

## Renouvellement du Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat Ile-de-France

-

### Contribution de l'AFFIL au diagnostic

L'AFFIL regroupe 70 adhérents représentant des organismes HLM franciliens, des associations gestionnaires d'hébergement et de logement, Action Logement, le GIP HIS ainsi que la Métropole du Grand Paris. Notre secteur représente 119 821 places d'hébergement, 89 895 places en logement adapté dont 13 370 places jeunes en FJT et 51 383 places en résidence sociale, 27 156 places en intermédiation locative, 58 700 ménages en logement très social. Nos membres travaillent collectivement pour favoriser l'interconnaissance entre les acteurs et le partenariat dans l'objectif d'apporter des solutions concrètes aux enjeux franciliens d'accès et de maintien dans le logement des ménages franciliens.

Le travail de diagnostic posé lors de l'élaboration du SRHH 2017-2023 avait été salué par l'ensemble des parties prenantes et l'AFFIL s'était félicitée de la prise en compte de la diversité des réponses possibles face à la forte tension sur le logement à l'échelle francilienne, en termes d'offres de logement, notamment avec des axes dédiés à la production des résidences sociales et à la question du logement des jeunes, même si ceux-ci restaient peu précis.

Les constats qui avaient guidés la rédaction du SRHH 2017-2023 restent d'actualité 5 ans plus tard, certaines difficultés s'étant même accrues depuis 2017 et de nouveaux besoins et profils de ménages ayant vu le jour. Il est à noter que les réponses à développer restent bien identifiées et nécessitent un engagement collectif, et équilibré sur l'ensemble du territoire francilien, de l'ensemble des parties prenantes à la politique de logement et d'hébergement.

Aussi, l'AFFIL considère que le SRHH peut constituer un véritable outil de pilotage de la politique d'hébergement et de logement à l'échelle francilienne et souhaite aujourd'hui apporter sa contribution au diagnostic pour l'élaboration du prochain SRHH.

#### **Des freins majeurs à la production de logements financièrement accessibles qui restent à lever : indicateurs flous, enjeu non perçu comme prioritaire par les décideurs, manque de portage politique**

Les indicateurs choisis lors de l'élaboration du SRHH 2017-2023 se révèlent à l'heure de l'évaluation insuffisamment précis pour permettre de mesurer efficacement l'atteinte des objectifs. La non-différenciation entre les objectifs de production de logement social et ceux de production de résidences sociales ou bien la prise en compte de la transformation de l'offre de FTM comme une offre nouvelle rendent par exemple difficile l'évaluation de la production réelle. Ces indicateurs devront ainsi être clarifiés et partagés régulièrement à l'ensemble des acteurs membres du CRHH et plus largement, au-delà du rapport annuel de suivi présenté en CRHH. Ce afin de mesurer l'impact de ce nouveau document stratégique tout au long des 5 années de sa validité et d'ajuster les leviers de manière objective et en temps réel.

Par ailleurs, si les objectifs de production globale de logements ont été remplis, démontrant ainsi la capacité à produire en Ile-de-France, force est de constater que les objectifs de production d'une offre financièrement accessible aux ménages franciliens les plus vulnérables n'ont pas été atteints. Cela met en exergue la faible priorisation, par les acteurs locaux, du parc social et du logement accompagné pour répondre aux besoins toujours croissants de logement abordable dans notre région, ce malgré les constats sans équivoque sur l'utilité sociale du logement social et des résidences sociales pour les ménages et les territoires.

Or depuis 2017, la politique du gouvernement autour du Logement d'Abord, dont le 2<sup>e</sup> plan quinquennal est annoncé pour début 2023, nous amène encore plus à prioriser la mobilisation de l'ensemble des dispositifs afin de permettre l'accès au logement – et le maintien - des personnes mal-logées. Le nouveau SRHH devra prendre en compte cette ambition politique en renforçant la place de l'ensemble des dispositifs existants pour répondre aux problématiques de logement des franciliens les plus vulnérables.

Il est également nécessaire de mettre en relation le type de logements produits et le niveau de revenus des demandeurs. En 2020, alors que 348 415 demandeurs (soit près de la moitié) disposaient des revenus inférieurs aux plafonds PLAI, seuls 33% des logements agréés étaient des PLAI. Ainsi, nous demandons que l'objectif de production de logements intègre un sous-objectif de logements très sociaux (PLAI).

De la même manière, il est essentiel de réfléchir à la répartition territoriale des agréments afin d'évaluer si la production correspond au besoin des territoires et répond à l'objectif d'équilibre territorial, notamment au regard des objectifs SRU.

Des difficultés communes à la production de logement social ou accompagné et à la reconstitution du parc d'hébergement francilien sont par ailleurs identifiées dans la mise en œuvre des objectifs du SRHH entre 2017 et 2022. Ainsi, l'absence de pilotage politique par les préfetures départementales pour favoriser l'acceptabilité des projets par les collectivités et la difficile articulation entre les différentes échelles de compétences sur les questions hébergement-logement apparaissent comme des freins majeurs, qui n'ont pas été levés entre 2017 et 2022 et pour lesquels le nouveau SRHH devra proposer des leviers d'action.

La difficulté de reconstitution du parc d'hébergement francilien est également renforcée par l'absence de moyens financiers dédiés à la captation de nouveaux sites, entraînant des craintes majeures de la part des associations gestionnaires et des SIAO dès 2023 pour assurer un accueil digne et inconditionnel des ménages à la rue. La tenue des JOP en 2024, dont les conséquences sur la baisse de disponibilité des hôtels à des fins d'hébergement des personnes à la rue sont déjà notables, laisse présager d'une crise renforcée dès la première année de mise en œuvre du nouveau SRHH et nous invitent collectivement à prendre les mesures appropriées.

### **Des approches en silo toujours à l'œuvre**

Le SRHH 2017-2023 avaient en outre porté des efforts de rupture avec les approches en silo, en proposant par exemple une approche transversale du logement des jeunes qui intégrait le logement

des jeunes actifs au Schéma Régional du Logement Etudiant ou un rapprochement avec les secteurs connexes de l'emploi et de la santé. Or, le cloisonnement des politiques publiques et des dispositifs est toujours prégnant aujourd'hui tant dans les actions proposées que dans leur pilotage, allant à l'encontre de la réalité de la situation des ménages. Les initiatives de rapprochement entre les secteurs qui ont pu avoir lieu (on pense par exemple à certains projets HLM accompagnés qui mettent autour de la table bailleurs sociaux, associations et secteur de la psychiatrie) montrent la pertinence de ces approches pour répondre de manière concrète aux problématiques des personnes concernées et des acteurs du secteur. Ceci met en exergue la nécessité de développer les moyens à hauteur des ambitions portées dans le SRHH.

### **Des besoins toujours plus prégnants**

Fin 2022, les besoins identifiés lors de l'élaboration du SRHH 2017-2023 persistent, voire se sont renforcés en 5 ans. De nouveaux besoins ont par ailleurs vu le jour, en partie liés à la crise sanitaire : nouveaux profils de jeunes en situation de précarité, plus grande précarité globale des ménages, personnes en perte d'autonomie aux faibles ressources, augmentation des difficultés de santé psychique ou des violences intrafamiliales...

Par ailleurs, les prix des logements dans le parc privé n'ont cessé d'augmenter depuis 2017, cette inaccessibilité du parc privé pour de nombreux ménages reportant la demande sur le parc social, et accroissant ainsi la forte tension qui préexistait.

Il appartient donc au prochain SRHH de prendre en compte l'évolution et l'aggravation de ces besoins pour proposer une stratégie de mobilisation régionale ambitieuse.

### **Une nécessaire réaffirmation des ambitions du SRHH en faveur du logement des personnes mal-logées, qui devra être portée par la mobilisation de tous les acteurs franciliens de l'hébergement et de l'habitat**

Le diagnostic préalable à l'élaboration du SRHH en juillet 2015 précisait que « le schéma fixe les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, et répond aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières. ».

La révision du SRHH actuel doit permettre de réaffirmer clairement, voire de renforcer les ambitions de cet outil en faveur de l'hébergement et de la production de logements financièrement accessibles pour les personnes mal-logées, que ce soit dans le parc privé, le parc social ou via le logement accompagné. Le décalage entre les objectifs prescrits par le SRHH 2017-2023 et leur réalisation ne doit pas conduire à une réduction des objectifs de production dans le nouveau SRHH.

La philosophie du Logement d'Abord porté par le gouvernement depuis 2017 devra trouver sa transcription dans les objectifs et actions du prochain SRHH et se voir allouer des leviers d'actions à la hauteur des enjeux pour la Région Ile-de-France.

L'ensemble de ces éléments nécessite un pilotage stratégique et opérationnel fort mais également la mobilisation de tous les acteurs sur l'ensemble du territoire francilien, les disparités restant encore aujourd'hui fortes d'un territoire à l'autre (à toutes les échelles territoriales).