



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

Vendredi 16 décembre 2022 — Paris

Compte rendu

Sommaire

<i>Ouverture.....</i>	<i>3</i>
<i>Avis sur le projet de compte-rendu de la séance plénière du 6 juillet 2022.....</i>	<i>4</i>
<i>Table ronde sur l'habitat inclusif.....</i>	<i>6</i>
<i>Présentation de l'évaluation du SRHH et point d'information sur sa révision.....</i>	<i>12</i>
<i>Avis sur le projet de PDALHPD de l'Essonne.....</i>	<i>15</i>
<i>Avis sur le projet de fusion-absorption de l'OPH de Pantin par la SCIC COOP Pantin Habitat (HDI Construction).....</i>	<i>16</i>
<i>Questions diverses/Conclusion.....</i>	<i>17</i>

La séance plénière du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement est ouverte à 9 heures 05.

Ouverture

Marc GUILLAUME, Préfet de la Région d'Île-de-France, Préfet de Paris remercie les participants pour leur présence, et se félicite de les retrouver en présentiel, dans l'amphithéâtre Marceau Long que les services du Premier ministre ont exceptionnellement mis à disposition du CRHH.

La mobilisation en faveur du logement est plus que jamais nécessaire en cette fin d'année. Toutefois, elle est placée sous deux signaux contradictoires. Les résultats sont satisfaisants en termes d'évolution des autorisations de logement (+15 % sur une année glissante entre septembre 2021 et septembre 2022), de même qu'ils le sont au niveau des nombreux contrats de relance du logement signés entre l'État et les collectivités (contrats établis avec 39 intercommunalités et 250 communes, pour un montant total de 55 millions d'euros). Cependant, ces résultats se heurtent à un environnement macroéconomique global de hausse des coûts de construction, ainsi qu'à de fortes lacunes en matière de logements sociaux (faible nombre d'agrément).

Par ailleurs, l'Etat se mobilise fortement sur l'hébergement en cette période. Une trentaine d'opérations conséquentes de mise à l'abri devraient être effectuées cette année et concerner 7 000 personnes à Paris. En cette période de grand froid, la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement a ouvert des sites pour accueillir des personnes à la rue, notamment des femmes. Une trentaine de femmes sont ainsi accueillies à la Préfecture.

L'année 2023 portera des enjeux importants sur les politiques du logement et de l'hébergement. La révision du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) permettra d'établir des objectifs ambitieux. Ce sera aussi l'année du nouveau triennal relatif à la loi Solidarité et renouvellement urbain. Des enjeux importants apparaissent également sur l'hébergement, au regard du souhait des propriétaires d'hôtels de réorienter les places actuellement proposées à l'accueil des personnes en difficulté vers le tourisme, alors que la crise de la COVID s'estompe.

Marc GUILLAUME remercie la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement et ses équipes pour leur grande mobilisation. L'un des aspects importants de l'activité est le service rendu aux demandeurs DALO. La plateforme téléphonique des usagers a été modernisée et le site internet le sera prochainement. L'année 2023 constituera également une année de changement dans la mise en œuvre des attributions de logements locatifs sociaux, avec le passage à la « gestion en flux » notamment.

Ainsi, **Marc GUILLAUME** exprime le vœu, pour l'année à venir, que de nombreuses constructions voient le jour, afin de loger autant de personnes que possible.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, vice-président Logement, Aménagement durable et SDRIF-E du Conseil régional d'Île-de-France confirme que quelques indicateurs sont positifs, avec néanmoins un certain nombre de facteurs d'inquiétudes sur la production de logement (privé et social) pour les prochains mois. En raison du choc du coût de l'énergie, le bloc communal risque de voir ses capacités budgétaires se réduire, et ainsi d'interrompre ses investissements et de freiner l'arrivée de nouveaux habitants (qui représentent de nouvelles dépenses). Ce risque n'est pas négligeable.

L'approche des élections municipales, dont l'effet pourrait commencer à se faire sentir fin 2023, conduit également un certain nombre de maires à ralentir leurs projets de réaménagement ou de construction. Ces circonstances imposent à l'ensemble des acteurs de mettre en œuvre tous les éléments facilitants pour soutenir la construction ou la mise à disposition de logements existants. Les immeubles de logements posent une réelle problématique, comme l'illustre l'étude publiée par l'Institut Paris Région. En outre, la vacance des bureaux a fortement augmenté depuis trois ans. Cette situation présente des opportunités, mais suscite également des questionnements sur la manière dont ces locaux peuvent être récupérés et réutilisés (normes de construction, d'acceptabilité et autorisation des communes).

Enfin, concernant la révision du SDRIF, la phase de concertation au titre du Code de l'environnement s'est achevée le 15 décembre. Elle se poursuivra au titre du Code de l'urbanisme jusqu'à l'adoption dudit projet par le Conseil régional à l'été 2023. Ce document est particulièrement important parce qu'il revient à la Région Île-de-France, du fait de la loi 3C, de fixer le rythme auquel la démarche Zéro Artificialisation Nette se déroulera. Le

SDRIF se distingue du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), mais ces documents demeurent liés et ne doivent pas comprendre d'opposition ou de décalage.

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

Marc GUILLAUME s'enquiert des éventuelles observations des membres sur le compte-rendu de la séance du 6 juillet 2022.

En l'absence de remarques, le compte-rendu de la séance plénière du 6 juillet 2022 est adopté à l'unanimité.

Marc GUILLAUME s'enquiert d'éventuelles questions générales que les participants souhaiteraient aborder en début de séance.

Éric CONSTANTIN, Directeur régional Île-de-France de la Fondation Abbé Pierre, évoque le budget 2023 voté par la Région Île-de-France quelques jours avant, qui comprend 30 millions d'euros dédiés au développement du parc de logements sociaux, soit le budget le plus faible depuis 2017. Il s'interroge donc sur les raisons pour lesquelles ce montant, identique à celui de 2022, a été choisi. Il rappelle que la Région s'était engagée à ne pas diminuer ce budget lors de la dernière réunion plénière du CRHH, et avait envisagé de l'augmenter.

Par ailleurs, de nombreuses personnes se trouvent dans une situation de précarité énergétique, parce qu'elles sont sans domicile ou ont froid dans leur logement. Une information a été diffusée concernant le recentrage de l'action d'Île-de-France Énergies sur la réhabilitation des bâtiments tertiaires, au détriment des copropriétés d'Île-de-France. Eric Constantin sollicite donc des précisions sur cet objectif, et estime que ces deux sujets révèlent un décalage entre les actions de la Région et les préconisations portées par un certain nombre d'acteurs du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Marc RUER, Président de la Confédération Nationale du Logement, estime qu'outre les coûts d'énergie pour les communes évoqués par le Président, les hausses que subiront les locataires de tous les secteurs locatifs doivent être prises en considération. En effet, les propriétaires récupèrent sur les charges l'augmentation des coûts. Certes, un bouclier tarifaire a été créé, mais il s'avère peu efficace. Une augmentation de 15 % des tarifs énergétiques au 1^{er} janvier 2023 a été annoncée, mais en pratique, elle atteint parfois 400 % (soit 80 à 300 euros de plus par mois pour les locataires). Les bailleurs et les représentants des locataires s'inquiètent de cette situation.

En outre, Monsieur Macron a incité à ne pas signer de nouveaux contrats. Les contrats existants ne devraient pas connaître d'impact à ce jour. En revanche, les contrats négociés en 2023 subiront une très forte augmentation. Cette question concerne un grand nombre de personnes, et ne doit pas être évacuée rapidement.

Édith PESCHEUX, Présidente de l'URCLLAJ, indique que la crise énergétique impactera fortement les comptes d'exploitation des résidences étudiantes et donc leur production en Ile-de-France. Des déficits importants sont prévus pour 2023, et mettent à mal le système économique. Certaines résidences risquent de ne pas résister à cette hausse du prix de l'énergie, parce qu'elle n'est pas répercutée sur les locataires. Cette question doit être portée au niveau de l'Île-de-France.

Jean-Luc VIDON, Directeur général d'ICF Habitat La Sablière et représentant de l'AORIF, confirme que les préoccupations des bailleurs portent sur la production de logements sociaux et la rénovation thermique — qui doit être accélérée — en vue de traiter la question des charges, en particulier locatives. Les bailleurs sociaux doivent consentir un effort important pour accompagner les locataires. L'Union nationale a d'ailleurs signé une chartre avec les associations de locataires pour définir la manière dont ce travail doit être réalisé. Elle souhaite

que les Fonds de Solidarité pour le Logement soient mobilisés et renforcés par l'apport des fournisseurs d'énergies, et que les chèques énergie soient véritablement utilisés, ce qui n'est pas toujours le cas.

Enfin, tous les locataires ne bénéficient pas de la même manière du bouclier tarifaire, le chauffage individuel se trouvant intégralement couvert, contrairement au chauffage collectif. Certaines charges pourraient donc augmenter considérablement. Des discussions sont menées avec le ministère du Logement. Néanmoins, le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement pourrait intervenir pour qu'une décision soit prise concernant cette inégalité de traitement des locataires.

Martin CHOUTET, SIAO de Paris, insiste sur la nécessité de penser à l'hébergement non pas uniquement en termes d'accès, mais également de « sortie ». Le SIAO de Paris identifie ainsi à ce jour 5 600 personnes en attente de logement social. Le sujet des attributions de logements sociaux est donc essentiel et devrait être davantage abordé dans cette instance. En effet, les structures d'hébergement sont saturées, et ne parviennent pas à répondre aux demandes constantes des personnes à la rue et des travailleurs sociaux, alors que certains occupants attendent d'avoir accès à un logement social. Un véritable effort doit être porté sur ces questions, de la part de tous les acteurs du logement.

Jean-Baptiste EYRAUD, Droit Au Logement, ajoute que la question des attributions des logements sociaux se pose de manière aiguë, parce que le parc est insuffisant, que les logements locatifs privés deviennent inaccessibles aux ménages modestes et que les locataires et les classes populaires se paupérisent. La crise que connaît la région parisienne s'aggrave.

En outre, une proposition de loi voté à l'Assemblée nationale criminalise les locataires qui se maintiennent dans leur logement malgré un jugement d'exclusion (article 1-A de la proposition de loi Kasbarian), ainsi que les occupants sans titre des locaux d'habitation ou d'activité économique, dont la seule alternative est de vivre à la rue (où l'espérance de vie est de 15 ans, avec un âge moyen de décès à 47 ans). Ces solutions d'hébergement et de logement précaires sont une réponse à la carence de l'État. L'association Droit au logement estime que l'Etat doit réquisitionner les logements vacants et mobiliser les terrains pour construire des logements sociaux plutôt que de les laisser aux promoteurs et à la spéculation immobilière.

Marc GUILLAUME rappelle l'ampleur des mesures prises par l'État depuis le début de la crise de l'énergie. 40 % des foyers modestes peuvent bénéficier du chèque énergie, et l'État a choisi de prendre en charge une grande partie de l'augmentation des coûts, contrairement à d'autres pays européens. Néanmoins, les locataires estiment que les propriétaires devraient voir leurs charges croître, tandis que les propriétaires considèrent qu'il revient aux locataires de supporter les augmentations, en particulier parce qu'ils sont dorénavant contraints de réaliser (à leur charge) les travaux nécessaires pour résoudre les problèmes des logements « passoires thermiques ».

Concernant l'intervention de Martin Choutet, elle est partagée par l'Etat et la Préfecture utilise la totalité de son contingent de logements sociaux pour se conformer aux exigences de la loi en matière d'attributions de logement aux bénéficiaires du DALO et aux ménages du premier quartile. Par ailleurs, l'État accomplit donc son devoir en matière d'hébergement. Néanmoins, la situation générale est préoccupante. Le plan « Grand froid » a été déclenché pour libérer 200 places d'hébergement à Paris et dans les départements limitrophes. Tous les efforts sont réalisés pour mettre à l'abri les personnes démunies. En outre, la proposition de loi évoquée ne vise à criminaliser personne.

Enfin, la Préfecture considère que le logement des étudiants et des jeunes constitue une priorité absolue, en particulier après les difficultés qu'ils ont rencontrées pendant la crise Covid. Un Contrat de Plan État-Région a été lancé pour créer des milliers de places en logement étudiant, et les efforts doivent se poursuivre en la matière.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT précise qu'une convention État-Région a été signée l'année dernière pour faciliter la production de logements sociaux pour les étudiants et les jeunes actifs, avec des financements importants.

Par ailleurs, l'augmentation des coûts de l'énergie concerne l'ensemble des habitants et des institutions, ce qui réduit le soutien que ces dernières pourraient apporter aux personnes en difficulté, d'autant que ces personnes sont de plus en plus nombreuses. Le nombre d'aides d'urgence sollicitées auprès des Centres Communaux d'Action Sociale croît fortement, et ces centres peinent à offrir les accompagnements nécessaires. Ainsi, différents facteurs se conjuguent, et malgré les aides et dispositifs mis en place par l'État, conduisent à une situation sociale extrêmement difficile.

En réponse à M. Constantin, la question du recentrage de l'accompagnement à la rénovation thermique de la SEM Île-de-France Énergies sur le secteur tertiaire n'est pas tranchée à ce jour à sa connaissance. L'accompagnement à la rénovation thermique constitue un enjeu important pour la Région. Ses politiques énergétiques et le Plan Régional d'Accompagnement au Changement Climatique voté en septembre la conduisent à développer ces aides et l'accompagnement qu'elle propose en ce sens.

Enfin, le budget de la Région a en effet été voté le 13 décembre, et maintient l'intégralité du budget accordé au logement, malgré les hausses majeures des coûts et des investissements. En outre, le budget logement 2022 comptait 74 millions d'euros en autorisations de programme, en hausse par rapport à 2021, dont 30 millions d'euros dédiés au logement social. Ce budget est identique en 2023, et n'atteint donc pas son niveau le plus faible depuis six ans. Chacun devrait se féliciter du maintien de cet investissement considérable de la Région sur une compétence non obligatoire, et non céder aux discours polémiques. En outre, le budget en crédits de paiement devrait être supérieur l'année prochaine, puisque le réalisé 2022 s'établit à 28,4 millions d'euros, contre 32,145 millions d'euros prévus pour le logement social en 2023.

Marc GUILLAUME propose de commencer la table-ronde sur l'habitat inclusif, et accueille Denis Piveteau, conseiller d'État, Jacques Wolfrom, directeur général du groupe Arcade Vyy, Stéphane Blanchet, vice-président du conseil départemental de la Seine-Saint-Denis chargé de l'autonomie, et Evolène de Gentil, directrice générale de Maison Madeleine.

Table ronde sur l'habitat inclusif

En présence de :

Animatrice : Isabelle ROUGIER, directrice de la DRIHL

Denis PIVETEAU, Conseiller d'État

Jacques WOLFROM, Directeur général du groupe Arcade Vyy

Stéphane BLANCHET, vice-président du Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis chargé de l'autonomie

Evolène DE GENTIL, Directrice générale de l'association Maison Madeleine

En préambule, **Isabelle ROUGIER, Directrice de la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement**, indique que la notion d'habitat inclusif est récente et qu'elle est notamment liée aux travaux de Messieurs Piveteau et Wolfrom, auteurs d'un rapport qui a permis le développement de ce dispositif. L'habitat inclusif consiste à proposer une solution de logement, intermédiaire entre le domicile et la vie collective en établissement, aux personnes âgées, en perte d'autonomie ou handicapées.

Le CRHH a décidé d'introduire le sujet de l'habitat inclusif dans cette réunion afin d'évoquer la situation des demandes de logement des personnes en perte d'autonomie, alors que les services de l'Etat sont mobilisés au quotidien sur les thématiques du mal-logement et du développement du logement social. Aborder l'habitat inclusif permet de mettre cette problématique en lumière.

Isabelle ROUGIER lance un bref film présentant le projet d'habitat inclusif des maisons partagées Simon de Cyrène à Rungis (Val de Marne), soutenu par la Drihl notamment.

Une vidéo est diffusée en séance.

Isabelle ROUGIER interroge Messieurs Piveteau et Wolfrom, auteurs du rapport « Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous » remis en 2020, sur leur vision de l'habitat inclusif, et sur la manière dont il peut répondre aux enjeux de l'Île-de-France. Elle s'enquiert également des moteurs et des freins au développement de ce type d'habitat.

Denis PIVETEAU, Conseiller d'État, explique que ces formes d'habitat ne constituent pas une catégorie à mi-chemin entre l'établissement médico-social et le logement ordinaire, mais plutôt un ensemble, constitué d'un logement, de services individuels à la personne et de services d'appui à la vie collective, au service d'une manière d'envisager sa vie. Ils représentent un mode de vie en petit collectif, ouvert sur son environnement. Le film diffusé en séance résume l'intention de ces habitants de disposer d'un « chez-soi », sans s'y sentir seul. Cet habitat s'adresse à tous, et non uniquement aux personnes âgées ou handicapées, bien que ces personnes semblent davantage confrontées à la souffrance de la solitude.

Il serait intéressant de travailler sur le nombre de personnes intéressées par ce mode de vie (dans un territoire donné comme celui de l'Île-de-France par exemple). Très peu d'enquêtes portent sur cette question, et elles s'adressent généralement à des personnes qui ne connaissent pas ce type d'habitat. Une enquête IFOP d'il y a 2 mois, réalisée pour le Labo de la fraternité, indique que 5 % des personnes se déclarent « très ou certainement intéressées » par ce mode de vie, et 30 % « certainement ou probablement intéressées ». Ce taux atteint 25 % chez les 65 ans et plus. Les personnes intéressées s'avèrent donc minoritaires, mais non marginales. Une comparaison avec le désir de ces personnes de vivre en EHPAD aurait été intéressante, mais l'enquête n'aborde pas cette question.

Les formes d'habitat partagé ou inclusif s'avèrent très variées, puisque la loi mentionne une grande diversité de modèles. Cette diversité est nécessaire pour imaginer des espaces de vie à des degrés divers de collectivité (partage de maisons, d'une cuisine, d'un salon, de locaux d'activités...). Le caractère essentiel de ces formes d'habitat réside dans une combinaison des dimensions de logement, de services individuels à la personne et d'animation-régulation de la vie collective.

Ces trois dimensions se retrouvent dans les établissements médico sociaux traditionnels. Toutefois, l'habitat inclusif s'en distingue en ce qu'il constitue un projet porté par les habitants eux-mêmes, dans l'idée que l'habitat leur appartient. La présentation à venir sur le projet Maison Madeleine est intéressante de ce point de vue, parce que le pilotage permanent du projet par ses habitants peut appeler naturellement à des projets qui assurent la mixité de la population.

Enfin, l'Île-de-France est mal dotée sur le champ du handicap. Il est donc pertinent de s'interroger sur la manière dont cette situation peut être corrigée, et notamment si la solution relève uniquement du mode institutionnel ou non. S'agissant du grand âge, la région rencontre des problématiques de densification de l'habitat. Certaines personnes âgées vivent seules dans des appartements devenus trop grands. La région pourrait donc leur offrir d'autres perspectives dans leur lieu de vie ou leur quartier, par exemple en restructurant les logements en plus petites habitations mutualisées, avec des services associés. Certains salariés qui interviennent dans l'habitat inclusif pourraient également être logés sur place.

Jacques WOLFROM, Directeur général du groupe Arcade Vyy, confirme que la région Île-de-France est confrontée à deux enjeux particuliers : la difficulté à produire du logement social et la baisse du taux de rotation dans les logements sociaux.

La création d'une nouvelle dynamique adressée aux personnes vivant avec un handicap ou souhaitant vieillir de manière collective, chez elles sans être seules, nécessite de trouver des réponses dans le parc de logements existant. En Île-de-France, la Seine-Saint-Denis a lancé le premier appel à projets, suivi par ceux du Val-d'Oise et des Yvelines. Les premiers projets retenus concernent des logements sociaux existants, dans lesquels une dizaine de personnes en situation de handicap ou âgées décident d'utiliser des espaces communs et de mutualiser des services pour créer une vie collective. Il s'agit de mobiliser des compétences associatives pour l'animation, des services d'aide à domicile pour répondre au besoin d'aide humaine et un bailleur qui puisse gérer ce projet dans le cadre des conventions existantes. Cette organisation devrait permettre de répondre à la problématique rencontrée.

En effet, la production de logement en Île-de-France est extrêmement difficile, encore plus pour produire de petites opérations, pour des raisons d'équilibre économique. Ce modèle correspond néanmoins à la diversité de l'Île-de-France, et répond au besoin d'accompagnement des personnes vieillissantes dans les zones rurales de Seine-et-Marne ou des Yvelines (rénovation de logements anciens...). L'habitat inclusif ne concerne pas uniquement le logement social, et peut également être organisé par des bailleurs privés, dans des copropriétés où les résidents se connaissent et souhaitent organiser un mode de vie collectif par exemple. En Île-de-France, il est même nécessaire de mobiliser l'ensemble des acteurs et que ces projets se développent dans l'ancien, et non uniquement dans le neuf, afin de satisfaire la demande. L'essentiel est que ces projets émanent de choix personnels et permettent de recréer de la vie collective.

Isabelle ROUGIER estime que l'habitat inclusif constitue une réponse nouvelle pour assurer un logement aux personnes en perte d'autonomie. L'Île-de-France est considérée comme une région jeune. Toutefois, elle n'échappe pas aux enjeux du vieillissement de la population. Selon l'INSEE, 22 % des Franciliens seraient âgés de 65 ans ou plus en 2070, soit sept points de plus qu'en 2018.

La proportion de personnes âgées dans les demandeurs de logement social est de 11%. Cela représente également 85 000 personnes qui ne sont pas nécessairement prioritaires dans l'accès au logement social, alors que le taux d'attribution s'établit à 1 sur 10 demandes dans la région, voire une attribution sur 12

demandes en Seine-Saint-Denis. Les personnes âgées sont surreprésentées parmi les personnes bénéficiant d'un logement social, notamment en raison du faible taux de rotation. Elles représentent également une part importante des ménages reconnus DALO.

Par ailleurs, peu de données sont disponibles concernant le handicap. En 2020, l'Île-de-France comptait 163 000 allocataires de l'AAH et 45 000 bénéficiaires de la PCH. 56 000 demandeurs de logements sociaux avaient complété la lettre de demande de logement adapté à la perte d'autonomie fin 2021.

Isabelle Rougier rappelle que la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse et d'autres acteurs financent des aides à la perte d'autonomie. Les aides de l'État montent en puissance dans ce domaine. L'État propose des aides aux propriétaires privés à travers l'ANAH et l'aide « Habiter facile » (1 000 propriétaires en ont bénéficié en 2021). L'enjeu est donc de massifier cette aide. Le Président de la République a à ce propos annoncé la mise en place de « Ma prime Adapt » dès 2024, avec un parcours simplifié et financé par l'État et d'autres acteurs.

Les autres leviers mobilisés sont l'exonération de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) pour les bailleurs sociaux, le financement de logement adapté. Des dispositifs spécifiques existent également, comme le dispositif un « chez soi d'abord » (avec un objectif de 350 places en 2023), ou des résidences accueil qui sont destinées à des personnes en situation de handicap psychique (692 places dans les « résidences accueil » à ce jour) et financées en PLAI.

L'habitat inclusif a récemment connu des évolutions, à l'instar de l'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 aux personnes en perte d'autonomie. Il a été reconnu par la loi ELAN, qui a créé la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif. La loi de finances de la sécurité sociale de 2021 a créé l'Aide à la Vie Partagée (AVP), qui se substitue au forfait « habitat inclusif » afin d'attribuer l'aide à la personne, et non plus à l'opérateur. L'habitat inclusif est également soutenu dans le cadre des programmations « Action cœur de ville » et « Petite ville de demain », et constitue une priorité pour la programmation du logement social en 2022, de même qu'elle devrait l'être en 2023. La loi 3DS a apporté quelques assouplissements : elle donne compétence au Conseil départemental pour coordonner l'habitat inclusif et autorise la sous-location et la colocation pour les organismes agréés « intermédiation locative ». L'allocation logement peut s'accompagner de la mise à disposition non exclusive de locaux collectifs résidentiels. Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) doivent désormais prendre en compte l'habitat inclusif. D'autres évolutions devraient voir le jour, avec notamment l'ouverture du financement en PLAI pour l'habitat inclusif en foyer logement à l'étude.

En somme, l'État se tient aux côtés des collectivités locales comme membre de la Conférence des financeurs, est signataire de conventions avec les départements sur l'habitat inclusif, et mobilise ses financements au profit des projets.

Isabelle Rougier cède la parole à Stéphane Blanchet, en l'interrogeant sur les motifs qui l'ont conduit à engager une politique en faveur de l'habitat inclusif en Seine-Saint-Denis et sur le premier bilan qu'il peut en dresser.

Stéphane BLANCHET, vice-président du Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis en charge de l'autonomie, indique que Stéphane Troussel, président du Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis, a engagé une politique volontariste en faveur de l'habitat inclusif dès 2019 pour l'inscrire dans le schéma départemental « Autonomie et inclusion », en raison du choc démographique que le 93 devrait connaître (doublement du nombre de personnes âgées de plus de 75 ans à horizon 2050). L'offre de places en établissement médico-social ne pourra pas s'accroître au rythme de cette évolution, alors même que le territoire est déjà carencé.

De surcroît, l'offre médico-sociale classique ne répond pas aux aspirations des personnes, qui expriment majoritairement l'envie de vivre le plus longtemps possible chez elles. L'habitat inclusif permet donc de garantir aux personnes âgées ou en situation de handicap le maintien dans un logement ordinaire et sécurisé. L'engagement de Monsieur Troussel s'est traduit par la création de l'aide à la vie partagée, intégrée au règlement départemental le 30 septembre 2021. Les élus ont également adopté le 17 novembre dernier une nouvelle programmation pour cette aide, laquelle soutiendra 29 habitats inclusifs en Seine-Saint-Denis d'ici 2025. Cela permettra de passer de l'accompagnement de 29 personnes en 2021 à 220 personnes en 2025. Cette ambition témoigne du caractère émergent de l'offre dans le département, et de la nécessité d'accompagner son développement. L'aide à la vie partagée, dont le versement est sécurisé par des conventions établies pour sept ans, permet de donner de la visibilité aux porteurs de projets sur les aides disponibles une fois l'habitat concrétisé, soit près de 7 000 euros versés en moyenne par habitant et par an.

Néanmoins, cette aide n'est pas suffisante pour soutenir l'émergence de projets et répondre à l'ensemble des besoins. Les élus du département ont donc souhaité adopter un cadre de soutien en ingénierie et investissement en vue d'accompagner les porteurs de projets dans leur démarche. Cette aide est ouverte à tous, et les candidatures sont sélectionnées en fonction de la pertinence et de la solidité du projet, ainsi que de l'accessibilité financière de la solution envisagée pour les habitants les plus précaires.

Le succès du développement de l'habitat inclusif dépendra également de la capacité du Département à créer les conditions du dialogue entre deux domaines qui communiquent relativement peu : le médico-social et l'habitat. Des temps de sensibilisation et de rencontres seront donc organisés en direction des bailleurs sociaux, de l'AORIF, des services d'aide à domicile et des collectivités territoriales. Les rôles de création de passerelles entre ces acteurs et de coordination relèvent de la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif, animée par le Département.

La circulaire interministérielle du 6 septembre 2021 rappelle que deux montages sont possibles pour l'habitat inclusif dans le parc social : les logements foyers (dont les conditions ne sont pas réunies à ce jour sur le territoire) et la possibilité d'attribuer par dérogation des logements adaptés en priorité à des personnes âgées ou en situation de handicap. Cette seconde possibilité mériterait une mise en œuvre facilitée et de faire l'objet d'objectifs quantitatifs de déploiement ambitieux, en coordonnant ce développement avec les attributions de l'aide à la vie partagée.

Enfin, la Seine-Saint-Denis et une partie du territoire francilien offrent de nombreuses opportunités de développement pour l'habitat inclusif et partagé. La transformation du parc de logements existants est la voie à suivre pour le développement de ces solutions. La prépondérance de l'habitat collectif offre des possibilités de partage des espaces et de regroupements des logements essentielles pour l'habitat inclusif. Les grands projets d'aménagement et de renouvellement urbain en cours constituent également une opportunité de penser à l'insertion de ces solutions dans un écosystème local adapté. La démarche « quartier inclusif » engagée par la Seine-Saint-Denis s'inscrit dans cette volonté.

Isabelle ROUGIER invite Madame De Gentil, Directrice de l'association Maison Madeleine à présenter le projet qu'elle porte à Magny-les-Hameaux, ses atouts, ses partenaires et éventuellement les freins qu'il a pu rencontrer.

Evolène DE GENTIL, Association Maison Madeleine, indique que l'association a pour objectif de lutter contre l'isolement social des personnes en fragilité et d'ouvrir en 2024 un premier habitat inclusif intergénérationnel et solidaire dans la commune de Magny-les-Hameaux.

Le projet de Maison Madeleine s'appuie sur trois piliers. Le premier concerne l'autonomie des personnes, garantie par la construction d'une maison en plein centre-ville, comprenant 15 logements T2 de 40 mètres carrés et des espaces communs. Cette maison a vocation à favoriser la solidarité entre les personnes, et comprend un projet de mixité sociale (accueil de huit personnes âgées, deux personnes en situation de handicap, quatre étudiants et trois familles monoparentales). L'objectif est de faire prendre conscience aux personnes que leurs fragilités peuvent constituer une force pour d'autres, qu'elles peuvent s'entre-aider. Enfin, le troisième pilier consiste à inclure cette collectivité dans la vie locale. Un logement est réservé à l'accueil d'invités afin de limiter l'isolement social. De même, la maison comprend un espace de café solidaire et une microcrèche. L'objectif de Maison Madeleine est ensuite d'essaimer dans d'autres territoires.

Ce projet s'appuie sur la volonté d'adapter le loyer aux ressources des personnes, afin de garantir une réelle mixité sociale. La mairie est propriétaire du terrain, qu'elle a préempté pour permettre le déploiement du projet. Il est envisagé de réaliser un bail à construction inversé (après 40 ans, le propriétaire du bâti récupérera le terrain). En effet, l'association ne disposait pas des fonds nécessaires pour financer une construction à 3,5 millions d'euros. Elle a donc souhaité créer une structure d'investissement solidaire, dont la rentabilité est prévue à long terme, grâce à l'augmentation de la valeur du bâti.

L'association prendra en charge les aménagements intérieurs et extérieurs. La foncière solidaire « Toit commun » (en création) disposera de quatre cinquièmes de la somme levée avec des investisseurs solidaires (particuliers ou fondations), et un cinquième de la somme sera emprunté. Le projet prévoit également de compenser les faibles loyers par des entrées (puisque'il ne s'agit pas de logement social conventionné). Les locataires paieront uniquement le loyer correspondant à leur appartement (en fonction de leurs moyens), sans surcoût relatif aux espaces communs. Le gestionnaire de la microcrèche paiera un loyer standard. Enfin, une fondation favorisant l'accueil de publics très précaires versera tous les ans une somme permettant de

compenser les loyers les plus bas (dont le montant devrait être compris entre 400 et 850 euros par mois, hors charges).

Enfin, l'association peut mener à bien ce projet grâce à un partenariat fructueux avec la Mairie et à l'accompagnement de ses services tout au long du projet. Elle travaille également avec le Conseil départemental des Yvelines et l'intercommunalité pour la mise en réseau, et éventuellement un soutien financier. La région devrait être rencontrée prochainement. L'association s'appuie également sur ses membres dont les compétences sont très diverses (médico-social, social, immobilier, légal, financier...). Toutefois, parce qu'il ne constitue pas un logement social, le projet ne bénéficie pas de l'intégralité des aides évoquées précédemment. Il s'est également heurté à des difficultés relatives à l'accès au foncier en Île-de-France, rare et cher, ainsi qu'à la complexité du financement proposé. Un dernier frein à noter concerne les difficultés rencontrées pour allier les cultures du social, du médico-social et de l'habitat.

Bertrand HOUILLON, Maire de Magny-les-Hameaux (en audio), ajoute que la mairie de Magny-les-Hameaux considère que l'habitat inclusif consiste en premier lieu à s'assurer que les habitants soient entourés, et vivent au cœur d'une citée adaptée à tous et où chacun peut être acteur. La commune enregistre d'importants besoins d'hébergement pour des séniors, des personnes en situation de handicap, des familles monoparentales (qui représentent un quart des demandes de logement) et de logements étudiants (Magny-les-Hameaux comprend une zone universitaire dense). Or, tous ces publics peuvent être fragilisés par l'isolement. Ce projet vise donc à favoriser l'insertion dans la communauté, avec de l'animation, un café et une microcrèche en plein cœur de la ville. Il s'agit de créer un lieu de vie adapté à un certain nombre de catégories d'habitants, ouvert et accueillant pour l'ensemble de la commune.

Isabelle ROUGIER remercie les intervenants pour leurs présentations, et propose de céder la parole aux invités de la table-ronde ou à la salle.

Jeanne FOURNIER, Directrice de projet Production et programmation du logement neuf chez Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, s'interroge sur la différence opérée par le représentant de la Seine-Saint-Denis entre l'habitat regroupé et l'habitat partagé.

Christian DUPUIS, Président de la l'association régionale pour la Confédération nationale pour le Logement, rappelle que les locataires ont récemment élu leurs représentants pour siéger dans les Conseils d'administration des Offices Publics pour l'Habitat et des sociétés anonymes. Le groupe Arcade Vvy que représente Monsieur Wolfrom est l'un des principaux bailleurs et comprend une vingtaine de sociétés anonymes, qui comptent probablement un cahier des charges pour le développement de l'habitat inclusif. Christian Dupuis s'enquiert donc de la manière dont l'avis des représentants des locataires a été pris en compte dans l'élaboration de ce cahier des charges.

Jean-Luc VIDON estime que le travail dans l'existant semble constituer la solution la plus rapide et la plus simple pour répondre aux besoins exprimés. Toutefois, ces projets nécessitent souvent la réunion de plusieurs logements pour créer une unité de vie. Or, les bailleurs se heurtent au problème de la réservation de logements. Jean-Luc Vidon s'enquiert donc de la manière dont ils peuvent éviter ces freins réglementaires, dans une période de tension forte sur les attributions par ailleurs.

Jacques WOLFROM explique que l'habitat regroupé concerne des établissements – type béguinage - où sont regroupées des personnes qui partagent une même situation (vieillesse, handicap), mais où la dimension de vie partagée est faible. En revanche, l'habitat partagé concerne des personnes qui décident de partager des moments de vie (repas, colocation...).

Concernant la consultation des représentants de locataires, l'un des facteurs clés du succès de l'expérience évoquée en Seine-Saint-Denis, au Pré-Saint-Gervais, est la présence d'une amicale de locataires, qui permet d'établir la confiance entre les habitants et de tisser un lien avec l'ensemble immobilier, mais également indépendamment du dispositif de la vie partagée. La présence d'une amicale ne constitue pas une condition absolue du cahier des charges, mais s'avère être un facilitateur dans le dialogue relatif à la forme que doit prendre la vie partagée. Le conseil syndical ou le syndic de copropriété peut également jouer ce rôle.

Enfin, les personnes vieillissantes ne souhaitent en général pas quitter le logement qu'elles occupent, et bénéficient du droit au maintien dans les lieux. Pour ces personnes, la problématique des attributions de logement ne se pose donc pas et il s'agit davantage de travailler en concertation avec elles sur l'intensité de la vie partagée qu'elles souhaitent mettre en œuvre, la taille du logement dont elles souhaitent disposer et si elles sont prêtes à expérimenter d'autres formes d'habitat type colocation. En outre, la dérogation prévue par

l'article 20 de la loi ASV permet d'orienter certains logements d'un petit ensemble vers des personnes en situation de handicap ou âgées, avec l'accord du réservataire et sous la forme d'un avenant à la convention avec les services de l'État.

Denis PIVETEAU ajoute que Monsieur Wolfrom et lui-même ont été confrontés à ces questions de sémantiques concernant l'habitat partagé, qui est aussi appelé regroupé, inclusif etc. Une grammaire commune et ouverte doit être trouvée au niveau des territoires, pour décrire la diversité des formes d'habitat inclusif sans la réduire à un seul modèle, et indépendamment des acceptions nationales. Avec la Conférence des financeurs, le positionnement du Département donne des outils au niveau local. Néanmoins, le nombre d'outils de comparaison entre les territoires, de partage d'expérience et de mutualisation de pratiques demeure insuffisant et doit se développer au niveau local et régional.

Par ailleurs, un réel problème de sécurisation juridique se pose. En effet, des frontières existent avec les établissements recevant du public et les établissements médico-sociaux, qui dépendent chacun de leur propre réglementation. Il s'agit donc de lever les incertitudes qui pourraient freiner certains acteurs dans leur souhait de porter des projets, de les financer et de soutenir leur ingénierie, leur investissement ou leur fonctionnement.

Enfin, sur le plan budgétaire, Denis Piveteau estime qu'on manque d'agilité et de capacité à repenser l'orientation des crédits de la cinquième branche de la Sécurité sociale. Or, l'habitat partagé participe des outils de la transformation de l'offre médico-sociale. L'enjeu est donc de créer des passerelles permettant de mobiliser des personnes qui se dirigeraient spontanément vers l'offre institutionnelle et qui pourraient, pour certaines, s'orienter vers d'autres formes d'habitat partagé.

Marc RUER observe que les populations qui ont intégré les bâtiments construits dans les années 1960 atteignent un âge avancé. Or, les taux de rotation sont faibles, et de nombreuses démolitions sont prévues. Les personnes âgées concernées ne pourront donc pas retrouver de logement dans leur quartier, voire dans leur ville.

De plus, les réhabilitations des passoires énergétiques représentent une double peine pour les locataires, puisqu'ils ont payé pendant de nombreuses années de lourdes charges en raison de la forte consommation énergétique engendrée par le manque d'isolation, et se voient de surcroît imputer le financement des travaux réalisés (*via* une troisième ligne ajoutée aux quittances de loyer).

En outre, les réhabilitations posent souvent la question des personnes âgées et des aspects économiques. Il conviendrait donc de rendre l'adaptation des logements obligatoire. Ces contraintes ne sont pas suffisamment prises en compte dans le logement en général.

Isabelle ROUGIER remercie l'ensemble des intervenants.

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

Introduction par Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, vice-président Logement, Aménagement durable et SDRIF-E du Conseil régional d'Île-de-France

Présentation de l'évaluation du SRHH par le prestataire Ernst & Young (EY) : Olivier CARRE et Romane GERARDIN

Point d'information sur la révision du SRHH : Isabelle ROUGIER

Isabelle ROUGIER propose d'aborder l'évaluation du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), engagée par l'État et le Conseil régional et menée par le cabinet Ernst & Young. Les membres du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France ont été associés à travers une commission dédiée de

13 membres, qui s'est réunie à cinq reprises entre décembre 2021 et novembre 2022 pour définir le périmètre de l'évaluation, valider la pertinence des constats et partager les recommandations.

Isabelle Rougier remercie les membres de la commission pour leur implication, et cède la parole à Olivier Carré et à Romane Gérardin d'Ernst & Young, pour la présentation de leurs travaux.

Romane GERARDIN, Ernst & Young, rappelle que les objectifs de l'évaluation étaient à la fois rétrospectifs (mesurer la plus-value du Schéma, l'atteinte des objectifs fixés, les forces et les faiblesses pour les parties prenantes) et prospectifs (nourrir les réflexions stratégiques en vue de l'élaboration du prochain Schéma). L'évaluation concerne la période de mise en œuvre du SRHH, élaboré en 2017, et couvre toutes les politiques publiques qu'il définit. Elle a débuté en juin 2022 avec une phase de cadrage. La seconde phase a donné lieu à une collecte de données *via* des entretiens conduits avec 67 personnes et une enquête à destination des EPCI, à laquelle 89 réponses ont été apportées. Enfin, la dernière phase a consisté à finaliser le rapport et à élaborer des recommandations.

L'évaluation indique que le SRHH est pertinent et couvre l'ensemble des problématiques d'habitat et d'hébergement, grâce au processus de co-construction choisi en 2017 et salué par l'ensemble des personnes interrogées. Toutefois, ce processus conduit à disposer d'un document couvrant une multiplicité de thématiques, et par conséquent, peu opérationnel. Un effort aurait dû être porté à la hiérarchisation et à la priorisation des sujets. Il en résulte une appropriation variable par les acteurs : une bonne appropriation du document dans ses grands principes parmi les membres du CRHH d'Île-de-France mais moindre par les autres acteurs, notamment des collectivités.

En outre, ce document s'inscrit dans un contexte changeant, et doit donc s'adapter aux enjeux et thématiques émergentes ou ayant fortement évolués, à l'instar des enjeux thermiques ou de l'habitat inclusif. En termes de pilotage, la gouvernance du schéma est globalement efficace grâce au copilotage de la Région et de l'Etat, et le rôle du CRHH, avec néanmoins une implication trop limitée des élus au sein de cette dernière instance. Les modalités de suivi sont fortement appréciées, notamment au travers du rapport annuel de suivi, mais portent insuffisamment sur les leviers actionnés ou à actionner.

Le Schéma a entraîné une prise de conscience et une mobilisation plus forte des acteurs autour des objectifs définis ou repris d'autres schémas stratégiques. Néanmoins, le programme de travail prévu dans le volet 3 du SRHH, notamment la concrétisation de l'Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, a manqué d'opérationnalisation.

Concernant l'atteinte des objectifs, celui relatif au nombre d'autorisations de logement a été atteint à 102 %, malgré une disparité entre les EPCI / EPT et la concentration de l'indicateur sur les autorisations de production de logement, ce qui dissimule la dégradation de la situation en termes de construction. En revanche, les objectifs relatifs aux agréments de logement sociaux n'ont jamais été atteints.

Les principaux leviers relevés par les parties interrogées pour atteindre les objectifs sont les opérations d'aménagement du territoire, l'augmentation des moyens dédiés et les stratégies foncières. En revanche, elles signalent l'existence de certains obstacles persistants, dont la rareté du foncier disponible, l'envol des coûts de construction ou l'acceptabilité par les riverains des projets de construction.

Sur la mobilité des ménages et les parcours résidentiels, certains sujets méritent d'être mieux traités dans le prochain Schéma, en particulier concernant la préservation de l'offre locative privée et l'accession sociale à la propriété, dont la production reste faible et marginale au vu des besoins, malgré la montée en puissance prévue du Bail Réel Solidaire (BRS) dans les années à venir.

Les thématiques traitées dans l'axe 3, relatives à l'intégration et à l'accès au droit des personnes les plus fragiles et les plus exclues, ont bénéficié d'une amélioration globale sur la période, ainsi que d'un volontarisme marqué de l'État (plan « Logement d'abord...»). Elles connaissent néanmoins des besoins forts, une atteinte inégale des objectifs et une moindre prise en compte pour l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage.

Concernant la rénovation des logements, les enjeux thermiques sont davantage pris en compte, mais les résultats s'avèrent mitigés sur la lutte contre l'habitat indigne. Certaines thématiques, comme le sanitaire, restent insuffisamment traitées au niveau global. Les intercommunalités signalent un manque de moyens et d'outillage, ainsi qu'un foisonnement d'initiatives qui complique la lisibilité des dispositifs.

Enfin, l'axe portant sur la solidarité entre les territoires connaît une bonne dynamique en termes de rattrapage des objectifs SRU, grâce à l'activation de leviers pertinents. Néanmoins, les Établissements Publics de Coopération Intercommunale relèvent une insuffisance d'accessibilité en transport.

D'un point de vue prospectif, le travail de réécriture du SRHH intervient à un moment particulièrement opportun, dans un contexte porteur et exigeant (sortie de la crise COVID, crise énergétique, télétravail, JO 2024 notamment). Les acteurs ont de fortes attentes en ce sens. L'évaluation réalisée a permis de formuler des recommandations pour la phase de révision du Schéma.

Sur le cadrage stratégique, les recommandations sont les suivantes :

- clarifier le statut et la finalité du Schéma comme document d'orientation et de pilotage, afin de favoriser son appropriation par les acteurs,
- améliorer son articulation avec les politiques et documents connexes (en améliorant la définition de son périmètre thématique), en particulier avec le Schéma Directeur de la région Île-de-France, également en cours de révision,
- reprendre le processus de co-construction du Schéma en impliquant davantage les élus et les bailleurs sociaux,
- intégrer les enjeux émergents et inscrire le Schéma dans le corpus réglementaire et stratégique qui a émergé depuis 2017.

Sur l'optimisation de la mise en œuvre du SRHH, les recommandations sont les suivantes :

- prioriser les sujets et les objectifs pour permettre une meilleure appropriation et une plus grande lisibilité par les parties prenantes,
- inscrire dans la durée les bonnes pratiques collaboratives initiées lors de la phase d'élaboration, en réaffirmant l'importance des partenariats actuellement sous-exploités,
- accorder une place plus importante aux commissions de mise en œuvre, aux instances de dialogue et aux acteurs (par exemple les ALEC...),
- identifier les leviers d'action et les obstacles associés pour favoriser l'opérationnalisation du document.

Sur le pilotage et la gouvernance, les recommandations sont les suivantes :

- promouvoir un pilotage et une gouvernance inclusifs et représentatifs de tous les acteurs, en renforçant en premier lieu le copilotage État-Région,
- réaffirmer le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement comme une instance dédiée au dialogue partenarial et promouvoir le partage d'expériences,
- renforcer l'implication des élus au sein du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, notamment en le connectant davantage aux réalités territoriales, en favorisant le partage de bonnes pratiques et en veillant au développement des usages dématérialisés,
- réinsérer l'Observatoire Régional de l'habitat et de l'hébergement en tant qu'instance d'animation du SRHH, afin de le faire vivre, de réaliser des publications et de travailler sur la communication de ces publications.

Enfin, sur le suivi et l'évaluation, les recommandations sont les suivantes :

- renforcer le suivi de la mise en œuvre et des indicateurs du schéma,
- élaborer un programme de travail réaliste, partagé entre acteurs et recentré sur des chantiers très ciblés et d'importance, afin de garantir son efficacité, sa pérennisation et faciliter son suivi,
- produire un tableau de bord constitué d'indicateurs permettant de suivre l'atteinte des objectifs au cours de sa mise en œuvre, après une phase d'identification et de fiabilisation des données mobilisables,
- poursuivre l'élaboration des rapports annuels de suivi.

Isabelle ROUGIER propose d'évoquer les étapes de l'élaboration du prochain Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement.

Les services de l'État et du Conseil régional s'appuient sur ce rapport d'évaluation pour préparer les deux phases de l'exercice de révision du Schéma, qui se dérouleront en 2023, avec un premier semestre dédié aux travaux de révision, et un second semestre consacré à la consultation, pour aboutir fin 2023 au schéma révisé. Ces travaux s'articuleront avec les travaux de révision du SDRIF, dont le calendrier est proche, avec une attention particulière à la « brique logement » du SDRIF.

En parallèle de l'évaluation, l'Etat et le Conseil régional ont sélectionné une AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) pour accompagner la démarche de révision. Ils ont également travaillé sur la mise à jour du diagnostic qui sera publié début 2023, et qui comporte les préconisations du rapport d'évaluation, les contributions des membres du CRHH, le diagnostic de 2017 du précédent schéma et les quatre rapports annuels de suivi, accompagnés d'une note de cadrage sur le contexte socio-économique dans lequel s'inscrit la révision.

Enfin, la révision comprendra deux démarches parallèles de concertation, la première concernant la révision complète du schéma, avec une forte mobilisation des acteurs du logement et de l'hébergement à travers des ateliers, et la seconde impliquant une consultation des élus intercommunaux sur les objectifs de territorialisation de l'offre de logements. Un atelier inaugural sera organisé en début d'année 2023. La feuille de route de la révision du SRHH sera présentée au Bureau du Comité régional qui se tiendra le 25 janvier.

Guillaume SIMONIN, Directeur des Affaires Économiques et Juridiques pour la Fédération Française du Bâtiment Grand Paris Île-de-France, indique que la Fédération Française du Bâtiment a soulevé, dans sa contribution, la nécessité de mettre en place des indicateurs sur la démarche Zéro Artificialisation Nette, et s'enquiert d'éventuelles réflexions portées sur ce sujet dans le cadre de l'élaboration du prochain Schéma.

Jean-Luc VIDON note que le constat global qui peut être tiré de ces travaux est l'accentuation de la crise du logement et de l'hébergement en Île-de-France, avec une production en chute libre (-32 % d'agréments entre 2018 et 2021 et aucune perspective de reprise), une augmentation du nombre de demandeurs de 17 % depuis 2015 (743 000 personnes) et des attributions en baisse (de 81 000 attributions annuelles en 2015 à 76 000 en 2021) qui traduisent l'incapacité des locataires du parc social à le quitter faute d'une offre privée abordable et suffisante.

En somme, la production de logements sociaux est plus faible, plus chère et plus lente. Cette situation est aggravée par la rénovation urbaine, qu'il faut poursuivre, mais qui souffre de la difficulté de reconstitution de l'offre, mais aussi par les locations saisonnières dans le parc privé. Le Zéro Artificialisation Nette, indispensable, renforce la cherté du foncier et la concurrence, défavorables au logement social, dans un contexte parfois insuffisamment encadré. Enfin, la loi Climat et résilience retirera progressivement du marché locatif des centaines de milliers de logements si les travaux ne sont pas réalisés aux échéances 2025, 2028, 2034, ce qui renforcera la tension sur le parc social.

Cette situation est gravissime pour celles et ceux qui attendent un logement abordable. La question de l'accès au logement n'est pas considérée à ce jour comme suffisamment prioritaire. Jean-Luc Vidon demande donc s'il ne conviendrait pas, collectivement, de relever ce défi et de le traduire dans l'écriture du prochain SRHH. Cette dynamique doit être impulsée par l'État, la Région et les collectivités, pour permettre aux bailleurs sociaux de la mettre en œuvre. Elle requiert des moyens financiers, dont le mouvement HLM discutera avec le ministre du logement dans les jours à venir. Jean-Luc Vidon appelle donc à transcrire cette ambition dans le SRHH, et à se mobiliser pour répondre aux besoins en fixant des objectifs *a minima* au niveau de ceux de 2017 et en travaillant à réunir les conditions qui permettront cette fois de les atteindre.

Marc RUER partage l'avis de Monsieur Vidon. Il ajoute que les élus, les bailleurs, les associations, les services et lui-même s'impliquaient davantage quand les Conseils départementaux de l'Habitat se réunissaient, avant le regroupement de ces acteurs au sein du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, qui couvre dorénavant un périmètre trop étendu pour connaître l'ensemble des projets de construction, de démolition et de réhabilitation.

Marc GUILLAUME partage également les préoccupations évoquées, qui appellent des réponses au niveau national et local. Au niveau national, des travaux sont engagés dans le cadre du Conseil national de la refondation sur le logement. Ils devraient permettre d'aboutir à de nouvelles propositions, non uniquement financières. L'État investit 35 milliards d'euros dans ces questions.

En outre, la phase de co-construction du schéma devrait associer l'ensemble des parties prenantes, ainsi que les élus, peu présents ce jour. Leur implication est pourtant nécessaire, puisqu'elle permet de travailler la territorialisation des objectifs. L'ambition de construire chaque année 70 000 nouveaux logements sera maintenue, mais il s'agira aussi de s'atteler à l'enjeu de la territorialisation de cet objectif.

Avis sur le projet de PDALHPD de l'Essonne

Isabelle ROUGIER aborde le projet de Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de l'Essonne, qui permet de définir une feuille de route pour les différents acteurs départementaux et de travailler à l'articulation des dispositifs. Ce projet, élaboré par l'État et le Conseil départemental, a été présenté en commission ALHPD le 1^{er} décembre dernier. La Commission a émis un avis favorable assorti de deux votes contre et de quatre abstentions, ainsi que de demandes de précisions, auxquelles il a été répondu. La Fondation Abbé Pierre a attiré la vigilance de l'instance sur le taux de reconnaissance des ménages prioritaires et urgents au titre du DALO par la Comed de l'Essonne. Une modification a également été suggérée pour mieux prendre en compte la problématique de l'accueil des gens du voyage, et a donné lieu à l'ajout d'une fiche dédiée concernant la fluidité du parcours résidentiel des ménages en voie de sédentarisation.

Un représentant de **URIF-CGT** constate des améliorations apportées sur certains points, mais annonce qu'il s'abstiendra, parce qu'il souhaite vérifier que les objectifs sont atteints.

Clément LARHANTEC, Représentant de la Fédération Nationale des Associations Solidaires d'Action avec les Tsiganes et les Gens du Voyage, estime que l'ajout d'une fiche sur l'accueil et l'habitat des gens du voyage est insuffisant, et fait part de sa gêne quant au vocabulaire employé (« Communauté des gens du voyage »), qui recouvre des catégories de personnes très diverses. Il s'interroge sur la constitution du groupe de travail cité dans les modalités de mise en œuvre, notamment sur l'association des « gestionnaires d'aires d'accueil », qui relèvent de l'accueil et non de l'habitat, et sur l'absence des bailleurs sociaux. Les aires d'accueil constituent une offre par défaut, et non une offre dans le parcours résidentiel des gens du voyage. Clément Larhantec votera donc contre ce projet.

Martin CHOUTET revient sur deux points qu'il a évoqués en commission, et qui ne semblent pas avoir été pris en compte. Le premier concerne le manque d'insistance sur le relogement des publics prioritaires et des ménages les plus pauvres (premier quartile), alors que l'Essonne atteint la moitié de l'objectif en termes d'attributions de logement à ces personnes (12,5 %, alors que la loi impose 25 %). Les études menées sur ce sujet indiquent que cette situation n'est pas liée à une inadéquation du parc, mais à la concurrence entre priorités. Or, les 25 % d'attributions à des ménages du premier quartile constituent une obligation légale, et doivent donc s'imposer.

Le second point porte sur le relogement des publics DALO. Le département consacre 10 % des attributions à ces populations (sachant que 45 000 ménages sont en attente en Ile-de-France), pourtant reconnues dans une situation prioritaire et urgente par les commissions, alors qu'il dispose des moyens d'en proposer davantage. Martin Choutet s'abstiendra donc sur ce projet.

Éric CONSTANTIN confirme que ce projet a fait l'objet de nombreux échanges en commission, pendant lesquels la Fondation Abbé Pierre a exprimé de grandes inquiétudes — voire une colère — concernant la doctrine de la Commission DALO du département de l'Essonne. Le PDALHPD présente une volonté de mise en avant des A.R.P.P (Accompagnement et Relogement des Publics Prioritaires) par rapport au droit au logement. Eric Constantin a adressé aux membres une décision du juge du tribunal administratif de Montreuil qui confirme que la priorité donnée au titre de l'A.R.P.P n'empêche pas de faire valoir son droit au logement. Ce point le conduit à maintenir sa position défavorable au projet.

Marc GUILLAUME propose de procéder au vote.

L'avis du CRHH sur le projet de PDALHPD de l'Essonne est favorable, avec 5 abstentions et 2 votes défavorables.

Marc GUILLAUME propose d'aborder le dernier point de l'ordre du jour.

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

Isabelle ROUGIER indique que ce projet d'avis sur la fusion-absorption de l'OPH de Pantin par la SCIC COOP Pantin Habitat (HDI Construction) est un dossier dont les pièces ont été envoyées tardivement aux membres du Comité. Il est soumis à leur avis ce jour afin de rendre la fusion effective au 1^{er} janvier 2023.

Louis MOREAU DE SAINT-MARTIN, directeur adjoint de l'unité départementale de Seine-Saint-Denis de la DRIHL précise que ce projet comprend en effet plusieurs étapes. Il a d'abord été présenté au Bureau du CRHH en septembre, en vue d'autoriser le transfert du siège de la coopérative HDI Construction de l'Alsace vers l'Île-de-France (après agrément ministériel), qui constituait la première étape.

La deuxième étape concernait la transformation de la coopérative HLM en SCIC HLM, société coopérative d'intérêt collectif, avec pour conséquence de donner une place plus importante aux collectivités dans la gouvernance de cette coopérative devenue SCIC. Ce changement se traduit par un arrêté du Préfet de région. L'agrément ministériel et l'arrêté de transformation en SCIC ont été signés récemment.

Aujourd'hui, l'avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement est sollicité sur la troisième étape du projet, qui consiste en la fusion-absorption de l'OPH de Pantin par la société coopérative d'intérêt collectif (sans patrimoine à ce jour), en vue d'une mise en œuvre au 1^{er} janvier 2023.

Marc RUER précise que la loi qui oblige à des regroupements contraint à élaborer un certain nombre de montages. Le montage présenté vise à permettre à la ville de Pantin de conserver la gouvernance. La Confédération Nationale du Logement soutient ce projet, même si elle déplore les divisions et fusions.

Marc Ruer ajoute qu'aucun texte n'oblige la présence d'administrateurs dans les Conseils d'administration des coopératives HLM. Quelques organismes progressistes en comptent, voire organisent des élections, mais les élus ne disposent pas d'un réel pouvoir de vote. Il conviendrait donc que le représentant de l'État appuie les demandes de la Confédération pour que ces instances comprennent de réels représentants des locataires.

Marc GUILLAUME procède au vote.

L'avis du CRHH est favorable à l'unanimité.

Questions diverses/Conclusion

Marc GUILLAUME, Préfet de région Île-de-France, Préfet de Paris

En l'absence de demande de prise de parole complémentaire, **Marc GUILLAUME** conclut la réunion en remerciant les personnes qui l'ont préparée, et souhaite d'agréables fêtes de fin d'année aux participants.

La séance est levée à 11 heures 25.