



DIRECTION RÉGIONALE
ET INTERDÉPARTEMENTALE
DE L'HÉBERGEMENT
ET DU LOGEMENT

Temps zéro du SRHH

Situation de l'habitat et de l'hébergement au 01 janvier 2018

Version définitive présentée le 17/05/2019 au bureau du CRHH

| | | | | | |
|----------|--|-----------|----------|--|------------|
| 1 | INTRODUCTION | 5 | 6.1 | HEBERGEMENTS | 68 |
| 1.1 | LE SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT | 6 | 6.2 | LOGEMENT ADAPTE..... | 71 |
| 1.2 | VOLET DU SRHH | 7 | 6.3 | INTERMEDIATION LOCATIVE | 73 |
| 1.3 | OBJECTIFS TERRITORIALISES DU SRHH | 8 | 6.4 | OBJECTIFS DE RATTRAPAGE DES DEFICITS | 75 |
| 1.4 | TEMPS ZERO DU SRHH : DEMARCHE ET OBJECTIFS..... | 10 | 6.5 | ACCES AUX DROITS..... | 82 |
| 2 | SITUATION GENERALE | 11 | 6.6 | ACCOMPAGNEMENT DES PUBLICS | 84 |
| 2.1 | POPULATION..... | 12 | 6.7 | PREVENTION DES EXPULSIONS | 85 |
| 2.2 | REVENUS..... | 17 | 6.8 | SUJET DU PROGRAMME DE TRAVAIL DU CRHH | 86 |
| 2.3 | PROJETS DE TERRITOIRE | 22 | 7 | POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET ACCES AU LOGEMENT | 87 |
| 3 | DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE..... | 25 | 7.1 | POLITIQUE D'ATTRIBUTION | 88 |
| 3.1 | CONSTRUCTION 2012 - 2017..... | 26 | 7.2 | PRECONISATIONS POUR LES DOCUMENTS STRATEGIQUES D'ATTRIBUTION..... | 91 |
| 3.2 | NOUVEAUX OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS..... | 30 | 7.3 | ACCES AUX LOGEMENTS DES GENS DU VOYAGE | 95 |
| 3.3 | DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION | 35 | 7.4 | BESOINS PARTICULIERS DES JEUNES ET DES ETUDIANTS | 96 |
| 3.4 | SUJETS DU PROGRAMME DE TRAVAIL DU CRHH | 37 | 7.5 | SUJETS DU PROGRAMME DE TRAVAIL DU CRHH..... | 97 |
| 4 | PRODUCTION SOCIALE | 39 | 8 | ADAPTATION DU PARC EXISTANT ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE ... | 99 |
| 4.1 | ETAT DES LIEUX ET PRODUCTION 2012-2017 | 40 | 8.1 | AMELIORATION DU PARC EXISTANT | 100 |
| 4.2 | OBJECTIF DE PRODUCTION DE LLS | 44 | 8.2 | NPNRU | 103 |
| 4.3 | LOGEMENTS SOCIAUX PAR FINANCEMENT | 50 | 8.3 | RENOVATION ENERGETIQUE..... | 105 |
| 4.4 | TYPLOGIE DES LOGEMENTS..... | 52 | 8.4 | LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE..... | 109 |
| 4.5 | SUJETS DU PROGRAMME DE TRAVAIL DU CRHH | 54 | 8.5 | COPROPRIETES DEGRADEES..... | 110 |
| 5 | DIVERSIFICATION ET ACCESSIBILITE A L'OFFRE | 55 | 8.6 | HUMANISATION ET ADAPTATION DES CENTRE D'HEBERGEMENT | 113 |
| 5.1 | MARCHE IMMOBILIER | 56 | 8.7 | SUJETS DU PROGRAMME DE TRAVAIL DU CRHH..... | 114 |
| 5.2 | MARCHE LOCATIF LIBRE..... | 59 | 9 | MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS DU SRHH | 115 |
| 5.3 | LOGEMENTS INTERMEDIAIRES..... | 62 | 9.1 | DANS LES DOCUMENTS DE PROGRAMMATION..... | 116 |
| 5.4 | ACCESSION AIDEE..... | 65 | 9.2 | ... ET DANS LA MISE EN PLACE DES OUTILS ADAPTES..... | 117 |
| 5.5 | SUJETS DU PROGRAMME DE TRAVAIL DU CRHH | 66 | 9.3 | A TRAVERS UN PROGRAMME DE TRAVAIL..... | 119 |
| 6 | HEBERGEMENT ET LOGEMENTS ADAPTES | 67 | 9.4 | UNE MISE EN ŒUVRE SUIVIE | 120 |
| | | | 9.5 | DES EFFETS EVALUES | 121 |

1 Introduction

1.1 Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Lors de sa première réunion en assemblée plénière le 12 décembre 2014, les membres du CRHH ont décidé d'engager la procédure d'élaboration du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

La loi MAPTAM, modifiant l'article L 302-13-II du CCH, dispose que le SRHH fixe pour six ans les objectifs globaux de construction de logements, en cohérence avec l'objectif réaffirmé de production annuelle de 70 000 logements et, dans le respect des orientations du SDRIF, leurs déclinaisons territoriales au niveau de chaque EPCI. Des objectifs sont également fixés en matière :

- de rénovation de logements ;
- de construction et d'amélioration des structures d'hébergement ;
- de développement équilibré du parc de logements sociaux ;
- de rénovation thermique des logements ;
- d'actions en faveur des populations défavorisées ;
- de rénovation urbaine ;
- de requalification des quartiers anciens dégradés ;
- de lutte contre l'habitat indigne.

Il indique, en prenant en compte les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les objectifs à atteindre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, en précisant notamment :

- l'offre nouvelle et la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation des besoins. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, privé et public ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants.

Il prévoit enfin les critères, les indicateurs et les modalités permettant de suivre l'application de ses dispositions et leurs incidences.

Le SRHH, approuvé par le CRHH réuni en assemblée plénière le 6 novembre 2017, est **arrêté par le Préfet de Région le 20 décembre 2017**.

1.2 Volets du SRHH

Réalisé sur la base d'un diagnostic partagé des situations de l'habitat et de l'hébergement en Ile-de-France, le SRHH comprend trois volets.

Un premier volet « défis, enjeux et objectifs » fixe le cadre régional et les grandes préconisations du schéma régional. Il identifie les grands axes d'action et leurs principales déclinaisons thématiques. Ce premier volet s'articule ainsi autour de 5 axes :

- produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages ;
- favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels ;
- garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues ;
- rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants ;
- renforcer la solidarité entre territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre entre les territoires.

Un second volet « déclinaison territoriale des orientations » retranscrit les orientations stratégiques du premier volet en objectifs quantitatifs globaux, ainsi qu'en objectifs territorialisés à l'EPCI lorsque cette territorialisation est possible et pertinente. Le volet 2 livre également des éléments de méthode à prendre en compte dans la définition de politiques locales.

Le volet décline ces orientations en matière :

- de développement de l'offre de logements ;
- de structuration de l'offre d'hébergement et de logements adaptés ;

- d'accès au logement et de mixité sociale ;
- d'adaptation et d'amélioration du parc.

Un troisième volet « mise en œuvre, suivi et évaluation des orientations » porte sur les leviers de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation des orientations régionales. Constituant le volet opérationnel du SRHH, il comprend :

- un cadre de référence pour les collectivités. Ce cadre doit notamment orienter les réflexions des collectivités lors de l'élaboration de leurs documents programmatiques, et en premier lieu les PLH ou les documents en tenant lieu¹ ;
- un programme de travail du CRHH. Il identifie les actions engagées ou programmées par les membres du CRHH et contribuant à la mise en œuvre du SRHH, ainsi que les pistes de travail et sujets à investir collectivement ;
- une formalisation du processus de suivi de la mise en œuvre du SRHH. Il s'agit des critères et des indicateurs retenus pour suivre la mise en œuvre du schéma, ainsi que les modalités de communication et d'appropriation des résultats ;
- les bases d'un dispositif d'évaluation – complémentaire au dispositif de suivi – permettant d'interroger de manière plus qualitative l'impact et les effets du SRHH sur la politique de l'habitat et de l'hébergement en Ile-de-France.

¹ Les PLU intercommunaux tenant lieu de PLH ainsi que le PMHH pour la métropole.

1.3 Objectifs territorialisés du SRHH

Le volet 2 du SRHH présente des objectifs territorialisés à l'échelle de l'EPCI de différentes natures :

- Des objectifs de construction de logements et de production de logements sociaux à respecter à l'échelle des EPCI de grande couronne et de la Métropole du Grand Paris.
- Des chiffres en matière d'hébergement et de rénovation thermique présentés de manière indicatifs. Ceux-ci ont une portée pédagogique et visent à alerter sur la sensibilité des territoires aux différentes problématiques.

Par ailleurs, il appartient au Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) de définir les déclinaisons infra-métropolitaines de ces objectifs. Pour autant, le présent document propose des déclinaisons indicatives et provisoires à l'échelle des Etablissements Publics Territoriaux (EPT) qui illustrent les besoins de rééquilibrage auxquels la métropole devra répondre. Ces déclinaisons sont issues du porté à connaissance de l'Etat pour le PMHH et ne constituent pas des objectifs opposables.

On retiendra ainsi l'EPT comme échelon d'analyse infra-métropolitain ; permettant d'illustrer les déséquilibres et les besoins de rééquilibrage au sein de la MGP et cohérent en taille et en poids avec les EPCI de grande couronne.

1.4 Temps zéro du SRHH : démarche et objectifs

Le fascicule *Temps zéro du SRHH* constitue un état des lieux cartographié de la situation de l'habitat et de l'hébergement à l'adoption du projet de schéma par les membres du CRHH, dans la perspective de sa mise en œuvre. Le document s'attachera ainsi à rapprocher les grandes orientations du volet 1 du schéma aux retranscriptions opérationnelles issues des volets 2 et 3.

Le *Temps zéro* est réalisé de façon à fournir une première base à l'exercice de suivi annuel prévu dans le volet 3. Sa trame est librement inspirée de celle du volet 2 et chaque partie reprend les grandes orientations du volet 1 et les sujets du programme de travail issus du volet 3. L'ensemble des cartographies proposées dans le document est par ailleurs réalisé à partir de la série d'indicateurs prévue pour le suivi du schéma, eux-mêmes communs aux indicateurs envisagés pour l'évaluation des PLH.

Dans l'optique de répondre à l'enjeu porté dans le volet 3 de créer un cadre de référence pour les collectivités territoriales, les données utilisées dans ce fascicule sont mises à disposition à l'échelle de l'EPCI et à l'échelle de la commune, lorsque cela est possible. La mise en ligne des données, les préconisations méthodologiques portées par le schéma et la transparence quant à l'évaluation des documents programmatique soumis pour avis au CRHH doivent amener à un meilleur accompagnement des collectivités dans la définition de leurs politiques locales.

Enfin, le *Temps zéro* précise les méthodes de calcul ayant conduit à la définition des objectifs chiffrés et territorialisés à l'EPCI du volet 2. En ce sens, le document joue le rôle de synthèse technique guidant la lecture du SRHH.

2 Situation générale

Les problématiques de logement, d'hébergement et d'habitat sont à lire sous le prisme des nombreux sujets connexes : santé, emploi, éducation, transport, environnement, etc. Une série d'indicateurs de contexte centrés sur la démographie, sur les revenus et sur les territoires de projet met en avant les grandes disparités franciliennes.

2.1 Population

Le SRHH réaffirme les objectifs du SDRIF, approuvé le 27 décembre 2013 après avis du conseil d'Etat, de densification de l'agglomération centrale et de renforcement des pôles secondaires de grande couronne. L'objectif minimum de production de 70 000 logements doit notamment permettre d'assurer l'accueil des nouveaux ménages et de fluidifier le marché.

L'objectif à moyen et long termes sur l'agglomération parisienne est bien de freiner le mouvement des ménages vers les franges de l'agglomération et de réduire ainsi l'étalement urbain en réorientant la production vers le cœur d'agglomération.

Dans les pôles secondaires de grande couronne, il s'agit également de réorienter la production vers les villes-centres.

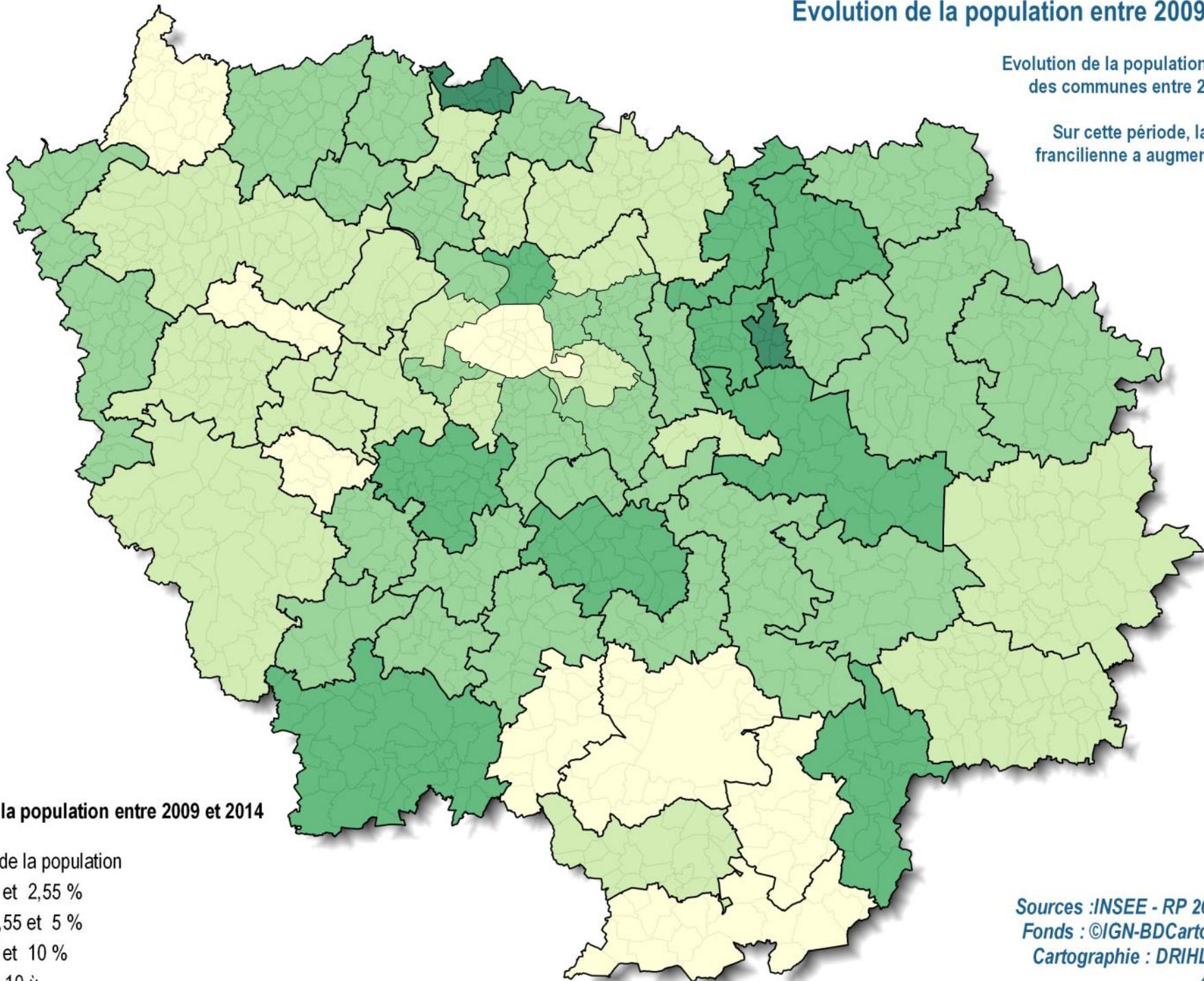
Le SRHH est également attentif aux évolutions démographiques et notamment :

- La part de la population de moins de 20 ans : les territoires « jeunes » doivent être vigilants sur les possibles problématiques de décohabitation existantes ou à venir. A l'inverse, une faible part de moins de 20 ans peut être un indice de territoire tendu, peu accessible pour les ménages avec enfants ou pour les jeunes décohabitants.
- La part de la population de plus de 65 ans : les territoires particulièrement concernés par le vieillissement de leur population devront être vigilants sur leurs politiques d'adaptation des logements aux personnes âgées et sur le développement de réponses adaptées à la perte d'autonomie.

Evolution de la population entre 2009 et 2014

Evolution de la population municipale
des communes entre 2009 et 2014.

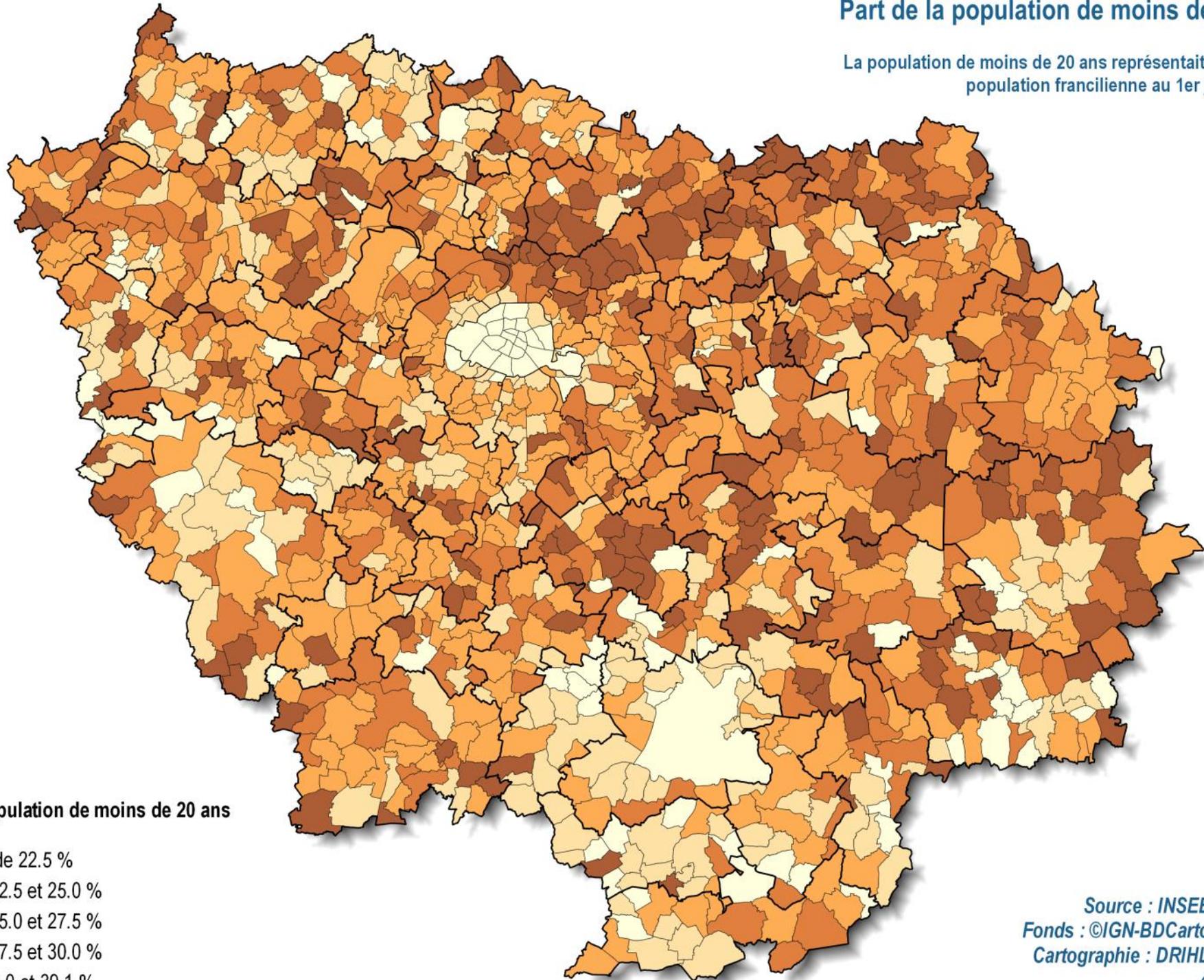
Sur cette période, la population
francilienne a augmenté de 2,55%



Sources : INSEE - RP 2014 et 2009
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
4 avril 2018

Part de la population de moins de 20 ans

La population de moins de 20 ans représentait 25,7% de la population francilienne au 1er janvier 2014



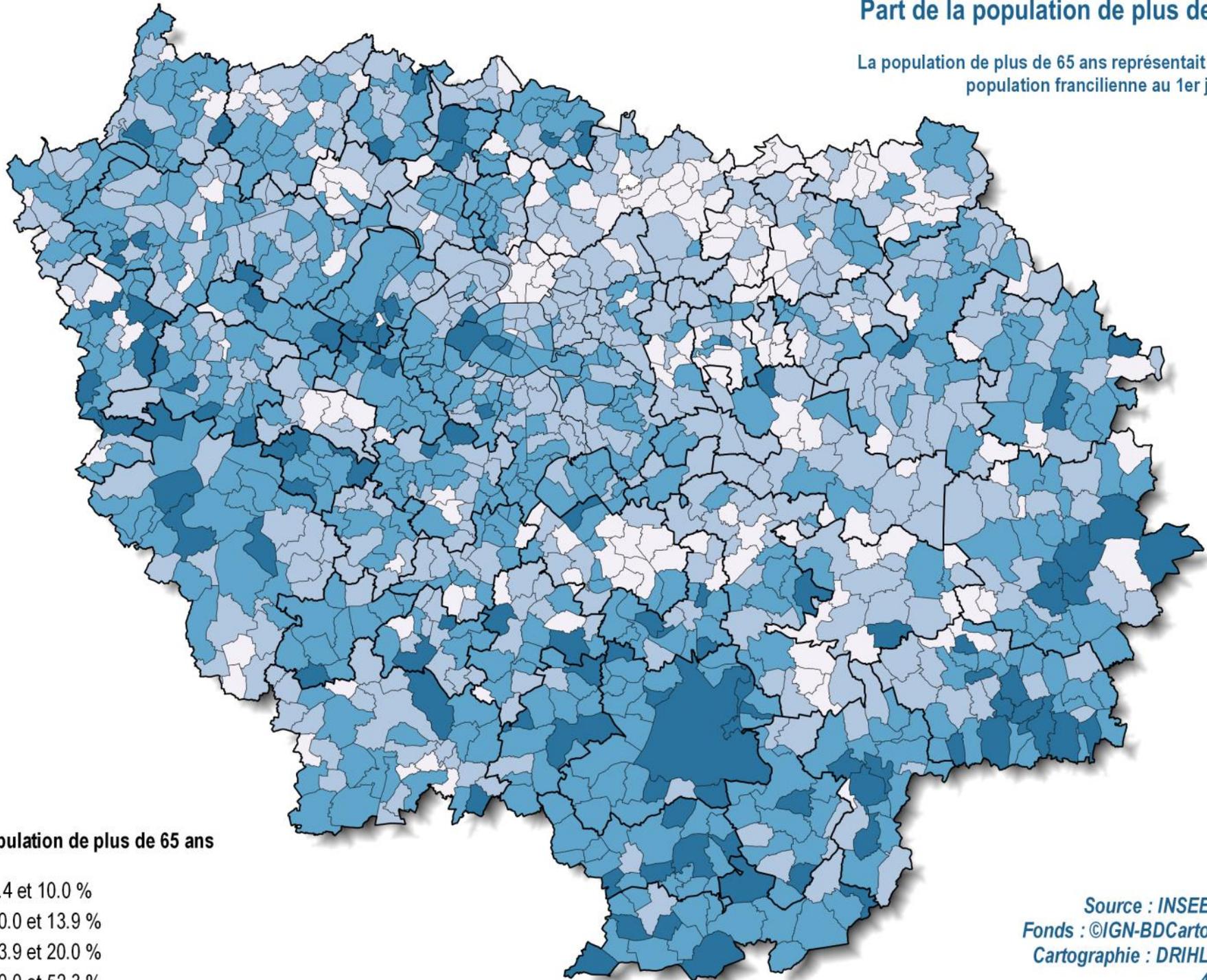
Part de la population de moins de 20 ans

- Moins de 22.5 %
- Entre 22.5 et 25.0 %
- Entre 25.0 et 27.5 %
- Entre 27.5 et 30.0 %
- Plus 30.0 et 39.1 %

Source : INSEE - RP 2014
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
4 avril 2018

Part de la population de plus de 65 ans

La population de plus de 65 ans représentait 13.9% de la population francilienne au 1er janvier 2014



Part de la population de plus de 65 ans

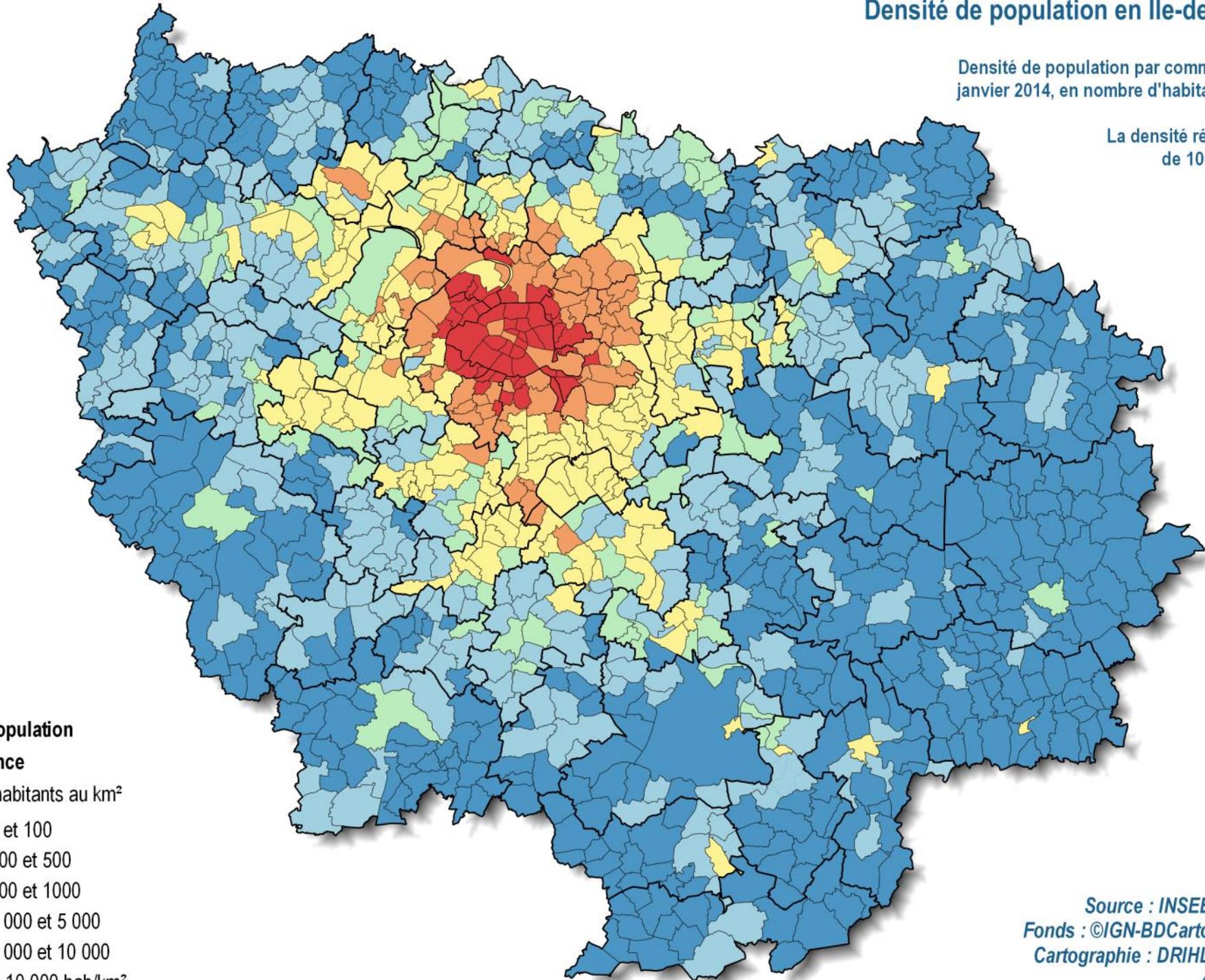
- Entre 3.4 et 10.0 %
- Entre 10.0 et 13.9 %
- Entre 13.9 et 20.0 %
- Entre 20.0 et 52.3 %

Source : INSEE - RP 2014
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
4 avril 2018

Densité de population en Ile-de-France

Densité de population par commune au 1er janvier 2014, en nombre d'habitant par km².

La densité régionale est de 1014 hab/km².



Densité de population en Ile-de-France

en nombre d'habitants au km²

- Entre 0 et 100
- Entre 100 et 500
- Entre 500 et 1000
- Entre 1 000 et 5 000
- Entre 5 000 et 10 000
- Plus de 10 000 hab/km²

Source : INSEE - RP 2014
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
4 avril 2018

2.2 Revenus

La région Ile-de-France est historiquement marquée par de profonds déséquilibres socio-économiques, les territoires les plus riches de France avoisinant les plus pauvres.

Face à ces dynamiques, le SRHH **doit permettre la diversification de l'offre urbaine et la lutte contre les processus de spécialisation fonctionnelle des territoires**². Ce développement de l'offre de logement doit être articulé avec le développement des équipements et des services.

Les politiques de l'habitat **devront tendre à rééquilibrer l'offre de logement**³ afin notamment de :

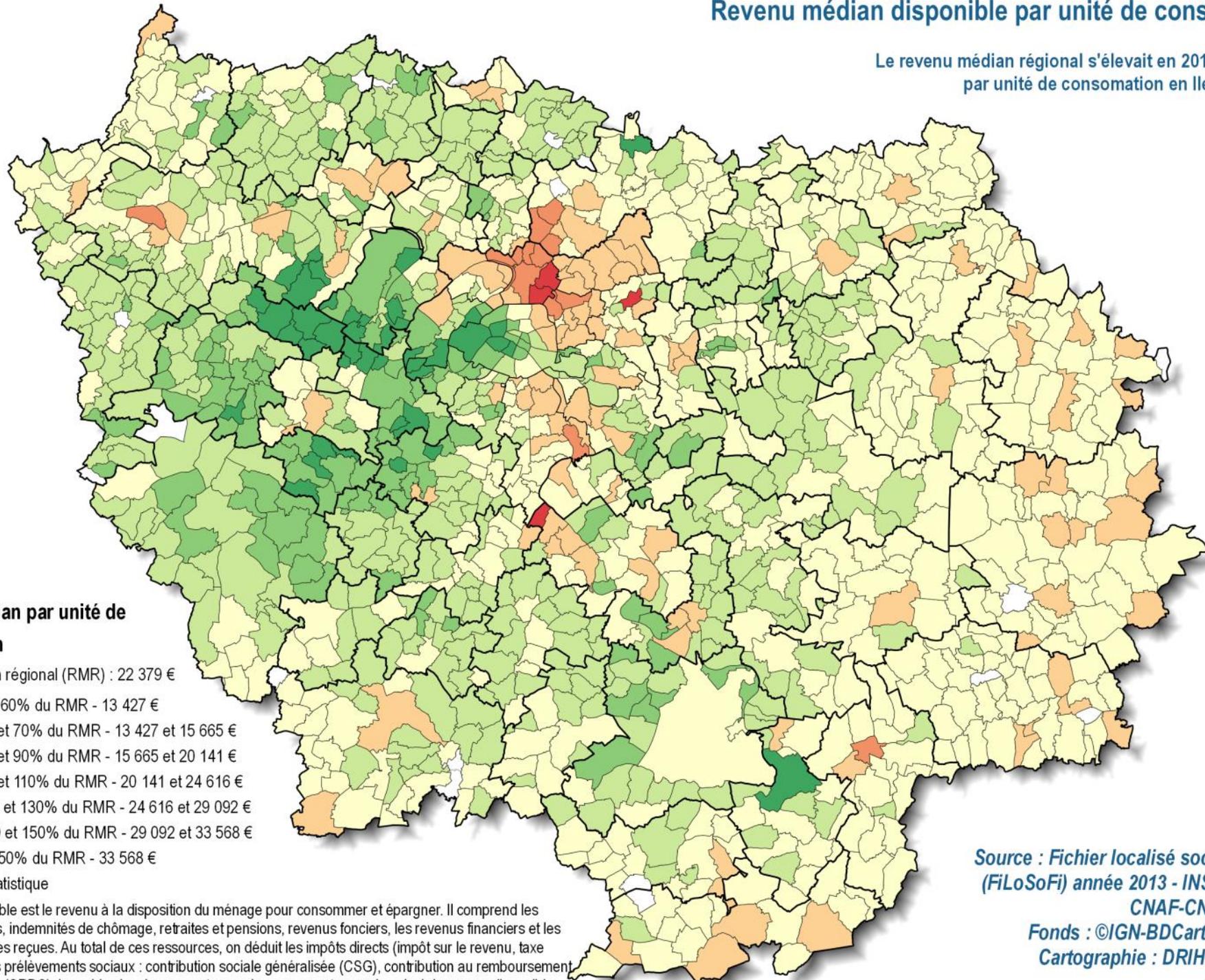
- mieux articuler développement résidentiel et économique ;
- favoriser la mixité sociale des territoires et enrayer les phénomènes de relégation ;
- soutenir la diversification et l'attractivité des quartiers populaires et éviter leur spécialisation ;
- favoriser l'accès et le maintien des populations modestes dans les territoires valorisés ou en passe de l'être.

² Volet 1 – Partie IV.1.b – Organiser la mixité sociale et fonctionnelle des territoires.

³ Volet 1 – Partie V.1.a – Le SRHH, des principes partagés de solidarité et d'équité territoriale.

Revenu médian disponible par unité de consommation

Le revenu médian régional s'élevait en 2013 à 22 379 €
par unité de consommation en Ile-de-France.



Allocataires logement en 2016

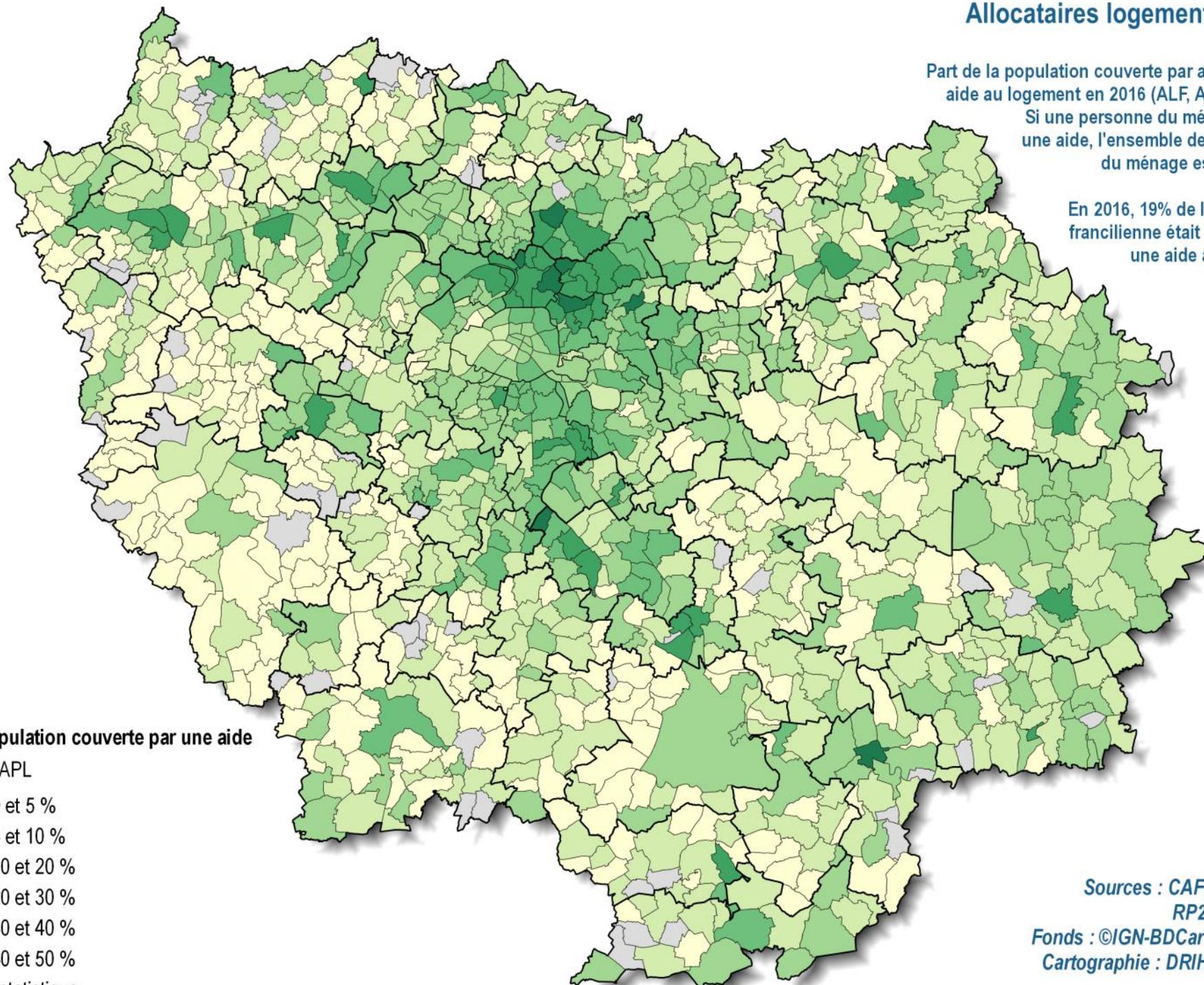
Part de la population couverte par au moins une aide au logement en 2016 (ALF, ALS, ou APL).
Si une personne du ménage touche une aide, l'ensemble des personnes du ménage est décompté.

En 2016, 19% de la population francilienne était couverte par une aide au logement.

Part de la population couverte par une aide

ALF, ALS, ou APL

-  Entre 0 et 5 %
-  Entre 5 et 10 %
-  Entre 10 et 20 %
-  Entre 20 et 30 %
-  Entre 30 et 40 %
-  Entre 40 et 50 %
-  Secret statistique



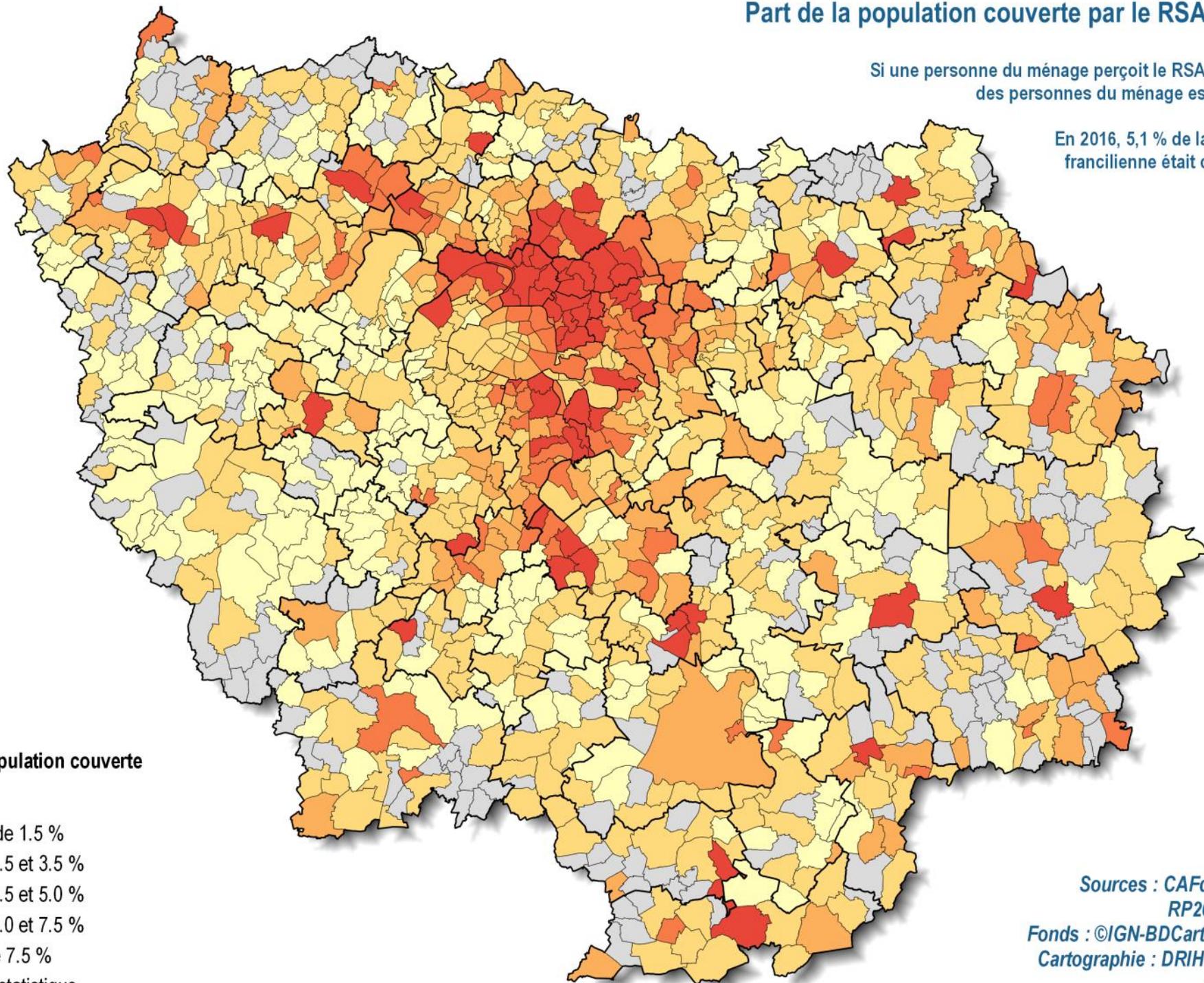
Sources : CAFdata - CNAF
RP2014 - INSEE

Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
4 avril 2018

Part de la population couverte par le RSA en 2016

Si une personne du ménage perçoit le RSA, l'ensemble des personnes du ménage est décompté.

En 2016, 5,1 % de la population francilienne était couverte par le RSA.



Part de la population couverte par le RSA

- Moins de 1.5 %
- Entre 1.5 et 3.5 %
- Entre 3.5 et 5.0 %
- Entre 5.0 et 7.5 %
- Plus de 7.5 %
- Secret statistique

Sources : CAFdata - CNAF
RP2014 - INSEE
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
4 avril 2018

Taux de chômage au 1er janvier 2014 au sens du recensement

Nombre de chômeurs au 1er janvier 2013 sur le nombre d'actifs, au sens du recensement.

Le chômage au sens du recensement diffère des définitions du Pôle Emploi et du BIT. Défini à la commune, il permet néanmoins une meilleure comparaison entre territoires.

Le taux de chômage au sens du recensement était de 12,6% en Ile-de-France au 1er janvier 2014.

taux de chômage

Au sens du recensement



Au sens du recensement, est chômeur toute personne entre 14 à 70 ans qui s'est déclarée "chômeur" (indépendamment d'une éventuelle inscription auprès du Pôle Emploi), sauf si elle a déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher de travail.

La définition du chômage au sens du recensement diffère de celles du Bureau International du Travail (BIT) et du Pôle Emploi. Le chômage au sens du recensement est plus élevé que le chômage au sens du BIT, car les personnes inactives ont parfois tendance à se déclarer au chômage alors qu'elles ne répondent pas à tous les critères du BIT. Il est conseillé de raisonner en structure ou en positionnement relatif, aussi bien à une date donnée qu'en évolution.

Source : DRIHL - IF
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
4 avril 2018

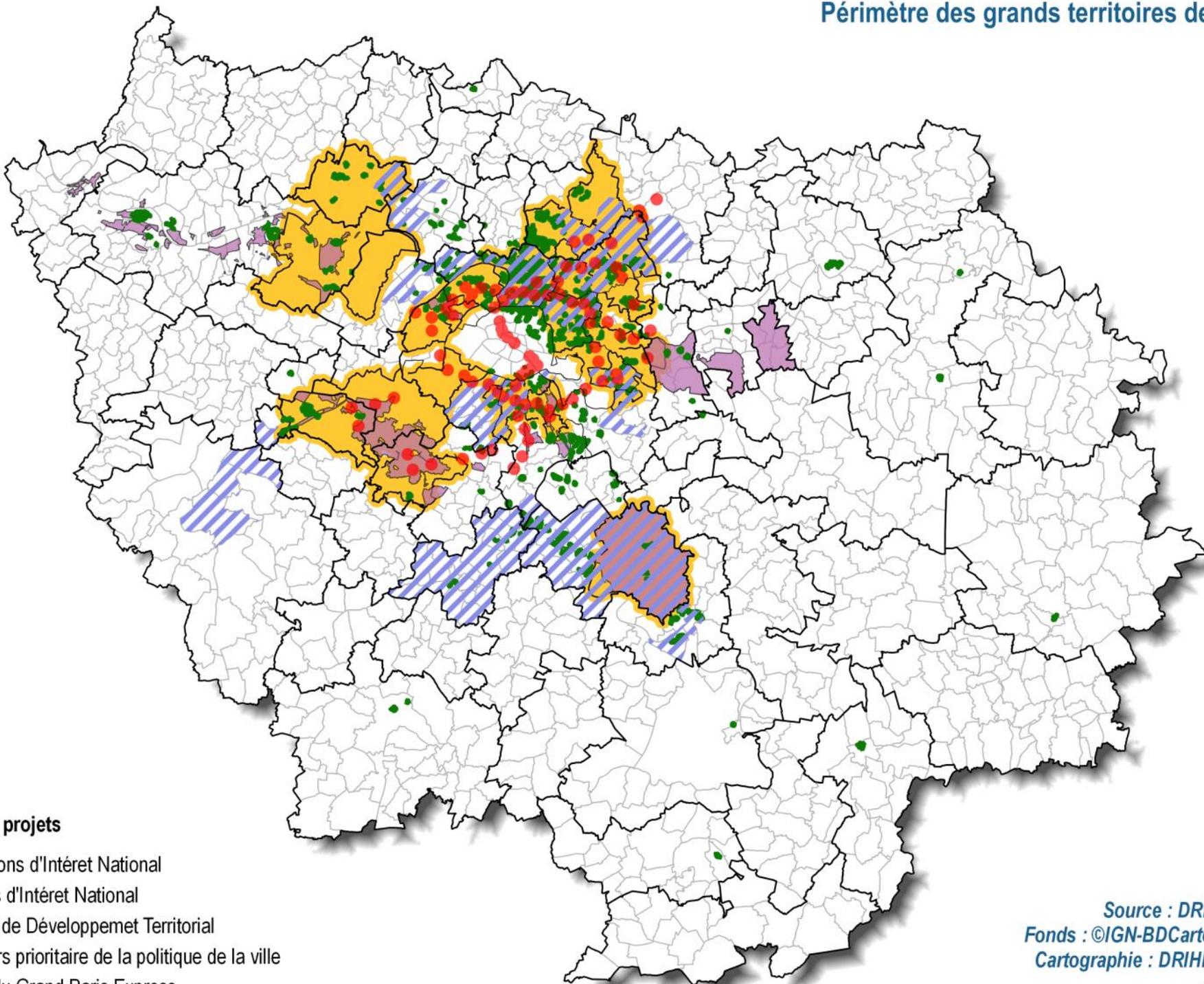
2.3 Projets de territoire

Les grands secteurs d'aménagement urbain doivent prévoir les services et équipements de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants. À ce titre, les quartiers de gare et les grandes opérations d'aménagement (OIN, CIN, CDT...) doivent être un lieu d'innovation et d'expérimentation intégrant toutes les dimensions du développement durable (mixité, compacité, mobilité, approvisionnement en énergie économe...). **Le développement d'une offre de logements dans ces territoires doit également être adapté aux populations modestes et fragiles⁴**, et notamment à proximité des zones de dessertes et des polarités de services.

Afin d'éviter les risques d'exclusion des ménages modestes des espaces porteurs et en devenir, **des cadres de programmation négociés et concertés devront être développés. Ils devront permettre de coordonner l'accès aux fonciers les mieux localisés et les mieux desservis pour favoriser l'émergence de projets urbains mixtes et diversifiés⁵**. Ceci suppose une programmation foncière et immobilière fine, afin de faciliter l'accès aux opérateurs sociaux et d'y imposer une part de logements sociaux et de logements spécifiques pour les résidences sociales – foyers de jeunes travailleurs (RS-FJT) et les résidences sociales ouvertes aux jeunes.

⁴ Volet 1 – Partie IV.1.b – Organiser la mixité sociale et fonctionnelle des territoires.

⁵ Volet 1 – Partie V.2.d – Faire des futurs « quartiers de gare » du Grand Paris Express, et en particulier de ceux couverts par une OIN, des quartiers mixtes et de qualité.



Territoires de projets

-  Opérations d'Intérêt National
-  contrats d'Intérêt National
-  Contrat de Développement Territorial
-  Quartiers prioritaire de la politique de la ville
-  Gares du Grand Paris Express

3 Développement de l'offre

3.1 Construction 2013 - 2017

Entre 2013 et 2017, le nombre d'autorisations s'est élevé en moyenne à 74 623 logements par an⁶. Sur la seule année 2017, le nombre d'autorisations a été de 95 157 logements, confirmant la reprise de l'activité engagée depuis fin 2014.

La construction a été particulièrement importante en cœur de métropole et autour des villes nouvelles, et plus particulièrement – relativement à sa population – autour du grand secteur de Marne-la-Vallée. Hormis ces territoires de villes nouvelles, l'effort – quantitatif, mais aussi ramené à la population – a été particulièrement marqué en Seine Saint-Denis et dans le Sud parisien (sud du Val-de-Marne et nord de l'Essonne).

Les territoires de l'Ouest francilien ont largement participé à l'atteinte de l'objectif global de 70 000 logements, malgré des taux de réalisation pour 1000 résidences principales moindres.

⁶ Nombre d'autorisations en date réelle entre 2013 et 2017 – Sitadel2 – SOeS. Extraction réalisée le 2 septembre 2018.

Nombre de logements autorisés par EPCI et EPT en 2017

Au niveau régional, 95 20 logements ont été autorisés,
pour un objectif de production de 70 000 logements.

50 100 logements ont été autorisés en 2017
sur le territoire de la métropole.

Nombre de logements autorisés

- Moins de 100 logements
- Entre 100 et 200 logements
- Entre 200 et 500 logements
- Entre 500 et 1000 logements
- Entre 1000 et 2000 logements
- Entre 2000 et 4000 logements
- Plus de 4000 logements

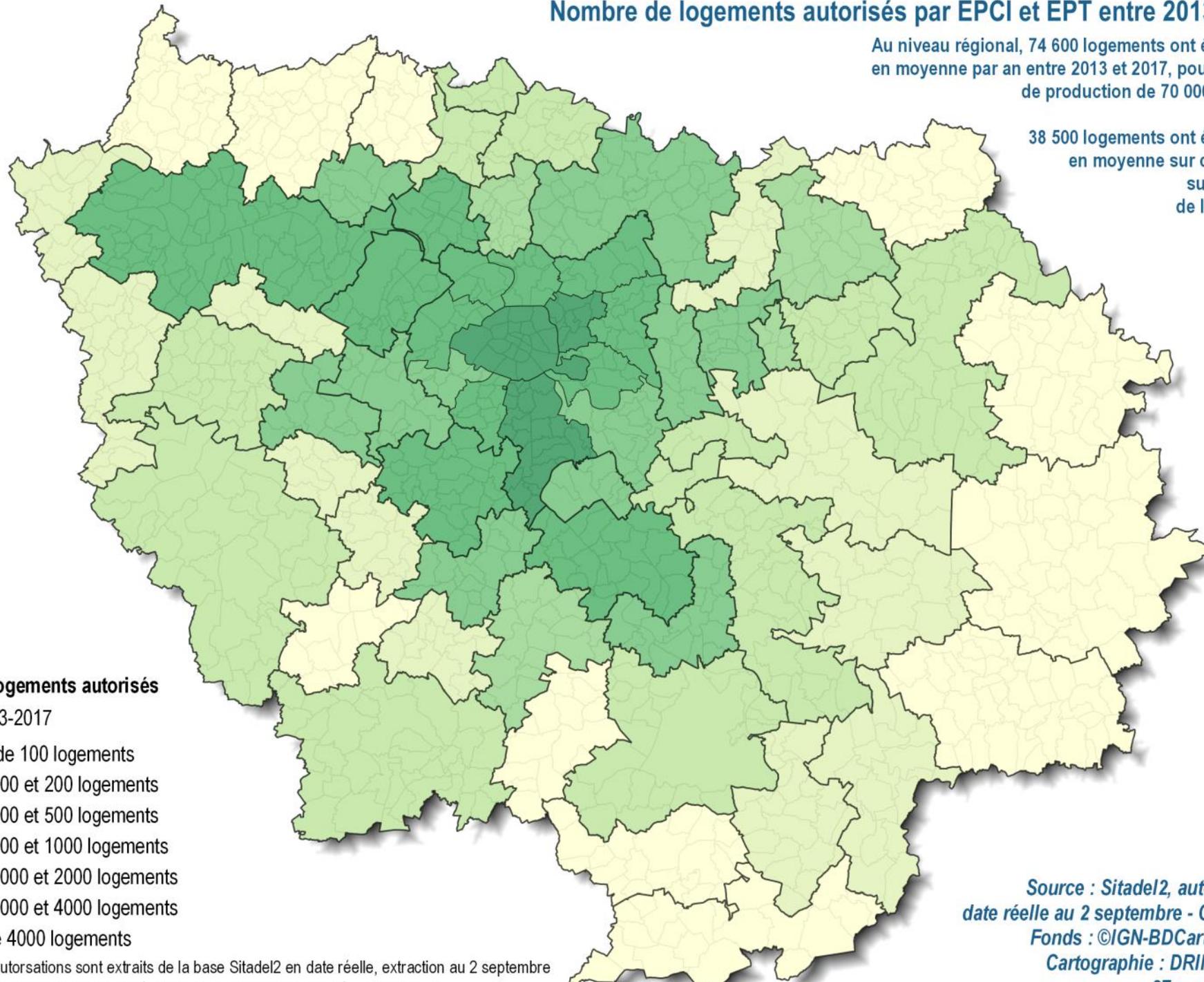
Les nombres d'autorisations sont extraits de la base Sital2 en date réelle, extraction au 2 septembre 2018. Les données sont susceptibles d'évoluer en fonction des remontées d'information.

Source : Sital2, autorisation en
date réelle au 2 septembre - CGDD/SDES
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SDAOLH
27 novembre 2018

Nombre de logements autorisés par EPCI et EPT entre 2013 et 2017

Au niveau régional, 74 600 logements ont été autorisés en moyenne par an entre 2013 et 2017, pour un objectif de production de 70 000 logements.

38 500 logements ont été autorisés en moyenne sur cette période sur le territoire de la métropole.



Nombre de logements autorisés

Moyenne 2013-2017

- Moins de 100 logements
- Entre 100 et 200 logements
- Entre 200 et 500 logements
- Entre 500 et 1000 logements
- Entre 1000 et 2000 logements
- Entre 2000 et 4000 logements
- Plus de 4000 logements

Les nombres d'autorisations sont extraits de la base Sitadel2 en date réelle, extraction au 2 septembre 2018. Les données sont susceptibles d'évoluer en fonction des remontées d'information.

Source : Sitadel2, autorisation en date réelle au 2 septembre - CGDD/SDES
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SDAOLH
27 novembre 2018

Ratio d'autorisation pour 1000 résidences principales existantes

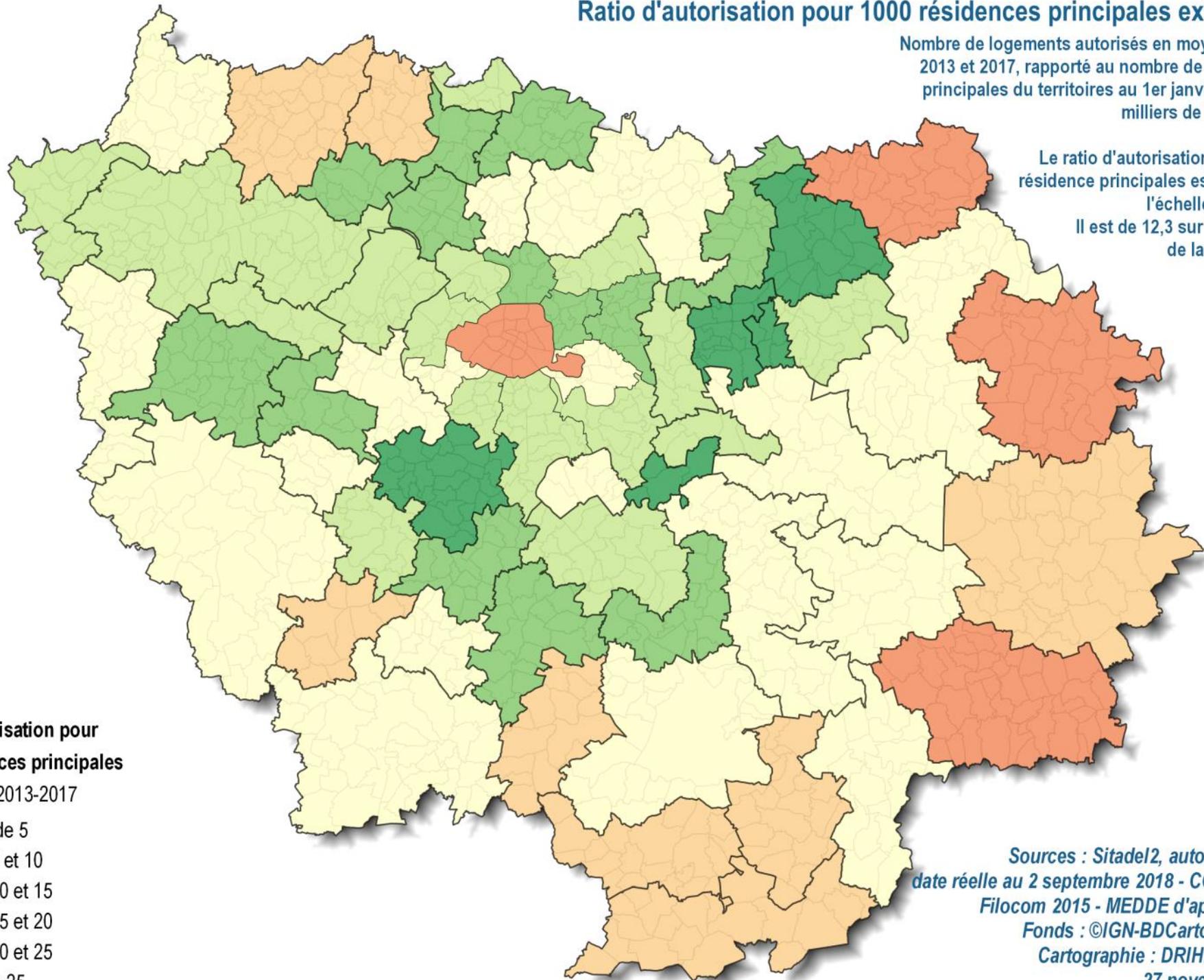
Nombre de logements autorisés en moyenne entre 2013 et 2017, rapporté au nombre de résidences principales du territoire au 1er janvier 2015, en milliers de logements.

Le ratio d'autorisation pour 1000 résidences principales est de 14,6 à l'échelle régionale.
Il est de 12,3 sur le territoire de la métropole.

Ratio d'autorisation pour 1000 résidences principales

En moyenne 2013-2017

- Moins de 5
- Entre 5 et 10
- Entre 10 et 15
- Entre 15 et 20
- Entre 20 et 25
- Plus de 25



Sources : Sitadel2, autorisation en date réelle au 2 septembre 2018 - CGDD/SDES
Filocom 2015 - MEDDE d'après DGFIP
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SDAOLH
27 novembre 2018

3.2 Nouveaux objectifs de développement de l'offre de logements

Le SRHH porte l'objectif ambitieux de 70 000 logements par an et **affirme la nécessité de réaliser et de maintenir cet objectif quantitatif minimum de construction**⁷.

Face à la multitude des besoins, le SRHH **s'attache à ce que l'offre développée à l'échelle régionale et au sein de chaque territoire soit équilibrée par famille d'acteurs et par mode de production**⁸.

La déclinaison territoriale des objectifs de production de logements s'inscrit dans une **perspective volontaire de rééquilibrage de l'offre**⁹, de manière à :

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

Un effort particulier est attendu sur les grands territoires de projets (OIN, CIN, CDT...) et particulièrement dans les abords des nouveaux quartiers de gares. Cet effort doit porter sur l'ensemble des segments de l'offre, de l'hébergement au

logement. Le développement de l'offre doit ainsi **être cohérent dans le temps et dans l'espace avec celui du réseau de transport**¹⁰.

Le SRHH encourage également les actions visant à limiter les entraves potentielles à la construction, notamment les actions visant à limiter les délais d'instruction des permis de construire et les recours juridiques abusifs¹¹.

Enfin, afin de rationaliser les réactions de rejet que peuvent avoir les habitants face aux projets de construction – les recours contentieux figurant désormais parmi les premiers freins à la construction en Ile-de-France – **la sensibilisation des habitants sur les enjeux locaux doit être développée de manière renforcée**¹² en amont et tout au long des étapes de réalisation des projets.

Des campagnes de pédagogie pourront par exemple sensibiliser les habitants aux enjeux du développement de l'offre de logement et à ses retombées locales positives.

⁷ Volet 1 – Partie I.1.a – Réaffirmer l'urgence de répondre aux besoins et l'objectif de 70 000 logements neufs par ans.

⁸ Volet 1 – Partie I.1.b – Mobiliser l'ensemble des acteurs pour décliner des objectifs par segment de parc.

⁹ Volet 1 – Partie V.1.b – Des objectifs à l'EPCI, des recommandations sur les équilibres infra-territoriaux.

¹⁰ Volet 1 – Partie IV.1.a – Articuler les politiques de l'habitat et le développement de l'offre de transport.

¹¹ Volet 1 – Partie I.1.d – Agir sur tous les leviers facilitant le développement d'une offre adaptée et diversifiée en matière d'habitat et d'hébergement.

¹² Volet 1 – Partie IV.1.c – Renforcer l'acceptabilité sociale et l'intégration des projets.

Méthodologie d'élaboration des nouveaux objectifs de développement de l'offre de logement

L'exercice d'ajustement de la TOL s'appuie essentiellement sur l'analyse de l'effort à fournir sur les territoires pour atteindre les objectifs. Il a donc fallu dans un premier temps replacer cet exercice dans la nouvelle cartographie des intercommunalités au 1^{er} janvier 2016 :

- les objectifs par bassin définis en 2012 ont été réagregés à l'échelle de chaque intercommunalité ;
- la dynamique de ces territoires (traduite par la moyenne annuelle des logements autorisés entre 2010 et 2014) a été rapportée à l'objectif.

Un premier travail d'analyse de la TOL, par bassin actuel, a permis de dégager les indicateurs pertinents pour l'exercice d'ajustement sur les nouveaux territoires. Des éléments de connaissance sur la TOL dans les PLH en cours¹³ ont été pris en compte.

L'analyse du bilan 2014

Pour les flux attendus (TOL 2012) et constatés (2010-2014), un indicateur permet de mesurer l'effort correspondant pour l'EPCI. Afin de corriger les effets de densité, cet effort est calculé par "couronne"¹⁴, en s'appuyant sur :

- la contribution à la production (production de l'EPCI rapportée à celle de sa "couronne") ;
- la part du parc de logements (parc de l'EPCI rapporté au parc de sa "couronne").

¹³ Objectifs TOL notifiés dans les PàC, objectifs TOL validés dans les PLH en cours, l'atteinte de l'objectif TOL des PLH (moyenne des logements autorisés entre 2010 et 2014) et l'avis local sur l'évolution possible de la TOL.

¹⁴ En distinguant trois cas : Paris, les EPT de la MGP (hors Paris), les autres EPCI (hors MGP).

Lorsque l'indice est élevé, l'effort de l'intercommunalité est important au regard de celui de son territoire de référence ("couronne") ; lorsque l'indice est faible, l'effort de l'intercommunalité est moins important. Les propositions d'ajustement vont dans le sens d'une harmonisation de cet indice, notamment entre EPCI d'une même couronne.

Trois critères supplémentaires ont été mobilisés en tant que besoins :

- le ratio logement/bureau¹⁵ : lorsqu'il est inférieur à 3 (3 m² de logement pour 1 m² de bureau), un effort supplémentaire de construction de logements est attendu.
- le taux d'emploi¹⁶ : selon qu'il est important ou faible, la priorité accordée à la construction de logements pourra varier. L'enjeu est bien de développer une offre de logement supplémentaire sur les territoires attractifs en matière d'emploi.
- l'évolution démographique¹⁷ : une baisse ou une forte hausse démographique sur l'intercommunalité est également une donnée de contexte qui a pu contribuer à certains ajustements.

L'exercice d'ajustement a pris en compte l'ensemble de ces indicateurs.

¹⁵ Somme des surfaces de logements autorisées entre (2010 – 2014) sur la somme des surfaces de bureaux autorisées (2010 – 2014). (Extraction Sitadel – janvier 2015)

¹⁶ Somme des emplois de l'intercommunalité sur la somme des actifs – données Insee 2012

¹⁷ Comparaison des données de la population de 2007 à 2012 : [(pop2012-pop2007)/pop2007] - Insee

Objectif de construction de logements à l'échelle de l'EPCI

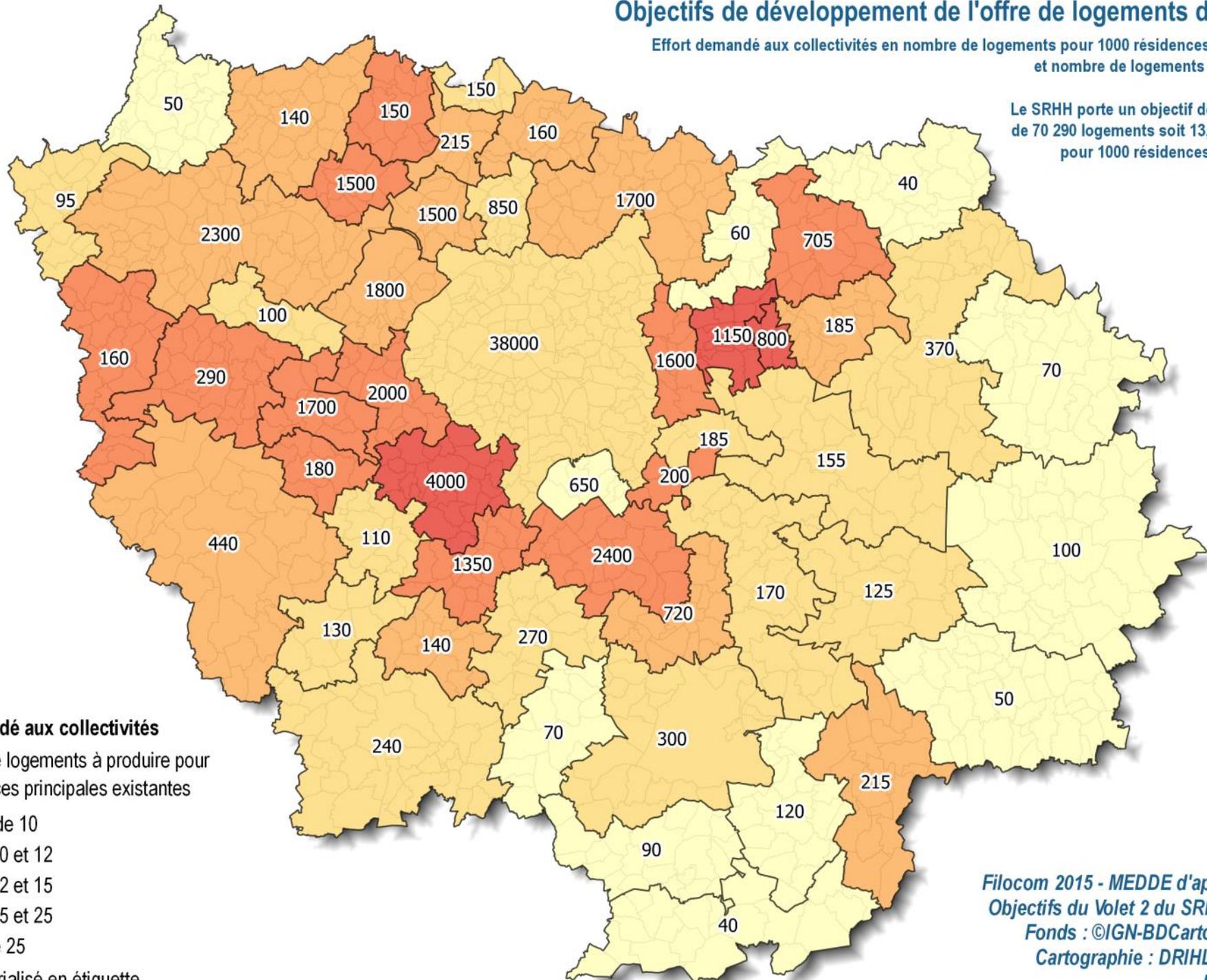
| EPCI | Objectifs de construction |
|---|---------------------------|
| Métropole du Grand Paris | 38000 |
| CU Grand Paris Seine et Oise | 2300 |
| CA Cœur d'Essonne Agglomération | 1350 |
| CA Communauté Paris-Saclay | 4000 |
| CA Coulommiers Pays de Brie | 370 |
| CA de Cergy-Pontoise | 1500 |
| CA du Pays de Fontainebleau | 300 |
| CA Etampois Sud Essonne | 240 |
| CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart | 2400 |
| CA Marne et Gondoire | 1150 |
| CA Melun Val de Seine | 720 |
| CA Paris - Vallée de la Marne | 1600 |
| CA Pays de Meaux | 705 |
| CA Plaine Vallée | 850 |
| CA Rambouillet Territoires élargie | 440 |
| CA Roissy Pays de France | 1700 |
| CA Saint Germain Boucles de Seine | 1800 |
| CA Saint Quentin en Yvelines | 1700 |
| CA Val d'Europe Agglomération | 800 |
| CA Val d'Yerres Val de Seine | 650 |
| CA Val Parisis | 1500 |
| CA Versailles Grand Parc | 2000 |
| CC Bassée-Montois | 50 |
| CC Brie des rivières et châteaux | 170 |
| CC Brie Nangissienne | 125 |
| CC Carnelle - Pays de France | 160 |
| CC Cœur d'Yvelines | 290 |

| EPCI | Objectifs de construction |
|---|---------------------------|
| CC de la Haute Vallée de Chevreuse | 180 |
| CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts | 215 |
| CC des 2 Vallées | 70 |
| CC des Deux Morin | 70 |
| CC des Portes de l'Île de France | 95 |
| CC du Haut Val d'Oise | 150 |
| CC du Pays de Limours | 110 |
| CC du Pays de l'Ourcq | 40 |
| CC du Pays de Montereau | 215 |
| CC du Pays Houdanais | 160 |
| CC du Provinois | 100 |
| CC du Val Briard | 155 |
| CC du Val d'Essonne | 270 |
| CC du Vexin-Val de Seine | 50 |
| CC Entre Juine et Renarde | 140 |
| CC Gally Mauldre | 100 |
| CC Gâtinais Val de Loing | 40 |
| CC le Dourdannais en Hurepoix | 130 |
| CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts | 185 |
| CC l'Orée de la Brie | 200 |
| CC Moret Seine et Loing | 120 |
| CC Pays Créçois | 185 |
| CC Pays de Nemours | 90 |
| CC Plaines et Monts de France | 60 |
| CC Sausseron Impressionnistes | 150 |
| CC Vexin Centre | 140 |

Objectifs de développement de l'offre de logements du SRHH

Effort demandé aux collectivités en nombre de logements pour 1000 résidences principales, et nombre de logements en étiquette.

Le SRHH porte un objectif de production de 70 290 logements soit 13,8 logements pour 1000 résidences principales.



Effort demandé aux collectivités

En nombre de logements à produire pour 1000 résidences principales existantes

- Moins de 10
- Entre 10 et 12
- Entre 12 et 15
- Entre 15 et 25
- Plus de 25

objectif territorialisé en étiquette

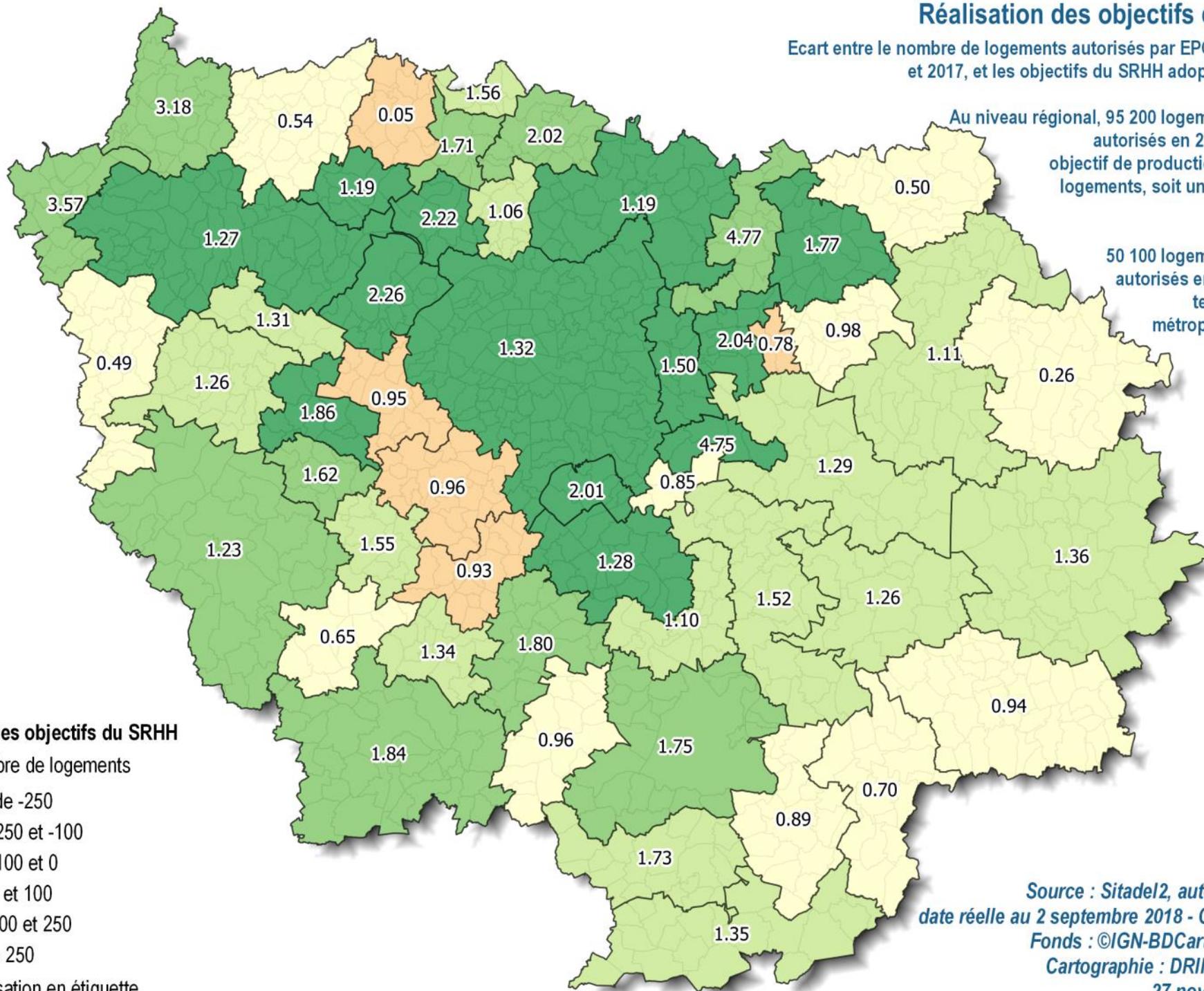
Sources :
Filocom 2015 - MEDDE d'après DGFIP
Objectifs du Volet 2 du SRHH - CRHH
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
5 avril 2018

Réalisation des objectifs du SRHH

Ecart entre le nombre de logements autorisés par EPCI ou EPT en et 2017, et les objectifs du SRHH adoptés fin 2017.

Au niveau régional, 95 200 logements ont été autorisés en 2017, pour un objectif de production de 70 290 logements, soit une réalisation de 135%.

50 100 logements ont été autorisés en 2017 sur le territoire de la métropole, pour un objectif de 38 000 logements (132%).



Réalisation des objectifs du SRHH

Ecart en nombre de logements

- Moins de -250
- Entre -250 et -100
- Entre -100 et 0
- Entre 0 et 100
- Entre 100 et 250
- Plus de 250

Ratio de réalisation en étiquette

Source : Sitadel2, autorisation en date réelle au 2 septembre 2018 - CGDD/SDES
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SDAOLH
27 novembre 2018

3.3 Dynamiques de construction

Sur certains territoires, le SRHH préconise une augmentation significative des objectifs de construction. **Celle-ci est principalement le fait d'une harmonisation de l'effort demandé aux territoires d'une même couronne**¹⁸, en cohérence avec les dynamiques de l'emploi constatées et la restructuration de l'offre de transport. Plus ponctuellement, elles s'expliquent par des obligations de rattrapage SRU qui gonflent mécaniquement les objectifs globaux de construction.

Les objectifs annuels sont déjà atteints de manière globale, et en passe de l'être sur la quasi-totalité des territoires¹⁹.

Une part importante de territoires respectent ou sont proches des objectifs affichés – à des niveaux de construction au moins égaux à 95 % des objectifs. Les dynamiques engagées doivent ainsi être maintenues pour stabiliser la production aux niveaux des objectifs fixés par le schéma.

D'autres territoires présentent **des dynamiques qui restent à amplifier** pour atteindre les objectifs du schéma. Compte tenu des démarches de densification et des potentiels de construction, ces territoires – qui construisent à hauteur de 85 à 95 % de leur objectif – sont en capacité d'atteindre les objectifs dans un délai relativement court (entre deux et quatre années de mise en œuvre du schéma).

Des territoires, enfin, présentent des rythmes de production inférieurs à 85 % des objectifs de construction neuve. Pour **ceux porteurs de grands projets urbains**, le délai de mise en œuvre des projets doit permettre la mise en place d'outils et de dispositifs crédibles à même d'impulser la dynamique nécessaire à l'atteinte des objectifs. Une augmentation significative de la production est ainsi attendue permettant d'atteindre voire de dépasser les objectifs à l'horizon du SRHH.

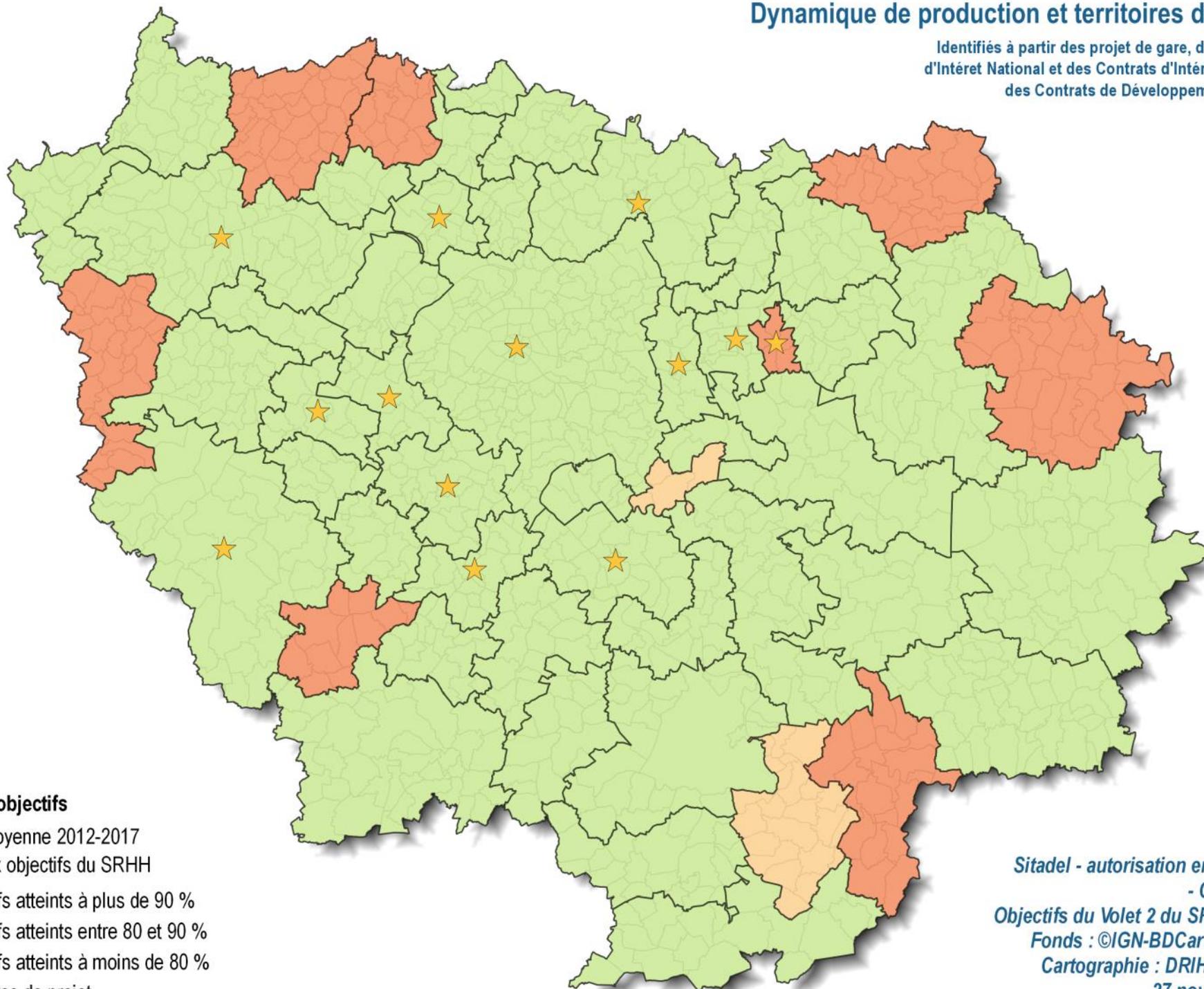
Enfin, une minorité d'intercommunalités non identifiées comme territoires de projet présentent des rythmes de construction inférieurs aux objectifs. Il s'agira d'activer l'ensemble des leviers disponibles pendant la durée du SRHH permettant d'atteindre les objectifs d'ici 2023. Le programme de travail du CRHH pourra favoriser l'accompagnement de ces territoires.

¹⁸ Volet 2 – Partie I.1.c – Inflexion des tendances et impacts sur les territoires.

¹⁹ Volet 2 – Partie I.1.d – des territoires différenciables par leur dynamique de construction.

Dynamique de production et territoires de projets

Identifiés à partir des projet de gare, des Opérations d'Intérêt National et des Contrats d'Intérêt National, et des Contrats de Développement Territorial



Atteinte des objectifs

Production moyenne 2012-2017
comparée aux objectifs du SRHH

- Objectifs atteints à plus de 90 %
- Objectifs atteints entre 80 et 90 %
- Objectifs atteints à moins de 80 %
- ★ Territoires de projet

Sources :

Sitadel - autorisation en date réelle
- CGDD/SDES

Objectifs du Volet 2 du SRHH - CRHH

Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014

Cartographie : DRIHL/SOEE/BC

27 novembre 2018

3.4 Sujets du programme de travail du CRHH

Produire une offre adaptée à la diversité des besoins

Définir et activer les leviers de développement d'une offre abordable : suivre l'évolution du coût et la qualité des opérations : projet porté par l'ORHH sur toute la durée du schéma.

Mettre en place un suivi de la construction et de la mobilisation foncière : projet porté par l'Etat et l'ORF sur les deux premières années du schéma.

Renforcer les leviers de mobilisation foncière des acteurs publics et privés : projet porté par l'ORF à partir de la troisième année du schéma.

Organiser le retour d'expérience et l'échange de bonne pratique sur la construction de logement modulables adaptés aux situations évolutives des ménages : projet porté par l'ORHH prévu à partir de la cinquième année du schéma.

Promouvoir un développement équilibré des territoires et construire une culture régionale des enjeux du logement et de l'hébergement

Développer les outils de sensibilisation des habitants aux enjeux de la construction, favorisant l'acceptabilité des projets urbains : projet porté par le CRHH à partir de la deuxième année du schéma.

4 Production sociale

4.1 Etat des lieux et production 2012-2017

Si, depuis le début des années 2000, la production de logements sociaux en Ile-de-France a effectivement contribué à un rééquilibrage du parc, la répartition de celui-ci témoigne toujours d'importantes disparités.

Entre 2012 et 2017 et en moyenne, 30 007 logements sociaux ont été financés par an, dont :

- 27 % de PLAI ;
- 38 % de PLUS ;
- 35 % de PLS.

Par ailleurs, 78 % de ces logements ont été financés dans le neuf.

Sur la période 2014-2016, 252 communes étaient soumises à un rattrapage SRU, pour un objectif cumulé de 52 048 logements locatifs sociaux sur trois ans – soit 17 349 logements par an. Le bilan pour ce triennal s'est élevé à 55 788 logements financés.

90 communes n'ont pas atteint leurs objectifs quantitatifs. 21 communes avaient atteint leurs objectifs quantitatifs mais pas qualitatifs (de production de PLAI). Ceci a conduit à la prise de 78 arrêtés de carence à la fin de l'année 2017.

Sur la période 2017-2019, 254 communes sont soumises à un rattrapage SRU, pour un objectif cumulé de 58 926 logements locatifs sociaux sur trois ans.

Enfin, au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif ordinaire des bailleurs sociaux s'élevait à 1 263 700 logements²⁰, soit 24,8 % des résidences principales franciliennes.

²⁰ RPLS au 1^{er} janvier 2017. Ce total exclut les logements non conventionnés des SEM.

Parc locatif ordinaire des bailleurs sociaux par EPCI et par EPT

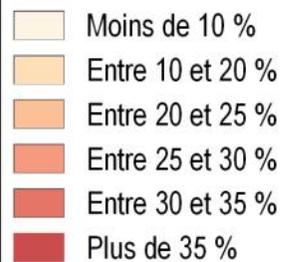
Nombre de logements du parc locatif ordinaire des bailleurs sociaux au 1er janvier 2017 rapporté au nombre de résidences principales au 1er janvier 2015.

Le nombre de logements du parc locatif ordinaire des bailleurs sociaux est issu de RPLS 2017.

Il inclut, en plus des logements sociaux "classiques", les logements vides, les logements loués sans contrat de locations, les logements non conventionnés, et les PLI. Il exclut cependant les logements non conventionnés appartenant à des SEM.

Au niveau régional, la part de logements du parc des bailleurs sociaux est de 24,4 %, soit 1 264 000 logements pour un objectif visé par le SDRIF de 30% à l'horizon 2030.

Part de logements du parc des bailleurs sociaux



Les décomptes SRU et RPLS peuvent varier : par exemple, RPLS peut comptabiliser des logements non pris en compte dans l'inventaire SRU. A l'inverse, le taux SRU peut contenir des logements non ordinaire non pris en compte dans RPLS (résidences, CHRS, ...).

Sources :
RPLS au 1er janvier 2017 - CGDD/SDES
Filocom 2015 - MEDDE d'après DGFIP
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
9 avril 2018

Nombre de logement sociaux financés comparé au nombre de logements autorisés

Aplat :
Ratio du nombre de logements sociaux financés annuellement, en moyenne entre 2012 et 2017, sur le nombre de logements autorisés en moyenne sur la même période.
Le ratio régional est de 0.41.

Etiquette :
Nombre de logements locatifs sociaux financés annuellement en moyenne entre 2012 et 2017.

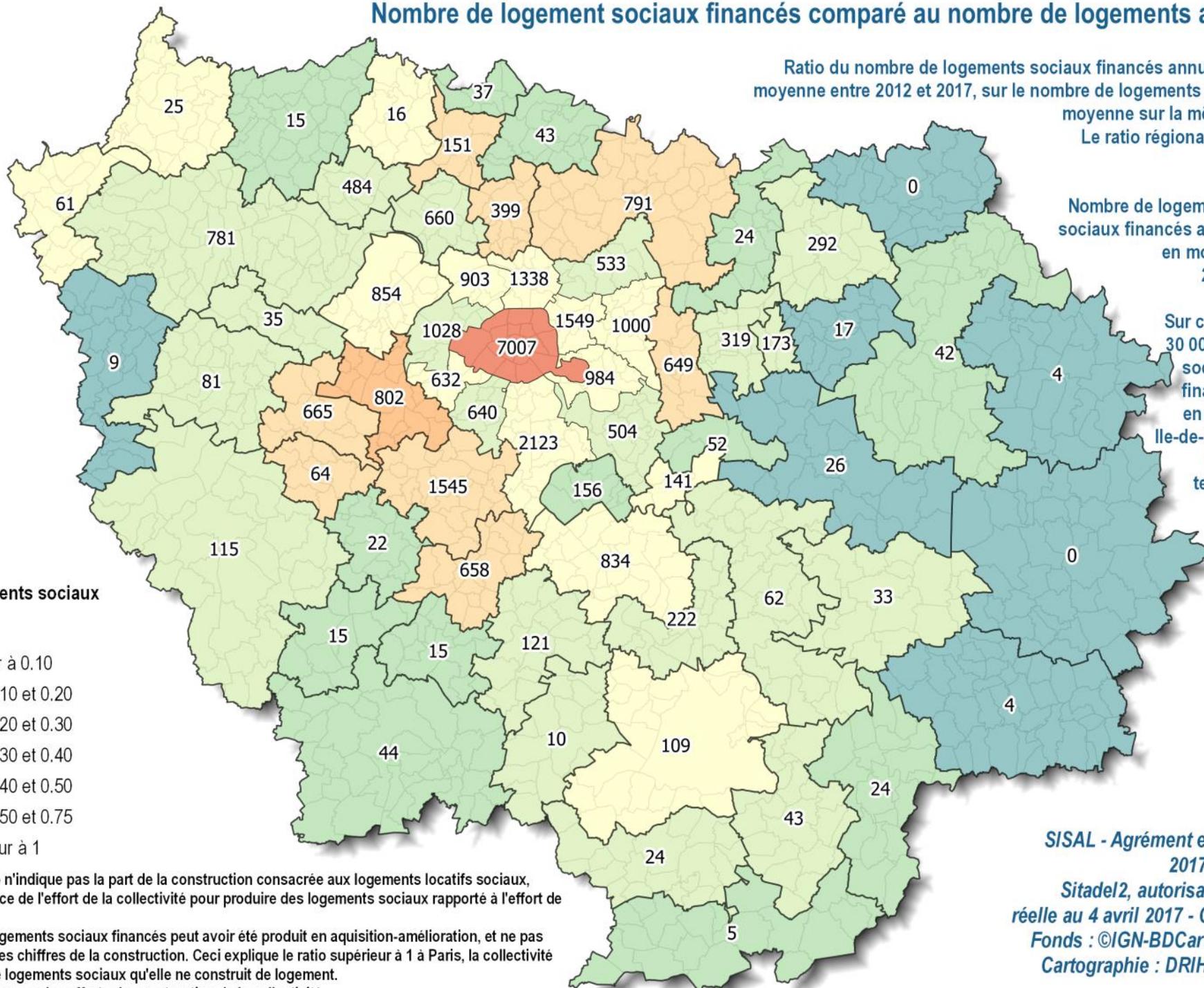
Sur cette période, 30 007 logements sociaux ont été financés par an en moyenne en Ile-de-France, dont 18 239 sur le territoire de la métropole.

Part de logements sociaux financés

- Inférieur à 0.10
- Entre 0.10 et 0.20
- Entre 0.20 et 0.30
- Entre 0.30 et 0.40
- Entre 0.40 et 0.50
- Entre 0.50 et 0.75
- Supérieur à 1

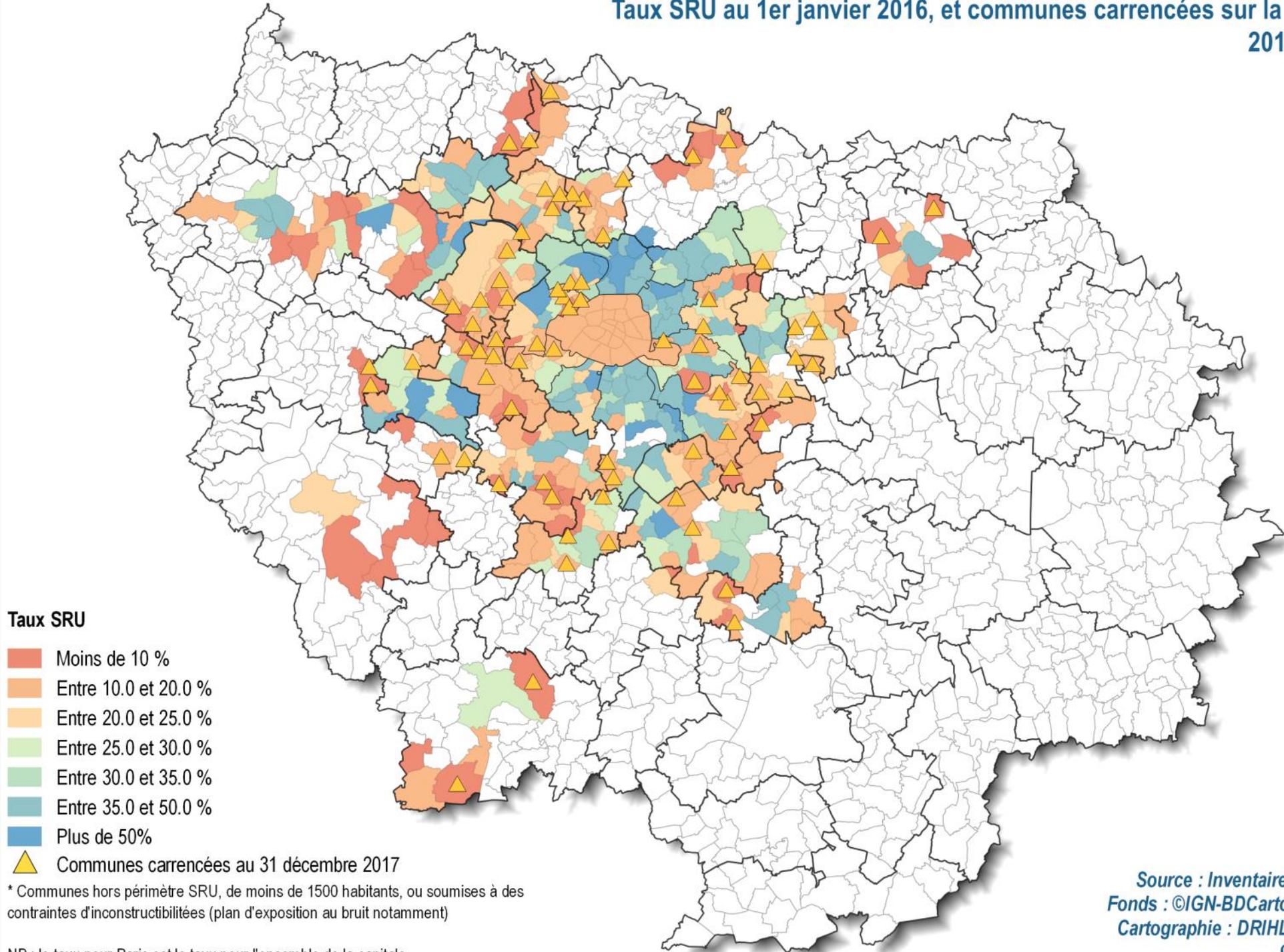
Attention, le ratio n'indique pas la part de la construction consacrée aux logements locatifs sociaux, mais bien un indice de l'effort de la collectivité pour produire des logements sociaux rapporté à l'effort de constructeur.

Une partie des logements sociaux financés peut avoir été produit en acquisition-amélioration, et ne pas apparaître dans les chiffres de la construction. Ceci explique le ratio supérieur à 1 à Paris, la collectivité finançant plus de logements sociaux qu'elle ne construit de logement.
Le ratio ne préjuge pas des efforts de construction de la collectivité.



Sources :
SISAL - Agrément entre 2012 et 2017 - DRIHL- IF
Sitadel2, autorisation en date réelle au 4 avril 2017 - CGDD/SDES
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
9 avril 2018

Taux SRU au 1er janvier 2016, et communes carrencées sur la période 2017 - 2019



* Communes hors périmètre SRU, de moins de 1500 habitants, ou soumises à des contraintes d'inconstructibilités (plan d'exposition au bruit notamment)

NB : le taux pour Paris est le taux pour l'ensemble de la capitale.

Source : Inventaire SRU 2016
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
9 avril 2018

4.2 Objectif de production de LLS

Le CRHH rappelle que la déclinaison des objectifs de production de logements **nécessite un effort de production renforcé des communes soumises à un rattrapage SRU**, et particulièrement des communes carencées²¹.

La déclinaison de la production de logements locatifs sociaux s'appuie sur **deux objectifs**²² :

- **le respect de la loi SRU**, soit pour les communes concernées un objectif de 25 % de logements sociaux en 2025 ;
- **l'objectif visé de 30 %** de logements sociaux au niveau régional à l'horizon 2030.

Tous les leviers doivent être mobilisés²³ pour atteindre les objectifs légaux de développement du parc social : constructions neuves, acquisition-amélioration, reconventionnement du parc HLM en fin de conventionnement, intermédiation locative, etc.

Par ailleurs, **le SRHH a vocation à impulser une réflexion sur les déséquilibres infraterritoriaux et à engager les démarches de rééquilibrage**²⁴. Le CRHH est ainsi particulièrement attentif aux démarches de rééquilibrage au sein des EPCI et de leurs communes.

²¹ Volet 1 – Partie V.3.a – Renforcer et préciser les obligations des communes soumises à la loi SRU.

²² Volet 1 – Partie I.1.b – Mobiliser l'ensemble des acteurs pour décliner des objectifs par segment de parc.

²³ Volet 1 – Partie I.2.b – Réaliser les objectifs de production de la loi SRU.

²⁴ Volet 1 – Partie V.1.b – Des objectifs à l'EPCI, des préconisations sur les équilibres infra-territoriaux.

Méthodologie d'élaboration des objectifs de production de logements locatifs sociaux

Objectifs régionaux

Le SRHH définit un **objectif régional de référence d'environ 37 000 logements sociaux** à produire par an sur la durée du SRHH. Cet objectif, à même de placer l'Île-de-France dans une trajectoire permettant l'atteinte de l'objectif de 30 % de logements sociaux à l'horizon 2030, constitue une valeur de référence qui devra être prise en compte dans les diagnostics territoriaux.

Le SRHH définit également un objectif minimum et nécessaire d'environ 32000 logements. Cette seconde valeur doit permettre de respecter les objectifs de la loi SRU, mais aussi d'assurer un minimum de production de logements sociaux dans les opérations nouvelles.

Définition des objectifs

Ces valeurs sont établies pour chaque EPCI, dans la limite de 70 % de l'objectif de construction, en fixant une production théorique par commune basée sur sa situation au regard de la loi SRU, puis en agrégeant les chiffres communaux à l'échelle de chaque intercommunalité. Le SRHH ne se substitue pas aux PLH qui devront réduire les déséquilibres qui auront été identifiés et répartir les objectifs de production sociale à l'échelle communale voire à celle des quartiers :

- Pour les communes en rattrapage SRU, la valeur basse correspond à la production minimale qui garantit l'atteinte de 25 % de logements sociaux en 2025. Elle est la somme du rattrapage constaté sur le stock – soit le nombre de logements sociaux à produire annuellement, au vu de l'état actuel du parc, pour atteindre 25 % en 2025 – et du rattrapage prévisible du fait de l'augmentation du parc d'ici 2025 – soit 25 % de la production prévisible de logements. La valeur haute mobilise un potentiel de 35 % de

la production prévisible de nature à faire converger le taux de logements sociaux de l'EPCI autour de 30 % à l'horizon 2030.

- Pour les communes au-dessus de l'objectif SRU de 25 %, avec un parc de logements sociaux compris entre 25 et 35 % du total des résidences principales, les deux valeurs retenues correspondent respectivement à 35 et 25 % de la construction neuve prévue. Cette production de logements sociaux autour de 30 % est de nature à amener les territoires à l'objectif de 30 % en 2030.
- Pour les communes au-dessus des objectifs SRU et au-dessus de 35 % de logements sociaux, les deux valeurs retenues correspondent respectivement à 25 et 20 % de la construction neuve prévue.
- pour les communes fortement dotées, lorsque la tension sur le parc ne justifie pas le développement d'une offre nouvelle, seule la valeur haute est retenue. Les deux valeurs correspondent ainsi à 25 et 0%.
- Enfin, pour les communes hors périmètre SRU de plus de 1500 habitants, elles correspondent à respectivement 12 et 8 % de la construction neuve prévue, soit un objectif visé à long terme de 10 %.

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

Les objectifs de production sociale, en tant qu'objectifs de développement de l'offre, n'incluent pas la production de logements sociaux au titre de l'ANRU qui résulterait d'opérations de démolition-reconstruction. Cela étant, dans le cas particulier d'opérations de rénovation urbaine qui conduiraient à la reconstitution de l'offre depuis des communes fortement dotées en logements sociaux et vers des communes déficitaires du point de vue de la loi SRU, les logements ainsi reconstitués pourront être intégrés à l'objectif de production sociale. Il s'agit ainsi

d'encourager la définition de stratégies de relogement des ménages et de reconstitution de l'offre à l'échelle des EPCI.

En complément des objectifs quantitatifs, le SRHH recommande :

- **une répartition équilibrée de la production à même de garantir la mixité sociale aux différentes échelles**, des EPCI jusqu'aux quartiers ;
- **de garantir la mixité sociale et la diversification de l'habitat à proximité des nouvelles gares du Grand Paris** et à proximité des lignes de transport en commun existantes.

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

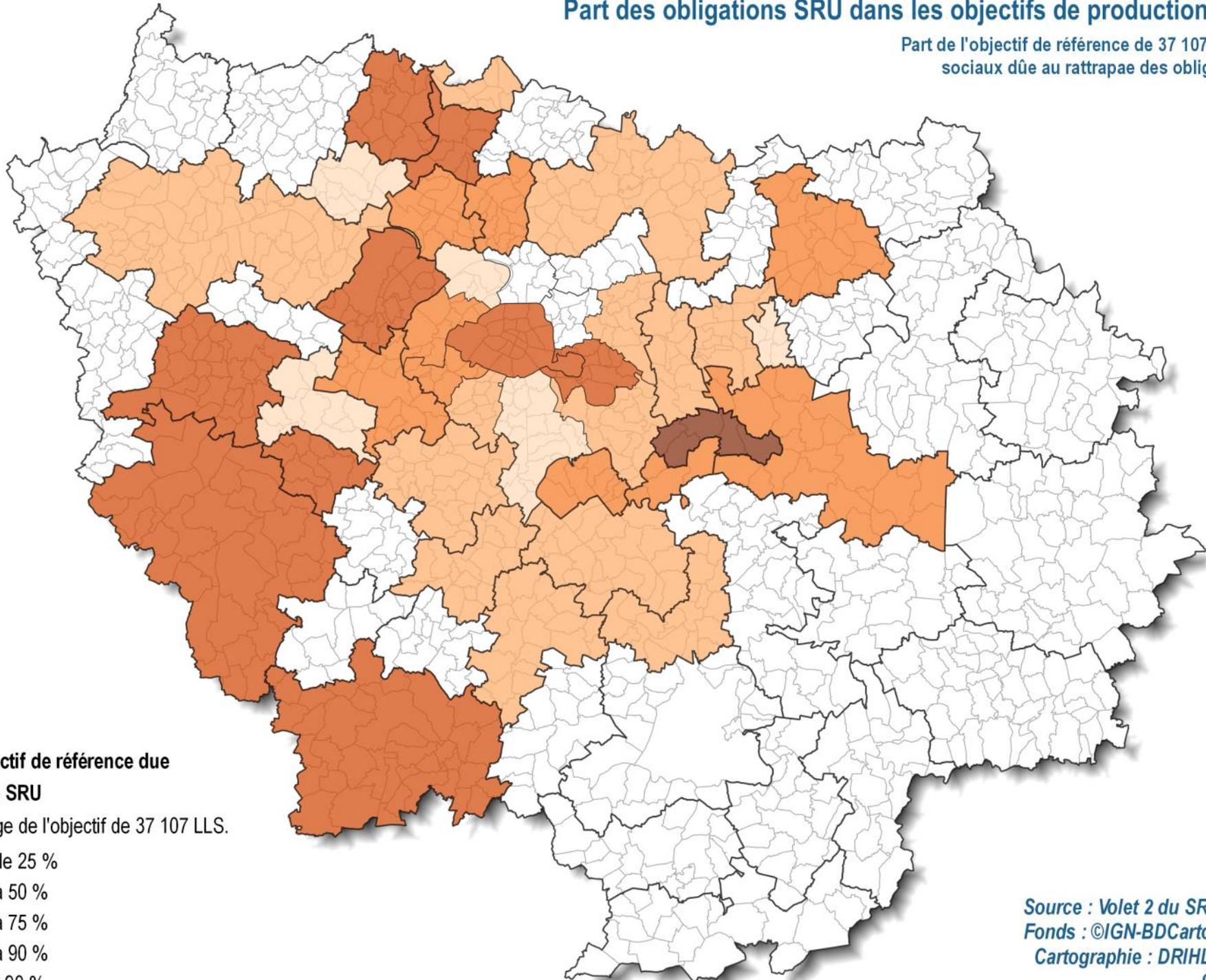
Objectif de production de logements sociaux à l'échelle des EPCI

| EPCI | Objectif de production d'une offre à vocation sociale (rattrapage STOCK SRU 2013) | Objectif lié à l'extension du parc (échéance SRU 2025) | Objectif lié à l'extension du parc (échéance SDRIF 2030) |
|---|---|--|--|
| Métropole du Grand paris | 11054 | 8647 | 11623 |
| CA Coeur d'Essonne Agglomération | 243 | 319 | 454 |
| CA Communauté Paris-Saclay | 583 | 911 | 1240 |
| CA de Cergy-Pontoise | 46 | 339 | 454 |
| CA du Pays de Fontainebleau | 0 | 21 | 31 |
| CA Etampois Sud Essonne | 102 | 46 | 64 |
| CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart | 262 | 540 | 725 |
| CA Marne et Gondoire | 170 | 268 | 375 |
| CA Melun Val de Seine | 122 | 58 | 195 |
| CA Paris - Vallée de la Marne | 200 | 370 | 502 |
| CA Pays de Meaux | 111 | 134 | 176 |
| CA Plaine Vallée | 314 | 203 | 281 |
| CA Rambouillet Territoires élargie | 130 | 66 | 93 |
| CA Roissy Pays de France | 161 | 230 | 325 |
| CA Saint Germain Boucles de Seine | 876 | 384 | 384 |
| CA Saint Quentin en Yvelines | 164 | 310 | 547 |
| CA Val d'Europe Agglomération | 10 | 85 | 125 |
| CA Val d'Yerres Val de Seine | 222 | 155 | 213 |
| CA Val Parisis | 414 | 361 | 498 |
| CA Versailles Grand Parc | 842 | 489 | 558 |
| CU Grand Paris Seine et Oise | 446 | 424 | 663 |
| CC Bassée-Montois | 0 | 1 | 2 |
| CC Brie des rivières et châteaux | 0 | 8 | 12 |
| CC Brie Nangissienne | 0 | 6 | 9 |
| CC Carnelle - Pays de France | 0 | 11 | 17 |
| CC Coeur d'Yvelines | 76 | 27 | 39 |
| CC de la Haute Vallée de Chevreuse | 90 | 36 | 36 |

| EPCI | Objectif de production d'une offre à vocation sociale (rattrapage STOCK SRU 2013) | Objectif lié à l'extension du parc (échéance SRU 2025) | Objectif lié à l'extension du parc (échéance SDRIF 2030) |
|---|---|--|--|
| CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts | 103 | 47 | 48 |
| CC des 2 Vallées | 0 | 3 | 5 |
| CC des Deux Morin | 0 | 2 | 4 |
| CC des Portes de l'Île de France | 0 | 5 | 8 |
| CC du Haut Val d'Oise | 9 | 14 | 21 |
| CC du Pays de Limours | 0 | 7 | 10 |
| CC du Pays de l'Ourcq | 0 | 1 | 2 |
| CC du Pays de Montereau | 0 | 14 | 21 |
| CC du Pays Fertois | 0 | 6 | 9 |
| CC du Pays Houdanais | 0 | 5 | 8 |
| CC du Provinois | 0 | 5 | 7 |
| CC du Val Briard | 13 | 10 | 15 |
| CC du Val d'Essonne | 30 | 30 | 44 |
| CC du Vexin-Val de Seine | 0 | 1 | 2 |
| CC Entre Juine et Renarde | 0 | 8 | 12 |
| CC Gally Mauldre | 0 | 7 | 11 |
| CC Gâtinais Val de Loing | 0 | 2 | 3 |
| CC le Dourdannais en Hurepoix | 0 | 8 | 12 |
| CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts | 94 | 33 | 35 |
| CC l'Orée de la Brie | 76 | 45 | 63 |
| CC Moret Seine et Loing | 0 | 8 | 11 |
| CC Pays Créçois | 0 | 12 | 18 |
| CC Pays de Coulommiers | 0 | 14 | 21 |
| CC Pays de Nemours | 0 | 5 | 8 |
| CC Plaines et Monts de France | 0 | 3 | 4 |
| CC Sausseron Impressionnistes | 64 | 23 | 32 |
| CC Vexin Centre | 0 | 3 | 5 |

Part des obligations SRU dans les objectifs de production sociale

Part de l'objectif de référence de 37 107 logements sociaux dûe au rattrapage des obligation SRU.



Part de l'objectif de référence due au rattrapage SRU

En pourcentage de l'objectif de 37 107 LLS.

- Moins de 25 %
- De 25 à 50 %
- De 50 à 75 %
- De 75 à 90 %
- Plus de 90 %

Source : Volet 2 du SRHH -CRHH
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
9 avril 2018

4.3 Logements sociaux par financement

Le développement du parc de logements sociaux doit conduire à une plus grande équité entre les territoires. Ainsi, **le SRHH décline à l'échelle de l'EPCI les obligations légales inscrites dans la loi du 18 janvier 2013 fixant un plafond de production de logements sociaux en Prêt Locatif Social (PLS) et un plancher de production en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) dans les communes en rattrapage SRU²⁵**. Ceux-ci se traduisent en :

- **un seuil minimal de production de PLAII**, égal à 30 % de la production de logements sociaux attendus sur les communes en rattrapage SRU ;
- **un seuil minimal de production de PLAII et PLUS**, égale à 70 % de la production de logements sociaux attendus sur les communes en rattrapage SRU.

La part de logements très sociaux (PLAI) dans la production doit de plus être renforcée²⁶. Au regard de l'augmentation attendue des agréments PLAII, **la part de logements familiaux devra être supérieure à celle des structures collectives**.

Par ailleurs, la répartition actuelle du parc social implique de travailler à la mixité sociale dans les deux sens. La production d'une offre de logements sociaux intermédiaires (PLS) doit répondre aux besoins des ménages à revenu moyen qui n'ont pas la capacité d'accès au marché privé. **Cette offre en PLS est à développer en priorité dans les marchés immobiliers tendus de l'agglomération, lorsque l'écart avec le marché libre le justifie²⁷**.

²⁵ Volet 1 – V.3.a – Renforcer et préciser les obligations des communes soumises à la loi SRU.

²⁶ Volet 1 – I.2.c – Développer des produits locatifs sociaux réellement adaptés aux ressources.

²⁷ Volet 1 – I.2.c

En tout état de cause, **le CRHH veillera particulièrement lors de l'examen des PLH au respect des cadres fixés par la Loi Duflo²⁸ en matière de proportion de PLAII et de PLS²⁹ dans les communes en déficit vis-à-vis de la loi SRU**.

Le volet 2 du SRHH pose un objectif renforcé de production de logements très sociaux dans la production sociale et notamment des logements très sociaux familiaux. **Entre 2005 et 2014, les agréments PLAII ont oscillé entre 21 % et 27 % de l'ensemble des agréments. Il est impératif de maintenir cet effort a minima et de veiller à une progression, d'une année sur l'autre, sur l'ensemble du territoire³⁰**. Il convient par ailleurs de respecter strictement la loi qui impose 30 % de PLAII pour les communes en rattrapage SRU.

²⁸ Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

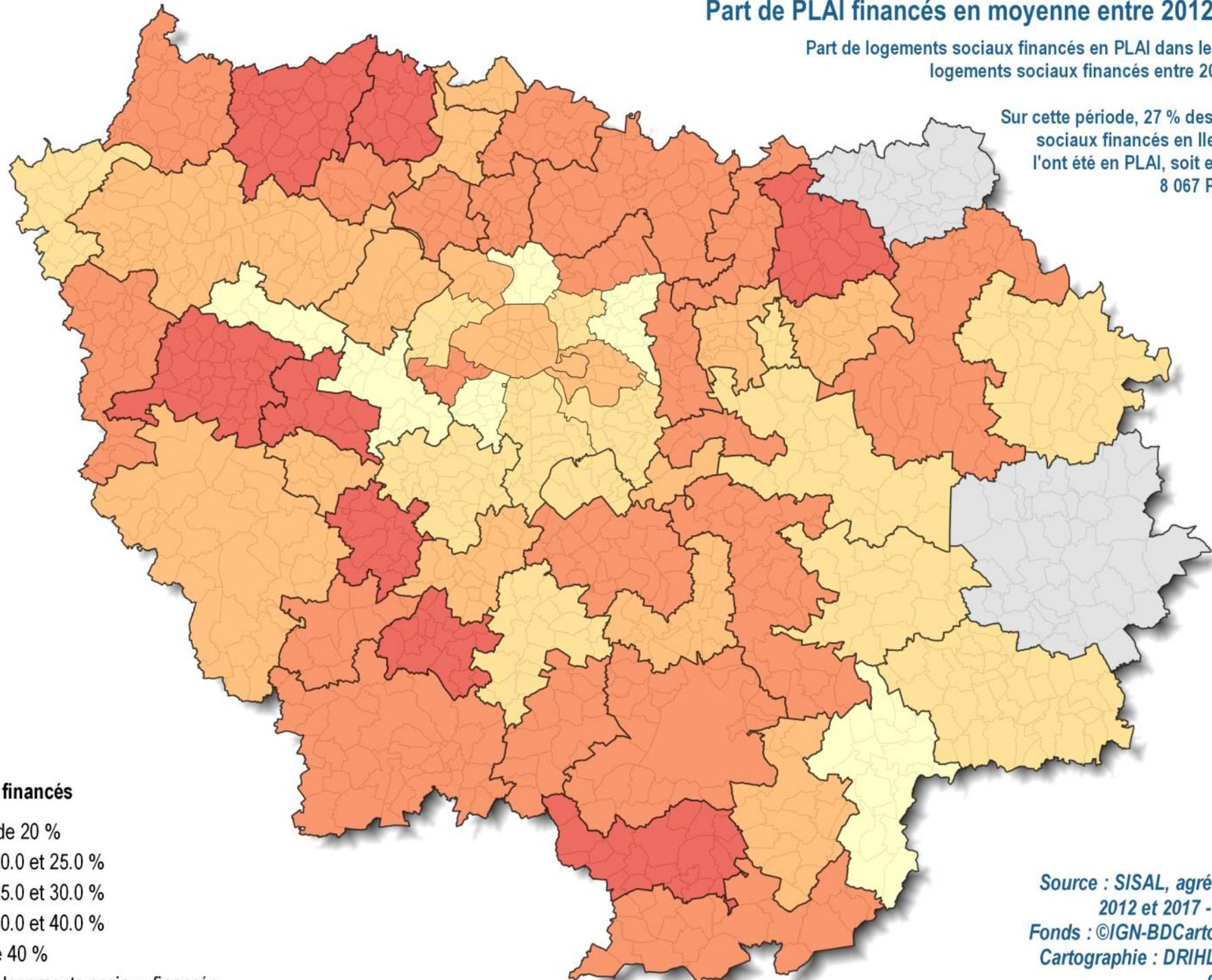
²⁹ Volet 1 – III.3.b – Déterminer une stratégie équilibrée de développement de l'offre de logements très sociaux, entre solidarité régionale et réponse aux besoins locaux.

³⁰ Volet 2 – Partie I.2.b – des objectifs volontaires de production de produits locatifs très sociaux, adaptés à la réalité des ressources des demandeurs.

Part de PLAI financés en moyenne entre 2012 et 2017

Part de logements sociaux financés en PLAI dans le nombre de logements sociaux financés entre 2012 et 2017.

Sur cette période, 27 % des logements sociaux financés en Ile-de-France l'ont été en PLAI, soit en moyenne 8 067 PLAI par an.



Part de PLAI financés

- Moins de 20 %
- Entre 20.0 et 25.0 %
- Entre 25.0 et 30.0 %
- Entre 30.0 et 40.0 %
- Plus de 40 %
- Pas de logements sociaux financés

Source : SISAL, agrément entre 2012 et 2017 - DRIHL - IF
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
9 avril 2018

4.4 Typologie des logements

La production de logements sociaux doit répondre aux besoins des ménages demandeurs, notamment du point de vue des typologies.

Le développement d'une offre de petites surfaces locatives à loyer social et modéré doit être encouragé³¹, en priorité à proximité des polarités centrales et des lignes de transports existantes ou futures. Les logements de petites surfaces répondent en effet à un large spectre de besoin : décohabitation des jeunes natifs franciliens, accueil des étudiants et des jeunes actifs, sortants d'hébergement, etc.

De même, et bien que le nombre de demandeurs soit moindre, **le SRHH rappelle l'enjeu de produire des logements de grandes surfaces**. L'enjeu est primordial pour des ménages les plus enclins à rencontrer des difficultés à se loger hors du parc social et les plus susceptibles d'être situation de surpeuplement, et dont les demandes trouvent peu d'écho aujourd'hui.

Le SRHH préconise un développement de l'offre de logements sociaux à même de rééquilibrer l'offre avec la demande.

Le SRHH propose un indicateur³² de déséquilibre entre demandes et attributions à l'échelle des EPCI, que les collectivités pourront décliner à des échelles plus fines, dans leur PLH. Celui-ci est décliné pour deux groupes de typologie :

- les petits logements : T1 et T2 ;
- les grands logements : T5 et plus.

³¹ Volet 1 – I.4.b – Maintenir et développer une offre de petites surfaces locatives connectées aux réseaux de transports.

³² Volet 2 – Partie I.2.d – Des objectif en faveur de typologies de logements sociaux et de surfaces facilitant l'accès au logement des plus modestes.

L'indice de déséquilibre par typologie est calculé comme le ratio de l'indice de tension sur une typologie divisé par l'indice de tension globale sur le territoire. Soit pour une typologie cible T_n :

$$\text{Indice de déséquilibre}_{Tn} = \frac{\text{Tension}_{Tn}}{\text{Tension}_{total}}$$

où les tensions sont le rapport du nombre de demandes sur le nombre d'attributions. Le fait de diviser la tension sur la typologie cible par la tension globale permet d'observer les déséquilibres d'une typologie ciblée par rapport aux autres typologies.

L'objectif pour les EPCI sera de viser pour chaque typologie des indices autour de 1, soit une accessibilité équivalente au logement quelle que soit la typologie ciblée.

indicateurs de déséquilibre des typologies

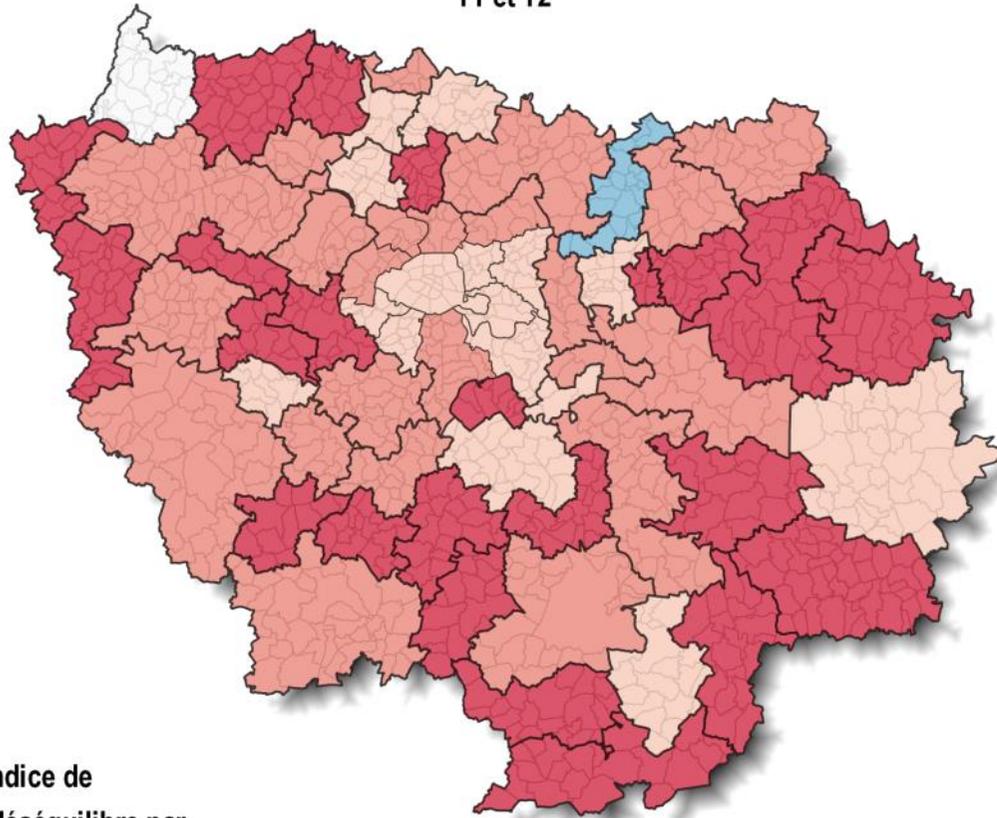
L'indice de déséquilibre par typologie est calculé comme le ratio de la tension sur une typologie divisé par la tension totale sur l'EPCI. La tension est calculée comme le rapport de la demande sur le nombre d'attribution.
Par exemple, pour les grandes surfaces (5 pièces et plus) : Indice T5 = tension sur les T5 / Tension totale.

L'indice compare ainsi la cohérence de l'offre avec la demande :
S'il est inférieur à 1 pour une typologie, les demandeurs ont moins de difficulté à accéder à un logement relativement aux autres typologies.

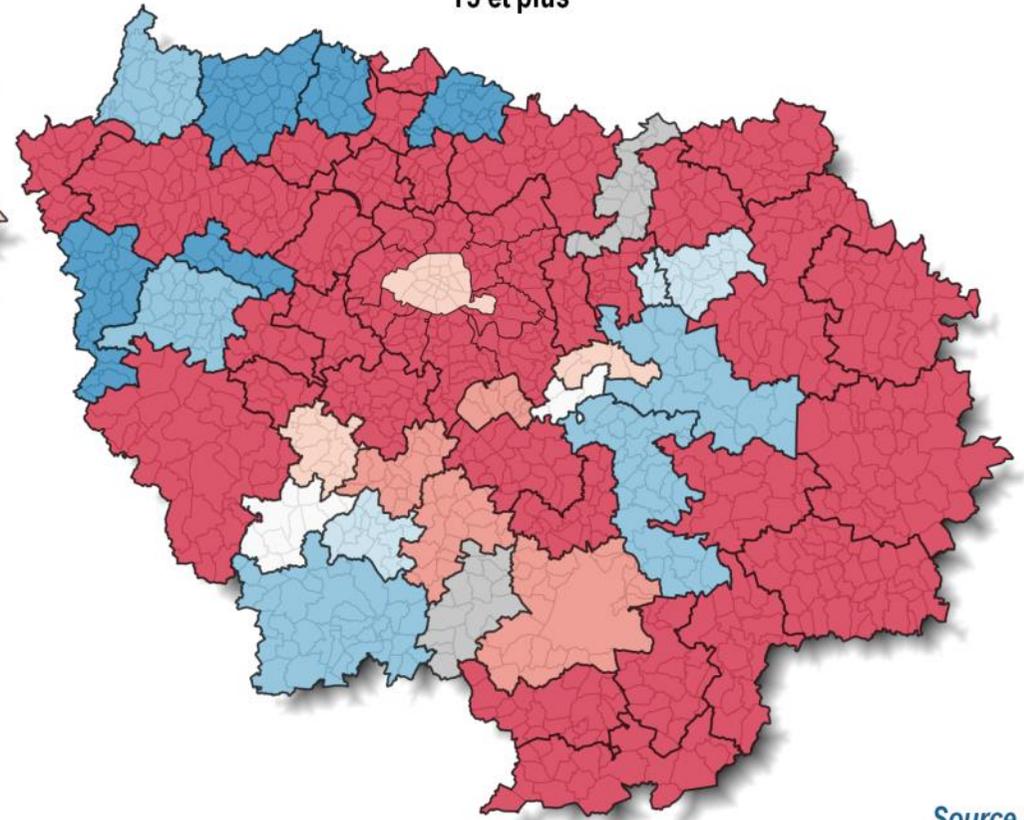
S'il est supérieur à 1, les demandeurs ont plus de difficulté à accéder à un logement relativement aux autres typologies.

L'objectif pour les EPCI est de viser, pour les trois groupes de typologies (T1 et T2, T3 et T4, et T5 et plus), un équilibre 1/1/1, soit une accessibilité équivalente quelque soit la typologie ciblée.

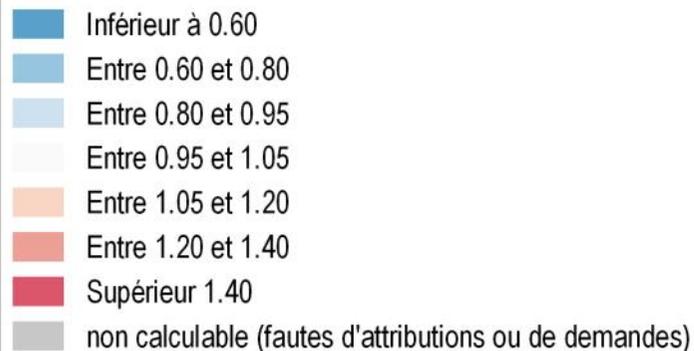
T1 et T2



T5 et plus



Indice de déséquilibre par typologie



Source :
Demandes au 31 décembre 2017 et attribution sur l'année 2017 - SNE
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
10 avril 2018

4.5 Sujets du programme de travail du CRHH

Produire une offre adaptée à la diversité des besoins

Définir et activer les leviers de développement d'une offre abordable : identifier le potentiel régional de production de logements sociaux par acquisition–amélioration : projet porté par l'ORHH sur toute la durée du schéma.

Définir et activer les leviers de développement d'une offre abordable : développer le recours au dispositif de dissociation de la propriété du foncier et du bâti par le biais de baux emphytéotiques dans les tissus tendus : projet porté par l'ORHH sur toute la durée du schéma.

Favoriser la fluidité des parcours

Accompagner la réforme de la politique des loyers du parc social : projet porté par l'OLS sur toute la durée du schéma.

5 Diversification et accessibilité à l'offre

5.1 Marché immobilier

L'objectif de production de 70 000 logements doit permettre de fluidifier un marché immobilier particulièrement tendu en Ile-de-France. **La programmation des logements doit donc conduire à mettre sur le marché une offre en phase avec la demande solvable des ménages**³³.

Ainsi, le SRHH rappelle que **l'action publique doit soutenir le développement d'une offre de logements privés abordables**. Cette production passera également par le développement de la part de logements proposés en accession sociale ou à prix maîtrisé³⁴. Le développement de ces offres doit permettre de recréer de la mobilité entre les différents segments de l'offre.

La production de logements doit également favoriser le développement de logements familiaux centraux, à prix ou loyer modéré³⁵.

Dans un objectif de diminution des coûts, la réalisation des objectifs doit s'articuler avec une stratégie foncière volontaire favorisant une production suffisante de terrains constructibles. Cette stratégie doit viser une mobilisation en temps utile et à prix maîtrisé, ainsi que leur utilisation optimale³⁶.

³³ Volet 1 – Partie I.2.a – Produire des logements que les ménages puissent louer ou acheter, une condition pour réaliser les objectifs.

³⁴ Volet 1 – Partie II.4.a – Favoriser la production de logements privés à prix modéré pour recréer de la mobilité dans l'ensemble du parc.

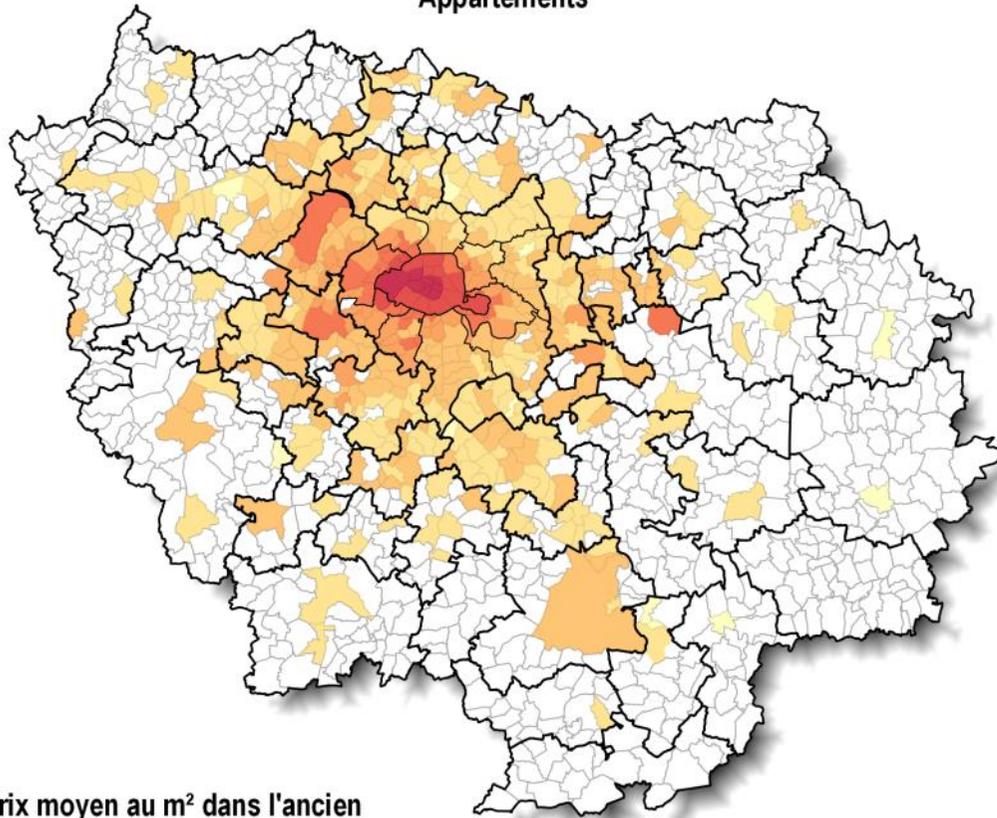
³⁵ Volet 1 – Partie I.4.a – Adapter les logements aux évolutions de la famille, stimuler l'offre de grands logements à prix abordable.

³⁶ Volet 1 – Partie I.1.c – Agir sur le foncier.

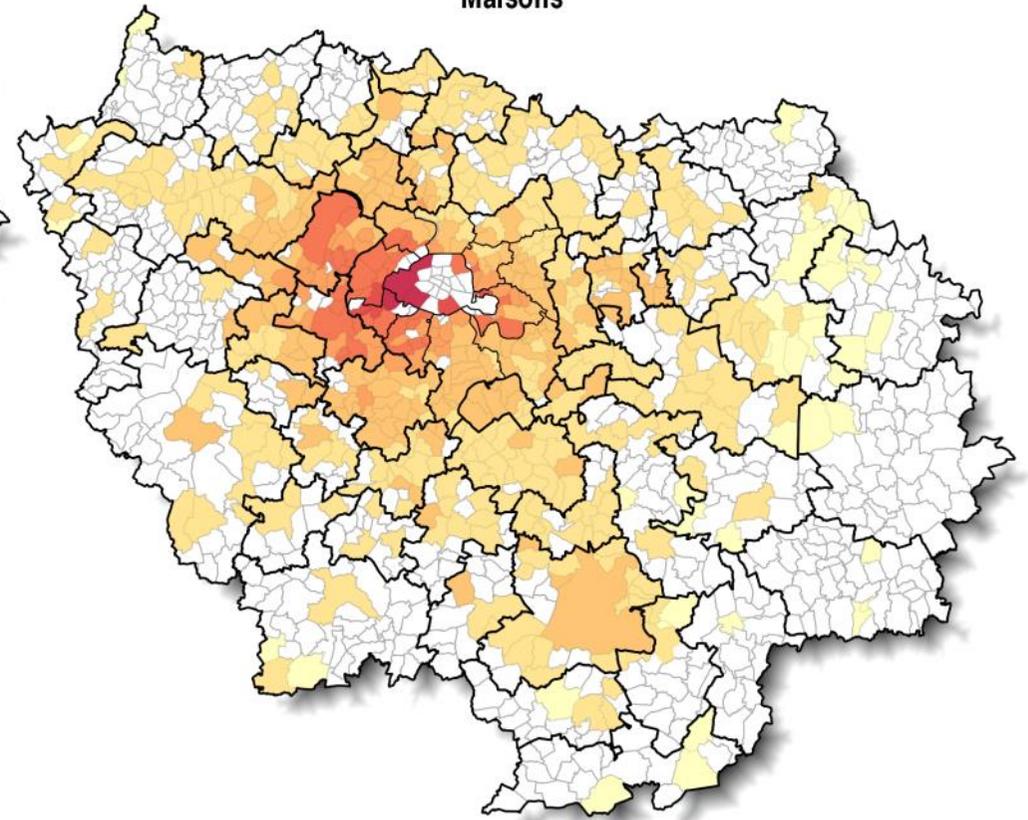
Par ailleurs, **le SRHH est attentif à la modularité des bâtiments produits et à la réversibilité des usages, garantie de la résilience et de la pérennité des logements construits**³⁷.

³⁷ Volet 1 – Partie I.4.c – Proposer une offre évolutive, des logements modulables .

Appartements



Maisons



Prix moyen au m² dans l'ancien

EN €/m²

-  Moins de 2000 €/m²
-  Entre 2000 et 3000 €/m²
-  Entre 3000 et 4000 €/m²
-  Entre 4000 et 5000 €/m²
-  Entre 5000 et 7000 €/m²
-  Entre 7000 et 9000 €/m²
-  Plus de 9000 €/m²
-  Moins de 6 ventes en 2016

Source : PNS - Base Bien 2016, et traitement DRIHL

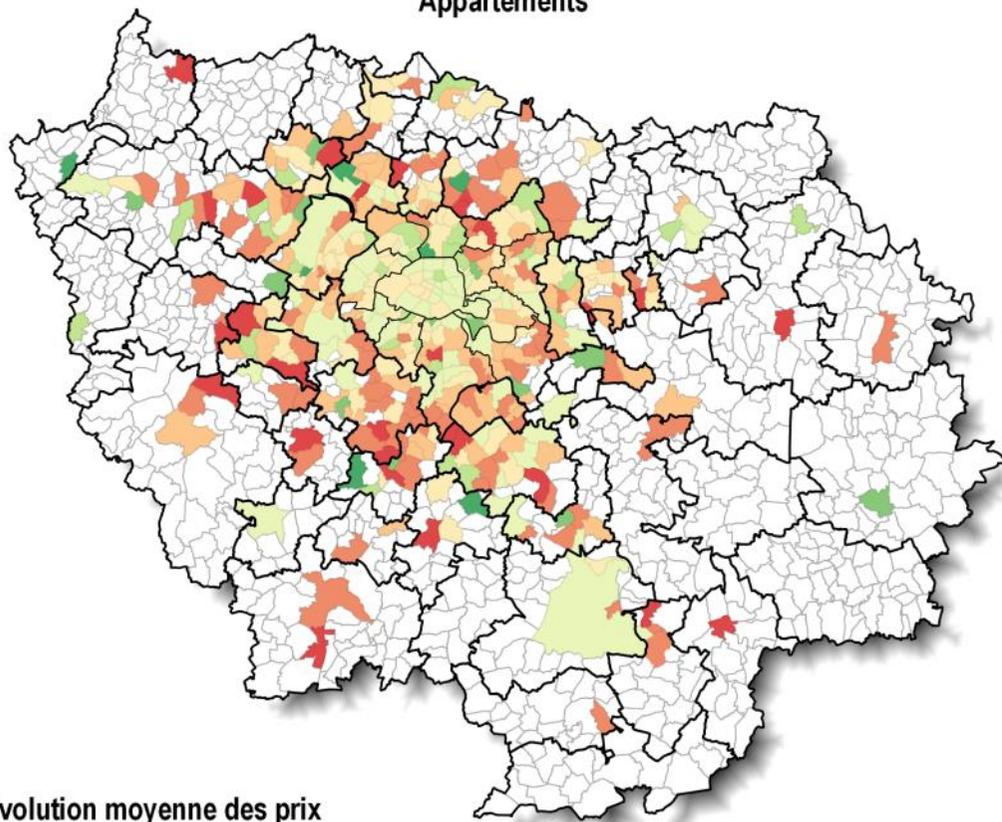
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014

Cartographie : DRIHL/SOEE/BC

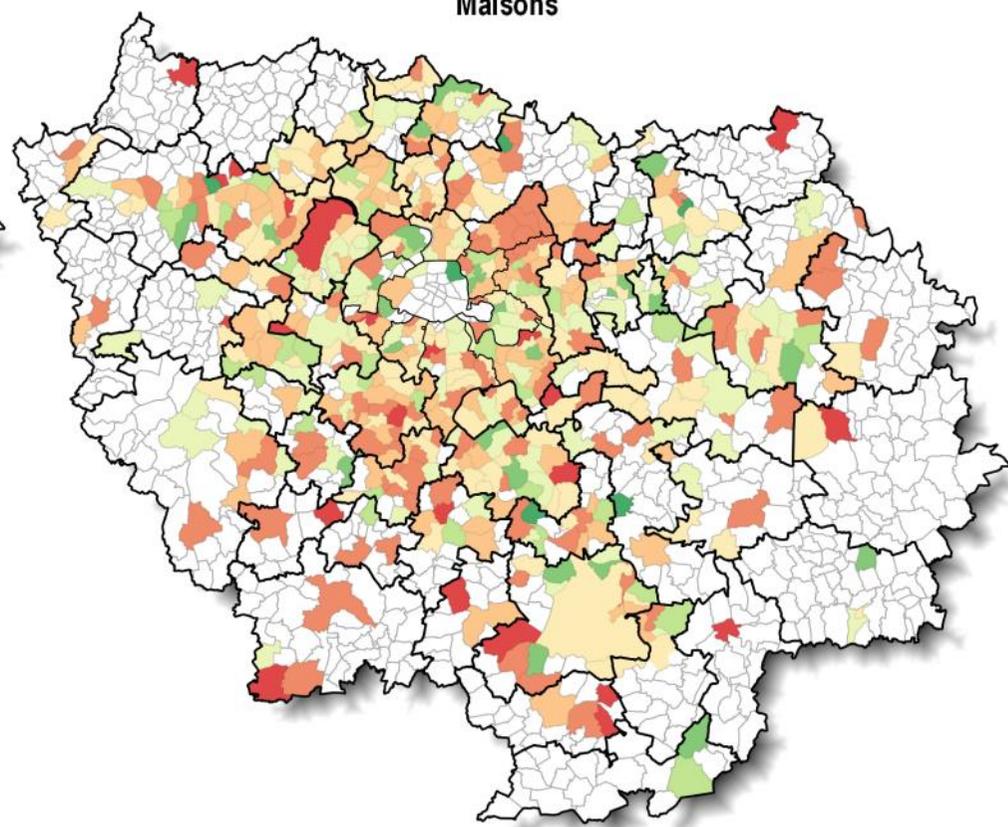
9 avril 2018

Evolution annuelle moyenne des prix dans l'ancien entre 2011 et 2016

Appartements



Maisons



Evolution moyenne des prix dans l'ancien entre 2011 et 2016

Taux d'évolution annuelle moyen (en % par an)

- Baisse supérieure à -4 %
- Baisse entre -4 et -2 %
- Baisse entre -2 et -1 %
- Baisse entre -1 et 0 %
- Hausse entre 0 et 1 %
- Hausse entre 1 et 2 %
- Hausse supérieure à 4 %
- Moins de 6 ventes en 2011 ou en 2016

Source : PNS - Base Bien 2016, et traitement DRIHL

Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014

Cartographie : DRIHL/SOEE/BC

9 avril 2018

5.2 Marché locatif libre

Le développement du parc locatif libre, qui occupe de multiples fonctions propres aux métropoles attractives, doit **être soutenu en Ile-de-France**³⁸.

Pour répondre à cet objectif, le SRHH appelle à **favoriser le retour des investisseurs institutionnels sur le marché locatif**³⁹. Le contexte économique – taux d'intérêt particulièrement bas, faible croissance économique – et les différentes initiatives – notamment celles du fonds de logements intermédiaires de la SNI – semblent propices à ce retour.

Le développement du parc locatif privé peut également passer par une mobilisation du parc vacant. La réduction du parc vacant sans cause avérée devra être encouragée, soit par la mise en place et la promotion des outils incitatifs, soit par des mesures contraignantes.

Par ailleurs, le niveau de tension – conséquence d'un marché de pénurie – a conduit à une hausse des niveaux de loyer dans le cœur de l'agglomération et à des situations préoccupantes. **L'application des dispositifs existants**⁴⁰ **doit permettre de modérer les excès constatés**⁴¹. De même, le dispositif d'encadrement des loyers lors des relocations pourra contribuer à réguler les loyers dans les communes de l'agglomération qui estimeraient devoir le mettre en œuvre.

Enfin, pour préserver la vocation sociale d'une partie du parc locatif privé, **les outils permettant de conventionner des logements du parc privé en faveur des**

³⁸ Volet 1 – Partie II.1.a – Maintenir une offre locative privée pour répondre aux besoins liés à l'attractivité d'une région capitale.

³⁹ Volet 1 – Partie II.1.b – Mobiliser les propriétaires bailleurs, particuliers et institutionnels, pour répondre aux enjeux sociaux.

⁴⁰ En particulier celle de la taxe Apparu sur les loyers élevés des logements des plus petites surfaces au sein de la zone A de l'agglomération parisienne.

⁴¹ Volet 1 – Partie II.1.c – Maîtriser les niveaux de loyers du parc privé

ménages les plus modestes (au niveau de revenus sous les plafonds PLUS ou PLAI) **doivent être soutenus et consolidés**⁴², tels que les conventionnements Anah et les dispositifs d'intermédiation locative.

Le volet 2⁴³ du SRHH précise notamment que :

- les PDALHPD devront fixer un objectif – pour chaque EPCI – de mobilisation du parc privé, que ces derniers auront à répartir entre les communes, notamment sur celles n'atteignant pas les objectifs prévus par la loi ;
- les PLH prévoient les actions pour mobiliser l'offre locative privée existante à des fins sociales.

En tout état de cause, le SRHH rappelle l'enjeu de connaissance fine des niveaux de loyers pratiqués. Une première étape s'est ouverte à l'été 2016, avec l'extension de l'agrément, que le ministère du logement a délivré à l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), sur l'ensemble de l'agglomération.

Du côté de la demande, se pose également un enjeu de stabilisation et de sécurisation des ménages locataires ou aspirants-locataires les plus fragiles, les plus susceptibles d'être exclus du parc locatif privé. Cette sécurisation implique de renforcer la lutte contre tous les types de discriminations qui peuvent toucher les candidats à la location en améliorant les outils de connaissance de cette réalité et de prévention de ces comportements (campagne de sensibilisation et d'information, mobilisation du défenseur des droits...)⁴⁴.

⁴² Volet 1 – Partie II.2.a – Développer une offre locative privée à vocation sociale.

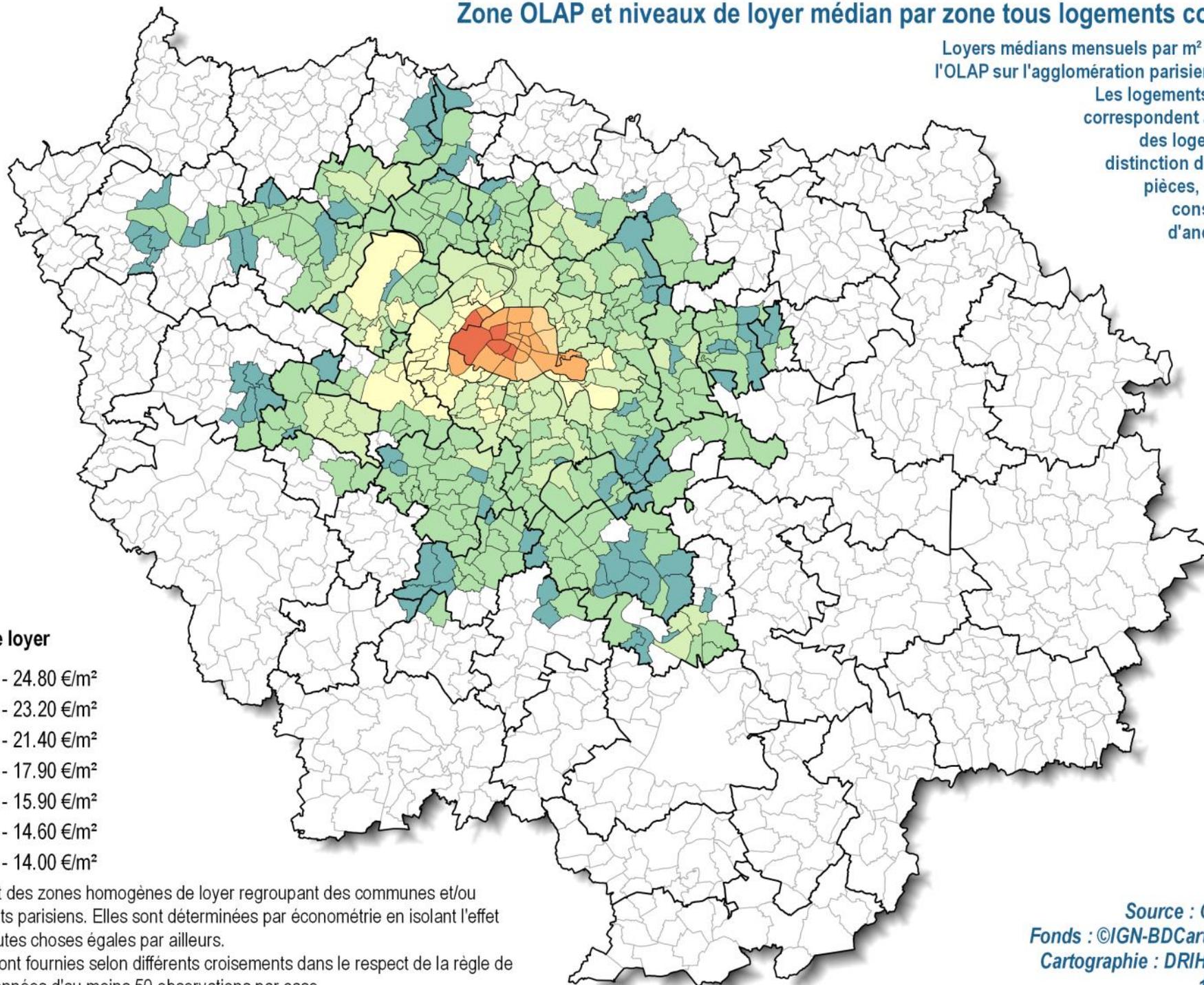
⁴³ Volet 2 – Partie I.3.c – Mieux mobiliser le parc privé en complément du parc social.

⁴⁴ Volet 1 – Partie II.2.b – Stabiliser et sécuriser davantage les ménages locataires ou aspirants locataires les plus fragiles

Zone OLAP et niveaux de loyer médian par zone tous logements confondus

Loyers médians mensuels par m² calculés par l'OLAP sur l'agglomération parisienne en 2016.

Les logements considérés correspondent à l'ensemble des logements, sans distinction de nombre de pièces, d'époque de construction, ou d'ancienneté des locataires.



Zone OLAP et niveaux de loyer

- Zone 1 - 24.80 €/m²
- Zone 2 - 23.20 €/m²
- Zone 3 - 21.40 €/m²
- Zone 4 - 17.90 €/m²
- Zone 5 - 15.90 €/m²
- Zone 6 - 14.60 €/m²
- Zone 7 - 14.00 €/m²

Les zones sont des zones homogènes de loyer regroupant des communes et/ou arrondissements parisiens. Elles sont déterminées par économétrie en isolant l'effet localisation, toutes choses égales par ailleurs.

Les données sont fournies selon différents croisements dans le respect de la règle de diffusion des données d'au moins 50 observations par case.

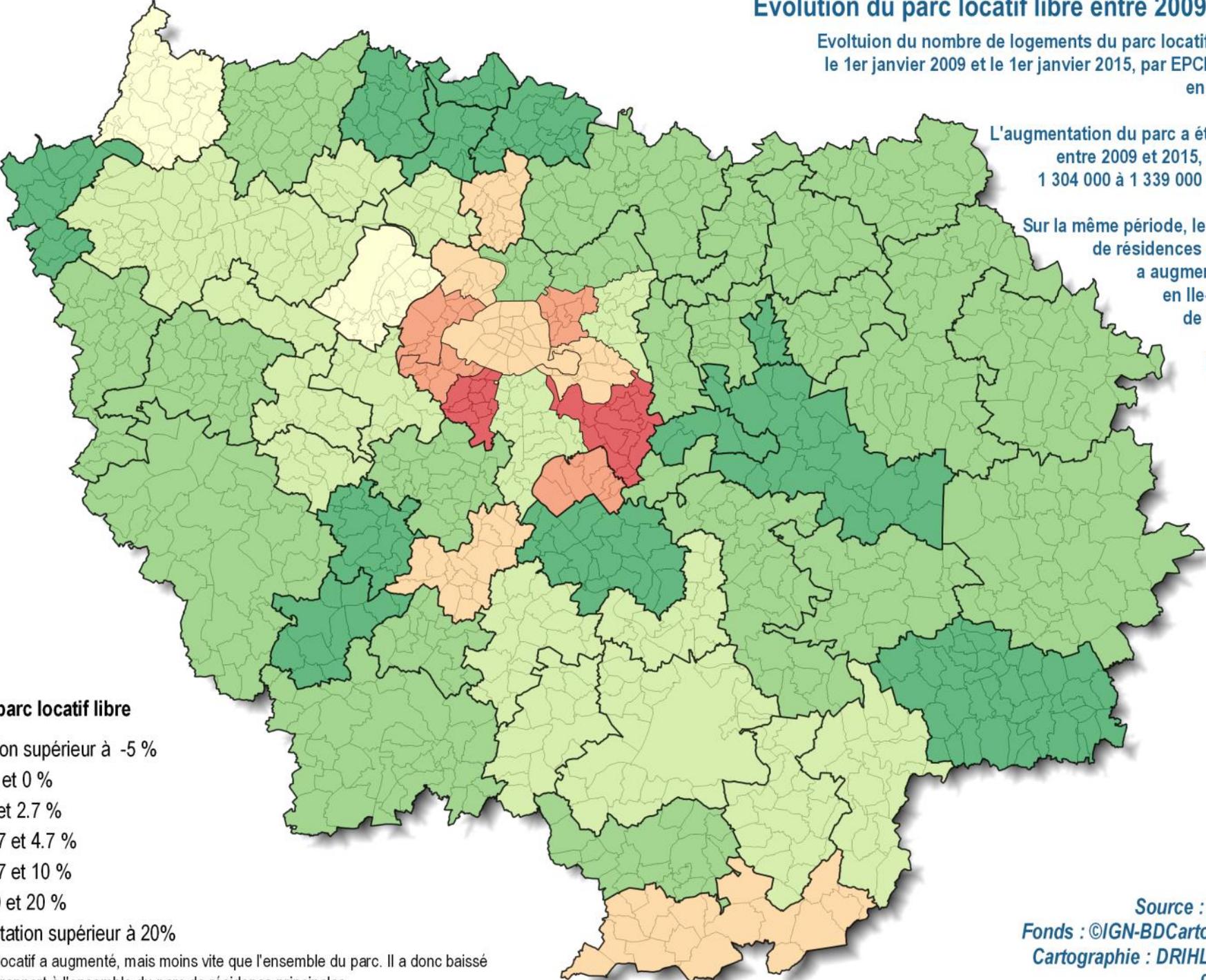
Source : OLAP - 2016
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
10 avril 2018

Evolution du parc locatif libre entre 2009 et 2015

Evolution du nombre de logements du parc locatif libre entre le 1er janvier 2009 et le 1er janvier 2015, par EPCI et par EPT en métropole.

L'augmentation du parc a été de +2.7% entre 2009 et 2015, passant de 1 304 000 à 1 339 000 logements.

Sur la même période, le parc totale de résidences principales a augmenté de 4.7% en Ile-de-France, de 4 869 000 à 5 099 000 logements.



Evolution du parc locatif libre

- Diminution supérieur à -5 %
- Entre -5 et 0 %
- Entre 0 et 2.7 %
- Entre 2.7 et 4.7 %
- Entre 4.7 et 10 %
- Entre 10 et 20 %
- Augmentation supérieur à 20%

En jaune, le parc locatif a augmenté, mais moins vite que l'ensemble du parc. Il a donc baissé en proportion par rapport à l'ensemble du parc de résidence principales.

Source : DRIHL - IF
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
9 avril 2018

5.3 Logements intermédiaires

Sur les territoires franciliens les plus tendus, l'écart de loyer entre locatif social et locatif libre appelle le développement d'un segment intermédiaire. Les produits de ce segment (PLI, LLI, conventionnement Anah, dispositif Pinel) **doivent être développés sous condition de leur utilité sociale**⁴⁵. **Le parc locatif intermédiaire peut aussi constituer un vecteur de sortie du parc social**⁴⁶.

Les dispositifs incitatifs en faveur de l'investissement locatif doivent par ailleurs **veiller à favoriser le développement d'une offre dans les zones les plus tendues ou permettant un rééquilibrage habitat-emploi, en veillant également à limiter les comportements les plus spéculatifs**. L'enjeu est bien de développer un parc locatif sur le long terme. La sensibilisation et l'implication des professionnels devront être renforcées pour mieux promouvoir ces dispositifs aux finalités sociales⁴⁷.

Le SRHH **préconise le développement du segment intermédiaire, à hauteur de 3000 à 4000 logements par an**⁴⁸ (hors dispositif Pinel) dans les marchés tendus.

Le SRHH juge pertinent le développement de cette offre si les plafonds de loyer sont inférieurs de 15 à 20 % au prix du locatif libre, et lorsqu'il existe un écart significatif entre locatif libre et locatif social intermédiaire (logements financés en PLS)

Si les écarts entre libre et intermédiaire sont trop faibles, les logements – en plus de ne répondre que partiellement à leurs objectifs sociaux – risqueront de ne pas

trouver leurs publics. Sur ces territoires, il pourra être envisagé d'abaisser les plafonds de loyer, ou de développer préférentiellement d'autres types d'offre pouvant apporter des réponses aux ménages ciblés, une offre d'accession sociale à la propriété notamment.

Le SRHH propose dans son volet 2 une méthode permettant d'évaluer la pertinence du développement de ce type d'offre ; méthode que l'extension de l'agrément de l'OLAP permettra de fiabiliser et de décliner à des échelles plus fines. **Les PLH s'appuient sur ce raisonnement pour construire une stratégie de développement de l'offre intermédiaire sociale et privée.**

⁴⁵ Volet 1 – Partie II.1.b – Mobiliser les propriétaires bailleurs, particuliers et institutionnels, pour répondre aux enjeux sociaux.

⁴⁶ Volet 1 – Partie II.3.b – Recréer des parcours résidentiels pour les occupants, dans et hors du parc social.

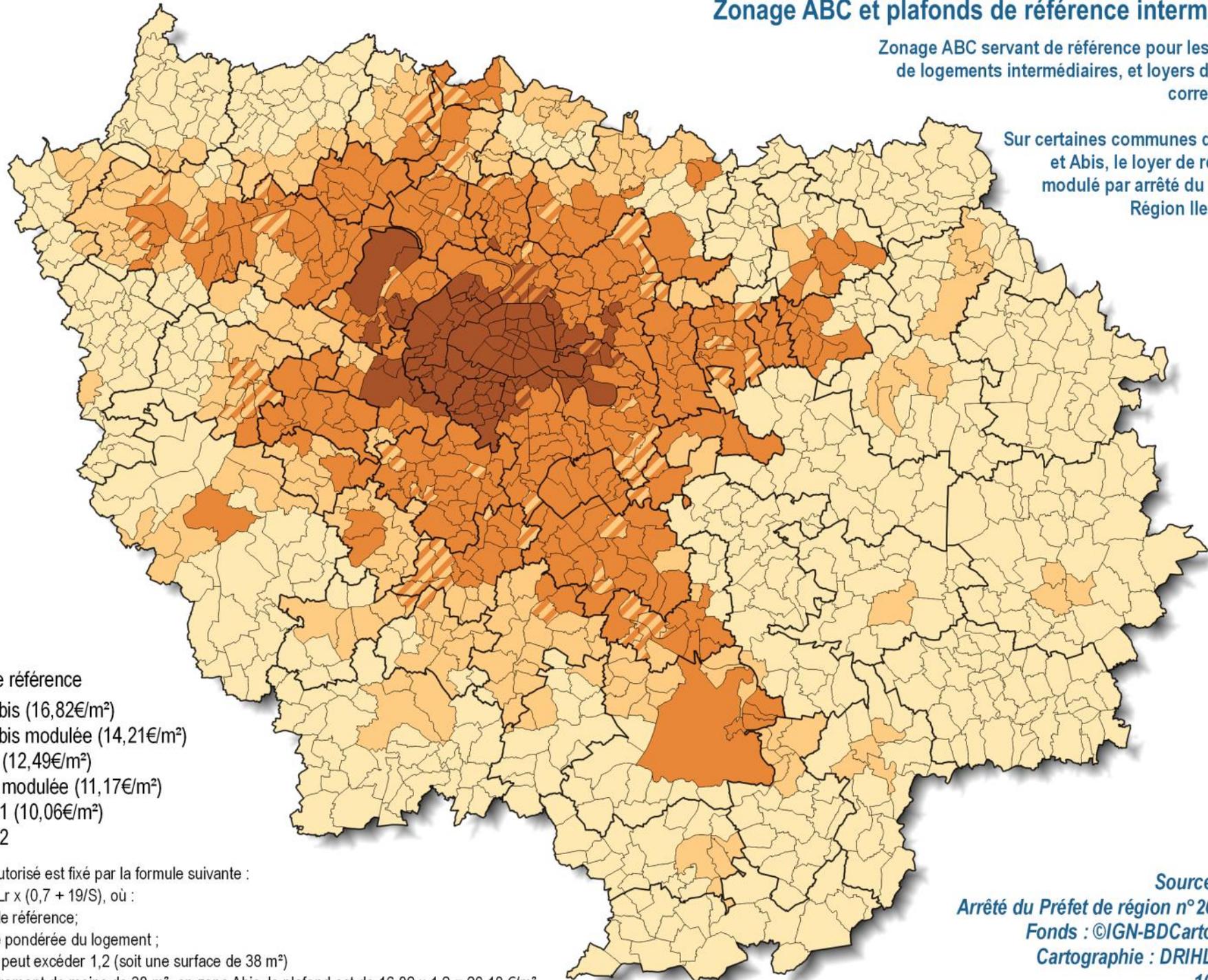
⁴⁷ Volet 1 – Partie II.1.b.

⁴⁸ Volet 2 – Partie I.3.a – Identifier des marchés locatifs privilégiés pour le développement d'une offre intermédiaire, y compris sociale.

Zonage ABC et plafonds de référence intermédiaires

Zonage ABC servant de référence pour les dispositifs de logements intermédiaires, et loyers de référence correspondants.

Sur certaines communes des zones A et Abis, le loyer de référence est modulé par arrêté du préfet de la Région Ile-de-France.



Zonage ABC

Et plafonds de référence

-  Zone Abis (16,82€/m²)
-  Zone Abis modulée (14,21€/m²)
-  Zone A (12,49€/m²)
-  Zone A modulée (11,17€/m²)
-  Zone B1 (10,06€/m²)
-  Zone B2

Le loyer au m² autorisé est fixé par la formule suivante :

Loyer autorisé = $L_r \times (0,7 + 19/S)$, où :

- L_r est le loyer de référence;
- S est la surface pondérée du logement ;
- le coefficient ne peut excéder 1,2 (soit une surface de 38 m²)

Ainsi, pour un logement de moins de 38 m², en zone Abis, le plafond est de $16,82 \times 1,2 = 20,18 \text{ €/m}^2$

Source : MEDDE.

Arrêté du Préfet de région n° 2014087-001

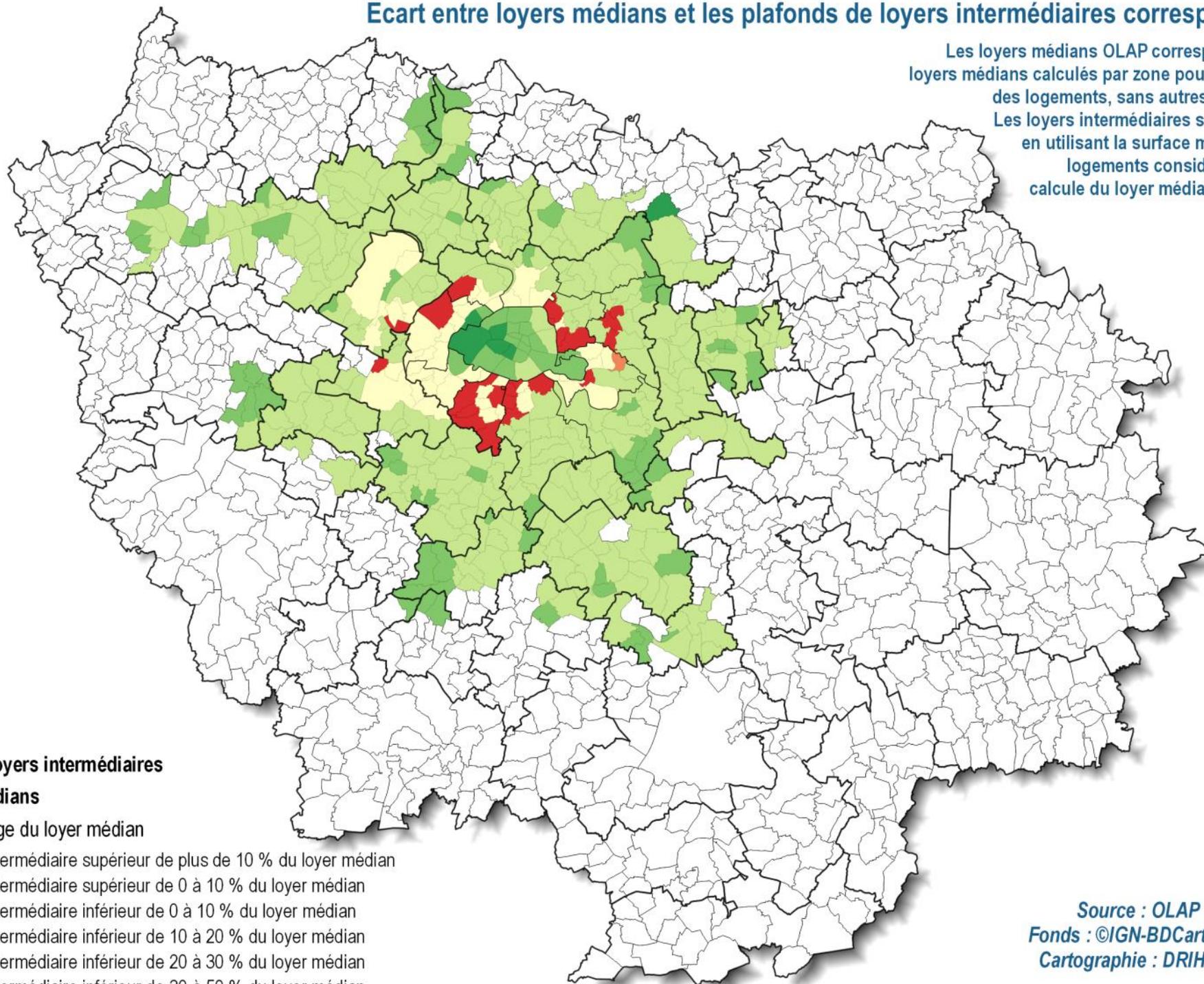
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014

Cartographie : DRIHL/SOEE/BC

10 avril 2018

Ecart entre loyers médians et les plafonds de loyers intermédiaires correspondants

Les loyers médians OLAP correspondent aux loyers médians calculés par zone pour l'ensemble des logements, sans autres distinctions. Les loyers intermédiaires sont calculés en utilisant la surface moyenne des logements considérés pour le calcul de loyer médian de l'OLAP.



Ecart entre loyers intermédiaires et loyers médians

En pourcentage du loyer médian

- loyer intermédiaire supérieur de plus de 10 % du loyer médian
- loyer intermédiaire supérieur de 0 à 10 % du loyer médian
- loyer intermédiaire inférieur de 0 à 10 % du loyer médian
- loyer intermédiaire inférieur de 10 à 20 % du loyer médian
- loyer intermédiaire inférieur de 20 à 30 % du loyer médian
- loyer intermédiaire inférieur de 30 à 50 % du loyer médian

Source : OLAP - loyer 2016
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
9 avril 2018

5.4 Accession aidée

La relance de l'accession doit permettre de recréer de la mobilité entre les segments du parc, en ouvrant les possibilités d'accession aux locataires des parcs social et privé⁴⁹.

La relance de la primo-accession doit être favorisée par la **mise en place de politiques locales de soutien**. Il peut s'agir par exemple de partenariat entre collectivités et promoteurs visant à proposer une offre à coûts maîtrisés. **Les dispositifs d'aides existants, qui peuvent s'avérer inadaptés dans le cœur de la métropole, doivent être interrogés et évalués⁵⁰** pour donner plus de visibilité aux collectivités.

Le SRHH promeut également les dispositifs d'aide à l'accession sociale et à l'accession sécurisée. Ceux-ci peuvent répondre à l'enjeu de **mixité sociale dans les territoires centraux valorisés**, mais également dans les territoires plus populaires où ils ouvrent la voie à une **diversification des statuts d'occupation et la récréation de parcours résidentiels⁵¹**. Dans les quartiers comptant une forte proportion de logements sociaux, le développement de dispositifs du type PSLA peut avoir comme effet positif de libérer des places dans le parc social, et devra être encouragé.

Enfin, le dispositif de **TVA réduite à 5,5 % a permis de redynamiser certains marchés immobiliers et doit être conforté⁵²**. La multiplication des secteurs éligibles nécessite cependant une **attention accrue des collectivités sur les**

⁴⁹ Volet 1 – Partie II.4.b – Relancer la primo-accession et développer l'accession à prix maîtrisés des classes moyennes.

⁵⁰ Volet 1 – Partie II.4.b.

⁵¹ Volet 1 – Partie II.4.c – Favoriser l'accession sociale sécurisée des ménages modestes.

⁵² Volet 1 – Partie V.2.b – Promouvoir l'accession sociale dans les zones en TVA réduite.

risques de concurrences entre territoires – secteurs en renouvellement urbain et secteurs en développement.

Les politiques de soutien à l'accession doivent ainsi être développées. Toutefois, elles doivent **être assorties de garde-fous⁵³** pour ne pas fragiliser les primo-accédants : l'accès à la propriété ne doit pas se faire au détriment d'une dégradation des conditions de vie, tant du point de vue financier – taux d'effort, remboursement d'emprunt, poids des charges – que de la qualité de vie – surfaces trop étroites, localisations périphériques.

Le **développement volontaire de logements privés à prix modérés est recherché dans le cœur de l'agglomération et dans les territoires dont le marché immobilier tend à exclure les ménages aux revenus modestes et moyen, et en particulier les familles et les grands ménages⁵⁴**. Le SRHH assortit cet objectif d'une vigilance sur la qualité et la localisation des produits proposés : les territoires privilégiés pour le développement de cette offre se caractérisent par un contexte de tension du marché, et par une bonne connexion au réseau de transport et à la géographie de l'emploi.

⁵³ Volet 1 – Partie II.4.c

⁵⁴ Volet 2 – Partie I.3.b – identifier des territoires pertinents pour le développement d'opérations d'accession sociale ou à prix maîtrisé.

5.5 Sujets du programme de travail du CRHH

Produire une offre adaptée à la diversité des besoins

Définir et activer les leviers de développement d'une offre abordable : mobiliser les dispositifs d'aide à l'accession (accession sociale, primo-accession) : projet porté par l'ORHH sur toute la durée du schéma.

Définir et activer les leviers de développement d'une offre abordable : évaluer les besoins des classes intermédiaires pour mieux les intégrer dans l'offre de logements à construire : projet porté par l'ORHH sur toute la durée du schéma.

Organiser le retour d'expérience et l'échange de bonnes pratiques sur les opérations innovantes des nouvelles pratiques résidentielles (habitat participatif, montages innovants, partage et transformation de logements, logements intergénérationnels) : projet porté par l'ORHH sur les deux dernières années du schéma.

Favoriser la fluidité des parcours

Activer les leviers de mobilisation du parc locatif privé, notamment pour préserver sa vocation sociale et répondre aux besoins des classes intermédiaires :

- affiner la connaissance des loyers du parc privé (étude confiée à l'OLAP) ;
- mieux estimer le potentiel de captation du parc privé à des fins sociales ;
- analyser l'impact des dispositifs de défiscalisation sur l'offre de logement, les marchés locatifs et immobiliers

Projet porté par l'Etat sur les trois premières années du schéma.

6 Hébergement et logements adaptés

6.1 Hébergements

Le SRHH rappelle sa vocation à promouvoir, à l'échelon régional, la lisibilité, la transparence, l'harmonisation et la convergence des différents dispositifs portés aux différentes échelles⁵⁵.

Le SRHH réaffirme que l'objectif de la politique menée en faveur des ménages sans logement propre est de les faire accéder en priorité à un logement autonome, ou tout du moins à une solution adaptée et durable de l'accueil⁵⁶. Le recours à l'hébergement doit rester exceptionnel, justifié par l'urgence des situations. Il est ainsi essentiel de s'attacher à **stabiliser les parcours résidentiels, dans le respect des droits des personnes⁵⁷.**

De manière générale, l'enjeu identifié pour le SRHH est bien de réduire progressivement le recours aux formes d'hébergement d'urgence et de **réorienter les moyens vers l'hébergement stable** ainsi que le logement adapté⁵⁸. **Les moyens dédiés à l'hébergement hôtelier sont ainsi à rediriger vers des réponses plus structurelles**, favorisant une véritable prise en charge des personnes.

Le développement des structures d'hébergement (centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), centres d'hébergement d'urgence (CHU), centres provisoires d'hébergement (CPH), centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) et hébergement d'urgence des demandeurs d'asile (HUDA)) doit se faire en

priorité sur les territoires aujourd'hui peu équipés ; le recours aux nuitées hôtelières devant rester exceptionnel et de courte durée.

Le SRHH est particulièrement attaché au rééquilibrage de l'offre d'hébergement, aujourd'hui particulièrement concentrée. **Ce rééquilibrage doit se faire en étant attentif aux besoins des personnes et aux nécessaires efforts de solidarité entre les territoires⁵⁹.**

⁵⁵ Volet 1 – Partie III.3.a – faire du SRHH un espace qui favorise l'harmonisation des dispositifs départementaux et la capitalisation de l'existant à l'échelle régionale.

⁵⁶ Volet 1 – Partie II.5.b – Réaffirmer la priorité du « logement d'abord ».

⁵⁷ Volet 1 – Partie II.5.a – Améliorer l'inscription des dispositifs d'urgence dans des parcours d'insertion.

⁵⁸ Volet 1 – Partie I.2.a – Développer des réponses plus structurelles face à l'urgence.

⁵⁹ Volet 1 – Partie V.3.c – Mieux répartir l'offre d'hébergement et garantir la solidarité des territoires face à l'accueil des plus fragiles.

Répartition des dispositifs d'hébergement en nombre de places pour 1000 habitants, par EPCI et EPT

L'offre d'hébergement comprend :

- l'offre d'hébergement pérenne (CHRS, CHU, CPH, CADA et HUDA)
- les nuitées hôtelières financées par l'Etat
- les pensions de famille

L'île de France compte ainsi 70 151 places, soit 5,83 places pour 1000 habitants.

Sur le territoire de la Métropole, le taux d'équipement est de 6,50 places pour 1000 habitants (45 508 places).

Dispositifs d'hébergement

En nombre de place pour 1000 habitants

- Moins de 1 place
- Entre 1 et 2 places
- Entre 2 et 4 places
- Entre 4 et 8 places
- Plus de 8 places
- pas de places sur l'EPCI

Les nuitées hôtelières correspondent aux nuitées financées par l'Etat au titre des bop 177 et 303

Sources :

Structures : Finess au 31 décembre 2016 et traitements DRIHL

Nuitées hôtelières : Enquête flash localisation des nuitées hôtelières dans la nuit du 29 au 30 novembre 2016

Population : populations municipales - RP2014 - INSEE

Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014

Cartographie : DRIHL/SOEE/BC

10 avril 2018

Répartition du nombre de nuitées hôtelières en nombre de places pour 1000 habitants, par EPCI et EPT

Répartition de l'offre d'hébergement en nuitées hôtelières financées par l'Etat dans la nuit du 29 au 30 novembre 2016.

Durant cette nuit, l'Etat a financé 40 000 nuitées, soit 3,33 nuitées pour 1000 habitants.

24 761 nuitées financées l'ont été sur le territoire de la métropole, soit 3,54 nuitées pour 1000 habitants.

Nombre de nuitées hôtelières financées pour 1000 habitants

En nombre de place pour 1000 habitants

- Moins de 1 place
- Entre 1 et 2 places
- Entre 2 et 4 places
- Entre 4 et 8 places
- plus de 8 places
- Pas de places sur l'EPCI

Les nuitées hôtelières correspondent aux nuitées financées par l'Etat au titre des bop 177 et 303

Sources :
Nuitées hôtelières : Enquête flash
localisation des nuitées hôtelières dans
la nuit du 29 au 30 novembre 2016
Population : populations municipales -
RP2014 - INSEE
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
10 avril 2018

6.2 Logement adapté

Dans son objectif d'amener les ménages sans logement propre vers un logement autonome ou du moins vers une solution adaptée et durable, le SRHH préconise une réorientation des moyens vers le logement adapté.

Face à l'évolution des besoins, **le SRHH soutient l'augmentation de la production de résidences sociales polyvalentes ; et en particulier les segments qui proposent une offre particulièrement adaptée aux plus fragiles comme les pensions de famille⁶⁰.**

Le SRHH pose ainsi un objectif de 10 000 places supplémentaires d'ici 2022⁶¹.

Il s'agira de promouvoir des projets de résidences sociales polyvalentes, basés sur la mixité des publics et des typologies plus diversifiées des logements. Cet objectif s'accompagne d'une volonté de doublement des sorties vers le logement social en vue d'améliorer la fluidité, d'une augmentation annuelle globale de 2 à 5 % du nombre de logements financés en PLAI – en résidences sociales et en logements familiaux – et du développement de l'intermédiation locative.

L'objectif porté est bien de fluidifier l'ensemble des dispositifs pour apporter des réponses diversifiées et mieux réparties sur le territoire.

Comme pour l'offre d'hébergement, le SRHH est particulièrement attaché au rééquilibrage de l'offre en logements adaptés, aujourd'hui particulièrement concentrée. **Ce rééquilibrage doit se faire en étant attentif aux besoins des personnes et aux nécessaires efforts de solidarité entre les territoires.**

⁶⁰ Volet 1 – Partie I.3.b – Proposer des solutions de qualité adaptées à la diversité des publics.

⁶¹ Volet 2 – Partie II.2.a – La construction de scénarios prospectifs, par la mobilisation de 4 leviers d'intervention.

Pour poursuivre les efforts engagés de régulation de l'urgence, **le SRHH recommande⁶² de prolonger les dynamiques déjà lancées :**

- **la création d'alternatives à l'hôtel**, outre l'intermédiation locative par le développement de dispositifs d'insertion sous subvention ;
- **le développement de pensions de famille à destination des grands exclus**. Un nouvel objectif est fixé à 4000 places sur la région.

Les collectivités doivent, dans le cadre de l'élaboration des PDALHPD ou de leurs PLH, se rapprocher des Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO) pour mieux connaître la répartition des préconisations par dispositif.

⁶² Volet 2 – Partie II.2.b – Poursuivre et renforcer les dynamiques engagées de régulation de l'urgence.

Répartition des dispositifs de logements adaptés en nombre de places pour 1000 habitants, par EPCI et EPT

Nombre de places en logements adaptés par EPCI et par EPT au 31 décembre 2016.

Les dispositifs comprennent :
- les résidences sociales
- les foyers de jeunes travailleurs
- les foyers de travailleurs migrants
- les pensions de famille

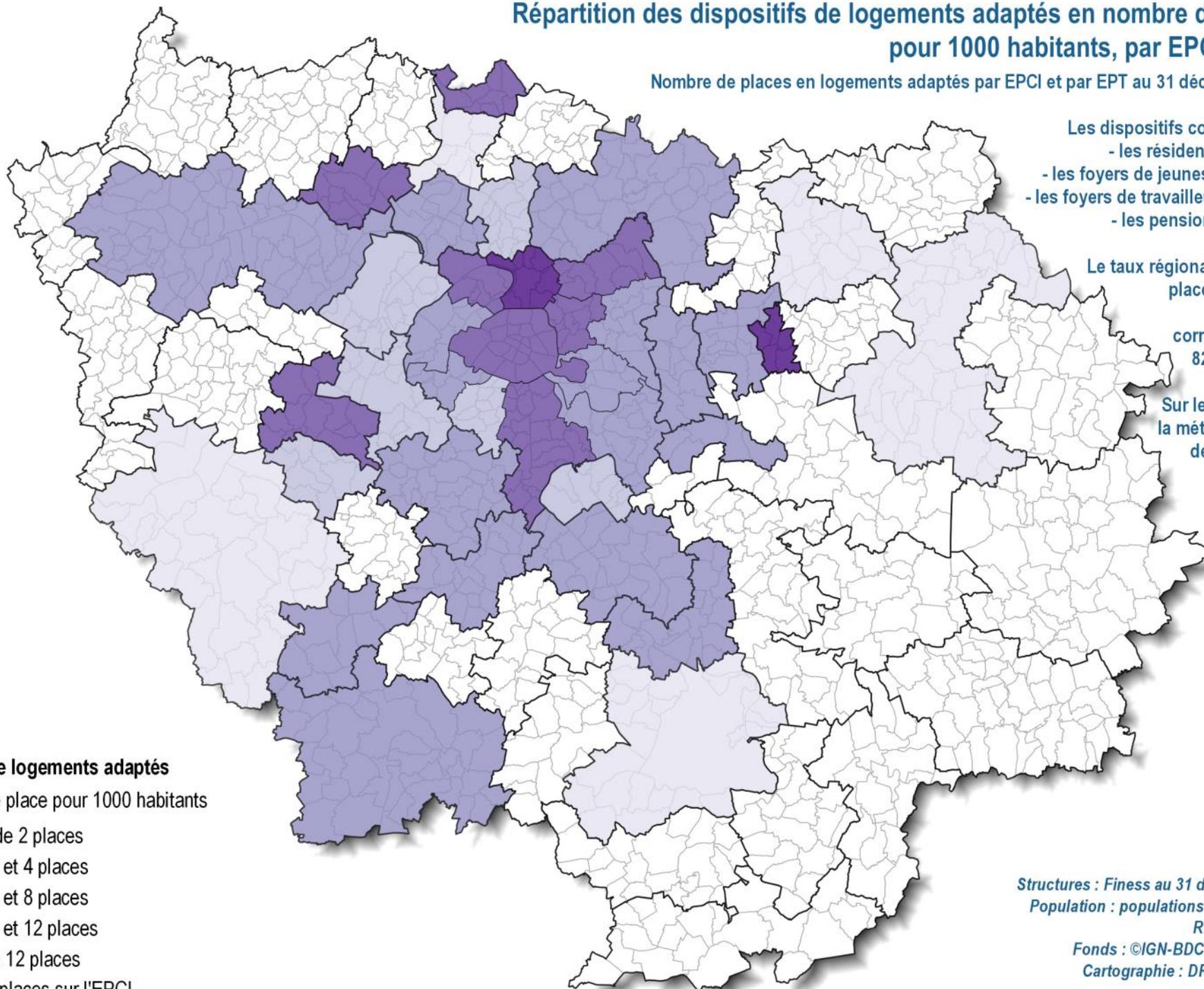
Le taux régional est de 6,82 places pour 1000 habitants, correspondant à 82 069 places.

Sur le territoire de la métropole, il est de 8,33 places pour 1000 habitants (58 296 places).

Dispositifs de logements adaptés

En nombre de place pour 1000 habitants

-  Moins de 2 places
-  Entre 2 et 4 places
-  Entre 4 et 8 places
-  Entre 8 et 12 places
-  Plus de 12 places
-  pas de places sur l'EPCI



Sources :
Structures : Finess au 31 décembre 2016
Population : populations municipales - RP2014 - INSEE
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
10 avril 2018

6.3 Intermédiation locative

L'intermédiation locative compte aujourd'hui un parc d'environ 4000 logements pour le dispositif Solibail et d'environ 1000 logements pour le dispositif Louez Solidaire – porté par la ville de Paris. Avec 92 % d'occupants sortant d'hébergement (76 % de places hôtelières et 16 % de structure d'hébergement), le dispositif joue un rôle important dans la fluidification de l'offre.

Le SRHH souhaite donc porter l'intermédiation locative en tant que levier de la fluidification des dispositifs d'accompagnement vers le logement. **L'intermédiation locative, qui permet une expérience de logement autonome, participe à l'objectif de développer des réponses structurelles favorisant les parcours résidentiels ascendants**⁶³.

Le SRHH propose ainsi de développer l'offre de 2000 logements (soit 6800 places) en 6 ans⁶⁴, en étant attentif aux évolutions des besoins des ménages – c'est-à-dire en développant cette offre là où il existe une demande.

À côté de cette offre dans le parc privé, les bailleurs sociaux peuvent être mis à contribution, notamment par la mobilisation des logements vacants de leur parc.

⁶³ Volet 1 – 1.3.a – Développer des réponses plus structurelles face à l'urgence.

⁶⁴ Volet 2 – Partie II.2.a – La construction de scénarios prospectifs, par la mobilisation de 4 leviers d'intervention.

Répartition des capacités en intermédiation locative, en nombre de places pour 1000 habitants par EPCI et par EPT

Le nombre de places correspond à 3,4 fois le nombre de logements, soit la taille moyenne constatée des ménages logés dans ces dispositifs.

L'intermédiation locative comprend les logements des dispositifs Solibail et Louez Solidaire.

L'Ile-de-France compte 5 393 logements en intermédiation locative, soit 18 336 places et 1,52 places pour 1000 habitants.

La métropole concentre 3 737 logements, soit 12 706 places et 1,82 places pour 1000 habitants.

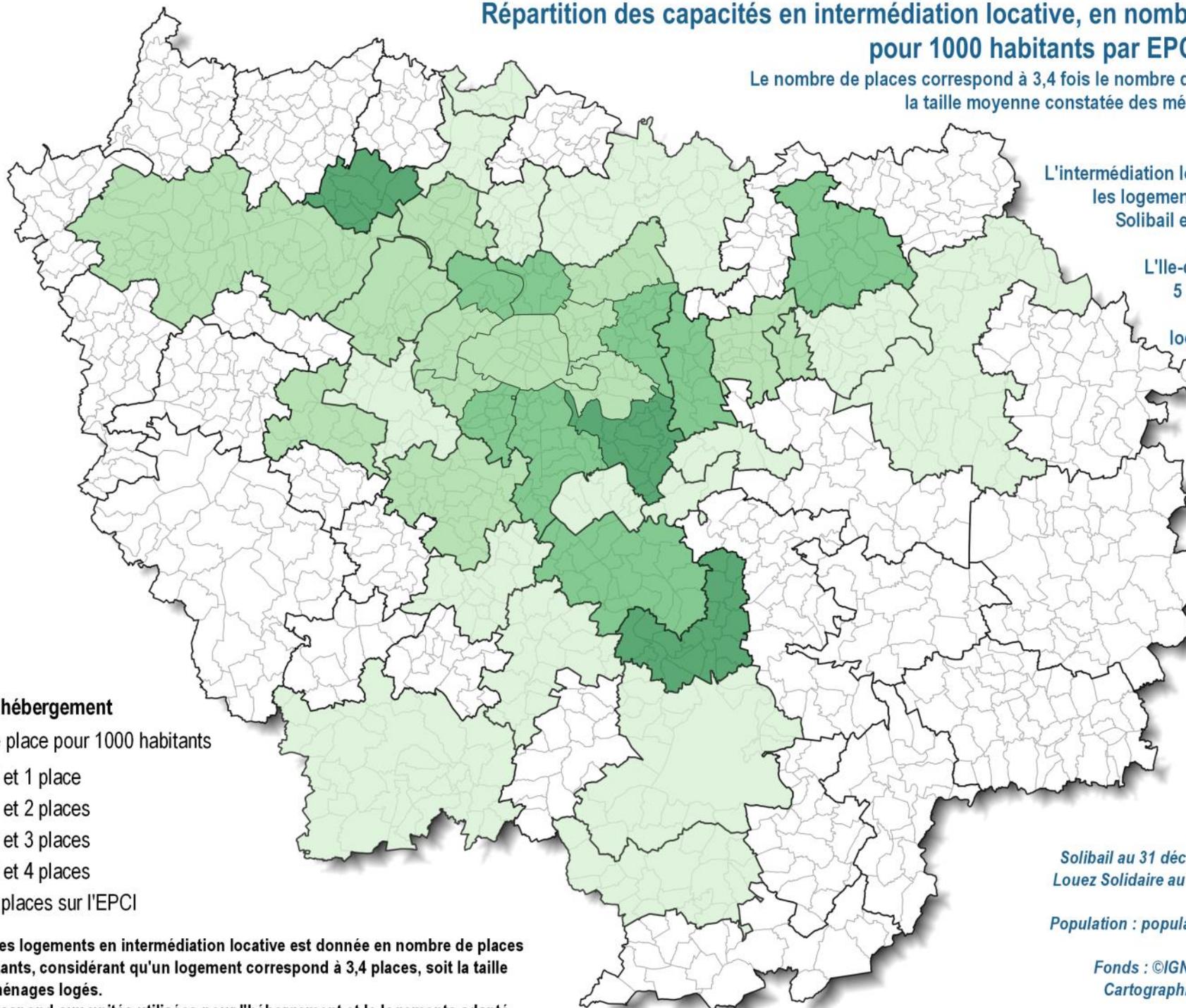
Dispositifs d'hébergement

En nombre de place pour 1000 habitants

- Entre 0 et 1 place
- Entre 1 et 2 places
- Entre 2 et 3 places
- Entre 3 et 4 places
- Pas de places sur l'EPCI

La répartition des logements en intermédiation locative est donnée en nombre de places pour 1000 habitants, considérant qu'un logement correspond à 3,4 places, soit la taille moyenne des ménages logés.

Cette unité correspond aux unités utilisées pour l'hébergement et le logements adapté.



Sources :
Solibail au 31 décembre 2016 - DRIHL
Louez Solidaire au 31 décembre 2016 - Mairie de Paris
Population : populations municipales - RP2014 - INSEE
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
10 avril 2018

6.4 Objectifs de rattrapage des déficits

Le SRHH appuie sa stratégie de territorialisation de l'offre d'hébergement et de logements adaptés sur plusieurs principes⁶⁵ :

- **répondre à l'urgence tous en promouvant une évolution du parc** d'urgence vers des dispositifs d'insertion et d'accès au logement ;
- **aller vers une plus grande répartition de l'effort**, sur un territoire régional très hétérogène ;
- **veiller à la diversification des produits** au niveau de chaque EPCI ;
- **mutualiser la réponse aux besoins indépendamment du territoire sur lequel ils s'expriment**, afin de répondre aux enjeux d'inter-départementalisation ;
- **faire émerger des produits polyvalents**, en particulier en faisant évoluer les projets sociaux des résidences sociales ;
- **développer des prises en charge spécifiques** en articulation avec d'autres secteurs. ;
- **fonder les dispositifs d'aide sur une évaluation des besoins des personnes**, notamment celle réalisée par les SIAO ;
- **assurer une offre d'accompagnement social** pour tous les ménages qui le nécessitent ou le souhaitent ;
- **achever l'humanisation des centres d'hébergement** collectif pour assurer l'égalité de traitement et limiter les échecs d'orientation.

Par ailleurs, l'évolution tendancielle du parc d'hébergement en Ile-de-France – projection des évolutions constatées entre 2007 et 2015 projetées à l'horizon 2022 – montre qu'en 15 ans, le nombre de places d'insertion pourrait tomber de 30 % à

⁶⁵ Volet 2 – Partie II.1 – Postulats et principes pour répondre aux besoins en hébergement et en logement adapté.

moins de 10 % au profit des places d'urgences ; portant les besoins autour de 85 000 places.

Dans le respect des principes énoncés, **la stratégie du SRHH doit alors se donner comme objectif de préserver les dispositifs d'insertion au sein du secteur de l'hébergement** – avec un souci particulier de préservation de l'inconditionnalité de l'accueil – **et de renforcer l'offre d'hébergement adapté** – de manière à s'assurer d'une diversité de réponses.

Le SRHH identifie 4 leviers d'intervention⁶⁶ :

- **améliorer la fluidité** : le SRHH se donne comme objectif un doublement des sorties vers le logement social à l'horizon 2023 ;
- **viser une augmentation de 2 à 5 % chaque année de la production de logements sociaux et de résidences sociales financés en PLAI** : l'apport d'une réponse supplémentaire aux ménages les plus précaires doit prévenir certaines situations à risque ;
- **développer les résidences sociales polyvalentes**, avec un objectif de 10 000 places supplémentaires d'ici 2022 ;
- **développer l'intermédiation locative** : augmenter l'offre de 2000 logements, soit 6800 places en 6 ans.

Deux scénarios sont ainsi proposés :

- un scénario progressif permettant de réduire les besoins à moins de 75 000 places d'hébergement ;
- un scénario volontariste permettant de maintenir les besoins sous les 70 000 places.

⁶⁶ Volet 2 – Partie II.2.a - La construction de scénario prospectifs par la mobilisation de 4 leviers d'intervention.

Méthodologie de l'élaboration des objectifs des EPCI fondée sur les ratios d'équipement

La méthodologie est fondée sur un principe de réduction des écarts à la moyenne régionale de l'offre de chaque EPCI, en nombre de places pour 1000 habitants, en tenant compte du niveau de tension du marché du logement.

La moyenne régionale est calculée pour deux sous-groupes :

- L'offre d'hébergement – y compris les nuitées hôtelières – et les pensions de famille. Le ratio régional est alors de 5,83 places pour 1000 habitants.
- L'offre d'hébergement – y compris les nuitées hôtelières –, les pensions de famille, l'offre en logements adaptés et l'offre en intermédiation locative. Le ratio régional est alors de 13,95 places pour 1000 habitants.

Pour les EPCI situés en dessous du ratio régional, **un effort de solidarité est attendu, formulé pour chacun des sous-groupes comme un déficit à combler.** Il est issu de la différence entre :

- un nombre de places théorique calculé à l'aide des ratios cibles ci-dessous (population dans la zone multipliée par le ratio cible et divisée par 1000) ;
- le nombre de places que compte le territoire.

Il prend en compte le niveau de tension du marché du logement, en pondérant l'effort attendu en fonction du zonage communal ABC. **Si le développement d'une offre nouvelle est nécessaire, elle est orientée prioritairement sur ces territoires déficitaires.**

Pour les EPCI très au-dessus du ratio régional, l'État cherchera, dans la mesure du possible et sous réserve des impératifs de mise à l'abri, à ne pas encourager le développement de nouvelles places.

Les déficits à combler sont définis en agrégeant à l'échelle de l'EPCI les objectifs cibles des communes ; selon les ratios cibles suivants :

| | Ratio cible de l'offre d'hébergement – y compris les nuitées hôtelières – et de pensions de famille, en nombre de places pour 1000 habitants. | Ratio cible de l'offre en hébergement – y compris les nuitées hôtelières –, en pensions de famille, en logements adaptés et en intermédiation locative, en nombre de places pour 1000 habitants |
|-----------------------|---|---|
| Commune en zone A bis | 6,00 | 14,50 |
| Commune en zone A | 4,50 | 10,50 |
| Commune en zone B1 | 2,00 | 3,00 |
| Commune en zone B2 | 0,00 | 0,00 |

Les PLH doivent être élaborés sur la base des objectifs chiffrés du SRHH et décliner précisément les actions permettant de faciliter ces créations : recherche ou mise à disposition de foncier, contribution aux actions d'insertion des publics accueillis, accompagnement au développement de l'intermédiation locative...

Par ailleurs, aucun objectif n'est fixé pour les EPCI où le marché du logement est très détendu. Toutefois, les PLH de ces territoires pourront prévoir les actions permettant de modifier ou d'améliorer l'offre existante.

Déséquilibres en matière d'hébergement et de logement adapté, et déficits à combler

| EPCI | Ecart entre le ratio régional et le ratio de l'EPCI (hébergement + PF en nombre de places pour 1000 habitants) ratio régional: 5,83 | Déficit en nombre de places (hébergement + pension de famille) à combler au regard du ratio moyen | Ecart entre le ratio régional et le ratio de l'EPCI (hébergement +logement adapté+IML en nombre de places pour 1000 habitants) ratio régional : 13,95 | Déficit en nombre de places (hébergement + logement adapté + IML) à combler au regard du ratio moyen |
|---|---|---|---|--|
| CU Grand Paris Seine et Oise | 1,59 | 0 | 2,61 | 0 |
| CA Coeur d'Essonne Agglomération | -2,24 | 155 | -4,88 | 212 |
| CA Communauté Paris-Saclay | 0,24 | 0 | -1,13 | 0 |
| CA de Cergy-Pontoise | 4,17 | 0 | 9,91 | 0 |
| CA du Pays de Fontainebleau | -4,24 | 94 | -12,21 | 320 |
| CA Etampois Sud Essonne | -0,06 | 0 | -1,02 | 0 |
| CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart | 1,58 | 0 | 3,41 | 0 |
| CA Marne et Gondoire | -0,45 | 0 | -0,10 | 0 |
| CA Melun Val de Seine | 2,26 | 0 | 2,77 | 0 |
| CA Paris - Vallée de la Marne | 1,14 | 0 | -0,56 | 0 |
| CA Pays de Meaux | 3,20 | 0 | -1,82 | 0 |
| CA Plaine Vallée | -3,80 | 455 | -8,04 | 849 |

| EPCI | Ecart entre le ratio régional et le ratio de l'EPCI (hébergement + PF en nombre de places pour 1000 habitants) ratio régional: 5,83 | Déficit en nombre de places (hébergement + pension de famille) à combler au regard du ratio moyen | Ecart entre le ratio régional et le ratio de l'EPCI (hébergement +logement adapté+IML en nombre de places pour 1000 habitants) ratio régional : 13,95 | Déficit en nombre de places (hébergement + logement adapté + IML) à combler au regard du ratio moyen |
|------------------------------------|---|---|---|--|
| CA Rambouillet Territoires élargie | -4,47 | 52 | -12,46 | 218 |
| CA Roissy Pays de France | 3,73 | 0 | 0,96 | 0 |
| CA Saint Germain Boucles de Seine | -3,60 | 983 | -6,77 | 1711 |
| CA Saint Quentin en Yvelines | -2,19 | 195 | 0,01 | 0 |
| CA Val d'Europe Agglomération | -1,42 | 3 | 14,91 | 0 |
| CA Val d'Yerres Val de Seine | -1,42 | 16 | -6,33 | 507 |
| CA Val Parisis | -2,19 | 229 | -3,60 | 41 |
| CA Versailles Grand Parc | -3,77 | 837 | -8,02 | 1711 |
| CC Bassée-Montois | -5,83 | 0 | -13,95 | 0 |
| CC Brie des rivières et châteaux | 0,16 | 0 | -7,96 | 0 |
| CC Brie Nangissienne | -4,62 | 0 | -12,74 | 0 |
| CC Carnelle - Pays de France | -5,07 | 24 | -13,19 | 48 |
| CC Coeur d'Yvelines | -5,83 | 103 | -13,95 | 211 |
| CC de la Haute Vallée de Chevreuse | -4,91 | 77 | -10,79 | 147 |

| EPCI | Ecart entre le ratio régional et le ratio de l'EPCI (hébergement + PF en nombre de places pour 1000 habitants) ratio régional: 5,83 | Déficit en nombre de places (hébergement + pension de famille) à combler au regard du ratio moyen | Ecart entre le ratio régional et le ratio de l'EPCI (hébergement + logement adapté+IML en nombre de places pour 1000 habitants) ratio régional : 13,95 | Déficit en nombre de places (hébergement + logement adapté + IML) à combler au regard du ratio moyen |
|---|---|---|--|--|
| CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts | -2,48 | 30 | -10,14 | 213 |
| CC des 2 Vallées | -4,72 | 0 | -12,84 | 0 |
| CC des Deux Morin | -5,34 | 0 | -13,46 | 0 |
| CC des Portes de l'Île de France | -5,83 | 27 | -13,95 | 40 |
| CC du Haut Val d'Oise | 3,63 | 0 | 5,31 | 0 |
| CC du Pays de Limours | -5,83 | 77 | -13,95 | 154 |
| CC du Pays de l'Ourcq | -5,38 | 0 | -13,50 | 0 |
| CC du Pays de Montereau | -4,98 | 19 | -13,10 | 46 |
| CC du Pays Fertois | -3,90 | 0 | -11,54 | 0 |
| CC du Pays Houdanais | -5,83 | 7 | -13,95 | 10 |
| CC du Provinois | -4,00 | 0 | -12,12 | 0 |
| CC du Val Briard | -1,72 | 0 | -9,84 | 0 |
| CC du Val d'Essonne | -4,01 | 54 | -12,07 | 198 |
| CC du Vexin-Val de Seine | -5,83 | 5 | -13,95 | 7 |
| CC Entre Juine et Renarde | -0,27 | 0 | -8,39 | 0 |
| CC Gally Mauldre | -5,83 | 38 | -13,95 | 56 |
| CC Gâtinais Val de Loing | -5,83 | 0 | -13,95 | 0 |

| EPCI | Ecart entre le ratio régional et le ratio de l'EPCI (hébergement + PF en nombre de places pour 1000 habitants) ratio régional: 5,83 | Déficit en nombre de places (hébergement + pension de famille) à combler au regard du ratio moyen | Ecart entre le ratio régional et le ratio de l'EPCI (hébergement + logement adapté+IML en nombre de places pour 1000 habitants) ratio régional : 13,95 | Déficit en nombre de places (hébergement + logement adapté + IML) à combler au regard du ratio moyen |
|---|---|---|--|--|
| CC le Dourdannais en Hurepoix | -5,41 | 32 | -8,11 | 0 |
| CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts | -1,72 | 15 | -3,62 | 0 |
| CC l'Orée de la Brie | -2,07 | 9 | -10,06 | 142 |
| CC Moret Seine et Loing | -0,96 | 0 | -9,08 | 0 |
| CC Pays Créçois | -5,52 | 128 | -13,55 | 309 |
| CC Pays de Coulommiers | -0,49 | 0 | -8,61 | 0 |
| CC Pays de Nemours | -1,60 | 0 | -9,49 | 0 |
| CC Plaines et Monts de France | -5,83 | 13 | -13,95 | 20 |
| CC Sausseron Impressionnistes | -2,99 | 11 | -11,11 | 90 |
| CC Vexin Centre | -5,83 | 15 | -13,95 | 23 |

Une déclinaison issue du porter à connaissance de l'Etat pour le PMHH permet d'illustrer les déséquilibres et les besoins de rééquilibrage au sein de la MGP :

| EPCI | Ecart entre le ratio régional et le ratio de l'EPCI (hébergement + PF en nombre de places pour 1000 habitants) ratio régional: 5,83 | Déficit en nombre de place (hébergement + pension de famille) à combler au regard du ratio moyen | Ecart entre le ratio régional et le ratio de l'EPCI (hébergement adapté+IML en nombre de places pour 1000 habitants) ratio régional : 13,95 | Déficit en nombre de place (hébergement + logement adapté + IML) à combler au regard du ratio moyen |
|----------------------------------|---|--|---|---|
| T1 - Paris | 1,36 | 0 | 3,06 | 0 |
| T2 - Vallée Sud Grand Paris | -2,14 | 911 | -4,53 | 2000 |
| T3 - Grand Paris Seine Ouest | -3,35 | 1102 | -3,67 | 1323 |
| T4 - Paris Ouest la Défense | -2,37 | 1431 | -5,24 | 3259 |
| T5 - Boucle Nord de Seine | -0,02 | 0 | 3,08 | 0 |
| T6 - Plaine Commune | 4,87 | 0 | 15,82 | 0 |
| T7 - Paris Terres d'envol | 0,26 | 0 | 1,55 | 0 |
| T8 - Est Ensemble | 3,29 | 0 | 7,98 | 0 |
| T9 - Grand Paris - Grand Est | 0,83 | 0 | 0,50 | 0 |
| T10 - Paris-Est-Marnes et Bois | -2,09 | 984 | -4,24 | 1999 |
| T11 - Grand Paris Sud Est Avenir | 1,93 | 0 | 2,95 | 0 |
| T12 - Grand Orly Seine Bièvre | 2,27 | 0 | 7,34 | 0 |

Il appartiendra au Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) de préciser les déclinaisons infra-métropolitaines de l'objectif métropolitain.

Déficit à combler en places d'hébergement ou de pension de famille au regard du ratio moyen régional

Aplat : Ecart entre le ratio régional fin 2016 (5,83 places pour 1000 habitants) et le ratio de l'EPCI.

Cercle : déficit à combler en places d'hébergement ou de pension de famille au regard du ratio moyen, sur la base de la méthode proposée.

Ces déficits pourront être comblés par la création de places d'hébergement (CHRS, CHU, CPH, CADA ou HUDA) ou de pensions de famille.

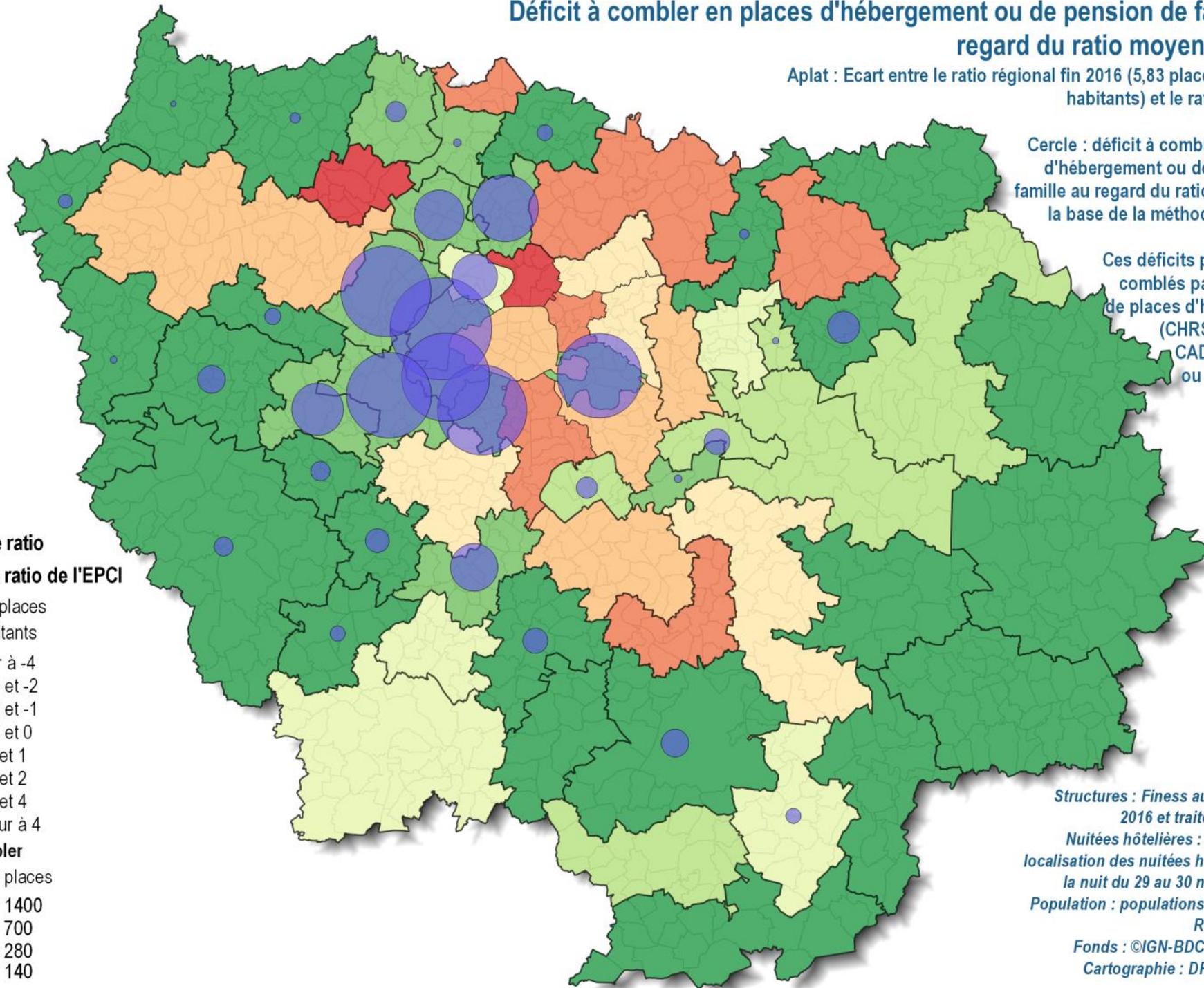
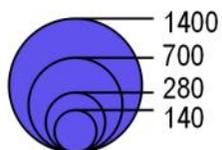
Ecart entre le ratio régional et le ratio de l'EPCI

En nombre de places pour 1000 habitants



Déficit à combler

En nombre de places



Sources :

Structures : Finess au 31 décembre 2016 et traitements DRIHL
Nuitées hôtelières : Enquête flash localisation des nuitées hôtelières dans la nuit du 29 au 30 novembre 2016
Population : populations municipales - RP2014 - INSEE
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
10 avril 2018

Déficit à combler en places d'hébergement, de logements adaptés ou d'intermédiation locative au regard du ratio moyen régional

Aplat : Ecart entre le ratio régional (13,95 places pour 1000 habitants) et le ratio de l'EPCI.

Cercle : déficit à combler en places d'hébergement, de logements adaptés, ou d'intermédiation locative au regard du ratio moyen, sur la base de la méthode proposée.

Ces déficits pourront être comblés par la création de places d'hébergement (CHRS, CHU, CPH, CADA ou HUDA), de logements adaptés (résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, foyers de travailleurs migrants, ou pension de famille), ou d'intermédiation locative.

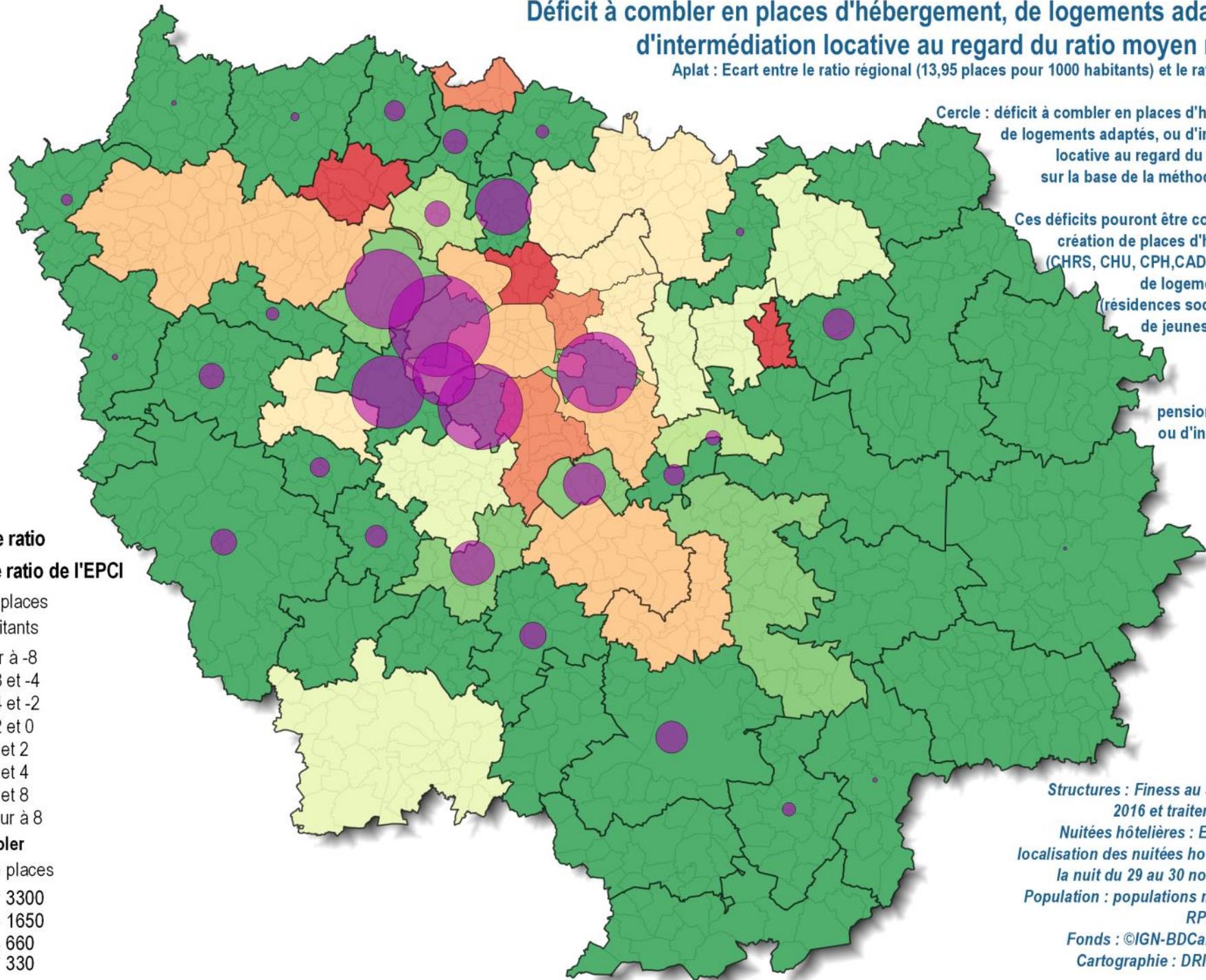
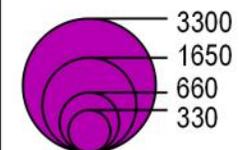
Ecart entre le ratio régional et le ratio de l'EPCI

En nombre de places pour 1000 habitants



Déficit à combler

En nombre de places



Sources :

Structures : Finess au 31 décembre 2016 et traitements DRIHL
Nuitées hôtelières : Enquête flash localisation des nuitées hôtelières dans la nuit du 29 au 30 novembre 2016
Population : populations municipales - RP2014 - INSEE

Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
10 avril 2018

6.5 Accès aux droits

La **domiciliation administrative représente, au niveau communal, un enjeu fondamental** pour les publics dépourvus de logements personnels, en tant que condition nécessaire pour attester d'un ancrage sur le territoire et accéder aux droits sociaux. Ces publics se heurtent pourtant parfois à l'absence d'associations agréées ou de Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) mobilisées, malgré le fait que la compétence soit obligatoire pour ces dernières.

Le SRHH souhaite porter des orientations fortes sur ce sujet. À travers l'élaboration et la mise en œuvre des schémas de domiciliation ambitieux, **il s'agit de renforcer le rôle des CCAS, de mieux organiser les contenus et moyens de délivrance de cette prestation et d'harmoniser davantage les pratiques des organismes agréés**⁶⁷.

Il convient également de renforcer les liens entre services domiciliataires et administration (préfecture, CAF, CPAM, impôts...), et de former et sensibiliser les agents aux droits ouverts par la domiciliation administrative.

Le CRHH veille à la réduction des « zones blanches », soit les territoires densément peuplés où un effort doit être réalisé sur le plan de la domiciliation⁶⁸. **Il s'agit ainsi de réaffirmer la nécessité de reconnaître l'ancrage territorial des personnes les plus exclues pour mettre fin à l'errance institutionnelle des personnes**⁶⁹. A cet égard, la sensibilisation de l'opinion publique – habitants comme élus – reste un préalable. Il s'agit alors de renforcer l'information sur l'exclusion au niveau

⁶⁷ Volet 1 – Partie III.1.a – La domiciliation, un droit fondamental à faire respecter dans tous les territoires.

⁶⁸ Volet 2 – Partie II.5 – Domiciliation, accompagnement social : les leviers de la programmation au-delà de l'offre.

⁶⁹ Volet 1 – Partie III.1.d – Sensibiliser les territoires aux besoins et à l'accueil des personnes les plus exclues.

communal, par des réponses innovantes à rechercher, comme des observatoires sur la précarité et le mal-logements.

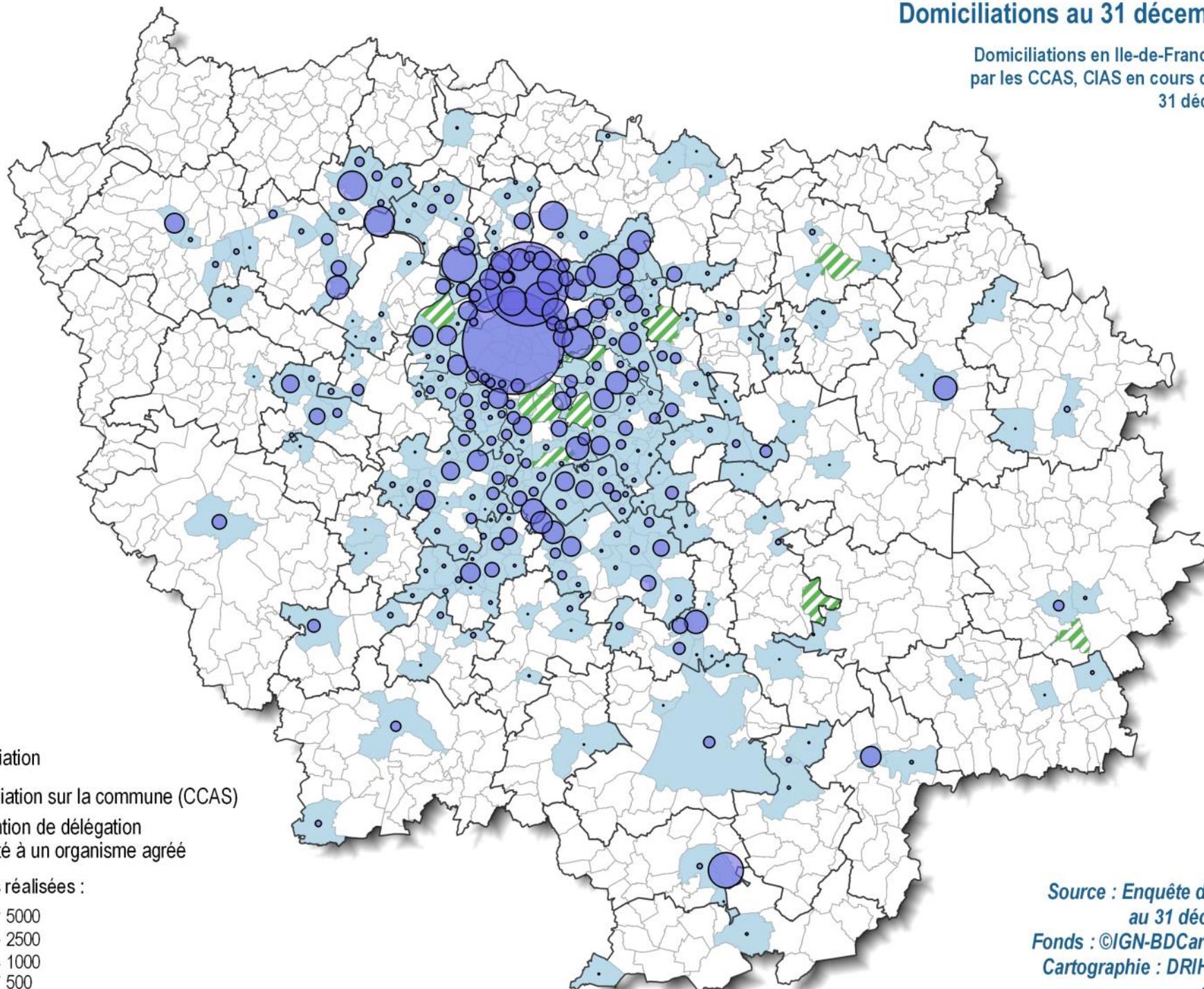
Par ailleurs, des bidonvilles et des squats se reforment depuis plusieurs années sur le territoire francilien. Les évacuations régulières de ces campements occasionnent des ruptures dans les démarches d'accès aux droits et dans les parcours d'insertion. **Il apparaît essentiel de soutenir la stratégie régionale adoptée par l'Etat visant à résorber les bidonvilles après concertation avec les acteurs concernés**⁷⁰. Celle-ci doit **permettre en amont de mieux prendre en compte les projets d'insertion en cours – et notamment la scolarisation des enfants – et de respecter les droits fondamentaux des personnes, et en aval de conforter des solutions alternatives déjà expérimentées**⁷¹.

⁷⁰ Volet 1 – Partie III.1.d – Sensibiliser les territoires aux besoins et à l'accueil des personnes les plus exclues.

⁷¹ Volet 2 – Partie II.2.c – Développer une offre alternative pour la sortie de l'habitat (hors logement) indigne.

Domiciliations au 31 décembre 2014

Domiciliations en Ile-de-France effectuées
par les CCAS, CIAS en cours de validité au
31 décembre 2014.

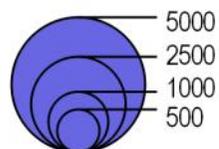


fusion domiciliation

■ Domiciliation sur la commune (CCAS)

▨ Convention de délégation
d'activité à un organisme agréé

Domiciliations réalisées :



Source : Enquête domiciliation
au 31 décembre 2014
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
10 avril 2018

6.6 Accompagnement des publics

Le dispositif de veille sociale joue aujourd'hui un rôle fondamental et le SRHH rappelle ce rôle essentiel « d'aller vers » les plus exclus. Le SRHH fixe comme objectif de **renforcer la coordination et le pilotage du dispositif de veille sociale à l'échelle régionale, notamment dans les zones blanches des départements**⁷². Il conviendra ainsi de **conforter le rôle des maraudes et des accueils de jour** dans l'observation sociale, et de **renforcer leurs liens avec les SIAO**.

Les accompagnements ont également pour fonction de faciliter les sorties vers le logement social. La construction de prestations d'accompagnement adapté et la facilitation de l'accès au logement passent par une meilleure connaissance des besoins. **Le SRHH propose de poursuivre l'harmonisation des pratiques des SIAO, notamment en renforçant leur rôle d'identification des besoins**⁷³. Ce chantier passe aussi par⁷⁴ :

- la sécurisation des moyens destinés à l'accompagnement vers et dans le logement ;
- une coordination plus forte entre les différents financeurs de l'accompagnement ;
- un travail sur l'adaptation des pratiques.

Dans un contexte de massification et de diversification des besoins, le SRHH propose de faire évoluer les pratiques d'accueil et d'accompagnement en remettant les personnes au cœur de la réflexion. **Le SRHH souhaite ainsi promouvoir les**

⁷² Volet 1 – Partie III.1.b – Progresser dans l'organisation territoriale du dispositif de veille social.

⁷³ Volet 1 – Partie II.5.c – Construire des réponses mieux articulées entre offre et accompagnement.

⁷⁴ Volet 1 – Partie II.5.c

actions visant à prendre en considération les spécificités des publics et la singularité des parcours⁷⁵.

Il semble ainsi **urgent de promouvoir et de renforcer les équipes pluridisciplinaires** (sociales, médico-sociales, sanitaires) **et de favoriser les interventions médico-sociales au sein des structures d'hébergement**⁷⁶. Parallèlement, les acteurs de l'hébergement doivent être soutenus sur les problématiques de santé.

Plus globalement, la **mise en œuvre du SRHH doit engager un processus de décloisonnement des politiques publiques et des dispositifs afin de prévenir les ruptures de parcours**⁷⁷ liées aux passages d'un champ de compétence à l'autre (hébergement, santé, justice...)

Dans ce contexte, la promotion d'une approche globale de la situation et du parcours des personnes est un axe de progrès dans l'accès au logement. Les réflexions autour du « référent pivot », interlocuteur désigné à la personne accompagnée, devront être approfondies⁷⁸.

⁷⁵ Volet 1 – Partie III.1.c – Promouvoir une évolution des modalités d'accueil et des pratiques d'accompagnement pour adapter la réponse aux besoins des personnes.

⁷⁶ Volet 1 – Partie III.2.b – Mieux coordonner les réponses aux besoins d'accompagnement social, médico-social et sanitaire.

⁷⁷ Volet 1 – Partie III.3.b – Prévenir les ruptures de parcours liées au passage entre champs de compétence.

⁷⁸ Volet 1 – Partie II.5.d – Promouvoir une approche globale de la situation des personnes.

6.7 Prévention des expulsions

Le SRHH réaffirme la nécessité de mieux prévenir les expulsions et de renforcer les outils de prévention existants afin de réduire le nombre de ménages concernés par une procédure. Pour cela, **les capacités d'intervention des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX), doivent être renforcées et harmonisées**⁷⁹, de même qu'un processus partagé de traitement des situations doit être mis en place.

Le SRHH recommande d'intégrer aux CCAPEX l'ensemble des acteurs⁸⁰, y compris les magistrats, les huissiers, les avocats, le Bureau d'Aide Juridictionnelle, la commission de surendettement, les travailleurs sociaux ou encore les propriétaires privés. **Le SRHH encourage la réalisation d'évaluations annuelles des objectifs à atteindre par ces instances.**

Plus largement, il convient de travailler de manière partenariale à une harmonisation et une articulation des outils et dispositifs existants de garantie des risques locatifs. Dans cette veine, **les chartes de prévention des expulsions locatives doivent être élaborées dans tous les départements franciliens**⁸¹, avec l'ensemble des partenaires locaux.

Elles devront inclure les motifs d'expulsion et affirmer des objectifs de réduction du nombre de ménages concernés. **Le SRHH insiste sur la révision des règlements intérieurs des FSL, qui le nécessiteraient, pour permettre l'octroi du Fonds de**

⁷⁹ Volet 1 – Partie II.2.b – Stabiliser et sécuriser davantage les ménages locataires ou aspirant locataires les plus fragiles.

⁸⁰ Volet 2 – Partie II.6 – Progresser dans la prévention des expulsions locatives.

⁸¹ Volet 1 – Partie II.2.b

Solidarité pour le Logement (FSL) sans accord du bailleur⁸², conformément aux dispositions de la loi ALUR.

Le relogement inter-bailleurs doit par ailleurs être organisé le plus en amont possible⁸³ pour les ménages locataires du parc social, dont la dette locative est due à une inadaptation des caractéristiques du logement.

Les phénomènes de non recours restant fréquents pour les ménages les plus en difficulté, le SRHH identifie une marge de progrès dans l'information et la mobilisation des locataires. A cet égard, l'accompagnement administratif, social et juridique apparaît essentiel : **la formation juridique des travailleurs sociaux doit ainsi être renforcée et leur connaissance des publics spécifiques améliorée**⁸⁴.

Les PLH tiennent compte du nombre d'assignations pour définir des objectifs de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure, notamment en soutenant l'accompagnement juridique des ménages les plus fragiles⁸⁵.

⁸² Volet 2 – Partie II.6

⁸³ Volet 2 – Partie II.6

⁸⁴ Volet 1 – Partie III.2.a – Progresser dans la lutte contre le non-recours, notamment en matière de prévention des expulsions locatives.

⁸⁵ Volet 2 – Partie II.6

6.8 Sujet du programme de travail du CRHH

Produire une offre adaptée à la diversité des besoins

Construire une stratégie régionale de développement des résidences sociales en tenant compte de la diversité des besoins : projet potentiellement porté par l'AORIF et l'UNAF0 sur les deux premières années du schéma.

Favoriser la fluidité des parcours

Harmoniser les pratiques des SIAO et poursuivre le déploiement et l'exploitation du système d'information SI-SIAO : projet porté par la conférence régionale des SIAO sur toute la durée du SRHH.

Mieux répondre à l'urgence tout en promouvant une évolution du parc d'hébergement d'urgence vers des dispositifs d'insertion et d'accès au logement, en réduisant notamment le recours aux nuitées hôtelières : projet porté par l'Etat sur toute la durée du SRHH.

Evaluer et améliorer la fluidité du dispositif d'hébergement : projet porté par l'ORHH à partir de la troisième année du SRHH.

Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles

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 : projet porté par l'OFPRUH sur toute la durée du SRHH.

Organiser la diffusion des bonnes pratiques en matière de prévention des expulsions, d'alternatives aux squats et bidonvilles ainsi qu'aux logements indignes : projet porté par l'ORHH sur la seconde moitié du schéma.

Réaliser la cartographie des acteurs de l'accompagnement social et leurs interventions en Ile-de-France et structurer les dispositifs d'observation sociale à l'échelle régionale : projet porté par l'ORHH à partir de la cinquième année du schéma.

Etablir un diagnostic des moyens mobilisés pour l'accompagnement social (FSL, AVDL, MASP) permettant d'identifier les pistes de convergence : projet porté par l'ORHH à partir de la cinquième année du schéma.

Développer une offre de formation à destination des travailleurs sociaux en matière juridique et dans le domaine de l'accompagnement sanitaire : projet potentiellement porté par les Conseils Départementaux et la Région à partir de la cinquième année du schéma.

Promouvoir un développement équilibré des territoires et construire une culture régionale des enjeux du logement et de l'hébergement

Sensibiliser les communes et la population aux enjeux de l'accueil des plus démunis : projet porté par le CRHH sur toute la durée du schéma.

7 Politique d'attribution et accès au logement

7.1 Politique d'attribution

Dans un contexte de mise en place des Conférences Intercommunales du Logement (CIL), qui définiront les grandes orientations en matière de politique d'attribution, **le SRHH réaffirme l'enjeu de garantir l'égalité des droits d'accès au logement social au sein du territoire régional**. Le SRHH préconise ainsi **la convergence des pratiques des acteurs dans un certain nombre de domaines**⁸⁶, et notamment :

- l'appréciation des ressources pour l'accès au logement social ;
- les dispositifs de cotation de la demande ;
- les critères de priorisation de la demande ;
- l'organisation des mutations internes.

Cette convergence suppose la mobilisation de l'ensemble des acteurs – État, bailleurs sociaux, collectivités locales, Action Logement, etc. – autour d'objectifs partagés.

Le SRHH rappelle par ailleurs que si l'intercommunalité est promue comme échelle pertinente pour déployer les politiques d'attribution, **les enjeux franciliens appellent une réponse interdépartementale en ce qui concerne le relogement des publics prioritaires**⁸⁷, y compris DALO⁸⁸.

La forte chute de la mobilité dans le parc social incite à s'interroger sur les facteurs de fluidification des sorties du parc. **À ce titre, une application plus systématique et un renforcement du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) pourrait**

⁸⁶ Volet 1 – Partie II.3.a – Harmoniser les conditions d'accès au parc social et la gestion des attributions.

⁸⁷ Volet 1 – Partie II.3.a

⁸⁸ Volet 1 – Partie III.1.e – Garantir l'application de la loi DALO

contribuer à rehausser ponctuellement le taux de rotation dans ce parc⁸⁹. La décorrélation entre financements initiaux et loyers pratiqués permettrait également de fluidifier le parc, de même que le développement de l'accession sociale à la propriété ou d'un parc locatif intermédiaire.

Les mutations au sein du parc sont un moyen de faciliter la mobilité des ménages, en proposant des logements plus adaptés en termes de taille et de niveau de loyer. **Les chartes de mutation peuvent être développées, tout en maintenant le niveau attendu en faveur des primo-accédants au parc social – en premier lieu les publics prioritaires.**

Enfin, les modalités d'accès au parc social conduisent à considérer **certains publics qui en demeurent aujourd'hui relativement exclus**⁹⁰.

Le parc social devra mieux répondre à la demande des jeunes – décohabitants ou confrontés à des loyers trop élevés dans le parc libre. La réponse à cette demande, qui passe avant tout par une production accrue de petits logements, conduira à expérimenter plus largement les formules de colocation, ou encore à la production de RSFJT ou de résidences sociales polyvalentes ouvertes aux jeunes.

Les divers leviers permettant de mieux accueillir et maintenir les personnes âgées dans le parc social devront être activés : adaptation des logements, organisation des mutations, développement de logements intergénérationnels, travaux avec les services de maintien à domicile, etc.

Pour les personnes handicapées, il conviendra d'améliorer la mise en relation entre demandeurs et parc effectivement accessible et adapté.

Enfin, la meilleure intégration des gens du voyage nécessitera, outre l'accès de droit commun, le développement de produits adaptés.

⁸⁹ Volet 1 – Partie II.3.b – Recréer des parcours résidentiels pour les occupants, dans et hors du parc social.

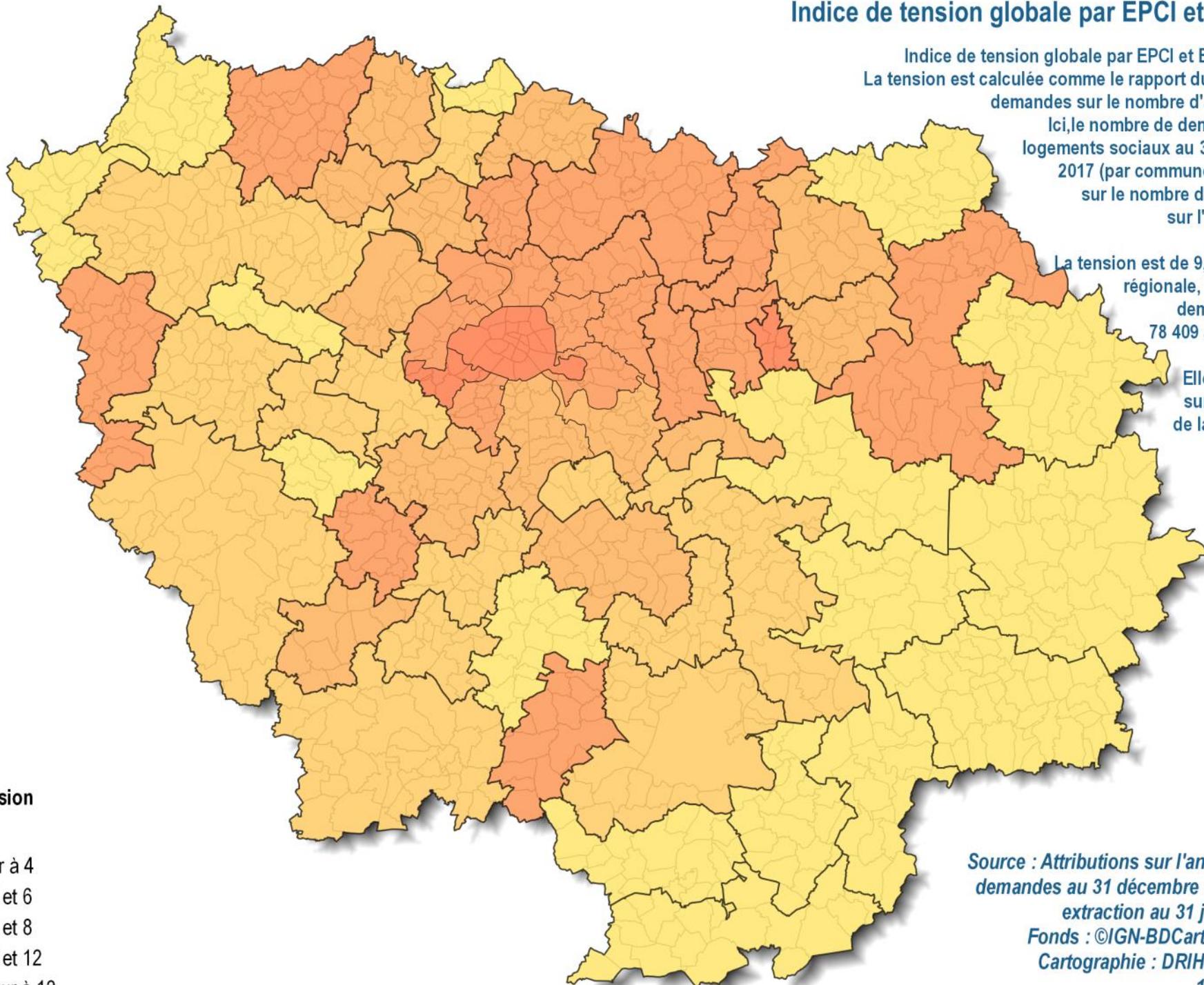
⁹⁰ Volet 1 – Partie II.3.c – Améliorer les réponses du parc social aux publics spécifiques.

Indice de tension globale par EPCI et par EPT

Indice de tension globale par EPCI et EPT en 2016.
La tension est calculée comme le rapport du nombre de demandes sur le nombre d'attributions.
Ici, le nombre de demandeurs de logements sociaux au 31 décembre 2017 (par commune souhaitée) sur le nombre d'attributions sur l'année 2017.

La tension est de 9,1 à l'échelle régionale, soit 710 693 demandes pour 78 409 attributions.

Elle est de 11,1 sur le territoire de la métropole.



Indice de tension

tension

- inférieur à 4
- Entre 4 et 6
- Entre 6 et 8
- Entre 8 et 12
- Supérieur à 12

Source : Attributions sur l'année 2017 et demandes au 31 décembre 2017 - SNE, extraction au 31 janvier 2017
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
10 avril 2018

Nombre d'attributions par EPCI et EPT en 2017

En aplat:
Nombre d'attributions en 2017 pour 1000 logements du parc des bailleurs sociaux.

En étiquette :
Nombre d'attributions sur l'année 2017.

78 409 logements sociaux ont été attribués en 2016, pour un parc de 1 263 715 logements, soit 62 attributions pour 1000 logements.

Sur le territoire de la métropole, 46 041 logements sociaux ont été attribués pour un parc de 841 440 logements (soit 55 attributions pour 1000 logements).

Nombre d'attributions

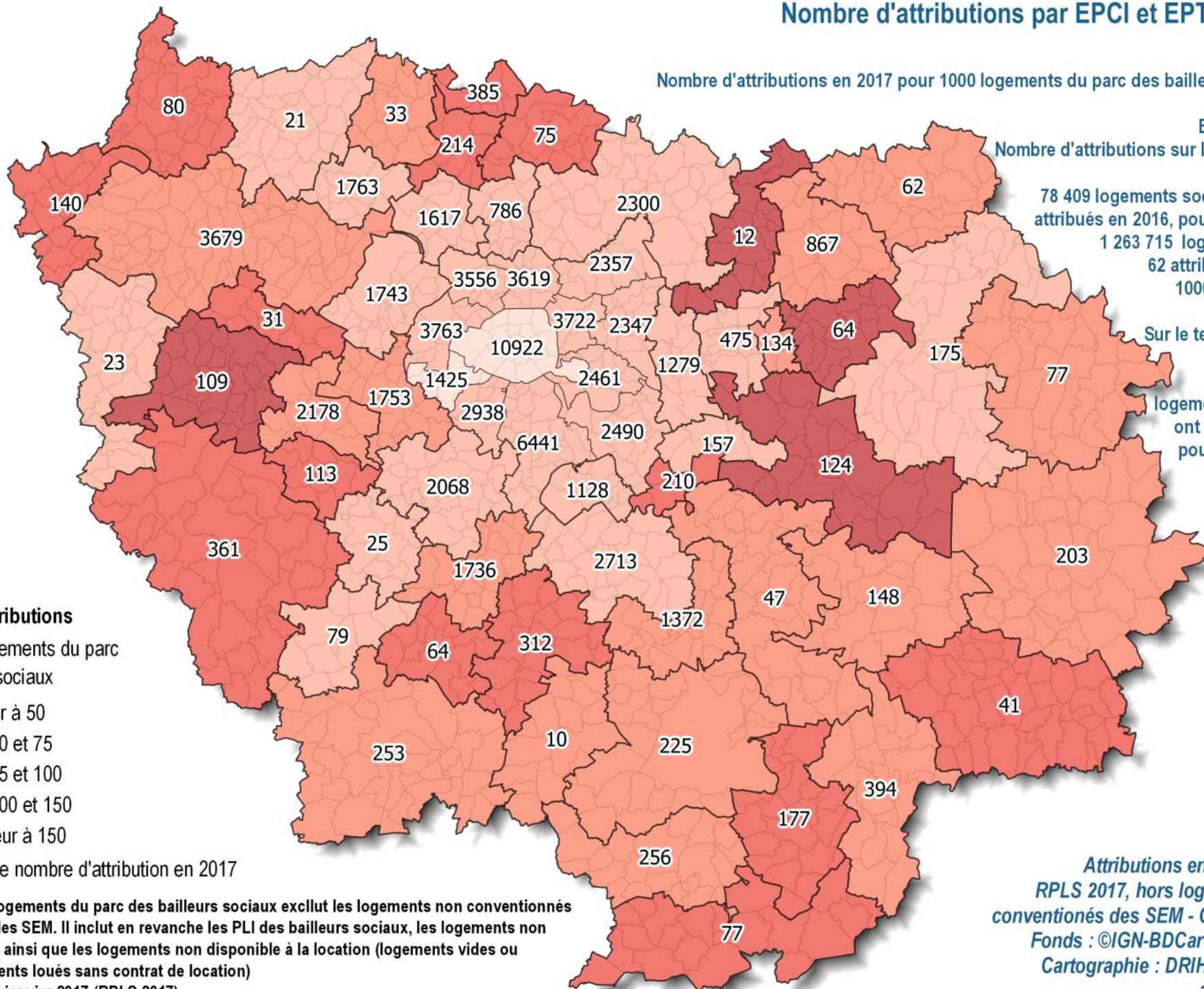
pour 1000 logements du parc des bailleurs sociaux

- Inférieur à 50
- Entre 50 et 75
- Entre 75 et 100
- Entre 100 et 150
- Supérieur à 150

En étiquette, le nombre d'attribution en 2017

Le nombre de logements du parc des bailleurs sociaux exclut les logements non conventionnés appartenant à des SEM. Il inclut en revanche les PLI des bailleurs sociaux, les logements non conventionnés, ainsi que les logements non disponible à la location (logements vides ou vacants, logements loués sans contrat de location)

Données au 1er janvier 2017 (RPLS 2017)



Sources :
Attributions en 2017 - SNE
RPLS 2017, hors logements non conventionnés des SEM - CGDD/SDES
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
10 avril 2018

7.2 Préconisations pour les documents stratégiques d'attribution

La mise en œuvre du SRHH doit concilier la territorialisation des orientations en matière d'accès au logement et les impératifs de relogement massif dictés par les politiques publiques. **Dans un souci de cohérence régionale et d'équilibre territorial à l'échelle interdépartementale, il s'agit⁹¹ de :**

- garantir l'accès au logement des publics prioritaires⁹² ;
- tendre vers un équilibre territorial en s'appuyant notamment sur la coopération entre membres des Conférence Intercommunale du Logement (CIL) ;
- favoriser l'inter-départementalisation des attributions et la solidarité entre les intercommunalités pour l'accès des publics prioritaires.

Ainsi, le SRHH rappelle que les obligations légales et les politiques sociales d'accès au logement en faveur des publics mal logés prioritaires **s'appliquent à tous les territoires, sans motif de préférence communale recevable.**

Le SRHH fixe **un objectif de constitution et de partage d'un vivier régional unique des publics prioritaires** pour l'accès au logement. Dans ce contexte, le SRHH rappelle la nécessité **de reprendre à l'échelle des EPCI l'objectif quantitatif visé par les articles 70 et 74 de la loi Egalité et Citoyenneté, qui fixent à 25 % la part d'attribution aux publics prioritaires**, dont les ménages DALO :

- 25 % des attributions réalisées hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) devront bénéficier aux ménages appartenant au premier quartile de revenus et aux ménages relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ;
- 50% des attributions en QPV seront destinées aux demandeurs des trois autres quartiles ;
- 25% des attributions sur les contingents de chaque réservataire devront bénéficier aux ménage DALO et à défaut aux ménages prioritaires.

Afin de mettre en cohérence les orientations stratégiques d'attribution et les plans partenariaux de gestions de la demande, les CIL devront suivre les préconisations et recommandations du SRHH.

Pour **les orientations stratégiques d'attribution**, le SRHH recommande de :

- définir collectivement et mettre en place les critères régionaux permettant de formaliser et partager la stratégie d'attribution tout en garantissant l'égalité de traitement des demandeurs ;
- mobiliser tous les contingents pour développer des politiques d'attribution aux échelles intercommunales ;
- favoriser l'inter-départementalité et les solidarités interterritoriales ;
- mobiliser les partenaires de la CIL, pour atteindre les objectifs de relogement des publics prioritaires fixés par la loi égalité-citoyenneté en puisant dans le vivier régional ;
- définir une trajectoire permettant d'atteindre les objectifs définis par la loi égalité-citoyenneté au regard des attributions hors quartier prioritaire de la politique de la ville bénéficiant aux demandeurs de logements sociaux du 1^{er} quartile régional mais aussi de la distribution spatiale des logements à bas loyers dans le parc social.

⁹¹ Volet 2 – Partie III.1 – Piloter à l'échelle des EPCI des stratégies d'attribution et d'équilibre territorial.

⁹² Dalos, sortant d'hébergement, publics définis dans les PDALHPD, ménages relogés au titre des programmes de rénovation urbaine et ORCOD.

Des **diagnostics de peuplement à l'échelle des intercommunalités, basés sur un socle commun, devront précéder l'élaboration des documents stratégiques**⁹³. Par ailleurs, une règle commune devra être appliquée pour les calculs du taux d'effort et du reste pour vivre.

De même, pour les plans partenariaux de gestion de la demande, il est recommandé :

- la mise en place d'un socle de cotation partagé de la demande à l'échelle régionale ;
- la réalisation d'un socle commun qui explicite la stratégie et les modalités d'attribution, de retrait et de caducité pour les publics prioritaires.

En zone tendue, le souhait géographique ne doit plus être considéré comme l'élément déterminant du processus d'attribution, même si les liens existants doivent être ménagés dans la mesure du possible.

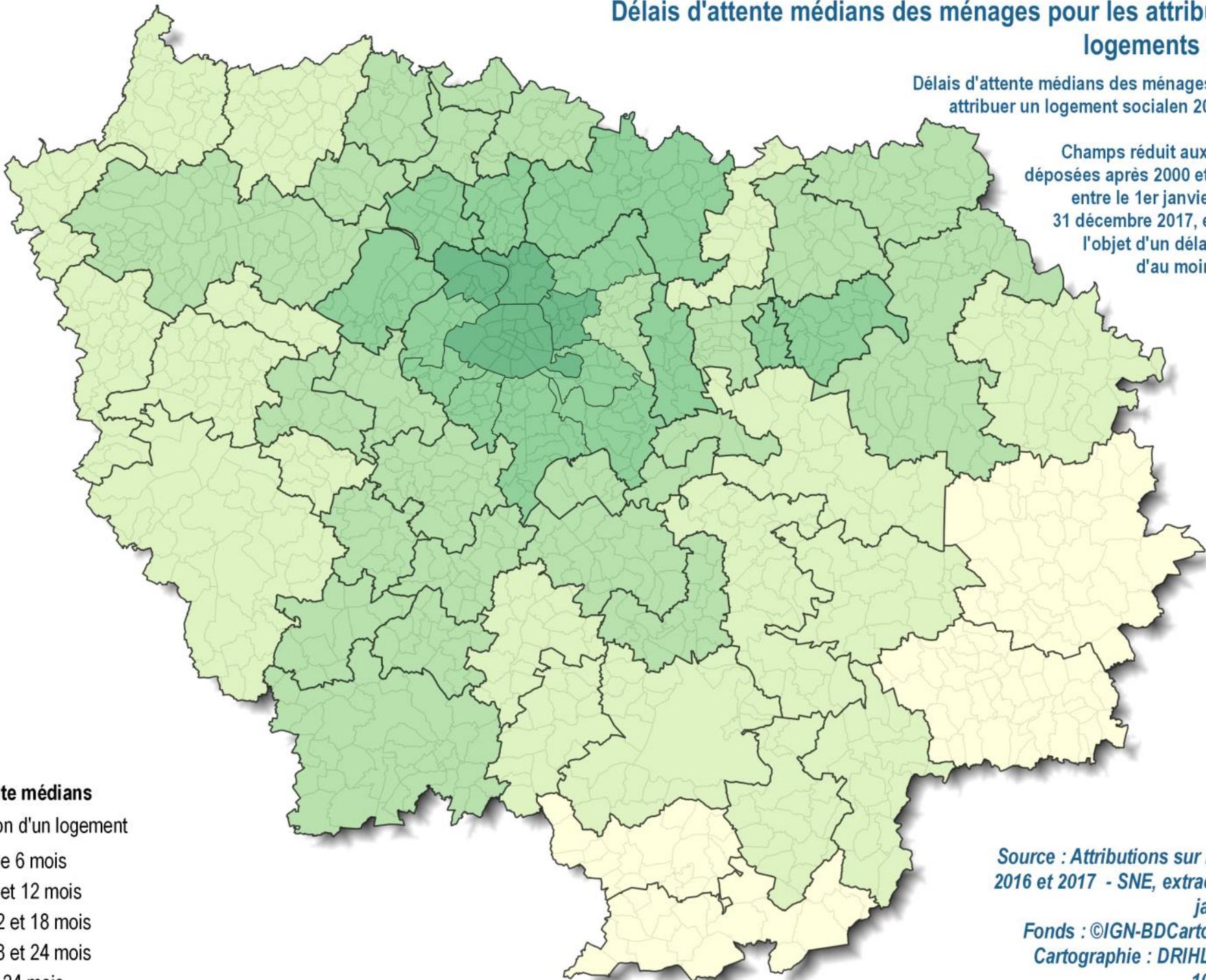
Enfin, des échanges dans le parc peuvent être envisagés pour réduire les sur- et sous-occupations constatées.

⁹³ Volet 2 – Partie III.1

Délais d'attente médians des ménages pour les attributions de logements sociaux

Délais d'attente médians des ménages s'étant vu attribuer un logement social en 2016 et 2017.

Champs réduit aux demandes déposées après 2000 et satisfaites entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2017, et ayant fait l'objet d'un délais d'attente d'au moins un mois.



Délais d'attente médians

avant attribution d'un logement

- Moins de 6 mois
- Entre 6 et 12 mois
- Entre 12 et 18 mois
- Entre 18 et 24 mois
- Plus de 24 mois

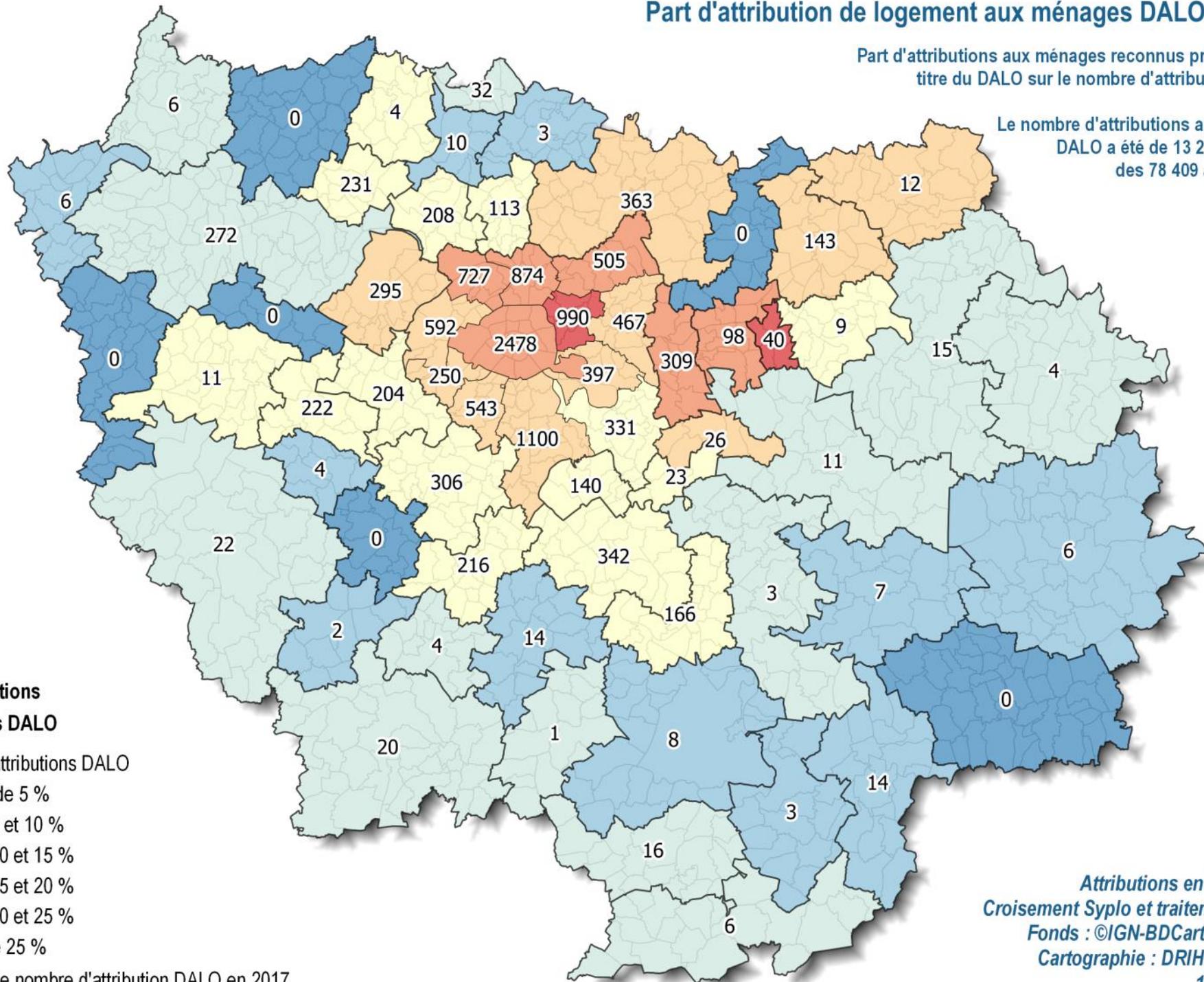
Source : Attributions sur les années 2016 et 2017 - SNE, extraction au 31 janvier 2017

Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
10 avril 2018

Part d'attribution de logement aux ménages DALO en 2017

Part d'attributions aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO sur le nombre d'attribution totales.

Le nombre d'attributions aux ménages DALO a été de 13 224, soit 17% des 78 409 attributions.



Part d'attributions aux ménages DALO

- Pas d'attributions DALO
- Moins de 5 %
- Entre 5 et 10 %
- Entre 10 et 15 %
- Entre 15 et 20 %
- Entre 20 et 25 %
- Plus de 25 %

En étiquette, le nombre d'attribution DALO en 2017

Sources :
Attributions en 2017 - SNE
Croisement Syplo et traitement DRIHL
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
10 avril 2018

7.3 Accès au logement des gens du voyage

La sensibilisation et l'acculturation des acteurs régionaux et locaux aux enjeux sociaux, économiques et résidentiels demeurent le premier défi⁹⁴. L'objectif est d'aboutir à une connaissance fine et partagée des besoins en matière d'accueil.

Le SRHH rappelle l'obligation pour tout document d'urbanisme de prendre en compte les besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habiter⁹⁵, sans discrimination. Dans ce cadre, le logement adapté ou le terrain familial représentent des réponses à développer, de même que l'accession à la propriété⁹⁶ – en favorisant notamment l'achat de terrains familiaux, et si besoin la mise en place d'un habitat adapté ouvert à l'accession. L'accompagnement à la sédentarisation des ménages doit pouvoir s'articuler autour de dispositifs co-construits avec les acteurs locaux.

Par ailleurs, le SRHH veille à l'harmonisation des schémas départementaux des gens du voyage en matière de diagnostic et d'estimation des besoins, et **s'assure du respect des objectifs de réalisation des aires d'accueil par le biais des validations des PLH par le CRHH**⁹⁷. Le CRHH peut aider à la définition d'un nombre de places d'accueil plus en adéquation avec les besoins, et au renforcement de l'accompagnement social et économique des gens du voyage.

⁹⁴ Volet 1 – Partie III.4.a – Acculturer les acteurs aux enjeux des gens du voyage, faire émerger des projets d'habitat adapté.

⁹⁵ Volet 1 – Partie III.4.e – Faire émerger des projets d'habitat adapté.

⁹⁶ Volet 1 – Partie III.4.d – Faciliter l'accession à la propriété des gens du voyage.

⁹⁷ Volet 1 – Partie III.4.b – Respecter les obligations légales d'accueil des gens du voyage, coordonner la mise en œuvre des schémas départementaux.

Le SRHH rappelle aux intercommunalités la nécessité, à travers leurs PLH, d'identifier les besoins des ménages avec un ancrage territorial et de développer l'offre de logements adaptés ou d'emplacement en terrain familiaux en conséquence⁹⁸.

⁹⁸ Volet 2 – Partie I.4.b – Renforcer la connaissance des besoins des gens du voyage, développer une offre de logements sociaux adaptés et de terrains familiaux et respecter les objectifs légaux en matière d'aires d'accueil.

7.4 Besoins particuliers des jeunes et des étudiants

L'Île-de-France est un territoire attractif pour des jeunes aux profils multiples : étudiants attirés par l'offre de formation, jeunes actifs, natifs en quête d'autonomie... Le développement d'une offre adaptée aux besoins et aux ressources des jeunes ménages, et en particulier des plus précaires, est une des priorités fortes fixées par le SRHH.

Pour améliorer l'offre francilienne de logements étudiants, le SRHH rappelle l'objectif identifié par le schéma régional du logement étudiant. **24 000 logements sociaux doivent ainsi être produits sur les six ans du SRHH, dont une majorité en cœur de métropole⁹⁹**, le reste étant orienté dans des secteurs bien desservis en transports et donnant accès aux principaux services.

Par ailleurs, le SRHH entend répondre aux besoins spécifiques d'une partie des jeunes publics les plus précaires – apprentis, jeunes en mobilité professionnelle, jeunes précaires ayant besoin d'un accompagnement social particulier. **Le développement de foyer de jeunes travailleurs et de résidences sociales dédiées en tout ou partie à l'accueil des jeunes doit permettre une meilleure réponse à ces besoins¹⁰⁰**. En prolongement des engagements de l'État et de la Région, un objectif de 9 000 places en foyer de jeunes travailleurs ou en places ouvertes aux jeunes travailleurs dans les résidences sociales est fixé pour la période du SRHH.

⁹⁹ Volet 1 – Partie I.5.a – Atteindre les objectifs du Schéma Régional du Logement Etudiant et développer les capacités d'accueil des étudiants

¹⁰⁰ Volet 1 – Partie I.5.b – Développer une offre de structures polyvalentes pour l'accueil des jeunes mobiles ou en difficulté

Enfin, et compte tenu de la méconnaissance des dispositifs qui leurs sont dédiés, **l'accompagnement à l'accès au logement doit être renforcé¹⁰¹**, notamment sur les territoires à forts enjeux en matière d'accroissement de l'offre.

Le volet 2 du SRHH¹⁰² précise que les projets de logements pour les jeunes seront à privilégier :

- dans les bassins d'emploi et de formation identifiés ;
- dans des zones desservies par les transports en commun et notamment à proximité des gares du Grand Paris Express ;
- dans les périmètres des CDT et des territoires à fort potentiel de construction du Grand Paris de l'Aménagement ;
- en cohérence et en adaptation avec les offres de services de proximité (loisirs, culture, commerces...).

La localisation devra également tenir compte :

- des taux d'équipement actuels et déjà financés en termes d'offre à destination des jeunes ;
- de la situation des communes au regard de la loi SRU, avec une vigilance particulière sur les communes carencées et inversement sur les communes déjà fortement dotées en logements sociaux.

¹⁰¹ Volet 1 – Partie I.5.c – Proposer à l'échelle des territoires un accompagnement

¹⁰² Volet 2 – Partie I.4.a

7.5 Sujets du programme de travail du CRHH

Produire une offre adaptée à la diversité des besoins

Adapter les réponses en matière de sédentarisation des gens du voyage en s'appuyant sur une connaissance territorialisée des besoins : projet porté par l'ORHH à partir de la troisième année du SRHH.

Favoriser la fluidité des parcours

Mener un travail collectif d'élaboration des éléments de méthode et de cadrage des travaux des CIL :

- diffuser un socle commun de diagnostic et mettre à disposition des données de qualification et d'occupation du parc ;
- définir une trame régionale pour les documents stratégiques d'attribution ;
- déterminer un socle régional partagé de cotation de la demande ;
- harmoniser les modes de calcul du taux d'effort et du reste pour vivre ;
- définir un socle commun aux plans partenariaux de gestion de la demande.

Projet porté par l'Etat sur les deux premières années du SRHH.

Mieux prendre en compte les besoins des jeunes dans la programmation de l'offre de logement et d'hébergement, notamment en renforçant les outils de connaissance et en mettant en œuvre les orientations du schéma régional de logement des étudiants et des jeunes : projet potentiellement porté par l'URHAJ et le Conseil Régional sur toute la durée du SRHH.

Construire un cadre de référence pour le développement des mutations au sein du parc social : projet porté par l'AORIF sur les années 3 et 4 du SRHH.

Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles

Construire la feuille de route partagée de la commission d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées afin d'accroître sensiblement le relogement des publics prioritaires : projet porté par les commissions du CRHH sur la première moitié du SRHH.

8 Adaptation du parc existant et amélioration du cadre de vie

8.1 Amélioration du parc existant

En 2013, près de 4,5 % des résidences principales dérogeaient encore à plusieurs critères de décence et présentaient au moins trois défauts majeurs en Ile-de-France¹⁰³.

L'intervention en faveur de la réhabilitation du parc privé ancien, jouant souvent un rôle social de fait, doit être un levier de sa vocation sociale : **la finalité sociale des différents dispositifs d'amélioration de l'habitat privé doit être confortée**, et la **mise en œuvre des outils doit permettre de préserver une offre locative privée à loyer maîtrisé**¹⁰⁴.

Les modalités de ciblage et de distribution des aides doivent être affinées, et leur efficacité renforcée – notamment via une meilleure coordination des différents financeurs. Le SRHH rappelle par ailleurs qu'à côté des outils incitatifs, **les outils de contrôle et de repérage précoce des situations doivent être plus systématiquement utilisés**¹⁰⁵.

Malgré des efforts de réhabilitation importants déjà réalisés, le parc social pose d'importants enjeux techniques et financiers en matière de réhabilitation et de rénovation énergétique. **Une analyse régionale des besoins de réhabilitation du parc social doit ainsi permettre de quantifier les volumes de logements à traiter et la nature de leurs besoins techniques**¹⁰⁶, assortie d'un **plan d'action dans les PLH**¹⁰⁷. L'enjeu porté par le SRHH est bien ici de renforcer les capacités d'anticipation collective de ces enjeux et de leur ampleur.

¹⁰³ Enquête ENL 2013 - INSEE

¹⁰⁴ Volet 1 – Partie IV.3.a – Accompagner l'amélioration du parc privé et préserver sa vocation sociale.

¹⁰⁵ Volet 1 – Partie IV.3.a

¹⁰⁶ Volet 1 – Partie IV.3.b – Poursuivre la requalification et l'adaptation du parc social.

¹⁰⁷ Volet 2 – Partie IV.5 – Développer les actions en faveur de l'adaptation de l'offre de logements dans les territoires sensibles au vieillissement de leur population.

En parallèle des politiques de réhabilitation du parc, les politiques de l'habitat doivent également favoriser le vieillissement à domicile des Franciliens et prévenir la perte d'autonomie. **Les objectifs d'intervention en faveur de l'adaptation du parc et de distribution des aides doivent être renforcés, en recherchant une plus grande coordination entre les acteurs et une meilleure information des ménages sur les dispositifs existants**¹⁰⁸.

Afin de favoriser la définition de politiques locales et d'actions adaptées, les diagnostics préalables aux PLH devront favoriser au maximum des analyses transversales¹⁰⁹ :

- sanitaire et sociale, centrées sur la sécurité, la santé et la précarité des occupants ;
- techniques, intégrant la qualité et l'état du bâtiment, son occupation et sa gestion ;
- immobilières et urbaines, replaçant l'habitation dans un environnement et un marché ;
- thermiques, identifiant les performances énergétiques et les potentiels d'amélioration.

Sur la base de ces diagnostics, les collectivités identifient les types d'intervention à privilégier – rénovation énergétique, santé, accessibilité, lutte contre l'habitat indigne. **Les PLH définissent les priorités d'intervention et fixent des objectifs en matière de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat**¹¹⁰.

¹⁰⁸ Volet 1 – Partie I.4.d – Développer et adapter le parc de logements pour anticiper les besoins liés au vieillissement de la population.

¹⁰⁹ Volet 2 – Partie IV.1.a – Renforcer la connaissance des enjeux et faire converger la finesse des diagnostics locaux engagés.

¹¹⁰ Volet 2 – Partie IV.1.b – Prioriser les interventions en cohérence avec la gradation des enjeux au sein de chaque territoire.

Territoires couverts

Programmes d'Intérêt Général

/// PIG

Opérations Programmées
d'Amélioration de l'Habitat

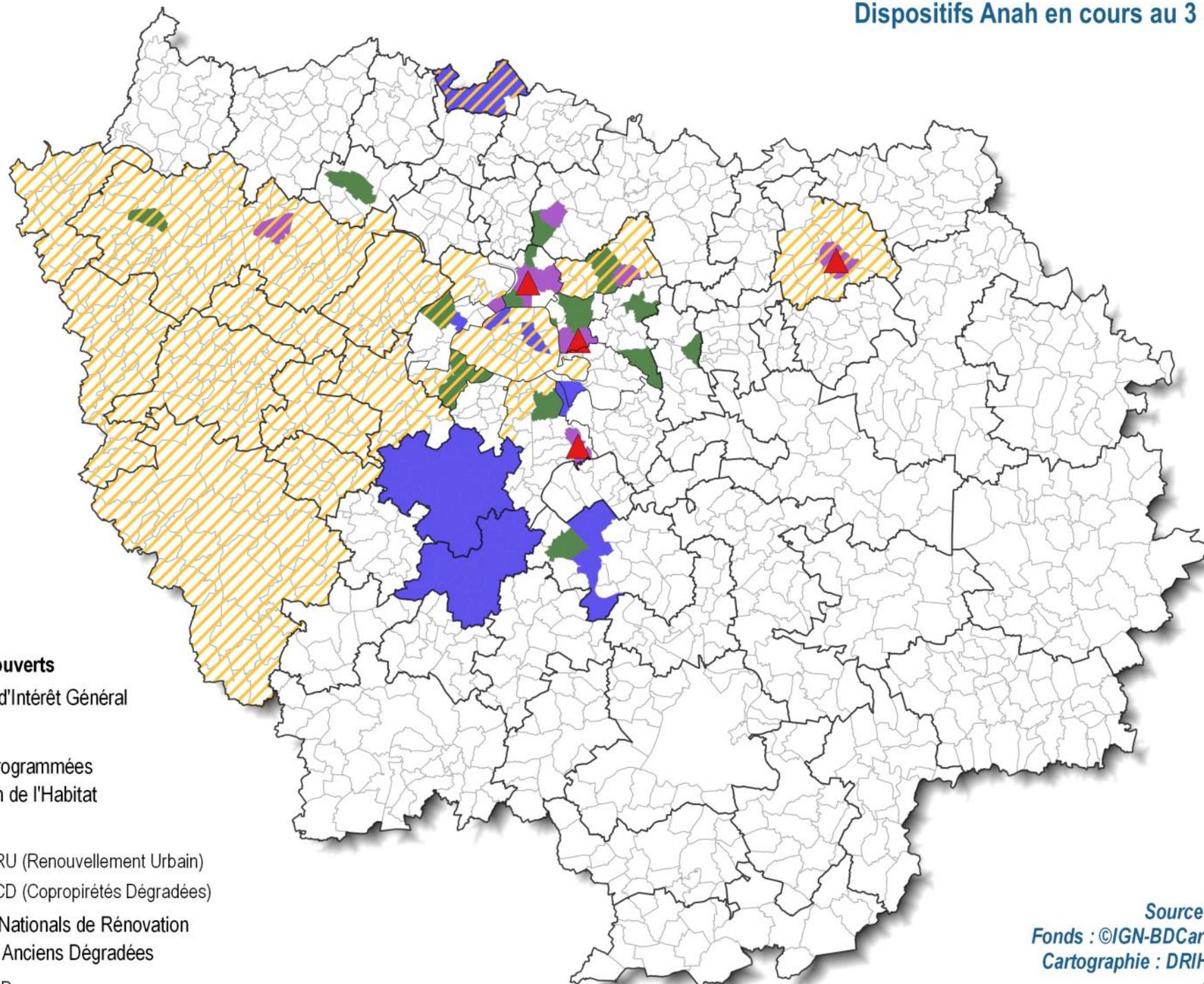
■ OPAH

■ OPAH-RU (Renouvellement Urbain)

■ OPAH-CD (Copropriétés Dégradées)

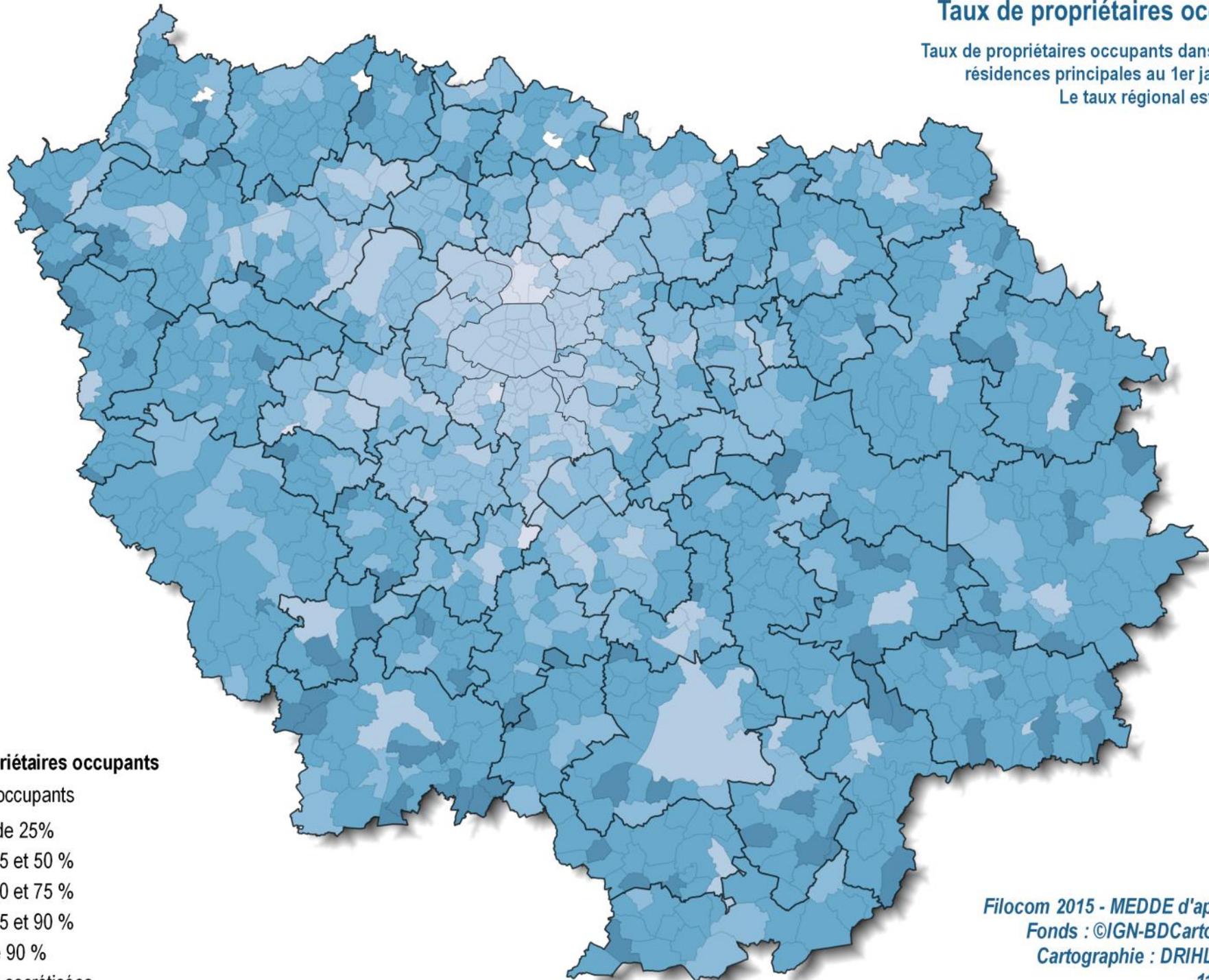
Programmes Nationaux de Rénovation
des Quartiers Anciens Dégradés

▲ PNRQAD



Taux de propriétaires occupants

Taux de propriétaires occupants dans le parc de résidences principales au 1er janvier 2015.
Le taux régional est de 47,5 %.



Taux de propriétaires occupants

Propriétaires occupants

- Moins de 25%
- Entre 25 et 50 %
- Entre 50 et 75 %
- Entre 75 et 90 %
- Plus de 90 %
- Valeurs secrétisées

Source :
Filocom 2015 - MEDDE d'après DGFIP
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
11 avril 2018

8.2 NPNRU

L'Île-de-France rencontre des enjeux massifs de rénovation urbaine avec près de 280 quartiers prioritaires de la politique de la ville, regroupant près de 13 % de la population francilienne. 59 quartiers en programme d'intérêt national et 43 quartiers en programme d'intérêt régional sont ainsi concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le SRHH conforte et inscrit dans ses objectifs territoriaux l'intensification et la diversification de ces sites, reprenant une priorité du NPNRU¹¹¹. La mise en œuvre du SRHH ainsi que sa déclinaison territoriale devront accompagner la mutation des quartiers en rénovation urbaine notamment du point de vue de la diversification de l'offre de logements. Celle-ci suppose une mobilisation coordonnée et volontariste de l'ensemble des acteurs.

Les projets de rénovation doivent mieux prendre en compte l'ensemble des dynamiques locales du marché, et en particulier les enjeux du logement privé dégradé : **l'Anru et l'Anah mènent pour cela une action conjointe et coordonnée¹¹².**

Enfin, la programmation des logements et la mobilisation du potentiel foncier des sites concernés doivent s'inscrire dans une stratégie de développement de l'offre de logements à l'échelle intercommunale.

Pour répondre aux enjeux franciliens, le SRHH, dans son volet 2¹¹³, recommande de :

- **définir une ambition de construction et des enjeux d'intensification du tissu économique**, en rapport avec les dynamiques d'aménagement et cohérente avec le SDRIF ;
- produire des logements en **favorisant la mixité fonctionnelle** ;
- contribuer à la densification des quartiers, en cohérence avec les usages ;
- favoriser l'intensification urbaine ;
- intégrer la production de logements sociaux à une **stratégie urbaine et sociale plus globale dans les quartiers d'habitat dégradé** ;
- définir en cas de démolition une **stratégie de relogement à l'échelle des EPCI ou EPT**, sans faire obstacle aux relogements hors EPCI autant que de besoin ;
- **prendre en compte les souhaits de localisation** des habitants, dans la mesure du possible, en cas de relogement ;
- **appliquer un taux de reconstitution de l'offre sociale de 1 pour 1, à l'échelle au moins des EPCI ou EPT** ;
- **favoriser le travail inter-bailleurs** dans la gestion des reconstitutions et des relogements ;
- **favoriser la production d'opérations mixtes** ;
- veiller à la **production d'opérations garantissant une gestion pérenne** ;
- **poursuivre la lutte contre la précarité énergétique** sans financer les travaux par une hausse de loyer ;
- **poursuivre la sécurisation** des espaces privés et publics ;
- **inscrire les opérations de traitement de copropriétés fragiles dans le contexte des actions régionales du NPNRU**, et intégrer les possibles financements de l'Anah ;
- **associer les habitants à la définition et à la mise en œuvre des projets.**

¹¹¹ Volet 1 – Partie V.2.a. – Poursuivre la rénovation urbaine et soutenir la diversification et l'attractivité des quartiers en politique de la ville.

¹¹² Volet 1 – Partie V.2.a.

¹¹³ Volet 2 – Partie III.2. – le NPNRU : une opportunité pour diversifier l'offre de logement et offrir des parcours résidentiels aux habitants de ces quartiers.

Communes en NPNRU et territoires en déficit de logements sociaux

Communes en NPNRU comportant des Projets de Renouvellement d'Intérêt National ou Régionaux (PRIN ou PRIR) comparées aux communes déficitaires en logements locaux sociaux du point de vue de la loi SRU.

La stratégie de relogement à l'échelle des EPCI ou des EPT doit favoriser la production d'opérations mixtes et permettant un rééquilibrage entre les communes.

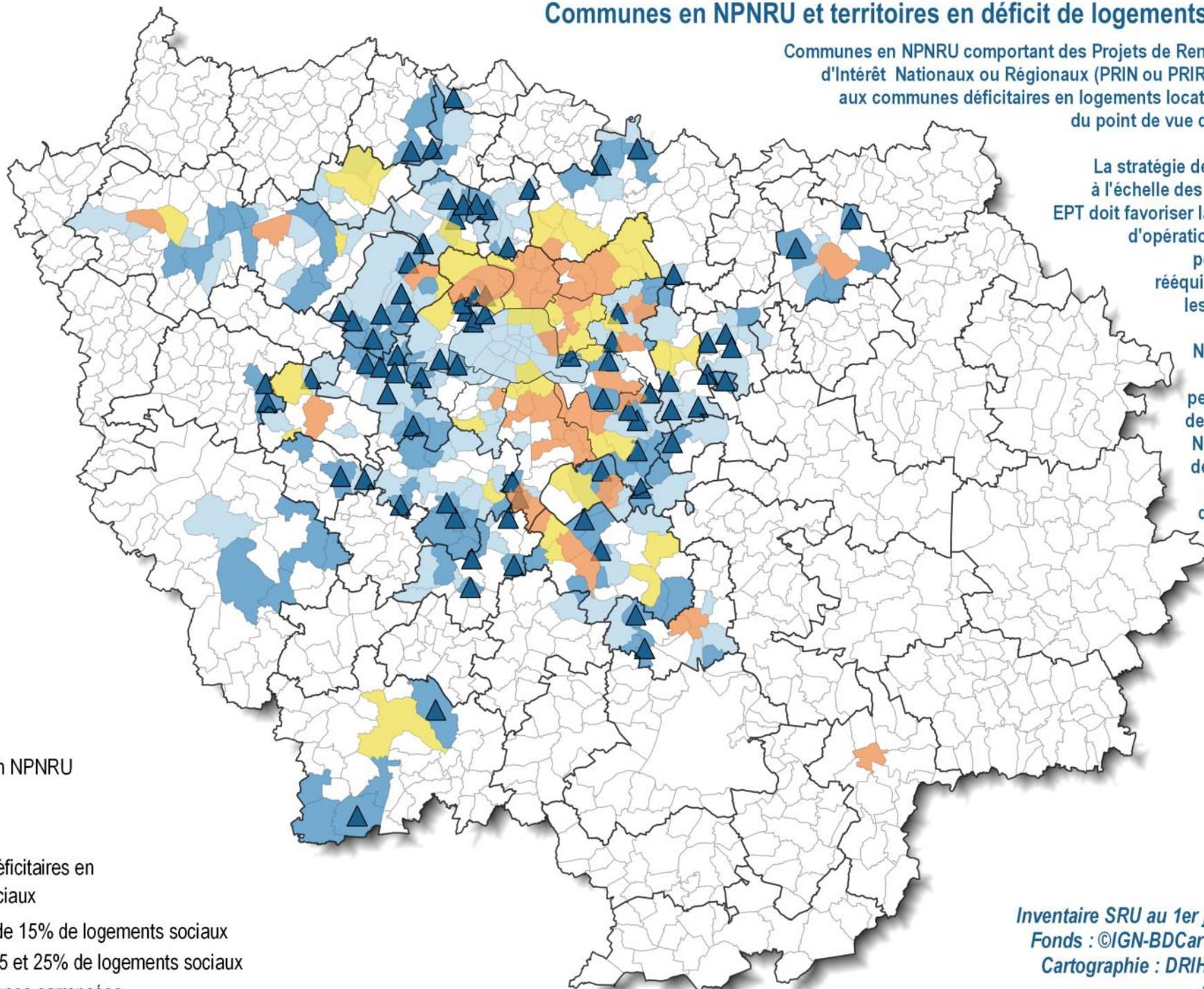
NB : certaines communes peuvent porter des projets du NPNRU et être déficitaires du point de vue de la loi SRU.

Communes en NPNRU

- PRIN
- PRIR

Communes déficitaires en logements sociaux

- Moins de 15% de logements sociaux
- Entre 15 et 25% de logements sociaux
- Communes carrencées



Source :
Inventaire SRU au 1er janvier 2016
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
11 avril 2018

8.3 Rénovation énergétique

Le SRHH s'inscrit en articulation avec les **objectifs de rénovation énergétique du parc déterminé par le Schéma Régional du Climat, de l'Air, et de l'Énergie d'Ile-de-France (SRCAE)**,¹¹⁴, avec 125 000 logements à réhabiliter par an jusqu'en 2020¹¹⁵, puis 180 000 logements à partir de 2021. Ces 125 000 logements se répartissent en 40 000 logements individuels privés, 50 000 logements collectifs privés et 35 000 logements sociaux.

Le SRHH appuiera également dans sa mise en œuvre les axes stratégiques du PREE¹¹⁶, prolongement du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH), qui identifie cinq axes stratégiques :

- un plan de déploiement et de mise en réseau des plateformes territoriales de la rénovation énergétique ;
- une recherche d'une meilleure articulation des différentes aides publics ;
- un encouragement aux acteurs bancaires à développer des outils de financement adaptés ;
- la mise en place d'un réseau d'opérateurs de tiers-financement ;
- un soutien aux ménages très modestes.

Pour assurer la qualité des rénovations réalisées, **des programmes de formation des entreprises et des artisans du bâtiment ont été instaurés et doivent être développés**¹¹⁷, telle la formation aux économies d'énergie dans le bâtiment permettant d'obtenir l'appellation Reconnu Garant de l'Environnement (RGE).

¹¹⁴ Schéma Régional du Climat, de l'Air, et de l'Énergie d'Ile-de-France.

¹¹⁵ Volet 1 – Partie IV.2.a – Un SRHH en appui à la réalisation des objectifs de la transition énergétique.

¹¹⁶ Volet 1 – Partie IV.2.b – Des enjeux concentrés sur le parc existant, des efforts à y engager en priorité.

¹¹⁷ Volet 1 – Partie IV.2.c – Garantir la qualité des travaux et des résultats effectifs.

De même, **garantir la baisse des consommations énergétiques après travaux nécessite de diffuser une « culture énergétique » aux usagers**¹¹⁸ ; en les impliquant dans la définition des travaux et en systématisant l'accompagnement après travaux.

En matière de soutien financier, **un effort complémentaire doit être fait vis-à-vis des ménages les plus modestes**¹¹⁹. Il s'agit également d'améliorer les méthodes de repérage pour identifier ces ménages dont une partie reste invisible des guichets sociaux.

Enfin, **l'accessibilité et la cohérence des aides financières doivent être améliorées**¹²⁰ pour l'ensemble des ménages concernés. Les outils de préfinancement visant à faciliter l'engagement de travaux en copropriété doivent être particulièrement développés.

¹¹⁸ Volet 1 – Partie IV.2.c

¹¹⁹ Volet 1 – Partie IV.2.e – Une attention particulière à la précarité énergétique.

¹²⁰ Volet 1 – Partie IV.2.d – Mobiliser les outils et moyens d'intervention à disposition.

Méthodologie d'élaboration des objectifs de réhabilitation énergétique

Le SRHH reprend l'objectif de 125 000 logements à réhabiliter par an porté par le SRCAE, et décliné par segment de parc :

- 40 000 logements individuels privés ;
- 50 000 logements collectifs privés ;
- 35 000 logements sociaux.

Des cibles de rénovation énergétique sont définies pour chaque EPCI, permettant d'appréhender l'importance des enjeux de rénovation énergétique dans chaque territoire.

Ces cibles sont construites sur des règles proportionnelles en fonction du poids des segments du parc du territoire dans le parc régional, en excluant les logements construits plus récemment pour éviter le biais lié à l'évolution récente des réglementations thermiques – c'est-à-dire en ne considérant que le parc datant d'avant 1990. Des fourchettes sont définies à plus ou moins 10 %.

Ces cibles constituent des données indicatives permettant aux EPCI d'évaluer les volumes potentiels de logements à réhabiliter. Elles peuvent être adaptées dans les PLH notamment à partir de diagnostics territoriaux plus précis sur les besoins en réhabilitation énergétique.

Cibles de réhabilitation énergétique par grande catégorie de logement

| EPCI | Fourchette logement privé individuel | | Fourchette logement privé collectif | | Fourchette logement social | |
|---|--------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|----------------------------|-------|
| | | | | | | |
| Métropole du grand Paris | 11250 | 13600 | 35700 | 44700 | 21200 | 25900 |
| CU Grand Paris Seine et Oise | 1900 | 2400 | 600 | 700 | 1100 | 1300 |
| CA Coeur d'Essonne Agglomération | 1000 | 1200 | 300 | 350 | 400 | 500 |
| CA Communauté Paris-Saclay | 1300 | 1600 | 700 | 900 | 600 | 700 |
| CA de Cergy-Pontoise | 700 | 900 | 200 | 250 | 600 | 700 |
| CA du Pays de Fontainebleau | 500 | 600 | 200 | 300 | 80 | 100 |
| CA Etampois Sud Essonne | 350 | 420 | 110 | 130 | 80 | 90 |
| CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart | 1200 | 1400 | 600 | 700 | 900 | 1100 |
| CA Marne et Gondoire | 350 | 450 | 70 | 90 | 90 | 110 |
| CA Melun Val de Seine | 500 | 600 | 250 | 300 | 400 | 500 |
| CA Paris - Vallée de la Marne | 900 | 1100 | 200 | 300 | 500 | 700 |
| CA Pays de Meaux | 400 | 500 | 100 | 150 | 250 | 300 |
| CA Plaine Vallée | 800 | 1000 | 350 | 450 | 300 | 400 |
| CA Rambouillet Territoires élargie | 600 | 700 | 100 | 120 | 80 | 100 |
| CA Roissy Pays de France | 1400 | 1700 | 400 | 500 | 1000 | 1200 |
| CA Saint Germain Boucles de Seine | 1300 | 1600 | 1000 | 1200 | 600 | 800 |
| CA Saint Quentin en Yvelines | 800 | 1000 | 300 | 400 | 700 | 800 |
| CA Val d'Europe Agglomération | 50 | 60 | 5 | 10 | 5 | 10 |

| EPCI | Fourchette logement privé individuel | | Fourchette logement privé collectif | | Fourchette logement social | |
|---|--------------------------------------|------|-------------------------------------|------|----------------------------|-----|
| | | | | | | |
| CA Val d'Yerres Val de Seine | 900 | 1000 | 350 | 450 | 500 | 600 |
| CA Val Parisis | 1200 | 1500 | 500 | 600 | 600 | 700 |
| CA Versailles Grand Parc | 700 | 800 | 1200 | 1400 | 500 | 700 |
| CC Bassée-Montois | 270 | 330 | 15 | 25 | 10 | 20 |
| CC Brie des rivières et châteaux | 300 | 400 | 30 | 40 | 10 | 15 |
| CC Brie Nangissienne | 200 | 250 | 20 | 30 | 50 | 60 |
| CC Carnelle - Pays de France | 200 | 300 | 20 | 30 | 15 | 20 |
| CC Coeur d'Yvelines | 400 | 490 | 40 | 50 | 5 | 10 |
| CC de la Haute Vallée de Chevreuse | 220 | 260 | 25 | 35 | 5 | 10 |
| CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts | 260 | 320 | 40 | 50 | 25 | 35 |
| CC des 2 Vallées | 190 | 240 | 25 | 35 | 5 | 10 |
| CC des Deux Morin | 270 | 330 | 15 | 25 | 25 | 30 |
| CC des Portes de l'Île de France | 190 | 230 | 10 | 15 | 25 | 35 |
| CC du Haut Val d'Oise | 180 | 220 | 35 | 45 | 100 | 120 |
| CC du Pays de Limours | 190 | 230 | 20 | 30 | 10 | 20 |
| CC du Pays de l'Ourcq | 140 | 170 | 10 | 20 | 10 | 20 |
| CC du Pays de Montereau | 250 | 300 | 50 | 70 | 100 | 120 |
| CC du Pays Fertois | 230 | 280 | 35 | 45 | 20 | 30 |
| CC du Pays Houdanais | 230 | 280 | 15 | 20 | 5 | 10 |
| CC du Provinois | 280 | 350 | 50 | 60 | 70 | 80 |
| CC du Val Briard | 250 | 300 | 30 | 40 | 10 | 20 |
| CC du Val d'Essonne | 400 | 480 | 50 | 60 | 50 | 60 |
| CC du Vexin-Val de Seine | 160 | 190 | 10 | 15 | 15 | 25 |
| CC Entre Juine et Renarde | 230 | 280 | 25 | 35 | 5 | 10 |
| CC Gally Mauldre | 200 | 240 | 10 | 20 | 5 | 15 |
| CC Gâtinais Val de Loing | 210 | 250 | 20 | 30 | 10 | 20 |

| EPCI | Fourchette logement privé individuel | | Fourchette logement privé collectif | | Fourchette logement social | |
|---|--------------------------------------|-----|-------------------------------------|----|----------------------------|-----|
| | | | | | | |
| CC le Dourdannais en Hurepoix | 180 | 220 | 30 | 40 | 40 | 50 |
| CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts | 300 | 370 | 40 | 50 | 80 | 100 |
| CC l'Orée de la Brie | 120 | 150 | 30 | 40 | 30 | 40 |
| CC Moret Seine et Loing | 380 | 460 | 40 | 50 | 40 | 50 |
| CC Pays Créçois | 300 | 370 | 20 | 30 | 5 | 10 |
| CC Pays de Coulommiers | 350 | 450 | 40 | 60 | 60 | 80 |
| CC Pays de Nemours | 200 | 300 | 30 | 40 | 70 | 90 |
| CC Plaines et Monts de France | 150 | 190 | 10 | 15 | 5 | 10 |
| CC Sausseron Impressionnistes | 190 | 230 | 10 | 20 | 5 | 10 |
| CC Vexin Centre | 210 | 260 | 10 | 20 | 5 | 10 |

Une déclinaison issue du porter à connaissance de l'Etat pour le PMHH permet d'illustrer les déséquilibres et les besoins de rééquilibrage au sein de la MGP :

| EPCI | Fourchette logement privé individuel | | Fourchette logement privé collectif | | Fourchette logement social | |
|----------------------------------|--------------------------------------|------|-------------------------------------|-------|----------------------------|------|
| | | | | | | |
| T1 – Paris | 150 | 200 | 19000 | 24400 | 6100 | 7400 |
| T2 - Vallée Sud Grand Paris | 800 | 1000 | 1300 | 1600 | 1500 | 1800 |
| T3 - Grand Paris Seine Ouest | 300 | 400 | 1700 | 2100 | 700 | 800 |
| T4 - Paris Ouest la Défense | 700 | 800 | 2700 | 3200 | 1600 | 2000 |
| T5 - Boucle Nord de Seine | 900 | 1000 | 1600 | 1900 | 1500 | 1900 |
| T6 - Plaine Commune | 600 | 700 | 1400 | 1700 | 1600 | 2000 |
| T7 - Paris Terres d'envol | 1400 | 1700 | 600 | 700 | 1100 | 1300 |
| T8 - Est Ensemble | 700 | 900 | 1300 | 1600 | 1800 | 2200 |
| T9 - Grand Paris - Grand Est | 1500 | 1800 | 1000 | 1200 | 800 | 1000 |
| T10 - Paris-Est-Marnes et Bois | 1400 | 1700 | 2400 | 2900 | 1200 | 1500 |
| T11 - Grand Paris Sud Est Avenir | 900 | 1100 | 700 | 900 | 900 | 1100 |
| T12 - Grand Orly Seine Bièvre | 1900 | 2300 | 2000 | 2500 | 2400 | 2900 |

Il appartiendra au Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) de préciser les déclinaisons infra-métropolitaines de l'objectif métropolitain.

8.4 Lutte contre l'habitat indigne

Le CRHH constitue un cadre d'élaboration et de pilotage d'une stratégie régionale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé. Il doit permettre une montée en compétence des acteurs et une harmonisation des pratiques. **Il s'appuie pour cela sur les PDALHPD et sur les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) – dont la place centrale doit être confortée tout en s'ouvrant sur les acteurs et opérateurs de terrain**¹²¹.

De même, **les cadres de mise en cohérence des interventions des multiples acteurs doivent être consolidés à diverses échelles pour une efficacité renforcée**¹²². Il s'agira notamment d'assurer la cohérence et la continuité des interventions, et les conditions d'accès à l'hébergement et à un relogement des occupants de l'habitat indigne.

Pour les six prochaines années, la coordination des acteurs **doit favoriser la réussite des 19 projets d'aménagement de quartiers anciens dégradés**¹²³ retenus dans le cadre de l'appel à projet régional.

Les PLH doivent par ailleurs identifier les enjeux de traitement de leurs bâtis dégradés et de leur habitat indigne. Chaque territoire évaluera l'importance des enjeux locaux, et les moyens qu'il pourra mobiliser pour :

- accompagner les mesures de police et répondre aux besoins associés en matière d'hébergement et de relogement ;

¹²¹ Volet 1 – Partie IV.4.a – Lutter contre les spirales de dégradation et l'habitat indigne, une priorité à réaffirmer, des moyens à consolider.

¹²² Volet 1 – Partie IV.4.a.

¹²³ Volet 2 – Partie IV.3 – Lutter contre l'habitat indigne : une géographie prioritaire au service d'une stratégie régionale.

- accompagner dans leurs droits les occupants victimes de propriétaires indécents ;
- sensibiliser et former les acteurs locaux aux problématiques de la lutte contre l'habitat indigne (travailleurs sociaux, agents des commissariats...) ;
- repérer et traiter l'habitat indigne sous ses diverses formes : bidonvilles, cabanisation, habitat en résidences mobiles insalubres...

Enfin, l'Ile-de-France voit émerger des phénomènes de densification spontanée du tissu pavillonnaire, parfois dû à des pratiques illégales de bailleurs peu scrupuleux. **Les mesures de repérage des tissus concernés doivent être favorisées, de même que l'émergence d'une stratégie régionale sur la diversification des tissus pavillonnaires en mutation**¹²⁴.

¹²⁴ Volet 1 – Partie IV.4.d – réguler les processus de dégradation et accompagner la diversification du tissu pavillonnaire.

8.5 Copropriétés dégradées

L'Île-de-France fait face à des enjeux spécifiques de prévention et de traitement des copropriétés fragiles et dégradées, tenant autant à l'ampleur du parc concerné qu'à la diversité des causes. Celles-ci sont en effet très diverses, entre petites copropriétés d'avant 1949, copropriétés plus récentes, fragilisées par le renouvellement générationnel et les besoins de réinvestissement, ou encore points durs des très grandes copropriétés des années 1970.

Le SRHH doit favoriser une meilleure coordination des interventions des différents acteurs. **Cette coordination renforcée doit préfigurer des cadres de mutualisation des moyens techniques, financiers et humains qui soient de nature à renforcer l'efficacité des outils existants**¹²⁵.

Par ailleurs, cette meilleure coordination doit **favoriser un repérage précoce des copropriétés en difficulté**, en diffusant des méthodes consolidées de diagnostic et les bonnes pratiques du repérage¹²⁶. C'est un enjeu majeur en Île-de-France.

De manière plus opérationnelle¹²⁷, **le SRHH préconise que les thématiques de copropriétés fragiles soient également abordées au travers des autres politiques régionales connexes** : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, lutte contre les marchands de sommeil, PRIN et PRIR... Les PLH devront apporter une réponse opérationnelle aux diagnostics réalisés.

Enfin, **le SRHH confirme les Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées (les ORCOD de droit commun et les ORCOD-IN) comme dispositif**

¹²⁵ Volet 1 – Partie IV.4.b – traiter les copropriétés dégradés et prévenir la dégradation des copropriétés fragiles.

¹²⁶ Volet 1 – Partie IV.4.b.

¹²⁷ Volet 2 – Partie IV.4 – Copropriétés dégradées : porter la réponse institutionnelle à la hauteur de l'enjeu

préférentiel de traitement des quartiers avec des copropriétés en difficultés irréversibles¹²⁸.

¹²⁸ Volet 2 – Partie IV.4.

Dispositifs de repérage et de traitement des copropriétés en cours au 3 mai 2017

Interventions sur les copropriétés

Programmes Opérationnels de prévention et d'Accompagnement en Copropriété

■ POPAC

Plans de Sauvegarde

■ PdS

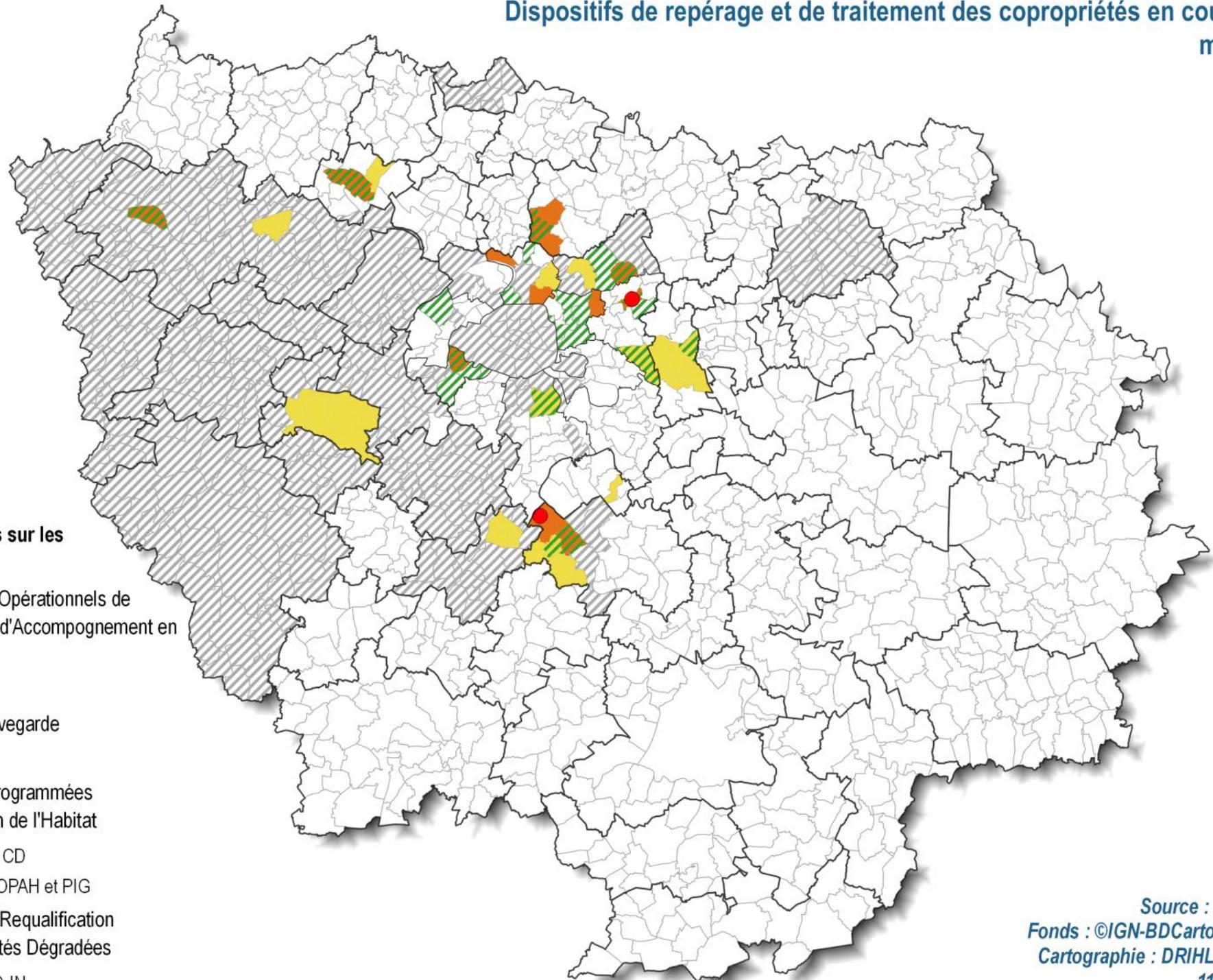
Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat

▨ OPAH - CD

▨ Autres OPAH et PIG

Opération de Requalification des copropriétés Dégradées

● ORCOD-IN

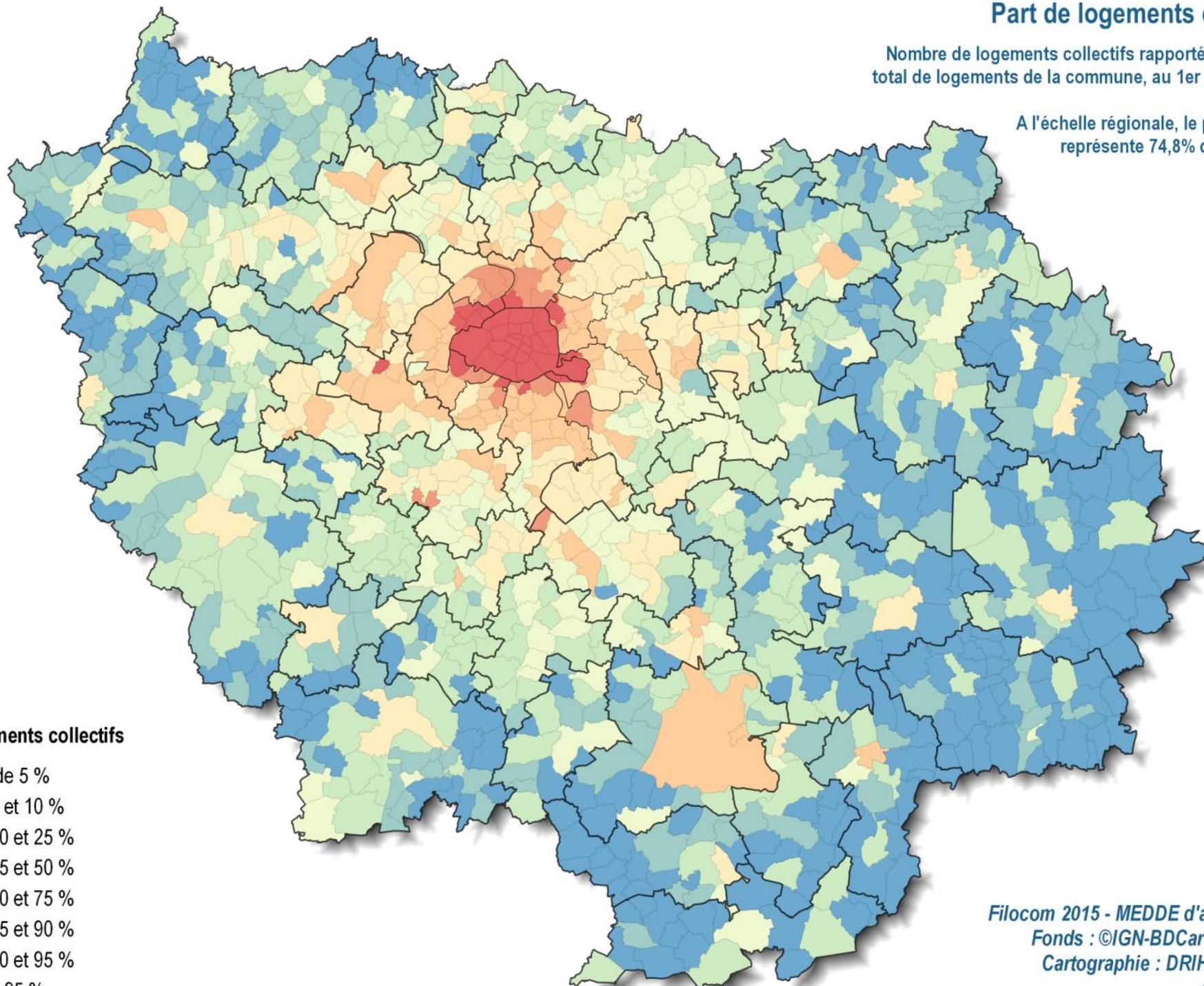


Source : DRIHL - IF
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
11 avril 2018

Part de logements collectifs

Nombre de logements collectifs rapportés au nombre total de logements de la commune, au 1er janvier 2015.

A l'échelle régionale, le parc collectif représente 74,8% du parc total.



Part de logements collectifs

- moins de 5 %
- Entre 5 et 10 %
- Entre 10 et 25 %
- Entre 25 et 50 %
- Entre 50 et 75 %
- Entre 75 et 90 %
- Entre 90 et 95 %
- plus de 95 %

Source :
Filocom 2015 - MEDDE d'après DGFIP
Fonds : ©IGN-BDCarto 3.1 - 2014
Cartographie : DRIHL/SOEE/BC
11 avril 2018

8.6 Humanisation et adaptation des centres d'hébergement

L'amélioration des conditions d'hébergement doit se poursuivre, notamment à travers le programme d'humanisation des centres d'hébergement¹²⁹. A minima, les projets des deux derniers centres d'hébergement de plus de 200 places encore non réhabilités doivent aboutir à l'horizon des six prochaines années et les accueils en dortoirs doivent être supprimés.

Par ailleurs, **la centaine de foyers de travailleurs migrants qui n'ont pas été transformés en résidences sociales au titre du plan de traitement des FTM doivent encore faire l'objet d'intervention¹³⁰.**

À l'horizon du SRHH, le schéma fixe un objectif de restructuration de 10 000 à 12 000 places de foyers ; soit par réhabilitation et transformation en résidences sociales ou en centre d'hébergement, soit par démolition et reconstitution en conservant le nombre de places.

Enfin, les besoins d'adaptation de l'offre d'hébergement au vieillissement des populations accueillies doivent de plus en plus être anticipés¹³¹. Les associations devront être accompagnées dans cette voie.

¹²⁹ Volet 1 – Partie IV.3.c – Des enjeux de réhabilitation et d'adaptation de l'offre d'hébergement et de logements adaptés.

¹³⁰ Volet 1 – Partie IV.3.c

¹³¹ Volet 1 – Partie IV.3.c

8.7 Sujets du programme de travail du CRHH

Produire une offre adaptée à la diversité des besoins

Organiser le retour d'expérience et l'échange de bonnes pratiques sur les opérations innovantes pour le développement des réponses au vieillissement de la population – accès et maintien dans un logement adapté : projet porté par l'ORHH à partir de la cinquième année du SRHH.

Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles

Engager une réflexion régionale autour des enjeux de santé liés à l'hébergement, l'habitat et le logement : projet potentiellement porté par l'ARS sur la seconde moitié du SRHH.

Rénover le parc existant, développer un cadre de vie de qualité

Instaurer un cadre régional de suivi et de partage d'expériences de la mise en œuvre des sites de lutte contre l'habitat indigne et des Orcod : projet porté par l'Etat sur les deux premières années du SRHH.

Conduire le plan régional sur les copropriétés dégradées et mettre en place un observatoire régionalisé : projet porté par l'Etat sur toute la durée du SRHH.

Construire une stratégie régionale de diversification des tissus pavillonnaires en mutation : projet porté par l'Etat sur les années deux et trois du SRHH.

Instaurer un suivi régional des besoins de requalification du parc social et des politiques locales de rénovation énergétique de l'habitat en lien avec les réseaux existants : projet porté par l'ORHH sur les années trois et quatre du SRHH.

Définir des priorités collectives d'intervention sur les copropriétés dégradées et fragilisées de l'Île-de-France par une meilleure connaissance et anticipation des enjeux : projet porté par l'ORHH sur la seconde moitié du SRHH.

Engager un dispositif de veille, d'observation et d'appui pour la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil à l'échelle régionale (notamment mieux faire connaître l'action des PDLHI et favoriser le partage d'expériences) : projet porté par l'Etat sur les deux dernières années du SRHH.

9 Mise en œuvre des orientations du SRHH

9.1 Dans les documents de programmation...

Programmes locaux de l'habitat

La volonté forte d'avoir un schéma régional opérationnel passe par une application de ses principes et prérogatives aux échelles locales et donc à sa bonne prise en compte dans les documents programmatiques que sont les PLH. L'ambition portée depuis plusieurs années et concrétisée par l'adoption du SRHH est donc bien **d'élargir les Programme Locaux de l'Habitat à des champs qui étaient jusqu'ici peu investis**¹³².

Cette ambition passe en premier lieu par un meilleur accompagnement à l'élaboration des PLH.

Elle passe également par une meilleure transparence des avis rendus par le CRHH sur les PLH et les documents en tenant lieu (les PLU-i valant PLH principalement). Les collectivités doivent pouvoir identifier les sujets devant être abordés dans leurs documents, les obligations légales et les préconisations du SRHH s'y rapportant.

Sur cette base, le SRHH présente **une fiche d'analyse que les collectivités pourront utilement mobiliser lors de l'élaboration de leur PLH**. Cette fiche sert de base aux discussions en vue d'un avis du CRHH. Elle se compose de 6 grandes parties :

- l'offre de logements ;
- la production de logements locatifs sociaux ;
- les politiques et stratégie d'attribution ;
- l'hébergement, le logement adapté et l'accès au logement ;
- l'amélioration du parc existant ;

¹³² Volet 3 – Partie I – Le SRHH, un cadre de référence pour les collectivités territoriales.

- le suivi et la mise en œuvre.

Par ailleurs, le **CRHH prévoit dans son programme de travail un accompagnement renforcé aux collectivités**. Celui-ci se traduira par l'élaboration de guides méthodologiques, et par l'organisation de séances d'information ou de formations destinées aux EPCI.

Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement

La fiche d'analyse des PLH sera mobilisée pour évaluer la prise en compte du SRHH par le PMHH. Faute de déclinaison infra métropolitaine, le CRHH sera **particulièrement attentif au respect des préconisations portées par le schéma**, et notamment du point de vue du respect de la loi SRU, du rééquilibrage emploi-logement, et des solidarités inter-territoriales pour le développement de l'offre d'hébergement.

Plan Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Le CRHH **veille à la cohérence des PDALHPD** franciliens, et **formule ses avis consultatifs en examinant la manière dont ceux-ci intègrent les orientations régionales**, notamment sur les axes stratégiques suivants :

- développer un offre adaptée aux publics visés par ces plans ;
- améliorer la réponse du parc social aux publics prioritaires ;
- accompagner les occupants du parc privé dégradé et énergivore ;
- améliorer la coordination des dispositifs et l'accompagnement des personnes tout au long de leur parcours.

9.2 ... et dans la mise en place des outils adaptés

Les traductions du SRHH dans les PLH pourront s'appuyer sur un certain nombre d'outils, et notamment fonciers¹³³.

Stratégie foncière

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 renforce le volet foncier des PLH, qui doivent **définir une stratégie foncière ambitieuse basée sur la connaissance du potentiel foncier des territoires**. Cette stratégie foncière du PLH s'appuie, au-delà des opérations d'aménagement majeures déjà identifiées, sur un diagnostic approfondi, de type « **référentiel foncier** », portant sur :

- le gisement d'ores et déjà disponible ;
- la propriété des terrains ;
- les contraintes à lever pour sa mobilisation ;
- la mutabilité potentielle des terrains et du bâti ;
- le potentiel de renouvellement urbain, de densification et de surélévation ;
- les possibilités de coupler démolition, réhabilitation, construction ;
- les possibles transformations d'usage (bureaux en logements) ;
- les prix fonciers et immobiliers et les dynamiques des marchés fonciers.

Le diagnostic doit également prendre en compte le foncier libéré dans le cadre des démolitions opérées par le biais du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

¹³³ Volet 3 – partie 1.3 – Les leviers, outils et dispositifs pour impulser une dynamique de construction à travers l'élaboration et la mise en œuvre des PLH et du PMHH

Les observatoires fonciers existants, notamment ceux mis en place dans le cadre de PLH précédents, **mais également l'Observatoire Régional Foncier (ORF), peuvent apporter des données de cadrage général.**

Au-delà de l'observation, la stratégie foncière doit préciser les moyens de maîtrise du foncier (acquisition par la puissance publique, préemption, cession, échange...) ainsi que les modalités d'association des propriétaires publics et privés, et les modalités de portage du foncier (EPFIF ou autres opérateurs, secteurs concernés...).

Outils de l'urbanisme et de l'aménagement

Les PLH doivent trouver une concrétisation dans les PLU et surtout les PLUI, qui devront être rendus compatibles avec les PLH à l'occasion de leur élaboration ou de leur révision. Tous les outils des PLU(i) doivent être identifiés et sollicités afin de permettre d'atteindre les objectifs fixés en matière de création de logements, et de concrétiser leur programmation opérationnelle, dans le cadre :

- des orientations générales du Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) permettant la traduction des orientations du PLH ;
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui comprennent, en cohérence avec ce PADD, des dispositions portant sur la mise en œuvre des actions territorialisées dans le PLH ;
- des divers outils réglementaires permettant notamment de favoriser la mixité sociale, la densification et la mutabilité de l'habitat (secteurs de taille et de capacité minimale de logements, majoration des règles de constructibilité, emplacements réservés, servitudes de mixité sociale ...).

Une attention particulière doit être portée à la transcription du volet foncier des PLH (étude foncière de type « référentiel foncier ») dans les documents d'urbanisme locaux ; un **appui opérationnel sur cette question peut être apporté par l'EPFIF dans le cadre d'une contractualisation.**

D'autres outils peuvent également favoriser la mise en œuvre opérationnelle des PLH :

- outre le **droit de préemption urbain** (DPU) ou DPU renforcé, d'autres outils de maîtrise foncière peuvent être utilisés, à divers stades de la mise en œuvre des projets : **les déclarations d'utilité publique** (DUP), les **zones d'aménagement différé** ;
- l'utilisation de la **procédure intégrée pour le logement** (PIL) : entrée en vigueur le 1er janvier 2014, elle vise à regrouper, pour la réalisation de certaines opérations de logements d'intérêt général, la mise en compatibilité d'un ou plusieurs documents d'urbanisme, y compris des documents de rang supérieur, d'une part, et l'instruction et la délivrance du permis de construire ou du permis d'aménager, d'autre part. **Les objectifs poursuivis par la PIL sont de favoriser la production rapide de logements et de diviser par deux les délais nécessaires à la réalisation des projets** ;
- la mise en place du **versement pour sous-densité** ou de **la majoration de taxe foncière pour les terrains non bâtis** peuvent accélérer la mutation du foncier ;
- les **outils de financement de l'aménagement** peuvent aussi être mobilisés tout particulièrement pour la création et l'extension d'équipements liés à la densification du quartier.

La TVA réduite dans la bande de 300 m autour des quartiers prioritaires de la politique de la ville est également à mettre à profit pour développer une diversité de logements permettant de favoriser des parcours résidentiels ascendants.

Articulation de la programmation avec les réseaux de mobilité et l'emploi

Les collectivités doivent inscrire leur PLH dans **la stratégie de développement du logement à proximité des gares**, existantes ou en devenir, pour que les habitants bénéficient d'une accessibilité accrue aux emplois et services.

Le PLH veille à ce que l'offre de logement créée soit localisée autant que possible près des emplois. Il doit également s'attacher, dans le même objectif, à la maîtrise des prix du logement, tant en accession qu'en location, pour le rendre accessible aux actifs susceptibles d'occuper les emplois du territoire concerné.

Plus largement, les opportunités foncières doivent s'inscrire dans le développement équilibré d'une offre de logement et d'activités susceptibles de réduire les temps de transports domicile-travail. Les politiques de l'habitat s'inscriront dans un projet de développement intégré pour le territoire. A ce titre, **l'élaboration concomitante de PLH et de Plans Locaux de Déplacements (PLD) est encouragée afin de conjuguer l'offre résidentielle avec une mobilité durable.** Les PLD sont soutenus financièrement par le STIF, et peuvent le cas échéant élargir à l'enveloppe d'ingénierie territoriale du Contrat de Plan Etat-Région (CPER).

9.3 A travers un programme de travail

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

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

Le programme de travail du CRHH identifie les réflexions contribuant directement à la mise en œuvre des orientations stratégiques du SRHH et listées aux fils du présent document.

L'Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (ORHH)

Pour conduire la mise en œuvre du programme d'action, le CRHH se dote d'une instance technique, pilotée par le bureau, et chargée, entre autres, de conduire une partie des travaux du programme de travail.

Son rôle est :

- **de porter les sujets émergents** identifiés par le CRHH et listés dans le SRHH. A ce titre, l'ORHH produit des analyses et des publications sur ces nouveaux champs afin de disposer des connaissances qui seront utiles à l'évaluation du schéma et à sa révision aux termes des 6 ans de mise en œuvre ;

- **d'assurer l'interface avec les observatoires thématiques** pour fédérer l'observation régionale ;
- **d'assurer l'observation des sujets non pris en charge par les observatoires thématiques existants ;**
- **d'apporter un appui méthodologique aux EPCI** compétents en matière de PLH afin de structurer des observatoires locaux, cet appui doit notamment permettre d'organiser les flux de données entre les observatoires locaux et régionaux.
- **de produire les indicateurs de suivi du SRHH et d'en présenter chaque année une analyse.**

L'ORHH n'a pas vocation à remplacer les observatoires existants, mais à organiser les communautés de travail permettant la mise en œuvre du SRHH et de son programme de travail. Il délègue ou confie certaines de ses missions aux observatoires thématiques compétents et pourra proposer des sujets d'exploration aux observatoires.

Outre la mobilisation de l'ORHH, le bureau pourra également confier le portage de certaines actions à des membres du CRHH.

9.4 Une mise en œuvre suivie

Le SRHH met en place un suivi annuel permettant de mesurer l'état d'avancement des objectifs fixés et des résultats obtenus. **Ce suivi permet à l'ensemble des acteurs de mesurer le niveau de réalisation d'une série d'objectifs opérationnels, ainsi que des efforts restants à engager** pour les atteindre.

Avant tout quantitatif, il est alimenté à l'aide de données régulièrement et facilement collectées et s'appuie sur une série d'indicateurs, distinguant :

- des indicateurs de contexte ;
- des indicateurs de moyen ;
- des indicateurs de résultat.

La réalisation du suivi est l'occasion de **diffuser et de partager une vision commune des processus à l'œuvre et des résultats obtenus**. Participant pleinement au pilotage stratégique et opérationnel du SRHH, le suivi peut donner lieu à des notes d'alerte et à la recommandation de mesures correctrices.

Il doit permettre **d'identifier les inflexions nécessaires pour accroître l'efficacité de la mise en œuvre du schéma**, en interrogeant et en adaptant si nécessaire les objectifs et les politiques engagées.

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

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

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

9.5 Des effets évalués

Bien qu'indispensables à son évaluation, les indicateurs suivis annuellement ne permettent pas à eux seuls d'évaluer l'impact du schéma. **Le dispositif de suivi doit donc être complété par un dispositif d'évaluation, permettant tous les deux à trois ans de traiter une gamme plus large et plus systémique de questions.**

Il s'agit de comprendre comment et pourquoi la mise en œuvre du SRHH produit les résultats observés. L'évaluation apprécie l'impact de la mise en œuvre du SRHH en référence à ses principales orientations stratégiques et s'attache à identifier les effets dont elle est la cause. Elle doit permettre de jauger les résultats obtenus au vu des moyens mis en œuvre.

Les évaluations pourront être conduites à l'aide des cinq critères qui caractérisent l'évaluation des politiques publiques : pertinence, cohérence, efficacité, efficience, impact.

Cinq grandes questions stratégiques, déclinées en sous-questions évaluatives sont définies pour cadrer au mieux ces futures évaluations :

- L'objectif de construction de 70 000 logements a-t-il permis de développer une offre de logements suffisante et équilibrée au sein du territoire régional ?
- L'offre produite a-t-elle mieux répondu à la diversité des besoins et des modes de vie des ménages ?
- La qualité bâtie et environnementale du parc existant et du cadre de vie s'est-elle améliorée pour tous les habitants ?
- Les parcours des personnes les plus précaires, de l'urgence vers le logement, sont-ils mieux pris en charge ?

- Les politiques menées sont-elles parvenues à mieux concilier accès au logement et mixité sociale ?

Pour chacune de ces questions, **il conviendra d'évaluer les impacts du SRHH sur la réduction des disparités territoriales, sur les spécialisations territoriales, sur le peuplement des quartiers paupérisés et des territoires gentrifiés.** Il sera également utile d'examiner **comment ont évolué les sujets mal connus au moment de l'élaboration du schéma.** L'évaluation sera également un moment important pour analyser les effets du schéma sur les acteurs régionaux et le fonctionnement du CRHH (partage de la stratégie, partenariats développés, niveau d'engagement dans la mise en œuvre du schéma, qualité des instances de travail, rythme et qualité des productions).

En fonction du suivi à mi-parcours, le CRHH pourra identifier les questions évaluatives qui apparaîtront prioritaires.

Ces évaluations peuvent être conduites en consultant (voire en associant) les principaux bénéficiaires du SRHH. Ainsi, des enquêtes peuvent être réalisées auprès des franciliens et plus particulièrement des bénéficiaires de certaines politiques publiques (demandeurs et occupants de logements sociaux, personnes accueillies en places d'hébergement, ménages engagés dans des travaux de rénovation énergétique...).

Les évaluations seront réalisées par un tiers indépendant.

