



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France

Séance plénière du 16 décembre 2022

 Accès au logement

 Amélioration du parc

 Hébergement et insertion

 Production de logements sociaux

## Ordre du jour

- **Avis sur le compte-rendu de la séance du 6 juillet 2022**
- **Questions diverses**
- **Table ronde sur l'habitat inclusif**
- **Présentation de l'évaluation du SRHH et point d'information sur sa révision**
- **Avis sur le projet de PDALHPD de l'Essonne**
- **Avis sur le projet de fusion absorption de l'OPH de Pantin par la SCIC COOP Pantin Habitat (HDI Construction)**

## Avis sur le compte-rendu de la séance du 6 juillet 2022

## Questions diverses

## Table ronde sur l'habitat inclusif

### Interventions de :

- Denis Piveteau, conseiller d'Etat, et Jacques Wolfrom, directeur général du groupe Arcade Vyv, auteurs du rapport « Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous »
- Stéphane Blanchet, vice-président du conseil départemental de la Seine-Saint-Denis chargé de l'autonomie
- Evolène de Gentil, directrice de l'association Maison Madeleine

Suivies d'un temps d'échanges avec les membres du CRHH

## La perte d'autonomie, un défi pour l'Île-de-France

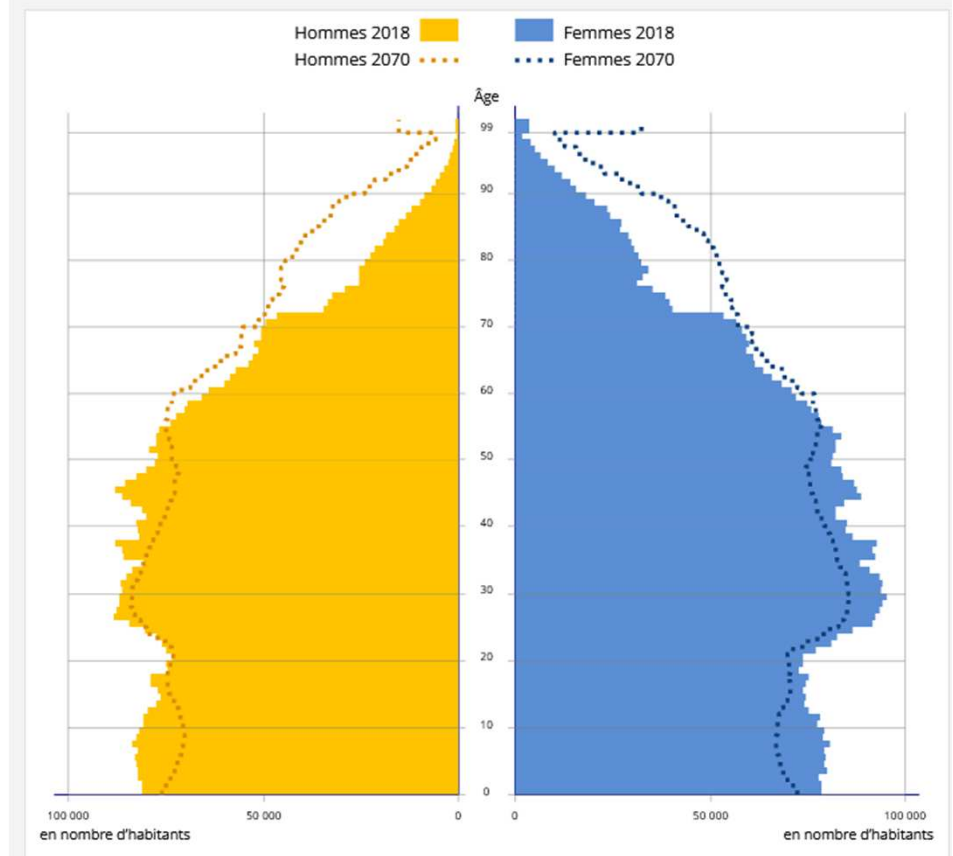
Même si l'Île-de-France est la région la plus jeune de France métropolitaine, on constate :

- Un vieillissement de la population : 22% de la population pourrait être âgée de 65 ans ou plus en 2070 (contre 15% aujourd'hui).
- Un vieillissement marqué dans le parc social francilien : 21,8% des titulaires du bail avaient 65 et plus en 2014, c'est désormais plus de 25%.

163 000 allocataires de l'AAH en 2020 et 45 000 bénéficiaires de la PCH en IdF

56 000 demandeurs de logements sociaux avaient complété l'annexe « demande de logement adapté au handicap ou à la perte d'autonomie » fin 2021

Figure 2 – Pyramide des âges des habitants en Île-de-France en 2018 et en 2070



## Les leviers de l'Etat pour aider au logement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Les aides aux propriétaires privés, une montée en puissance :

- 951 aides « Habiter facile » attribuées par l'Anah en 2021 (près de 7 000 en 10 ans), associées à celles des autres partenaires (Action Logement, CNAV notamment)
- La mise en place de Ma Prime Adapt à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024

Les autres leviers :

- Exonération de TFPB pour l'adaptation du parc social
- Financement des logements accueillant des personnes âgées et personnes handicapées (agrément logement social) : logements et logements foyers
- Dispositif « un chez soi d'abord »
- Résidences accueil

## Les principales évolutions récentes pour faciliter le déploiement de l'habitat inclusif

- **Article 20 de la loi « adaptation de la société au vieillissement »**, qui permet d'attribuer des logements construits ou aménagés à cet effet en priorité à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap
- **Première reconnaissance dans la loi ELAN du 23 novembre 2018** ; mise en place du forfait pour l'habitat inclusif ; création de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif
- **Lancement de « l'aide à la vie partagée » dans la LFSS 2021**, versée par les conseils départementaux, avec le soutien financier de la CNSA
- **Circulaire de septembre 2021 relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif**, qui introduit notamment le fait que l'habitat inclusif peut être autorisé dans des logements foyers qui ne sont pas des ESMS
- **L'habitat inclusif est soutenu dans le cadre des programmes Action cœur et ville et Petites villes de demain**
- **La loi dite « 3DS » du 21 février 2022 apporte aussi des assouplissements** : donne compétence au conseil départemental pour « coordonner le développement de l'habitat inclusif ; apporte des évolutions relatives aux attributions dans le parc social : autorisation de la sous-location et de la colocation en sous-location pour les organismes agréés « intermédiation locative » ; la location des logements concernés peut s'accompagner de la mise à disposition non exclusive de locaux collectifs résidentiels ; les PLH doivent désormais prendre en compte l'habitat inclusif
- **D'autres leviers devraient être proposés, notamment l'ouverture du financement en PLAI des logements foyer pour l'habitat inclusif**



## Le soutien aux projets d'habitat inclusif

Une mobilisation de la plupart des conseils départementaux en IdF, qui sont chefs de file.

L'Etat local est leur partenaire, en particulier sur le volet « logement », pour le développement d'habitats inclusifs :

- Participation aux conférences des financeurs de l'habitat inclusif
- Signataire des accords avec les conseils départementaux et la CNSA pour le déploiement de l'aide à la vie partagée notamment
- Mobilisation des financements du logement au profit de l'habitat inclusif



# L'habitat inclusif en Seine-Saint-Denis



# DIAGNOSTIC POUR LA SEINE-SAINT-DENIS

**UNE OFFRE MEDICO-SOCIALE CLASSIQUE QUI NE POURRA PAS REpondre AUX ASPIRATIONS DES PERSONNES**



- Un **vieillissement démographique qui va connaître une forte accélération** en Seine-Saint-Denis :
  - D'ici 2050, le nombre de personnes de plus de 75 ans va doubler, pour atteindre les 165 000 personnes.
- Des fragilités économiques qui rendent **plus précoces les situations de dépendance** :
  - Le taux de pauvreté est de 22 % pour les 65-74 ans et 13 % pour les + 75 ans (12 % et 8 % en IDF) ;
  - 17 % des bénéficiaires de l'APA ont moins de 75 ans (contre 13 % en Île-de-France).
- **L'offre de places en établissement médico-social est la plus faible d'Île-de-France** :
  - Le nombre de places en institution pour 100 personnes âgées dépendantes est de 14,7 (19,6 en IDF).

Source : Schéma Autonomie & Inclusion (2019-2024), d'après l'INSEE

**Un enjeu : permettre aux personnes fragilisées par l'âge ou le handicap de « vivre chez elles ».**

- Répondre aux aspirations : entre 80 et 90% des français souhaitent vieillir chez eux le plus longtemps possible.

# CARTOGRAPHIE DES PROJETS D'HABITAT INCLUSIF

DANS LE CADRE DE LA PROGRAMMATION DE L'AIDE À LA VIE PARTAGÉE EN SEINE-SAINT-DENIS

## Typologie des projets en cours

### Regroupé

Ayoka

Habitat & Humanisme

VYV 3

Cité Caritas

Agecet

Chers Voisins

Udaf 93

AMLI

Amis de l'Atelier

Œuvre Falret

Marianne Solidarités

PFP

Vitalliance

Gapas

Club des 6

Dinita

Vivre & Devenir

Udaf 93

Handicap

Public Seniors

Forme

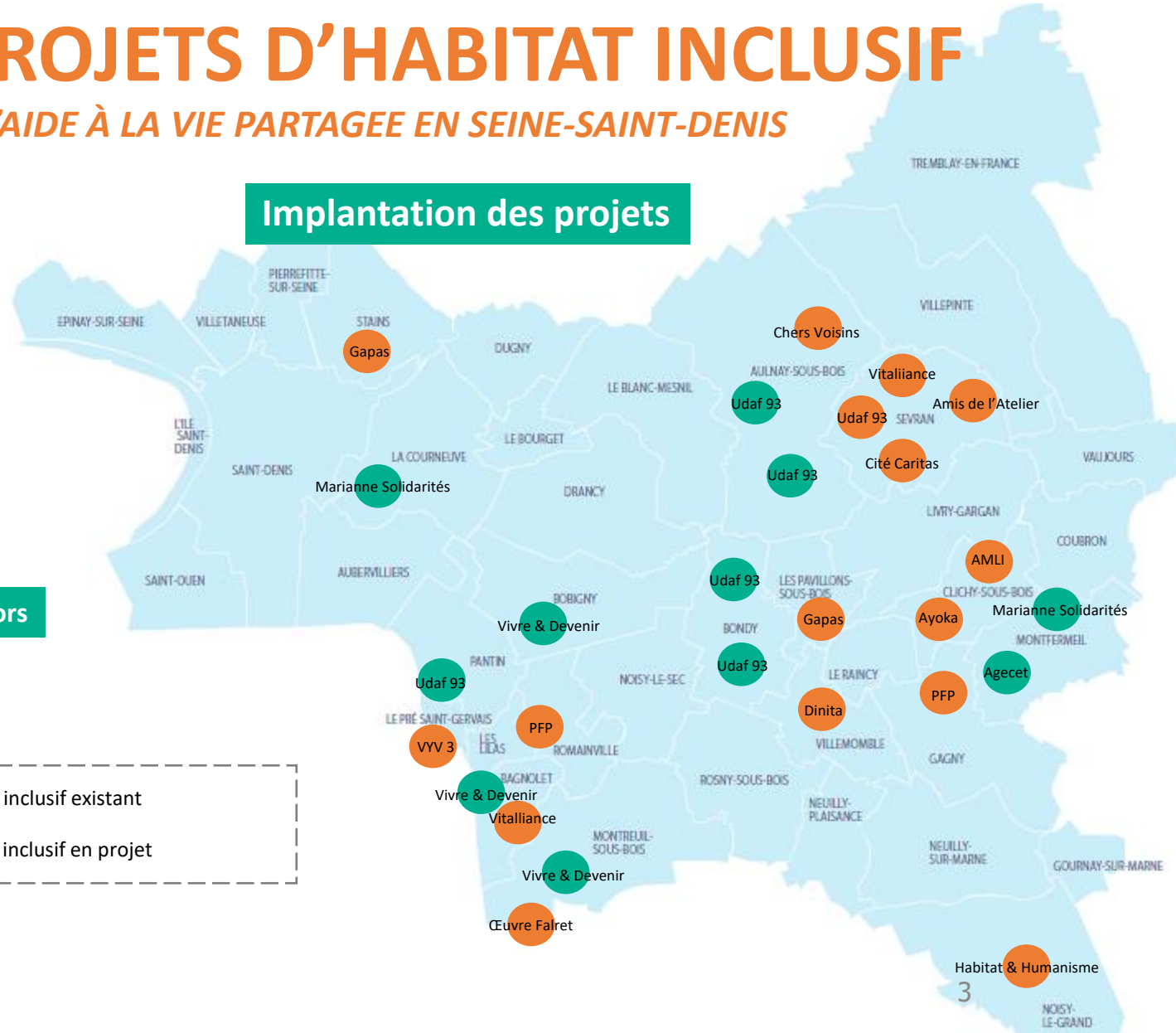
### Partagé

## Implantation des projets

### Légende

● Habitat inclusif existant

● Habitat inclusif en projet



# LE SOUTIEN FINANCIER DEPARTEMENTAL

## LE CADRE DE SOUTIEN DE L'APPEL À PROJETS

En amont du versement de l'aide à la vie partagée, n'intervenant qu'une fois les projets opérationnels, un [cadre de soutien](#) à l'émergence des projets a été adopté, permettant d'attribuer des aides à l'ingénierie et à l'investissement.

	Montant	Dépenses éligibles
L'aide à l'ingénierie	De 15 000 à 30 000 € par porteur de projets	Identification d'une opportunité foncière ou immobilière, assistance à maîtrise d'usage, construction de partenariats, repérage des futurs habitants, travail de conviction, élaboration concertée du projet de vie partagé, recherche et recrutement de l'animateur.ice
L'aide à l'investissement	Jusqu'à 5 000 € par logement & 75 000 € par projet	Réhabilitation des logements existants, adaptation des logements à la perte d'autonomie, acquisition d'un équipement adapté, positionnement sur une opportunité foncière, solvabilisation de(s) espace(s) commun(s), mise en accessibilité

# CONFERENCE DES FINANCEURS DE L'HABITAT INCLUSIF

**FACILITER LA MISE EN LIEN AVEC LES ACTEURS INSTITUTIONNELS & LES COLLECTIVITES LOCALES**

La conférence des financeurs de l'habitat inclusif est une instance qui a pour objectif de **définir un programme coordonné de financement de l'habitat inclusif**, en s'appuyant sur les diagnostics existants.

*Etablit une feuille de route pour le développement de l'habitat inclusif*

*Garantie le bon fonctionnement de la communauté des acteurs*



*Recense en continu les habitats inclusifs dans le département*

*Dispose d'une vision d'ensemble des conventions*

Elle réunit pour cela une diversité d'institutions concernées par l'habitat inclusif et des collectivités territoriales.

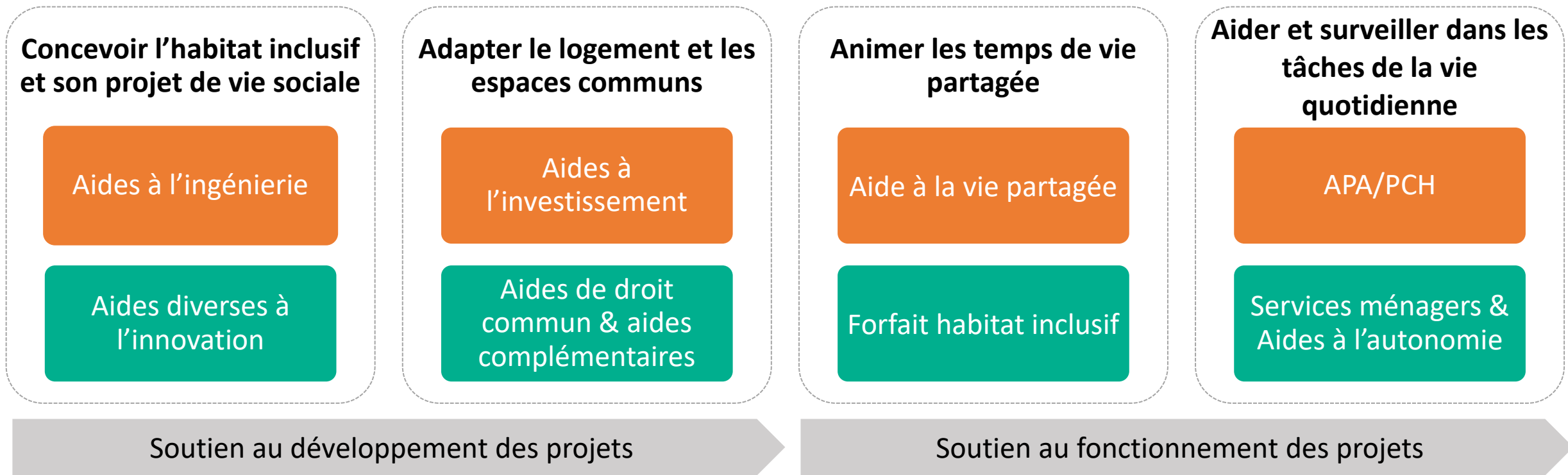


# LES LEVIERS DE DEVELOPPEMENT

## & LES FINANCEMENTS ASSOCIES

En Seine-Saint-Denis, de nombreuses possibilités sont ouvertes pour soutenir le développement de l'habitat inclusif :

- Une partie de ces aides peuvent être apportées par le **Conseil départemental** ;
- Des aides complémentaires peuvent être apportées par **d'autres acteurs institutionnels**.



# LES MONTAGES OPERATIONNELS POSSIBLES

*DONT LA MISE EN ŒUVRE DOIT ÊTRE FLUIDIFIÉE EN SEINE-SAINT-DENIS*

Conformément aux dispositions rappelées dans la circulaire interministérielle du 6 septembre 2021, **deux solutions sont à privilégier pour créer des habitats inclusifs dans le parc social.**

<p><b>Les logements « ASV »</b></p>	<p>Logements locatifs sociaux ordinaires dont l’attribution peut, par dérogation, être réalisée en priorité à des personnes âgées ou à des personnes handicapées.</p> <p><i>Base légale : article 20 de la loi du 28 décembre 2015 relative à l’adaptation de la société au vieillissement ; décret du 4 août 2021 pris pour application de la loi d’adaptation de la société au vieillissement</i></p>	<p><b>Attributions limitées pour la production neuve</b></p>
<p><b>Les logements-foyers</b></p>	<p>Les logements-foyers accueillant des personnes handicapées ou des personnes âgées qui ne sont pas des établissements sociaux ou médico-sociaux.</p> <p><i>Base légale : décret du 27 décembre 2021 modifiant la convention APL type applicable aux logements-foyers pour PA/PH</i></p>	<p><b>Inconnues sur l’effectivité de la mise en œuvre pour le parc social existant</b></p> <p><b>Inconnues sur l’effectivité de la mise en œuvre en Seine-Saint-Denis</b></p>

**Une nécessité : Fixer des objectifs quantitatifs ambitieux dans le parc social neuf comme dans l’existant**



# DEMARCHE QUARTIERS INCLUSIFS

*TRANSFORMER LES TERRITOIRES ET L'ECO-SYSTÈME DE L'HABITAT INCLUSIF*

Pour se saisir de l'opportunité offerte par le nouveau programme de renouvellement urbain, et chercher à adresser globalement le problème de la perte d'autonomie, **une charte de coopération pour « des quartiers inclusifs en Seine-Saint-Denis » (2021-2023) a été conclue** entre :

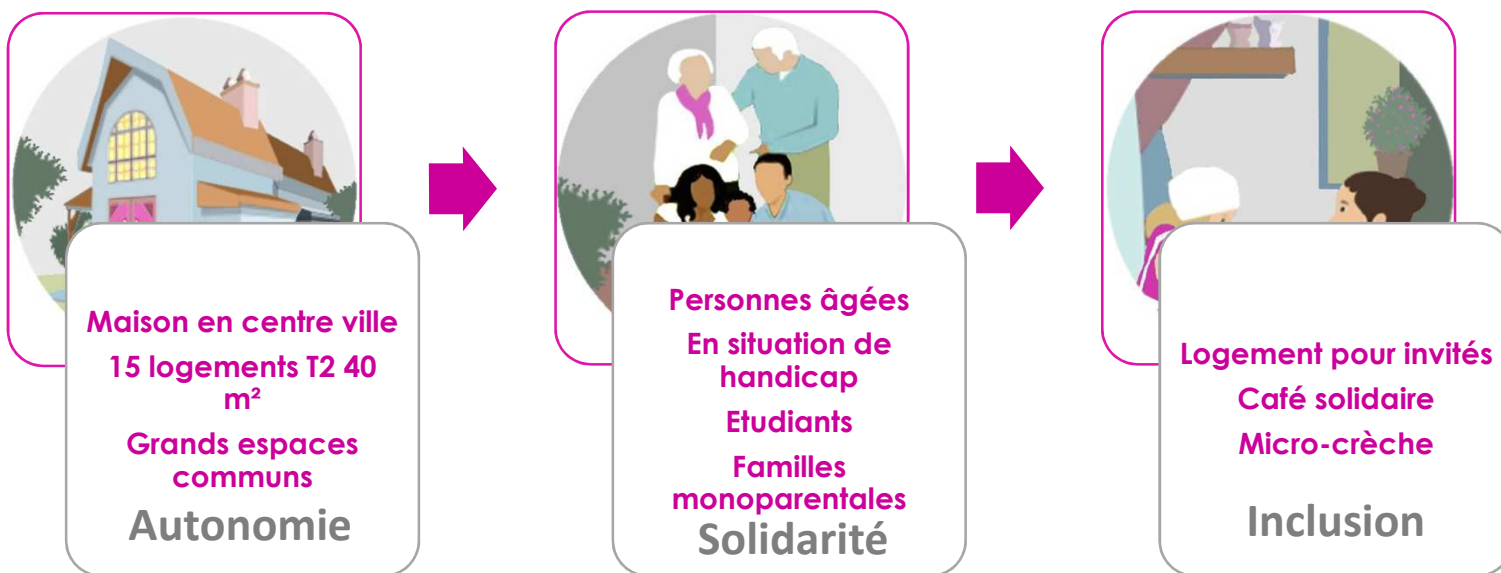


La démarche a été citée dans le [rapport interministériel](#) « *Nous vieillirons ensemble... 80 propositions pour un nouveau Pacte entre générations* » remis par Luc Broussy en mai 2021 (p117 à 119).

## PROPOSITION n°55

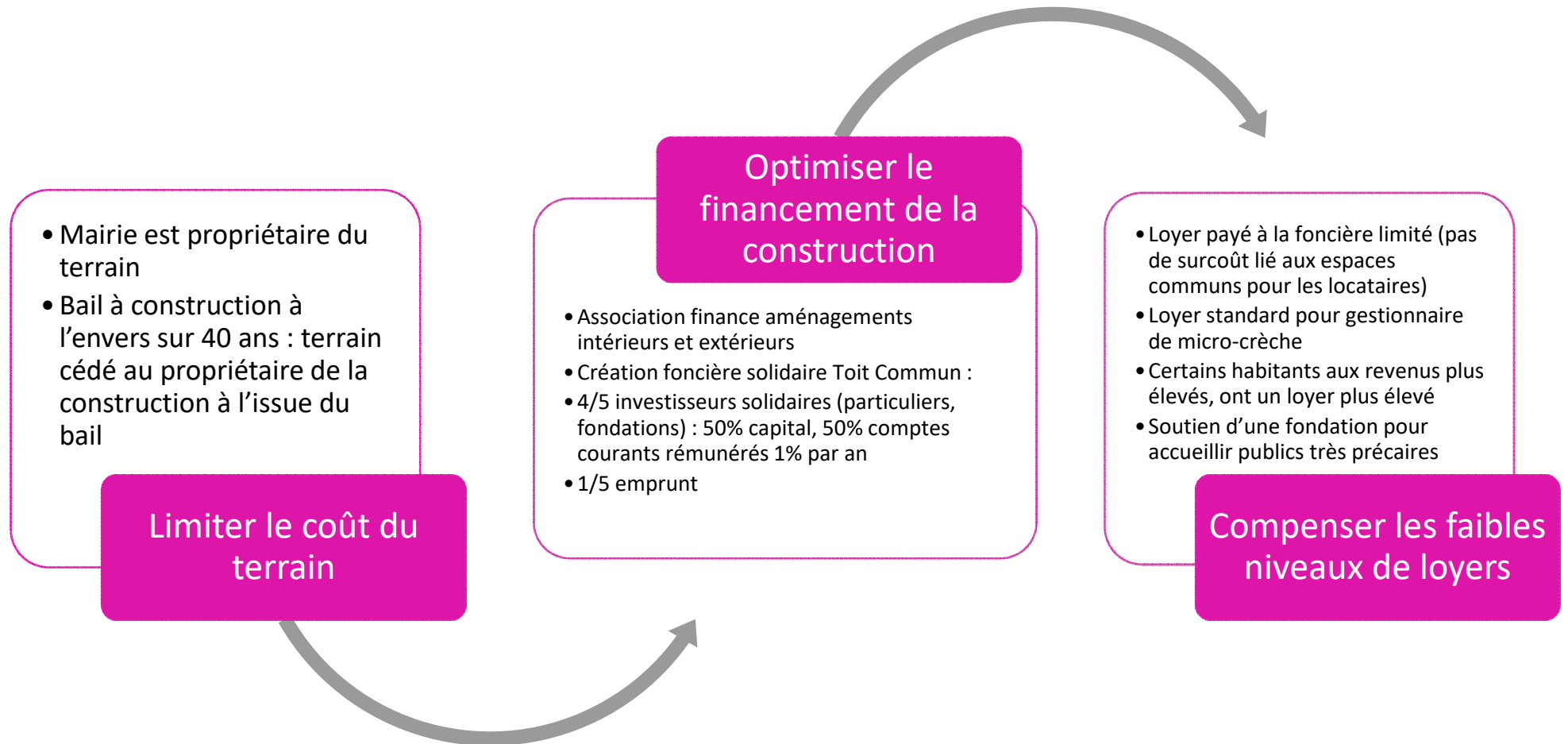
S'inspirer des travaux de Seine Saint Denis pour les transposer sur d'autres territoires en faisant travailler CD, ARS et ANRU

## Un 1<sup>er</sup> habitat inclusif intergénérationnel et solidaire À Magny les Hameaux (78) pour 2024



Objectif :  
Essaimer en Ile de France d'ici  
2025/2026 puis France entière

# Montage immobilier destiné à adapter loyers aux ressources habitants



# Résumé du montage immobilier



Propriétaire du terrain pendant  
40 ans



Bail à construction à l'envers sur  
40 ans



Intermédiation locative de  
l'habitat

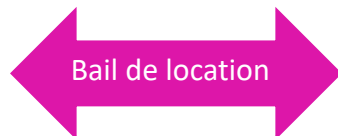
Animation des activités de  
l'habitat et du café solidaire



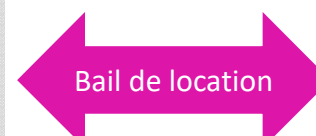
Maitre d'œuvre et  
propriétaire de la  
construction

Propriétaire du terrain à  
l'issue des 40 ans

Bail de location

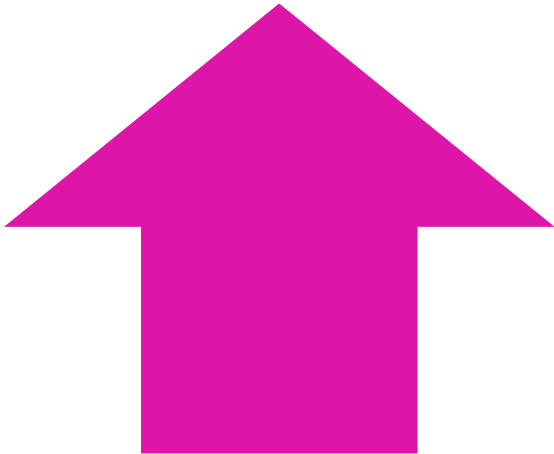


Bail de location



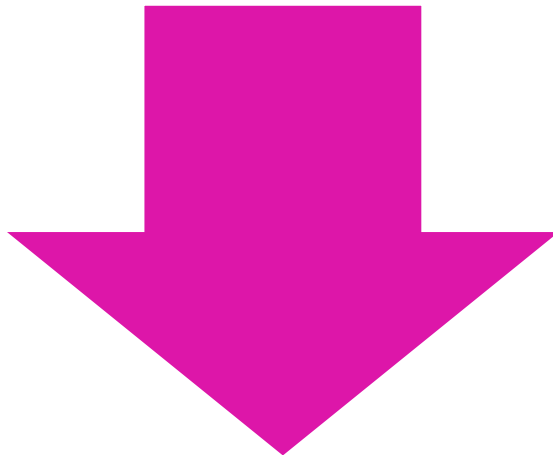
Gestionnaire de la micro-  
crèche (fait les  
aménagement)

## Leviers et freins



### Leviers

- Partenariat fructueux avec la mairie
- Travail avec CD et intercommunalité : mise en réseau, à l'étude pour soutiens financiers. Région à envisager
- Equipe aux compétences diverses
- Appartenance à réseaux (Collectif Habiter Autrement)
- Soutien financier de fondations pour ingénierie



### Freins

- Accessibilité du foncier en IDF (disponibilité et coût)
- Complexité du financement
- Projets entre 2 cultures, pas toujours compatibles : social, habitat

## Présentation de l'évaluation du SRHH et point d'information sur sa révision

## La démarche d'évaluation du SRHH – une forte volonté d'ouverture et de transparence

Septembre 2021 à mars 2022 : Phase de préparation de l'évaluation confiée à l'IPR

- Constitution d'une commission du CRHH dédiée à l'évaluation
- Définition du périmètre du SRHH à évaluer avec la commission.

Juin à Septembre 2022 : Phase d'évaluation confiée à un tiers indépendant

# Evaluation du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement IDF

Comité Régional de l'Habitat et de  
l'Hébergement

16 décembre 2022



Building a better  
working world



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

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







## Sommaire

**01** Démarche de l'évaluation et travaux réalisés

**02** Présentation des constats évaluatifs et des recommandations

**03** Questions / Réponses

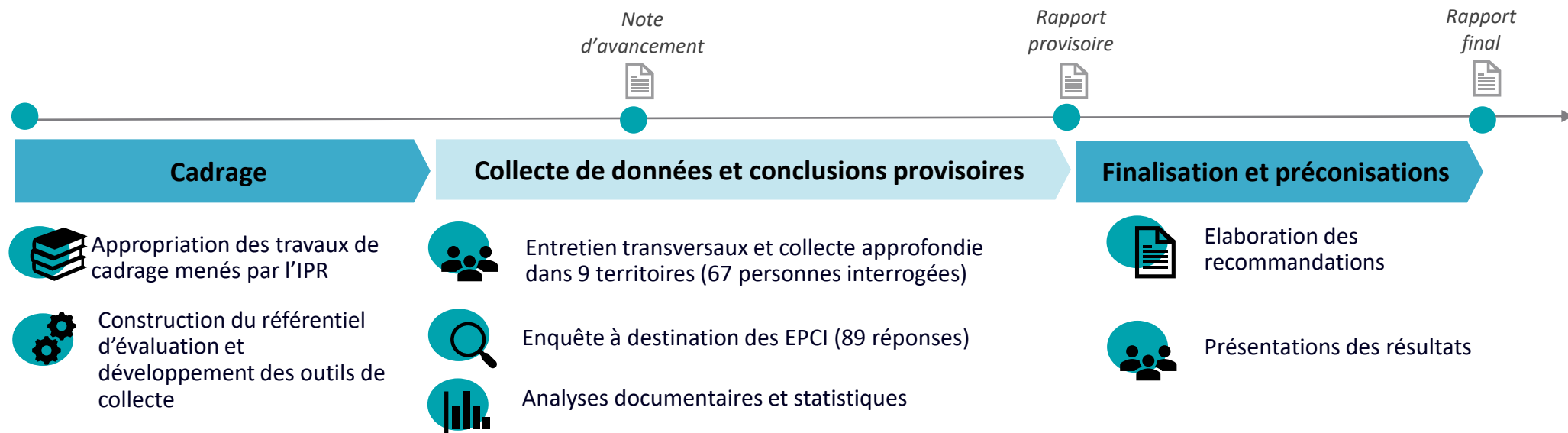
# 1 | OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION ET TRAVAUX RÉALISÉS

## OBJECTIFS

- ▶ **Mesurer la plus-value du Schéma** ainsi que **l'atteinte des objectifs fixés**
- ▶ **Déterminer les points forts et points faibles du SRHH** pour les diverses parties prenantes (opérateurs, élus, habitants, etc.)
- ▶ **Nourrir la réflexion stratégique** dans le but de l'élaboration du prochain SRHH

## PÉRIMÈTRE ET TRAVAUX RÉALISÉS

- ▶ **Temporel/ géographique** : période de mise en œuvre du SRHH, adopté en 2017
- ▶ **Thématique / institutionnel** : politiques publiques définies par le SRHH en couvrant notamment les 5 axes définis dans le volet 1 du Schéma ; ensemble des acteurs de l'habitat et de l'hébergement: opérateurs privés / publics, départements, collectivités, élus, associations, etc.





## Sommaire

**01** Démarche de l'évaluation et travaux réalisés

**02** Présentation des constats évaluatifs et des recommandations

**03** Questions / Réponses

## 2 | CONSTATS ÉVALUATIFS CONSTATS TRANSVERSAUX



- **Un document pertinent**, qui couvre de façon large et complète les problématiques d’habitat et d’hébergement, et qui répond aux attentes des acteurs et à leur besoin d’une vision commune et partagée au niveau régional
- **Un document néanmoins foisonnant et peu opérationnel**, qui aurait bénéficié **d’un effort de hiérarchisation et de priorisation des sujets**
- **Une bonne appropriation du document** dans ses grands principes parmi les acteurs parties-prenantes du CRHH, moindre au niveau territorial



- Un document qui s’inscrit dans **un contexte changeant et doit s’adapter aux enjeux et thématiques émergents ou ayant fortement évolué**
- **Une cohérence avec les autres documents et thématiques connexes** (transports, emplois, etc.) **à clarifier et renforcer**



- **Une gouvernance globalement efficace du Schéma**, à la fois via le copilotage Etat-Région et le CRHH, mais **une implication trop limitée des élus**
- **Des modalités de suivi fortement appréciées** (notamment au travers du rapport annuel de suivi), mais qui portent peu sur les leviers actionnés/ à actionner par les acteurs



- Un Schéma qui a entraîné **une prise de conscience et une mobilisation plus forte des acteurs autour des objectifs chiffrés fixés ou repris dans le document**
- **Un manque d’opérationnalisation du programme de travail** (y compris l’ORHH) prévu dans le volet 3 du SRHH.

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

- ▶ **Un objectif annuel du nombre d'autorisations de logements atteint à 102%** malgré quelques limites à apporter: disparités d'atteinte entre EPCI, atteinte jugée en termes d'autorisation et non de production réelle de logements → dissimule une **situation qui se dégrade en termes de construction**
- ▶ Des **objectifs en matière d'agréments de logements en locatif social qui n'ont jamais été atteints**, même si c'est en Région Île-de-France qu'il y a le plus de « transformation » du potentiel de logements autorisés, via les permis de construire, en logements sociaux
- ▶ Les opérations d'aménagement du territoire, l'augmentation des moyens dédiés et les stratégies foncières ont été les leviers les plus mobilisés dans l'atteinte des objectifs, malgré **l'existence de certains obstacles persistants** (rareté du foncier disponible, envol des coûts de construction, acceptabilité par les riverains de projets de construction)

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

- ▶ **Une mise en place des CIL effective** bien qu'à des degrés d'avancement divers, et des impacts sur les politiques d'attribution encore difficiles à discerner à stade dans la plupart des cas mais réels sur d'autres aspects (ex: création d'une culture commune et d'un espace de dialogue)
- ▶ **Certains sujets méritent d'être mieux traités dans le prochain schéma**, comme la **préservation de l'offre locative privée et l'accession sociale à la propriété** dont la production reste marginale à l'échelle de la région et faible au vu des besoins (malgré la montée en puissance prévue du bail réel solidaire dans les années à venir)

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

- ▶ **Des thématiques qui ont bénéficié d'une amélioration globale sur la période** ainsi que d'un volontarisme marqué de l'Etat (dynamique positive entraînée par le plan Logement d'Abord) **malgré des besoins qui restent forts**, une atteinte d'objectifs inégale selon les EPCI et la moindre prise en compte de certaines thématiques (ex : accueil et sédentarisation des gens du voyage)

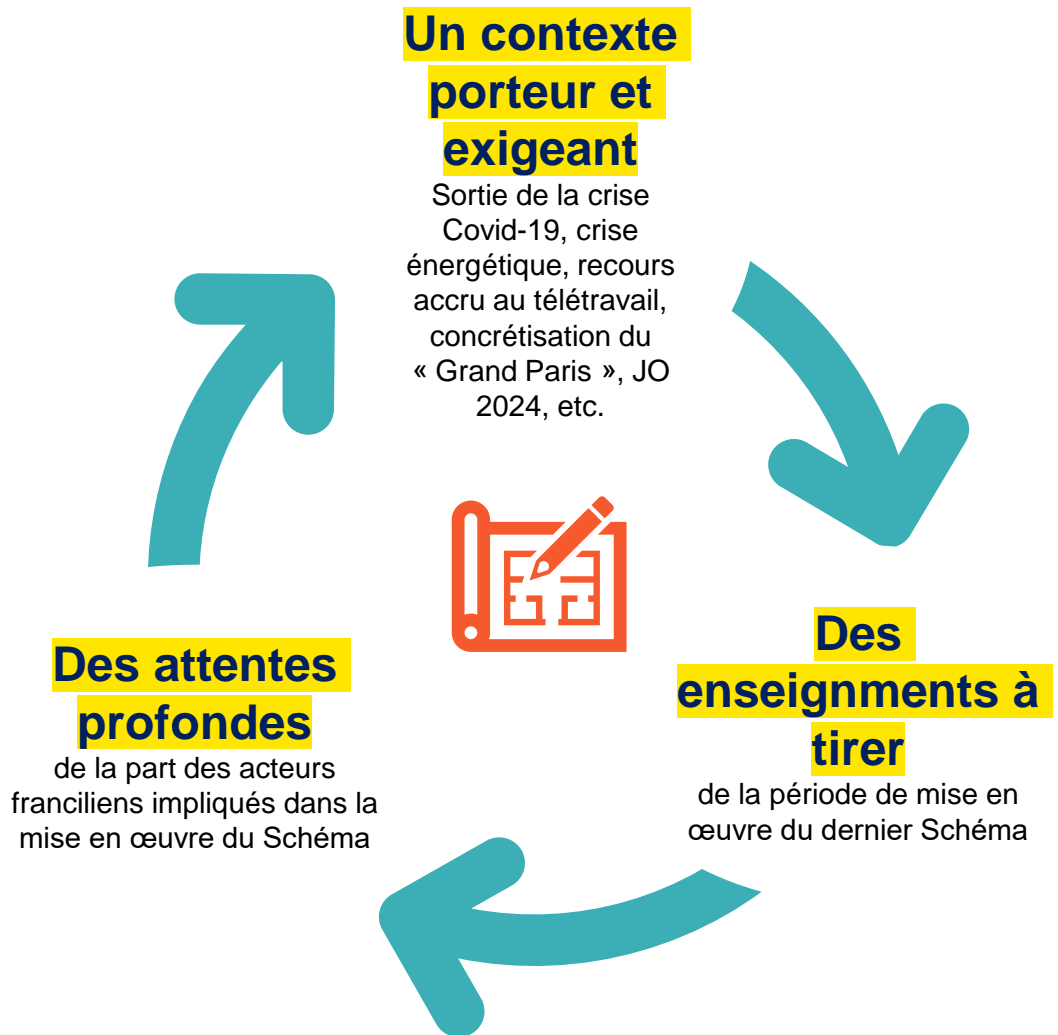
#### Axe 4 : Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et attentes des habitants

- ▶ **Une prise en compte croissante des enjeux de rénovation thermique** ; des résultats en revanche plus mitigés sur la lutte contre l'habitat indigne, malgré des progrès, avec une persistance des enjeux liés aux copropriétés.
- ▶ **Des problématiques insuffisamment prises en compte à la fois au niveau global** (thématiques sanitaires peu portées par le SRHH notamment), **et au niveau des acteurs impliqués : EPCI (manque de moyens et d'outillage), particuliers (lisibilité et complexité des dispositifs).**

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

- ▶ **Une bonne dynamique constatée en termes de rattrapage des objectifs SRU** du fait de leviers pertinents avec toutefois **l'existence d'enjeux pour les EPCI** (ex: insuffisante accessibilité en transports)
- ▶ Secteurs à enjeux : un sentiment d'occasion manquée pour les opérateurs sociaux

# Un chantier de réécriture du SRHH qui intervient à un moment particulièrement opportun



### I. Actualiser le SRHH en clarifiant son statut et en prenant en compte les enjeux émergents et les synergies à renforcer avec les documents et politiques connexes

1

Clarifier et communiquer sur le rôle et la finalité du SRHH, et en particulier sur sa plus-value au sein de l'écosystème des documents existants

2

Porter une attention particulière à l'articulation du SRHH avec les documents et politiques connexes en clarifiant notamment son périmètre thématique

3

Inscrire le processus d'élaboration dans la lignée de ce qui avait été fait en 2017 à travers un exercice de co-construction impliquant de manière plus forte élus et bailleurs sociaux

4

Veiller à la bonne prise en compte des enjeux émergents ou ayant évolué et des dynamiques structurelles lors de l'actualisation du schéma



### II. Garantir une appropriation optimale du SRHH en le rendant plus concis et opérationnel tout en réaffirmant l'importance des partenariats

1

Tout en conservant une vision globale, prioriser les sujets et objectifs traités en rationalisant la structure du document

2

Veiller à inscrire dans la durée les bonnes pratiques collaboratives initiées en phase d'élaboration et réaffirmer plus globalement l'importance des partenariats

3

Accorder une place accrue au sein du document aux conditions de mise en œuvre, aux instances de dialogue et acteurs jouant le rôle de relais ou de « porte d'entrée » sur certaines thématiques

### III. Promouvoir un pilotage et une gouvernance du SRHH inclusifs et représentatifs de tous les acteurs

- 1 Poursuivre le copilotage Etat-Région en renforçant le rôle de cette dernière dans l'animation et le portage des sujets
- 2 Réaffirmer le CRHH comme une instance dédiée au dialogue partenarial et y promouvoir le partage d'expériences (notamment innovantes) entre acteurs
- 3 Renforcer l'implication des élus au sein du CRHH
- 4 Réinstaurer l'ORHH en tant qu'instance technique d'animation du SRHH

### IV. Renforcer le suivi du SRHH dans sa mise en œuvre et au niveau de ses indicateurs

- 1 Suivre la mise en œuvre du SRHH à travers l'élaboration d'un programme de travail réaliste, partagé entre acteurs et porté par l'Etat, la Région et les membres du CRHH
- 2 Renforcer le suivi du SRHH en effectuant un travail spécifique sur la production d'un tableau de bord de suivi des indicateurs, intégrant une phase d'identification et de fiabilisation des données mobilisables



## Sommaire

**01** Démarche de l'évaluation et travaux réalisés

**02** Présentation des constats évaluatifs et des recommandations

**03** Questions / Réponses



***Avez-vous des questions ou des remarques sur cette présentation ?***



**EY**

Building a better  
working world

## La révision du SRHH (1/2)

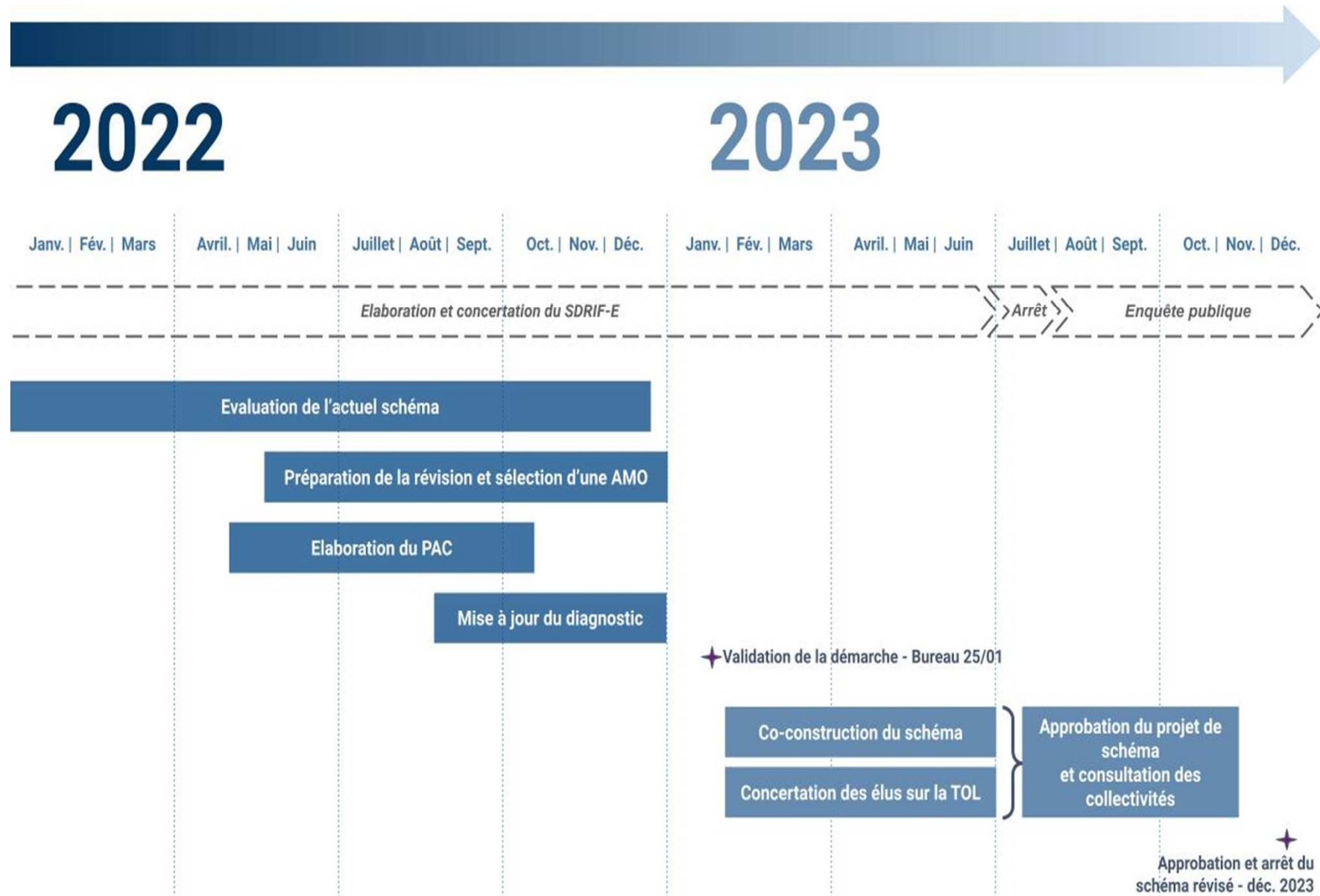
### Les grandes étapes de mi-2022 à fin 2023 :

- ✓ Prescription de la révision – *plénière de juillet 2022*
- ✓ Transmission du Porter à connaissance de l'État aux membres du CRHH – *transmis en octobre 2022* <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/revision-du-schema-regional-de-l-habitat-et-de-l-a1128.html>

3 grands enjeux du porter à connaissance de l'Etat à prendre en compte dans la révision

1. Développer une offre de logement et d'hébergement adaptée à la diversité des besoins, tout en réduisant les déséquilibres territoriaux
2. Améliorer et requalifier le parc existant et le cadre de vie en limitant les effets d'éviction des ménages modestes du cœur métropolitain
3. Améliorer et harmoniser à l'échelle francilienne l'accompagnement des personnes vers et dans un logement

## Les étapes de la révision du SRHH (2/2)





## Avis sur le PDALHPD de l'Essonne

## Avis sur le projet de fusion absorption de l'OPH de Pantin par la SCIC COOP Pantin Habitat (HDI Construction)