

## Note du 01/09/2023

---

# Réaction de l'AORIF au projet de SRHH

**Emetteur :** L'AORIF

**Destinataires :** Préfecture de Région, Région Ile de France.

L'AORIF a participé aux différents ateliers organisés par l'IPR et la DRIHL dans le cadre de la révision du SRHH qui se sont tenus en mars, avril et mai 2023.

Nous accusons réception du projet de SRHH dans sa version du 21 aout 2023 et formulons les observations et propositions suivantes afin que celles-ci puissent être intégrées au document en amont de sa présentation en séance du CRHH du 18 septembre prochain.

### Les points clefs :

- **L'AORIF salue le travail réalisé, qui a permis la transmission d'un document riche, complet et précis dans les temps impartis.**
- **L'AORIF rappelle l'impératif, pour la Région Ile de France, de fixer des objectifs ambitieux et atteignables et notamment, pour ce qui concerne le LLS, la production annuelle d'au moins 37 000 logements, hors reconstitution.**
- **L'AORIF insiste sur le fait que le document puisse préciser les moyens mobilisables pour atteindre les objectifs fixés et sera vigilante à ce que les membres du CRHH se mobilisent réellement pour les respecter, notamment dans un contexte où le précédent SRHH n'a pas permis.**
- **Véritable force de proposition face aux enjeux régionaux, l'AORIF rappelle les 20 propositions formulées récemment pour faire face à la crise du logement.**

*Précisions méthodologiques de cette note : les sous-objectifs et leviers en italiques n'appellent pas de commentaires de la part de l'AORIF. Les « observations » émises portent sur les éléments de cadrage de chaque objectifs et leviers, alors que les « propositions » mentionnées portent sur les fiches « Modalités de mise en oeuvre et de suivi du levier »*

### AXE 1 – DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ET D'HEBERGEMENT REpondant A LA DIVERSITE DES BESOINS, EN REDUISANT LES DESEQUILIBRES TERRITORIAUX

---

#### → Observation AORIF :

- La Figure 1 détaille à quoi correspond l'objectif régional de 70 000 logements neufs par an. Cette figure est pertinente et nécessaire, mais mériterait d'être décomposée en logements privés d'un côté et logement du parc social de l'autre.
- D'une manière générale, l'introduction, en ne s'attachant qu'à la production globale, masque le caractère profondément inégalitaire de la période écoulée. En effet, Si le nombre de logements produits atteint globalement l'objectif des 70 000 unités par an, c'est parce que la production privée

est bien plus soutenue que celle des logements sociaux, pourtant nécessaires pour loger la population francilienne, comme le montre bien les chiffres détaillés dans la section « Sous objectif 1.2 ».

### Objectif 1 : Développer une offre de logements correspondant aux besoins, diversifiée et financièrement accessible

#### → Observations AORIF :

- Face au nombre important et croissant du nombre de demandeurs de logement sociaux en Ile de France, l'AORIF confirme qu'il faut poursuivre l'effort de construction d'au moins 70 000 logements par an (Sous objectif 1.1) et s'étonne que l'objectif de production de logement de social (sous objectif 2) ne soit pas quantifié à ce stade, alors qu'il s'agit de l'objectif quantitatif le plus important de ce document d'orientation, si l'on souhaite réellement résorber les inégalités territoriales à l'échelle de la Région.
- A ce titre, l'AORIF préconise que le nombre de logements abordables (au sens de la loi SRU) mis en chantier ne doit pas être inférieur à 37 000 unités par an, hors reconstitution de l'offre.
- Cet objectif ne pourra cependant pas être atteint si les moyens nécessaires ne sont pas mobilisés.
- L'AORIF défend la nécessité de produire du logement intermédiaire (sous objectif 3), mais uniquement dans les territoires en forte tension, hors carence SRU et en complément d'une offre abordable qu'il doit contribuer à financer en équilibrant les opérations.
- Enfin, l'augmentation des objectifs de PLAI doit être conditionnée à des financements FNAP adaptés c'est-à-dire des MMS bonifiés (aujourd'hui le PLAI est rendu possible par des péréquations de financement) et une enveloppe financière consentie à l'Ile-de-France en augmentation : l'AORIF souhaite également en garantir le maintien dans les arbitrages ultérieurs.

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

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

#### → Observations AORIF :

- L'AORIF souhaite contribuer à la territorialisation des objectifs à l'intercommunalité

#### → Propositions d'ajouts AORIF :

- Sur les Principaux acteurs impliqués : ajouter l'AORIF.

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

#### → Observations AORIF :

- L'AORIF souhaite être partie prenante des discussions engagées avec les aménageurs.

#### Sous Objectif 1.2 : Promouvoir le développement ambitieux et équilibré d'une offre locative sociale répondant aux besoins des ménages les plus modestes.

Levier 1 : Produire et rééquilibrer une offre sociale à la hauteur des besoins.

#### → Observations AORIF :

- L'AORIF souligne l'importance de ce levier et sera également très vigilante à ce que les objectifs quantitatifs fixés par le SRHH soient ambitieux et cohérents avec ceux du Schéma Directeur de la Région Ile de France, afin de sécuriser la faisabilité d'une production sociale à cette hauteur.
- **Aussi, l'absence de « cible quantitative » à ce stade de l'élaboration du Schéma Régional est préoccupante.**
- Compte tenu de l'acuité de la crise du logement en Ile de France, **l'AORIF préconise de maintenir l'objectif « haut » du précédent SRHH, soit 37 000 logements locatifs sociaux neufs minimum par an, hors reconstitution de l'offre.**
- A ce titre, l'AORIF rappelle que cet objectif de production est un objectif impératif et prioritaire. Toute volonté de restreindre la production de logement sociaux, même au motif de rééquilibrage territorial, serait de fait contre-productif. Le nécessaire rééquilibrage territorial doit s'incarner par l'application stricte de la loi SRU et par l'incitation des territoires volontaires.

- Par ailleurs, une attention particulière doit être apportée aux misés en chantier, dans un contexte de décorrélation avec le nombre de logements agréés. A noter que les récentes données produites par le SIAP devront être utilisées avec prudence à court terme, le temps de leur nécessaire fiabilisation.
- ➔ Propositions d'ajout de l'AORIF :
  - Sur les cibles quantitatives : Produire du logement social au moins à la hauteur du précédent SRHH, soit 37 000 LLS chaque année, hors reconstitution de l'offre
  - Sur la diffusion de l'information / sensibilisation : ajouter « Dans toute opération d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique, prescrire 30% de logements sociaux a minima dont 75% en MOD. Une quotité portée à 50% minimum dans les communes assujetties à la loi SRU. »
  - Sur les principaux acteurs impliqués : ajouter l'AORIF

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

- ➔ Observations AORIF :
  - L'AORIF partage la cible quantitative de 35% de PLAI (et plus largement à bas loyer) dans la production de LLS.
  - L'AORIF indique que la nécessité de développer des loyer PLAI à bas loyer, sans nécessairement qu'il soit conditionné à la mise en place d'un accompagnement social.
  - Il est rappelé que cet objectif ne pourra pas être atteint sans soutien financier adapté.
- ➔ Propositions d'ajout de l'AORIF :
  - Sur les cibles quantitatives : remplacer « Viser » par « Atteindre »
  - Sur les indicateurs de suivi : ajouter « Montant des aides par type de financement »
  - Sur les Principaux acteurs impliqués : ajouter l'AORIF

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

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

Levier 1 • Accompagner le développement d'une offre en logements locatifs intermédiaires (PLI, LLI, conventionnement Anah intermédiaire, dispositifs d'investissement locatif à loyers encadrés) dans les territoires préférentiels

- ➔ Observations AORIF :
  - Le paragraphe concernant « l'enquête diligentée par la DHUP » n'est pas clair et mérite d'être reformulé. La différence entre PLI et LLI pourrait être mieux explicitée.
  - La production de logements locatifs intermédiaires est nécessaire mais, au regard des résultats obtenus sur la période écoulée, n'a plus besoin d'être aidée.
  - L'AORIF estime que, correctement mobilisé, le LLI peut être permettre de soutenir le développement de logement sociaux (en équilibrant les opérations) et la Maitrise d'Ouvrage Directe des organismes capables de produire des opérations « mixtes »
- ➔ Propositions d'ajout de l'AORIF :
  - Sur les attendus des PLH-PMHH : ajouter « Lorsqu'une programmation de logement locatif intermédiaire de ce type y est prévue, garantir 10% de LLI réservés aux bailleurs sociaux dans toute opération d'aménagement public. » ; ajouter « Conditionner l'agrément de logements sociaux en usufruit locatif social (ULS) à un quota de logements pérennes situé à proximité réservé au même organisme de logement social que celui bénéficiaire de l'ULS (quotité à définir). » ; Modifier la phrase comme suit : « Privilégier les opérations mixtes, **avec une MOA unique**, garantissant un taux de LLS suffisant au regard des objectifs du territoire afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de production sociale. »
  - Sur les principaux acteurs impliqués : ajouter l'AORIF

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

➔ Observations AORIF :

- Le nombre d'organismes de logement sociaux agréés comme organismes de foncier solidaire, indiqué en page 27, semble faux.
- L'AORIF estime qu'une vigilance doit être portée, par les membres du CRHH, à la cohérence du projet porté par la structure qui demande un agrément OFS et à son inscription dans une perspective d'intérêt général.

➔ Propositions d'ajout de l'AORIF :

- Sur les cibles quantitatives : modifier « augmenter le nombre logements en accession sociale sécurisée, notamment à travers le développement du BRS et du PSLA... » par « Porter le nombre de ... à xxx »
- Sur les axes de travail de l'ORHH : ajouter « créer un Observatoire des prix de vente et des redevances pour les opérations neuves de BRS ».

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

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

➔ Propositions d'ajout de l'AORIF :

- Sur l'amélioration des indicateurs de suivis : ajouter « Nombre prévisionnel de logements privés par étiquette énergétique E, F ou G »

Levier 2 • Faire connaître les outils pour lutter contre le développement d'un parc de locations saisonnières à l'année  
À la suite du fort développement des locations

➔ Propositions d'ajout de l'AORIF :

- Sur les Territoires concernés : ajouter « Région, et notamment... »
- Sur la diffusion de l'information / sensibilisation : ajouter « Rappeler que la sous location saisonnière d'un bien est soumise à validation de son propriétaire, et qu'elle est interdite dans le parc social. » ; ajouter « Renforcer l'information liée aux évolutions réglementaires »

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

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

➔ Propositions d'ajout de l'AORIF :

- Sur la cible quantitative : modifier la phrase « Augmenter le nombre de places sociales pour 100 étudiants » en « Porter le nombre de places sociales pour 100 étudiants à xxx »
- Sur les principaux acteurs impliqués : ajouter l'AORIF
- Accompagnement par l'Etat de la recherche de solutions pour améliorer l'équilibre financier des résidences spécifiques, portées par l'AORIF.

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

➔ Propositions d'ajout de l'AORIF :

- Sur les principaux acteurs impliqués : ajouter l'AORIF
- Accompagnement par l'Etat de la recherche de solutions pour améliorer l'équilibre financier des résidences spécifiques, portées par l'AORIF.

Pour mémoire, les parties ci-dessous, mises en italique, n'appellent pas de remarques particulières de l'AORIF.

**Objectif 2 Développer une offre d'hébergement et de logement adapté plus pérenne, plus qualitative et mieux répartie**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Levier 1 • Actualiser la géographie régionale de développement de l'offre d'hébergement et de logements adaptés permettant de réduire les déséquilibres territoriaux*

**Objectif 3 Mobiliser les outils de l'urbanisme et de la maîtrise foncière pour produire un parc de logements répondant aux besoins des ménages et aux défis environnementaux**

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

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

➔ Observations AORIF :

- L'AORIF salue les outils évoqués en pages 64 et 65 et milite pour que ce « panel d'outils doit être autant que possible mobilisé par les collectivités, notamment au sein de leur PLU(i) »

➔ Propositions d'ajout de l'AORIF :

- Sur les attendus des PLH - PMHH : ajouter : « le cas échéant, *préconiser la mise en place d'une servitude fixant un niveau de densité de logements minimale dans le périmètre des quartiers de gare* » ; « *Favoriser la mixité sociale dans l'ensemble des transformations de locaux d'activité au-delà des seules communes assujetties à la loi SRU* »

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

*Levier 3 • Suivre la mobilisation du patrimoine foncier public et des bailleurs sociaux*

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

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

*Levier 2 • Faire accepter une densification résidentielle tenant compte des spécificités des territoires, en valorisant les projets remarquables*

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

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

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

**AXE 2 – AMELIORER, ADAPTER ET REQUALIFIER LE PARC EXISTANT ET LE CADRE DE VIE, EN EVITANT LES EFFETS D'EVICION DES MENAGES MODESTES**

---

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

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

*Levier 1 • Conforter le rôle des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) dans la mobilisation des partenaires et la coordination des interventions incitatives, coercitives et pénales*

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

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

*Levier 4 • Favoriser la mise en oeuvre des actions de police de l'habitat en matière de salubrité et de mise en sécurité*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Sous-objectif 1.5 : Mettre en oeuvre une stratégie régionale de résorption des bidonvilles dans la durée*

*Levier 1 • Partager, suivre et contribuer à la mise en oeuvre de la stratégie de résorption durable des bidonvilles*

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

### **Sous-objectif 2.1 : Renforcer la connaissance des besoins d'évolution du parc de logements et la sensibilisation des ménages**

#### **→ Observations AORIF :**

- Concernant la mention « Le premier SRHH a repris cet objectif de rénovation énergétique du SRCAE, avec une déclinaison par types de logements : 35 000 logements du parc social et 90 000 logements privés à rénover annuellement. », le nombre de logements privés à réhabiliter nous semble inférieur aux besoins. Pour résorber les classes E, F et G, il faudrait, selon l'étude de l'IPR, ([https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack3/Etude\\_2841/NR\\_957\\_web\\_v\\_finale.pdf](https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack3/Etude_2841/NR_957_web_v_finale.pdf)), réaliser un peu plus de 270 000 rénovations par an, soit 3 fois le chiffre annoncé.
- La déclinaison des données de performances énergétiques entre parc privé et parc social est très importante, car les points de départ ne sont pas identiques (le parc social est plus performant que le parc privé) et car les procédures d'amélioration des étiquettes (notamment en termes de processus de décision et de financement) sont très différentes également.

**Levier 1 • Etablir régulièrement un état des lieux de la performance énergétique et des besoins d'amélioration/adaptation du parc en s'appuyant sur les outils adaptés**

#### **→ Propositions d'ajouts AORIF :**

- Sur les résultats : ajouter une mesure à mi-vie du SRHH de la part des logements à faible performance énergétique.
- Sur les indicateurs : bien distinguer la performance énergétique entre parc privé et parc social.

- Sur les attendus des PLH – PMHH : ajouter « privé » à « proposer un diagnostic de la performance énergétique du parc privé de logements »
- Sur les acteurs impliqués : ajouter l’AORIF (producteurs de données pour le parc social)

Levier 2 • Améliorer le repérage des ménages en situation de précarité énergétique, dont une part reste invisible des guichets sociaux

➔ Propositions d’ajouts AORIF :

- Sur les indicateurs : ajouter le nombre de chèques énergie distribués et le nombre de dossiers FSL constitués suite à des difficultés liées aux consommations énergétique (eau, électricité, gaz)
- Sur la diffusion de l’information / sensibilisation : établir un panorama des dispositifs d’aides aux situations de précarités énergétiques.
- Sur les acteurs impliqués : ajouter les services départementaux (travailleurs sociaux, service FSL)

Levier 3 • Sensibiliser les ménages aux enjeux de l’évolution et de l’usage de leur logement

➔ L’AORIF salue l’introduction dans le SRHH de la question de l’économie de la ressource en eau, absente jusqu’alors du traitement de l’adaptation des logements à l’urgence climatique.

**Sous-objectif 2.2 : Massifier la rénovation énergétique du parc de logements et éradiquer les passoires thermiques**

Levier 1 • Déployer et promouvoir dans les territoires les Espaces conseil France Rénov’ pour favoriser les projets de rénovations globales

➔ Propositions d’ajouts AORIF :

- Sur la diffusion de l’information / sensibilisation : Promouvoir, via les gestionnaires de copropriétés, les dispositifs d’aides et d’appuis aux projets de rénovation globale.

Levier 2 • Suivre le nombre et la qualité des travaux réalisés dans le cadre de France Rénov’

➔ Propositions d’ajouts AORIF :

- Sur les cibles quantitatives : Les objectifs d’ « Augmenter le nombre de travaux subventionnés... » semblent trop peu ambitieux au regard des enjeux à la fois climatiques et concernant l’offre de logement disponible en Ile de France. Des objectifs chiffrés ambitieux, réalistes et accompagnés sont indispensables.

*Levier 3 • Mobiliser les collectivités et les acteurs du secteur bancaire pour réduire le reste à charge des ménages et favoriser la concrétisation des travaux*

Levier 4 • Déployer les dispositifs d’accompagnement et de financement des travaux pour les ménages propriétaires les plus modestes

➔ Propositions d’ajouts AORIF :

- Sur la diffusion de l’information / sensibilisation : Promouvoir, via les gestionnaires de copropriétés, les dispositifs d’aides destinés aux copropriétaires modestes.
- A noter le projet d’étude DRIHL, AORIF, Banque des Territoires sur le traitement des copropriétés en BRS.

Levier 5 • Poursuivre et accompagner la rénovation du parc social

➔ Observations AORIF :

- Sur l’introduction : quelques coquilles sur l’appellation « Plan de relance »
- Sur la cible quantitative : Les objectifs, ambitieux, nécessiteront des accompagnements financiers, organisationnels et techniques adaptés.

➔ Propositions d’ajouts AORIF :

- Sur les actions à mettre en œuvre : Encourager les bailleurs à la production d’énergie (notamment d’électricité par exemple)
- Sur les attendus des PLH – PMHH : mener des études de faisabilité de raccordement aux réseaux de chaleur existants ou à venir.

Levier 6 • Accompagner le secteur du bâtiment dans sa montée en compétence pour être à la hauteur des enjeux de la rénovation énergétique

→ Propositions d'ajouts AORIF :

- Sur la diffusion de l'information / sensibilisation : Sensibiliser la profession à la question du confort d'été et la climatisation passive.
- Sur les actions à mettre en œuvre : Permettre aux bailleurs de diffuser leurs savoir-faire en rénovation des copropriétés et les accompagner en ce sens.

### Sous-objectif 2.3 : Accélérer l'amélioration et l'adaptation du parc de logements et des structures d'hébergement

Levier 1 • Faire connaître aux particuliers les aides pour l'adaptation de leur logement au vieillissement et aux situations de handicap

Levier 2 • Accompagner les bailleurs sociaux dans l'amélioration de leur parc et la définition de stratégies d'accompagnement des publics en perte d'autonomie

→ Propositions d'ajouts AORIF :

- Sur les principaux acteurs impliqués : ajouter l'AORIF

Levier 3 • Poursuivre l'humanisation des centres d'hébergement

Levier 4 • Achever la transformation des foyers de travailleurs migrants (FTM)

### Objectif 3 : Garantir la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain des quartiers QPV et de droit commun au profit de leurs habitants

→ Observations AORIF :

- Rappeler que le renouvellement urbain recoupe tous les enjeux du SRHH : reconstitution de l'offre qui contribue au rééquilibrage territorial attendu, attributions accélérant la mixité sociale, recyclage urbain qui en limite l'étalement et en améliore la performance énergétique...
- Outre l'accompagnement financier dédié (NPNRU), le renouvellement urbain mérite d'être plus fortement accompagné en terme de mise en œuvre effective.

### Sous-objectif 3.1 : Faciliter le relogement des ménages (NPNRU, RU)

Levier 1 • Anticiper et coordonner la réponse au volume de ménages à reloger suscitée par les diverses politiques publiques (Orcod, LHI, NPNRU, démolition des bailleurs)

→ Propositions d'ajouts AORIF :

- Sur la diffusion de l'information / sensibilisation : les volumes doivent être territorialisés et séquencés dans le temps. (DRIHL, ORU ?)
- Sur les actions du CRHH et de ses membres : Définir l'instance de coordination et de pilotage régionale pour les besoins de relogement hors EPCI voire hors département.
- Sur les attendus des PLH – PMHH : Présenter un Plan de relogement ordonnancé des démolitions et relogements sur le territoire ; Appuyer autant que possible les relogements hors EPCI, par les services déconcentrés de l'Etat.
- Sur les principaux acteurs impliqués : ajouter les services déconcentrés de l'état (yc DRIHL), l'Anru

Levier 2 • Connaître les besoins spécifiques de chaque ménage à reloger et partager entre les acteurs concernés la connaissance du parc disponible et accessible

→ Propositions d'ajouts AORIF :

- Sur les indicateurs de suivi : ajouter en indicateur de contexte : le nombre de logements demandés, par typologie et type de financement, par EPCI (Mous relogement)
- Sur la diffusion de l'information / sensibilisation : Soutenir les propositions, initiatives et expérimentation de l'AORIF en matière de relogement.

- Sur les actions du CRHH et de ses membres : prioriser et ordonnancer les relogements au travers d'un plan de relogement quantitatif et calendaire sur chaque EPCI ; Rappeler la nécessité de saisir une « Demande de Logement Social ANRU » pour les demandeurs concernés ; Reconnaître le caractère « prioritaire » d'une demande de relogement. Mettre en place un suivi dédié des demandes hors EPCI et ou hors département.
- Sur les principaux acteurs impliqués : ajouter les services déconcentrés de l'état, les réservataires.

**Sous-objectif 3.2 : Faire du renouvellement urbain une opportunité pour développer et diversifier l'offre d'habitat, en lien avec les habitants**

**Levier 1 : Assurer que l'offre sociale démolie, y compris hors ANRU, fasse l'objet d'une reconstitution effective et au service de la mixité**

→ Propositions d'ajouts AORIF :

- Sur la cible quantitative : ajouter « Reconstruire une offre accessible (niveau de loyer PLAI, PLUS) et de typologie équivalente »
- Sur l'amélioration des indicateurs de suivi : ajouter « Répartition de l'offre démolie par typologie et financement (DRIHL, ORU) »
- Sur les attendus des PLH – PMHH : remplacer « proposer un diagnostic de la reconstitution effective... » par « **Garantir** la reconstitution effective... » ; Ajouter « Noter que la reconstitution de l'offre ne dispense pas d'atteindre les objectifs généraux de production de logement social »

**Levier 2 : Favoriser la diversification de l'habitat et des statuts d'occupation, notamment au sein des projets de renouvellement urbain**

→ Observations AORIF :

- 75% des logements reconstruits en dehors des quartiers renouvelés sont en VEFA. Cette configuration représente un frein à la reconstruction de l'offre attendue en termes de typologies et de financement. Si tous les logements reconstruits ne servent pas directement le relogement, une vigilance doit tout de même être portée sur la cohérence entre logements démolis (sur-représentation de grandes surfaces à bas loyer) et logements reconstruits (sur-représentation de petits logements à loyers PLS). Les programmes de rénovations urbaines ne doivent conduire ni à la relégation de familles ni à la raréfaction de l'offre la plus accessible.
- Lorsque, pour la phase reconstitution, ce n'est pas le bailleur démolisseur qui reconstruit, la prise en charge du différentiel de loyer est beaucoup plus complexe. Les bailleurs souhaitent privilégier un accès direct au foncier pour la reconstitution.
- En volume, l'obligation de reconstruire l'offre de logements démolis PLUS et PLAI hors des QPV peut priver les bailleurs sociaux d'accéder à leurs propres ressources foncières et limitent les réponses apportées aux ménages à reloger.

→ Propositions d'ajouts AORIF :

- Sur la diffusion de l'information / sensibilisation : Diffuser les travaux réalisés sur les différentes formes productions pertinentes en QPV et notamment BRS et LLI (AORIF, IPR) ; ajouter « Promouvoir les avantages de la MOD »
- Sur les attendus des PLH – PMHH : remplacer « proposer un diagnostic de la reconstitution effective... » par « **Garantir** la reconstitution effective... » ; Ajouter « Noter que la reconstitution de l'offre ne dispense pas d'atteindre les objectifs généraux de production de logement social de droit commun » ; Ajouter « Favoriser les opérations les opérations de reconstitution de l'offre en maîtrise d'ouvrage directe par le bailleur démolisseur » ; Ajouter « Etudier, au cas par cas, l'opportunité de reconstruire des logements PLUS et PLAI sur site, notamment au regard des typologies et financements proposés ».

**Levier 3 : Co-construire les projets de renouvellement urbain avec les habitants**

## AXE 3 – AMELIORER ET HARMONISER A L'ECHELLE FRANCILIENNE L'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES VERS UNE SOLUTION ADEQUATE D'HERBERGEMENT OU DE LOGEMENT

---

*Pour mémoire, les parties ci-dessous, mises en italique, n'appellent pas de remarques particulières de l'AORIF.*

### **Objectif 1 : Améliorer et harmoniser le repérage, la connaissance des besoins et la prise en charge des personnes à la rue ou hébergées**

Sous-objectif 1.1. : Garantir l'accès aux droits et à la domiciliation des personnes les plus démunies dans tous les territoires

*Levier 1 : Assurer une couverture effective du territoire régional notamment par les CCAS/CIAS, en garantissant l'application des schémas de domiciliation par département et en soutenant l'activité des organismes domiciliataires*

*Levier 2 : Assurer l'équité de traitement des demandeurs et œuvrer à la reconnaissance des droits ouverts par la domiciliation*

*Levier 3 : Lutter contre le non-recours et la fracture numérique et favoriser la continuité des droits*

Sous objectif 1.2. : améliorer le repérage, l'évaluation et la prise en charge des publics à la rue, en habitat précaire ou hébergées

*Levier 1 : Réaliser une première évaluation sanitaire et sociale systématique dans des délais raisonnables*

*Levier 2 : Définir à l'échelle régionale un cadre harmonisé de prise en charge en matière d'hébergement et garantissant les principes d'inconditionnalité et de continuité de l'hébergement*

*Levier 3 : Renforcer la coordination par les SIAO des acteurs de la veille sociale*

*Levier 4 : Faciliter les synergies entre acteurs de l'accompagnement social et de l'hébergement en faveur d'une approche globale dans la prise en charge des personnes (logement, emploi, santé)*

Sous-objectif 1.3. : structurer l'observation sociale à l'échelle régionale pour une connaissance partagée des besoins

*Levier 1 : Structurer les fonctions d'observation sociale à l'échelle régionale*

*Levier 2 : Consolider et harmoniser les outils d'observation sociale pour une connaissance partagée des besoins afin de promouvoir des solutions adaptées*

### **Objectif 2 : favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes les plus vulnérables**

Sous objectif 2.1. : mobiliser les acteurs et les territoires pour soutenir l'accès au logement et renforcer le principe du logement d'abord

*Levier 1 : Doter les SIAO d'un cadre harmonisé d'intervention pour soutenir l'accès au logement*

*Levier 2 (nouveau) : Conforter le rôle du logement adapté dans le cadre du Logement d'abord*

*Levier 3 : Capitaliser et promouvoir les expérimentations et bonnes pratiques soutenant l'accès au logement et le Logement d'abord*

*Levier 4 : Sécuriser les moyens et coordonner les modalités de l'AVDL avec les autres formes d'accompagnement et tirer parti de la complémentarité des accompagnements*

*Levier 5 : Prévenir les ruptures de parcours et garantir la continuité de l'accompagnement des différents publics*

*Levier 6 : Lutter contre les discriminations dans l'accès au logement (sous réserve d'en faire un sous-objectif à part entière, à l'issue de l'atelier n°2 de travail sur la mise en œuvre)*

## Sous objectif 2.2. : garantir l'accès des ménages prioritaires au parc social et l'application de la loi DALO

Levier 1 : S'appuyer sur des critères de labellisation partagés pour identifier les ménages prioritaires

→ Propositions d'ajouts AORIF :

- Sur les indicateurs : ajouter nombre de ménages labellisés, nombre de ménages inscrits dans SYPLO
- Sur les actions à mener par les membres du CRHH : réengager la réflexion partenariale concernant l'harmonisation des critères de priorité à l'échelle régionale (pièces justificatives admises au regard des critères du L.441-1), étant entendu que la cotation doit rester à la main des collectivités dans le cadre de leur PPGDID

*Levier 2 : Poursuivre les travaux de sensibilisation des commissions de médiation (Comed) pour faire converger les pratiques à l'échelle régionale dans l'esprit de la loi*

*Levier 3 : Garantir la mobilisation de tous les réservataires pour atteindre les objectifs légaux d'attribution aux ménages prioritaires et réaffirmer la primauté des ménages Dallo*

## Sous-objectif 2.3. : sécuriser les parcours des ménages et lutter contre les expulsions et les discriminations

Levier 1 : Fédérer tous les acteurs autour de la mise en œuvre de la stratégie francilienne de prévention et de lutte contre les expulsions locatives et assurer son suivi

→ Propositions d'ajouts AORIF :

- Sur les indicateurs : concernant le suivi des expulsions, il sera utile de disposer d'informations sur les différents stades de la procédure et par département
- Sur les acteurs impliqués : ajouter les CAF

*Levier 2 : Mobiliser tous les dispositifs de sécurisation locative et s'assurer d'une couverture large des publics*

*Levier 3 : Capitaliser les retours d'expérience des dispositifs d'encadrement des loyers*

## Objectif 3 : Améliorer les pratiques d'attribution de logements sociaux et dynamiser les parcours résidentiels au sein et en-dehors du parc social

### Sous-objectif 3.1 : Harmoniser les pratiques d'attribution et renforcer leur coordination territoriale pour un meilleur traitement de la demande

Levier 1 : Poursuivre la mise en place d'une gouvernance intercommunale relative aux attributions de logement sociaux et aux besoins de relogement dans le respect des objectifs de mixité sociale des lois Égalité et Citoyenneté et Elan

→ Propositions d'ajouts AORIF :

- Sur les indicateurs : ajouter en « Résultats » la part d'accueil des publics prioritaires par réservataire
- Sur les axes de travail de l'ORHH : les statistiques sont déjà largement disponibles à travers le socle de données de la DRIHL, l'ORHH pourrait avoir vocation non pas à « produire » des statistiques mais à réaliser des analyses ciblées avec des zooms annuels (atteinte des objectifs d'accueil des ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV / des publics prioritaires, évolution des indicateurs dans le temps, comparaisons territoriales etc.)

Levier 2 : Mettre en œuvre une gestion partagée de la demande et une transparence accrue des critères d'accès au parc social

→ Propositions d'ajouts AORIF :

- Sur les axes de travail de l'ORHH : réaliser une étude sur l'impact de la généralisation de la cotation sur les attributions

Levier 3 : Saisir l'opportunité de la mise en place de la gestion en flux des droits de réservation pour contribuer à une meilleure réponse aux demandes des ménages

→ Observations AORIF :

- La mise en place de la gestion en flux, actuellement en cours, doit permettre de gagner en fluidité et en flexibilité par rapport au fonctionnement actuel (en stock).
- L'AORIF constate la très forte tension observée sur la demande de logement social (accentuée par la faiblesse de l'offre nouvelle et la baisse tendancielle du taux de rotation), mais aussi le très fort recours au contingentement en Ile de France.
- Ce contexte renforce les logiques « en silo » et complexifie l'atteinte d'objectifs parfois difficiles à concilier localement (servir la part du flux due à chacun des réservataires, public prioritaires, mutations internes, relogement, mixité sociale...).
- L'AORIF réaffirme la nécessité de déployer des règles de gestion claires, aussi simples que possibles, et respectueuses de l'ensemble des acteurs, et en particulier des collectivités locales.
- L'AORIF rappelle également la nécessité, pour chacun, de s'approprier la réforme dans le temps.

→ Propositions AORIF :

- Supprimer ou remplacer la Figure 9, peu en rapport avec son titre « Schéma explicatif de la gestion en flux »
- Sur les innovations opérationnelles et juridiques : retirer la question du calcul du taux de rotation, qui a fait l'objet d'une proposition conjointe.
- Sur les indicateurs : ajouter la part des attributions dans le flux par réservataire ; la part des attributions hors flux et leur destination (mutations internes, relogement, lutte contre l'habitat indigne)
- Sur les actions à mener par les membres du CRHH : appui au suivi des conventions dans les premières années ; Permettre l'évaluation de la mise en place de la réforme à fin 2024 (clause de revoyure) ; réaliser à mi-vie du SRHH une étude sur l'impact de la gestion en flux sur l'atteinte des objectifs d'attributions ; renforcer le rôle de pilotage des collectivités à l'attribution de LLS lors de 1eres mises à l'habitation.

**Sous-objectif 3.2 : Favoriser une gestion active des parcours résidentiels des locataires du parc social pour une meilleure mobilité des ménages**

**Levier 1** : Soutenir le développement des dispositifs favorisant la mobilité au sein du parc social (volet EOL des Caleol, bourse échanger et habiter, location choisie...)

→ Propositions d'ajouts AORIF :

- Sur les axes de travail de l'ORHH : mesurer l'opportunité et la faisabilité d'une étude portant sur les caractéristiques et le devenir des ménages sortants du parc social (accession, changement de région etc.) ; engager une réflexion sur la commercialisation des PLS (comment capter les ménages pouvant y accéder<sup>1</sup>).

**Levier 2** : Mettre en œuvre des politiques de loyers s'adaptant aux situations des ménages et favorisant les parcours résidentiels choisis

→ Propositions d'ajouts AORIF :

- Sur les indicateurs : ajouter le suivi des zones de modulation et d'exonération du SLS par territoire ; le nombre de ménages ayant perdu leur droit au maintien dans les lieux ; le nombre de locataires sous les plafonds PLAI.

<sup>1</sup> Cf. étude AORIF : <https://www.aorif.org/publication/la-commercialisation-des-pls-un-defi-a-relever/>