



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

Lundi 18 septembre 2023 — Paris

Compte rendu simplifié

La séance plénière du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement est ouverte à 14 h 40 sous la présidence d'Isabelle ROUGIER (Directrice, Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement).

Introduction

Pierre-Antoine MOLINA, Préfet, Secrétaire général aux Politiques publiques, Préfecture de la Région Île-de-France remercie les participants de leur présence et se réjouit que les réunions du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement puissent à nouveau se tenir en présentiel.

Il rappelle que le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) est un document propre à la Région Île-de-France, dans la mesure où celle-ci détient des compétences particulières en matière de logement. Le document vise notamment à rééquilibrer l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire et à favoriser le développement d'une offre de logement adaptée aux besoins de la population, et notamment aux personnes les plus fragiles.

La révision du SRHH s'inscrit dans un contexte tendu : la pression sur le parc social s'intensifie, le nombre de demandeurs dépasse largement le nombre de logements disponibles. Cette révision doit permettre de mettre en cohérence les outils de définition, de suivi et d'évolution des politiques du logement et de l'hébergement, et de construire une vision partagée des constats et des objectifs pour l'ensemble des acteurs franciliens du logement. Les objectifs fixés dans le SRHH devront ensuite être déclinés dans les Plans Locaux de l'Habitat.

Pierre-Antoine MOLINA remercie les membres du CRHH pour leurs contributions et la richesse de leurs retours. Il précise que la présente séance est consacrée exclusivement au SRHH, et notamment à la restitution des ateliers de co-construction sur les trois axes du schéma. 240 indicateurs ont été proposés, 179 ont été retenus, mais ce chiffre lui semble encore trop élevé pour assurer un suivi efficace. L'ensemble des propositions formulées pendant les ateliers ou par écrit ont été examinées et intégrées à la première version du projet de schéma qui a été transmise aux membres du CRHH.

Pierre-Antoine MOLINA laisse la parole à Anne-Claire DAVY, de l'Institut Paris Région, pour rappeler la démarche de révision du SRHH.

Un document est projeté en séance.

Rappel de la démarche de révision du SRHH

Anne-Claire DAVY, Cheffe de projet, Institut Paris Région, rappelle tout d'abord que dès le début de la démarche de révision, une nouvelle architecture du document a été proposée afin de mieux imbriquer les enjeux de l'hébergement et du logement, permettre une lecture plus transversale des enjeux territoriaux et essayer d'actualiser le document précédent au regard des enjeux nouveaux et des lois nouvelles. Le nouveau document comporte donc trois orientations thématiques, au lieu de cinq précédemment.

Le premier axe porte sur le développement de l'offre de logement et d'hébergement afin de répondre à la diversité des besoins, tout en veillant aux équilibres territoriaux.

Le deuxième axe se concentre sur l'amélioration, l'adaptation et la requalification du parc existant et du cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes.

Le troisième axe porte sur l'amélioration et l'harmonisation, à l'échelle francilienne, de l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate de logement et d'hébergement.

Cette nouvelle structure générale du nouveau SRHH a été présentée lors d'un atelier inaugural le 8 mars 2023. La démarche de révision s'est ensuite appuyée sur six ateliers de co-construction, décomposée, chacun, en deux temps, un temps pour s'assurer de la bonne compréhension et de la bonne formulation des objectifs et de leur filiation avec le SRHH précédent, et un temps sur les modalités opérationnelles de mise en œuvre et de suivi des objectifs.

Les membres du CRHH se sont fortement mobilisés dans la démarche de révision du SRHH. 45 personnes ont, en moyenne, participé aux ateliers et les cinq collègues étaient, à chaque fois, représentés de manière équilibrée. Les échanges lors de ces ateliers ont été particulièrement riches et nourris.

Les ateliers ont permis de consolider une première version du SRHH. Lors des débats, il est apparu que les principes transversaux (continuité des droits, solidarité territoriale) n'étaient pas suffisamment articulés entre eux. La rédaction du SRHH a été revue en conséquence pour les réintroduire dans les introductions de chaque axe.

Avec l'appui de l'agence Eker, tous les échanges ont fait l'objet de comptes rendus. Ainsi, toutes les propositions faisant consensus auprès des participants ont pu être intégrées dans le schéma. Ces propositions ont permis de partager et de préciser certains éléments de diagnostics, de hiérarchiser et de valider les

sommaires, d'ajouter des objectifs ou des leviers opérationnels, de reformuler certaines ambitions avec des termes plus positifs. Elles ont également permis de valider et de formuler les cibles à atteindre, d'enrichir les modalités de mise en œuvre des leviers et des indicateurs de suivi afin de les rendre plus concrets. Ensuite, quelques arbitrages ont dû être rendus sur des propositions divergentes, notamment lorsque celles-ci semblaient ne pas relever du périmètre d'intervention et du cadre juridique du SRHH, quand elles occasionnaient des débats sur la faisabilité de certaines cibles proposées ou sur l'insuffisance des moyens disponibles pour la mise en œuvre ou le suivi.

Présentation du projet de SRHH révisé

Anne-Claire DAVY indique que le SRHH est organisé autour de trois axes, chacun étant décliné en objectifs, sous-objectifs et leviers. Les leviers comprennent à la fois des éléments de diagnostic et de bilan, des modalités de mise en œuvre et des modalités de suivi. Chaque levier fait l'objet d'une fiche qui précise la cible quantitative à atteindre (objectif quantitatif territorial, volume à atteindre, tendance), les territoires concernés, les indicateurs de suivi (indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats), les actions à mettre en œuvre (amélioration des indicateurs de suivi, diffusion de l'information et sensibilisation, actions du CRHH et de ses membres, articulation avec les documents infra, à savoir les PLH, PDHPD, PDHI, et axe de travail de l'Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Hébergement), et les principaux acteurs impliqués.

S'agissant des indicateurs de suivi, le travail des ateliers a abouti à l'identification de 241 indicateurs. Dans un second temps, leur nombre a été réduit au regard de la disponibilité des données, de la pertinence du champ couvert par l'indicateur et de la fiabilité de l'indicateur. Les indicateurs jugés non fiables sont alors passés dans la catégorie des indicateurs à améliorer.

Au final, 179 indicateurs ont été retenus, contre 80 indicateurs cibles. Chaque indicateur a un levier de mise en œuvre. Pour comparaison, 44 indicateurs sont intégrés dans l'actuel SRHH.

Pierre-Antoine MOLINA remercie Anne-Claire DAVY pour ce rappel de la démarche. Il souligne l'importance des indicateurs pour rendre compte de la réalité, mais la définition de 180 indicateurs lui semble un peu excessive. Il conviendrait de rationaliser leur nombre.

Il propose de passer à la restitution des contributions par axe, et laisse la parole à Romain PARENT pour l'axe 1.

Présentation et discussions sur l'axe 1 : Développer une offre de logements correspondant aux besoins, diversifiée et financièrement accessible

Romain PARENT, Chef du service des observatoires, des études et des évaluations, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement, rappelle que le contexte de tension entre la demande et l'offre d'habitat qui prévaut en Île-de-France invite les acteurs à conjuguer leurs efforts pour maintenir un niveau d'autorisations d'urbanisme et de mises en service de logements suffisant tant pour les ménages résidant déjà dans la région, que pour les ménages arrivant en Île-de-France.

L'axe 1 du prochain SRHH vise à renouveler le cadre de cette action collective. Il se décline suivant trois grands objectifs.

Le premier objectif correspond au développement et au rééquilibrage de l'offre de logement. Le deuxième objectif s'attache à traiter de l'amélioration de l'offre d'hébergement, et le troisième objectif propose de mobiliser à ces fins les outils de l'urbanisme et de la maîtrise foncière dans un nouveau paradigme de sobriété.

L'objectif 1 réaffirme la nécessité de construire au moins 70 000 logements par an, tel que la loi du Grand Paris l'a fixé. Il porte une stratégie de développement d'une offre de logement géographiquement équilibrée, diversifiée et financièrement accessible, stratégie qui a été déclinée en sept sous-objectifs.

Dans la continuité du schéma actuel, les sous-objectifs 1 et 2 traduisent la poursuite de l'effort de construction, de la coordination de l'ensemble des acteurs et de la promotion du développement équilibré et ambitieux de l'offre de logements sociaux.

Le sous-objectif 3 traite de l'habitat intermédiaire. Il a été adapté aux dynamiques observées en Île-de-France et se propose désormais d'accompagner, plutôt que de renforcer, le développement de l'habitat intermédiaire dans les territoires préférentiels, notamment en favorisant le renouveau de l'accession sociale à travers le bail réel solidaire (BRS).

Le sous-objectif 4 introduit une nouvelle problématique, qui n'existait pas dans le schéma précédent. Il complète les trois sous-objectifs précédents en ciblant des actions sur le parc existant inoccupé tout ou partie de l'année afin de favoriser le maintien de l'offre, en complément de la production brute.

Enfin, les trois derniers sous-objectifs se proposent de détailler les offres spécifiques à destination de certaines catégories de ménages (gens du voyage, étudiants, jeunes actifs, ménages en perte d'autonomie, ménages en situation de handicap).

Le deuxième objectif du schéma propose de répondre à la diversité des besoins des plus vulnérables. Cet objectif passe par le développement d'une offre d'hébergement et de logements adaptée, pérenne, plus qualitative et mieux répartie sur les territoires.

Dans la continuité du schéma actuel, le projet de révision réaffirme trois orientations : la maîtrise du recours au dispositif d'urgence au profit d'une offre d'hébergement et d'habitat adaptée et pérenne (sous-objectif 2.1), le développement du parc de logements adaptés et de logements très sociaux afin de répondre à la diversité des publics, en accord avec la stratégie nationale pour le Logement d'abord, et son adaptation au nouveau plan Logement d'abord 2 (sous-objectif 2.2), la définition d'une géographie prioritaire, préférentielle pour le développement de l'hébergement et du logement adapté afin de travailler sur le rééquilibrage des niveaux de réponse à l'échelle régionale (sous-objectif 2.3).

Le troisième objectif postule que les territoires doivent se doter de stratégies foncières volontaristes et les décliner dans leurs programmes locaux de l'habitat et leurs documents d'urbanisme afin d'atteindre les objectifs de production à l'échelle des intercommunalités.

Dans un premier sous-objectif, il est proposé de s'appuyer sur les outils de la maîtrise foncière publique. Ce premier sous-objectif est renforcé par la création d'un certain nombre de leviers thématiques par opérateur et acteur.

Enfin, le projet de schéma introduit des trajectoires de sobriété foncière et de sobriété énergétique appliquées aux enjeux de la production du logement afin d'atteindre une production de logements et de places d'hébergement répondant à des objectifs à la fois qualitatifs et quantitatifs en lien avec les attentes des habitants dans la mesure du possible.

Romain PARENT présente ensuite quelques exemples de contributions reçues sur l'axe 1.

Certaines de ces contributions peuvent être intégrées directement au schéma.

La Fondation Abbé Pierre a, par exemple, proposé de publier sur le site de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) l'ensemble des avis et recommandations du CRHH sur les programmes locaux de l'habitat en cours. Cette proposition pourrait être intégrée en l'état dans le sous-objectif 1.1 du schéma.

D'autres propositions se sont attachées à proposer des axes de travail pour l'Observatoire régional de l'Habitat et de l'Hébergement (ORHH), qui est un des organes de gouvernance et de suivi du SRHH. L'AORIF a, par exemple, proposé la création d'un observatoire des prix de vente et des redevances pour les opérations neuves en bail réel solidaire. Cette proposition paraît réalisable, pour ce faire les rapports annuels des opérateurs devront être mis en commun. La Fondation Abbé Pierre a, quant à elle, proposé de publier une note sur l'état d'occupation du parc de logement intermédiaire. L'ORHH pourrait parfaitement prendre en charge ce travail.

L'AFFIL et l'Unafo pointent la nécessité de mettre en cohérence le sous-objectif 2.2 avec le plan le Logement d'abord 2.

D'autres propositions ont été émises sur l'axe 1, et sont aujourd'hui ouvertes à la discussion.

Isabelle ROUGIER affirme que l'axe 1 étant particulièrement riche, un premier retour a été effectué auprès des contributeurs sur les propositions pouvant ou non être prises en compte.

Frédéric ESNAULT, Chef du service Développement et amélioration de l'offre de logement et d'hébergement, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement, indique que plusieurs propositions ont été émises sur les objectifs 1 et 2 qui visent à promouvoir un développement ambitieux et équilibré de l'offre locative sociale.

Plusieurs propositions portent sur l'équilibre des produits, et en particulier sur le sous-objectif 1.2. Ce sous-objectif 1.2 laisse déjà assez largement la part au développement de l'offre de logement social, puisqu'il fixe un objectif de 35 % de PLAI à échéance du plan en cours.

Plusieurs contributeurs demandent dans le sous-objectif 1.2 de préciser qu'une progression annuelle est attendue pour tendre vers 35 % de logements sociaux. Ils souhaitent, en effet, porter un message de mobilisation, année après année, sur le nécessaire développement du PLAI. Cette proposition convient à la DRIHL et à l'État, car elle permet de se rapprocher des objectifs nationaux et de la tendance de la production. Le PLAI représente 36 % de la production de ces dernières années, bien que sur 2021 et 2022 cette proportion ait été un peu moindre.

La proposition consisterait à caper de manière explicite dans le schéma la production en PLS. Elle reviendrait à élargir ce qui est déjà de pleine application légale dans les communes SRU, puisque la loi prévoit un plafonnement du développement de logements PLS de 20 à 30 %. La production de PLS sur les 6 dernières années s'est plutôt établie à 36 % en moyenne sur l'ensemble des communes franciliennes.

Cette proposition est mise au débat, sachant qu'il ne sera probablement pas facile de caper le PLS. La production actuelle a tendance à se polariser entre deux produits, le PLAI d'un côté, qui génère des recettes locatives plus faibles, mais qui bénéficie d'aides indirectes les plus importantes, et le PLS de l'autre qui bénéficie de moins d'aides, mais permet de dégager des recettes locatives plus importantes. Le PLUS est, quant à lui, un produit dont le loyer est relativement proche du PLAI, mais qui ne bénéficie pas d'aides.

Frédéric ESNAULT estime que le niveau de production de logements PLAI ne devrait pas être trop difficile à atteindre, même si en valeur absolue, la production ne suffira sans doute pas à répondre à tous les besoins. Selon lui, le défi porte plutôt sur la capacité à réellement caper la production de logements PLS.

S'agissant du sous-objectif 1.3, l'AORIF émet une proposition qui vise à compléter les attendus du PLH. En effet, l'AORIF considère que le développement du logement locatif intermédiaire (LLI) devrait soutenir le développement du logement locatif social (LLS). **Frédéric ESNAULT** explique que la loi de finances 2021 a largement libéralisé les conditions de développement du logement locatif intermédiaire en supprimant l'agrément par les services de l'État et en restreignant la contrepartie sociale. Cette mesure prive l'État d'un levier de contrôle et de visibilité sur le développement du produit LLI, et sur les conditions dans lesquelles il produit ou non un effet de levier sur la production de logement social.

Si cette proposition était retenue, les membres du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement pourraient, dans le cadre de la commission ad hoc qui valide et examine les projets de PLH, promouvoir l'objectif de réaliser des opérations mixtes, avec une maîtrise d'ouvrage unique, garantissant un taux de LLS suffisant au regard des objectifs du territoire afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de production sociale. Cette proposition fait écho à une autre proposition de l'AORIF qui demandait une part de 10 % pour les bailleurs sociaux dans les opérations d'aménagement public incluant des opérations de logements intermédiaires.

Cependant, cette dernière proposition de l'AORIF paraît un peu difficile à intégrer dans un document tel que le SRHH, car elle est particulièrement prescriptive. En revanche, la mesure visant à privilégier les opérations mixtes paraît assez intéressante.

S'agissant du sous-objectif 1.5 qui vise à développer l'offre de logement abordable à destination des étudiants et des jeunes (jeunes travailleurs, jeunes actifs), plusieurs demandes ont été émises pour exclure les logements dits article 109 de la cible des 2000 logements jeunes par an, car ce type de logement ne garantit pas un maintien dans les lieux et ne propose pas d'accompagnement comme cela est le cas dans les foyers de jeunes travailleurs.

Frédéric ESNAULT rappelle que l'article 109 de la loi ELAN permet, par dérogation aux règles de droit commun de la commission d'attribution des logements, de loger dans des logements sociaux ordinaires des jeunes de moins de 30 ans pour une durée maximale d'un an renouvelable.

La première version du schéma révisé inclut un objectif quantitatif de 2 000 logements jeunes à produire par an, tout type de produits confondus (foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales de jeunes actifs, logements dits « article 109 » de la loi ELAN).

Pour les services de l'État, il apparaît difficile d'exclure les logements dits article 109 de la cible de 2000 logements jeunes par an, car les autorités de tutelle considèrent que l'article 109 fait pleinement partie du panel des produits mobilisables pour développer des logements à destination des jeunes. En outre, le Préfet de Région porte depuis deux ans un objectif de développement d'une opération de ce type de logement par département.

Frédéric ESNAULT précise qu'une centaine de logements dits article 109 sont développés depuis deux ans. Le produit restera probablement minoritaire par rapport à la production de foyers de jeunes travailleurs et en résidences sociales jeunes actifs.

Pierre-Antoine MOLINA remercie Frédéric ESNAULT pour la présentation des amendements au projet de schéma et ouvre le débat sur le premier axe.

Michel BOUGLOUAN, Vice-président en charge de l'Habitat, Communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne, estime que l'objectif de 35 % de la PLAI est pertinent, même si cet objectif ne sera certainement pas suffisant pour répondre aux besoins importants qui s'expriment sur les territoires de la grande couronne et au regard du niveau pécuniaire de la population. Plafonner la part de logements PLS à 30 % est souhaitable, mais ce pourcentage est un peu élevé dans la mesure où des logements PLS sont construits dans presque tous les programmes et qu'il est difficile de trouver des candidats pour ce type de produit. Si les logements PLAI trouvent rapidement preneurs, il est fréquent que des logements PLS restent sans occupants pendant des mois, voire des années. Le logement PLS n'est pas forcément adapté à tous les territoires et ce constat peut être réaffirmé dans le SRHH.

Patrice LECLERC, Maire de Gennevilliers, serait favorable à ce qu'un objectif de 30 % de logements sociaux dans la totalité de la construction de logements soit fixé.

Damien VANOVERSCHELDE, AORIF, salue le travail réalisé dans le cadre des ateliers. Il remercie les services de l'État et de la Région d'avoir analysé avec attention les propositions de l'AORIF et d'avoir fait rapidement un retour sur ce qui pouvait ou non être pris en compte.

Plusieurs propositions de l'AORIF consistant à engager des démarches prospectives ont été retenues, sur l'équilibre financier des résidences sociales, le passage aux énergies alternatives, le renforcement de l'information sur l'interdiction de la sous-location dans le parc social. Les services de l'État ont également accepté de renforcer le pilotage de la construction de l'offre ANRU.

Damien VANOVERSCHELDE souligne les grandes difficultés auxquelles les bailleurs sociaux sont actuellement confrontés. La crise de la production de logement social crée de très fortes tensions à l'intérieur du parc social et s'accompagne une crise de l'accession sociale. Or l'accession sociale était un dispositif clé pour soutenir le modèle économique. Les organismes de logements sociaux ont aujourd'hui des difficultés à jouer leur rôle contracyclique dans la crise du bâtiment. La non-production de logements sociaux est particulièrement inquiétante. Elle a des conséquences sur la précarité, les conditions de vie des locataires, la rotation dans le parc. Elle entraîne de la suroccupation et risque de créer des problèmes de santé publique. Les organismes de logements sociaux doivent pouvoir jouer le rôle pour lequel ils ont été créés.

Damien VANOVERSCHELDE revient ensuite sur les objectifs quantitatifs qui figurent au SRHH. Selon lui, il faudrait définir des objectifs quantitatifs globaux sur la production de logements locatifs sociaux. L'objectif sur les logements PLAI est nécessaire, mais des logements encore moins chers que les PLAI devraient aussi être produits pour accompagner les projets de renouvellement urbain.

Les organismes de logements sociaux sont particulièrement préoccupés par le manque de production de logements sociaux, par les moyens nécessaires pour relancer cette production et atteindre les objectifs.

L'AORIF a formulé 20 propositions pour participer à la relance de la production de logements sociaux. Cette relance passe par trois axes. Le premier est un soutien économique aux organismes de logements sociaux. Certains organismes en viennent aujourd'hui à vendre en bloc leur parc à d'autres organismes pour atteindre leurs objectifs et finaliser leur équilibre budgétaire, ce qui paraît paradoxal. Le deuxième axe concerne l'accès au foncier, et le troisième le soutien aux élus locaux dans leur politique de logement.

Tommy VEYRAT, Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes, souscrit totalement aux différentes propositions de la Fédération des acteurs de la solidarité et de l'AORIF concernant le PLS et le PLAI. Il revient sur les logements dits article 109 de la loi ELAN. Au moment de l'élaboration de la loi ELAN, un certain nombre de dispositifs ont été lancés pour répondre aux enjeux du logement des jeunes. En définitive, certains de ces dispositifs ont tendance à produire des effets pervers.

Selon lui, la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages a souhaité maintenir le dispositif des logements article 109 dans l'objectif des 2000 logements jeunes par an, car sans cette intégration, l'objectif de production n'aurait jamais été atteint.

Tommy VEYRAT constate que le dispositif tel qu'il a été pensé pose problème. En effet, les jeunes qui bénéficient de ces logements ne sont pas accompagnés et ne peuvent continuer à les occuper lorsque la limite d'âge de 30 ans est dépassée. Un certain nombre de jeunes de 31 ans risquent de se retrouver sans logement, dans la mesure où la mutation vers le parc social est très compliquée.

En outre, l'outil est détourné dans certaines régions. Des résidences sont créées pour accueillir des jeunes, mais sans le statut de résidences sociales et donc sans l'accompagnement qui va avec.

Dans un contexte de crise, un montage de projet de type article 109 est plus simple à mettre en place que des foyers de jeunes travailleurs, mais l'impact en termes de service rendu n'est pas du tout le même.

Éric CONSTANTIN, Fondation Abbé Pierre Île-de-France, indique que la Fondation a effectivement proposé une amélioration de la cible pour les logements PLAI. Il partage le point de vue des interlocuteurs précédents qui ont souligné l'insuffisance de l'objectif de 35 % de PLAI à l'horizon 2029. Il rappelle que 71 % des demandeurs de logement déclarent des revenus qui se situent au plafond PLAI. Le taux de 35 % est donc largement insuffisant pour mettre en adéquation les besoins des demandeurs et la production de logements. La Fondation est favorable à une augmentation de ce taux à l'horizon 2029.

De même, la Fondation n'est pas opposée à ce que la part des logements PLS soit réduite à moins de 30 %, puisque ce produit ne correspond pas au socle des demandeurs.

S'agissant du dispositif article 109, **Éric CONSTANTIN** s'étonne que celui-ci soit présenté comme un dispositif innovant. Il est, en effet, difficile de considérer du logement HLM à durée déterminée comme une innovation. La Fondation Abbé Pierre propose qu'une étude qualitative et quantitative soit réalisée en 2029 sur le devenir des jeunes ayant bénéficié de ce type de logement.

Fabienne DEVÈZE, Vice-présidente en charge de l'habitat, Communauté urbaine Grand Paris Seine-et-Oise, constate que le SRHH part d'un postulat de création de 70 000 logements, sans justifier ce chiffre. Elle rappelle que l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région avait contesté la légitimité de produire 70 000 logements et la faisabilité de cet objectif.

Elle appelle de ses vœux que le SRHH soit simplifié. L'ajout d'obligations en termes de taux de PLS, PLUS et PLAI risque de créer de la complexité. Les objectifs en matière de logement social et très social sont louables, mais encore faut-il que les opérations puissent se réaliser avec un bilan économique équilibré. Il est important de ne pas compliquer les opérations, dans un contexte qui est déjà tendu.

Madame Edith PESCHEUX, URCLLAJ, rappelle qu'en matière de logement pour les jeunes actifs, il existe des logements financés par l'Allocation en Logement Temporaire (ALT). L'ALT représente une petite part de logements financés par l'État et le ministère du Logement. Elle s'étonne donc que la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement ne connaisse pas ce produit. Celui-ci n'est certes pas très développé, mais il représente quand même 30 000 logements en France. Il permet d'offrir une solution de logement aux jeunes les plus en difficulté et de les accompagner vers une insertion.

Isabelle ROUGIER suppose que le produit évoqué par Madame PESCHEUX est davantage connu au niveau local qu'au niveau régional. La Région a peu de moyens de connaître les projets et de les suivre à son niveau, car ils sont financés par des crédits d'accompagnement au logement relevant du programme budgétaire 177. Il serait, par conséquent, intéressant de travailler avec l'URCLLAJ pour recueillir de la donnée et la suivre.

S'agissant du logement étudiant, **Isabelle ROUGIER** est favorable pour mener une évaluation des logements relevant de l'article 109 afin de savoir comment ce produit est mis en œuvre en Île-de-France.

L'objectif de 70 000 logements est, quant à lui, issu de la loi du Grand Paris. Il s'agit d'un minimum qui a toujours été atteint sur la période du schéma, voire dépassé à certains moments, à la fois en autorisations et en mises en chantier.

L'État continue à porter un objectif de 30 % de logements sociaux à l'échéance du Schéma directeur de la région Île-de-France. La segmentation PLAI/PLS représente un risque, mais elle est imposée par le cadre national. Les pourcentages de 35 % de PLAI et de 20 à 30 % de PLS sont des références nationales qui peuvent être adaptées dans le plan des PLH à la réalité des territoires. Cependant, il est souhaitable que ces pourcentages soient conservés au niveau régional.

Isabelle ROUGIER rejoint la préoccupation du Président de l'AORIF concernant la crise du logement. Le SRHH n'a pas vocation à définir tous les leviers permettant de faire face à cette crise, mais d'être plus précis et plus opérationnel sur les moyens à mettre en œuvre.

Pierre-Antoine MOLINA rejoint la position de la DRIHL concernant l'objectif de 70 000 logements par an. Cet objectif est fixé par la loi du Grand Paris. Dans le contexte actuel de tensions accrues, il ne paraît pas opportun de le revoir, il faut, au contraire, le maintenir. L'État porte effectivement la revendication d'un minimum de logement social dans la production totale de logement.

Quant au débat sur la répartition entre les différentes sous-catégories de logement social (PLAI, PLS, etc.), les interventions des différents interlocuteurs sont convergentes avec le SRHH. La nécessité d'augmenter la part du PLAI est clairement énoncée dans le schéma, et les amendements intégrés au document renforcent cette

idée en prévoyant une augmentation annuelle de cette part. Cependant, la mise en œuvre de l'augmentation de la part des PLAI reste difficile.

L'AORIF a formulé des propositions d'ordre législatif. Le SRHH n'est donc pas le lieu pour incorporer ces propositions.

Concernant les logements dits article 109, la Fondation Abbé Pierre propose de réaliser une étude trajectoire. Ce type d'étude est effectivement intéressante, même si elle n'est pas facile à mener.

Présentation et discussions sur l'axe 2 : Amélioration du parc existant et du cadre de vie

Étienne BUTIN, Chargé de mission, Direction Régionale et Intercommunale de l'Hébergement et du Logement, indique que l'axe 2 relatif à l'amélioration du parc existant et du cadre de vie est organisé en trois objectifs. Le premier a trait à la lutte contre le mal-logement et à l'habitat dégradé. Le deuxième objectif porte sur la rénovation énergétique. Le troisième objectif est en lien avec la reconstruction de l'offre et le relogement.

Chaque objectif se décline en sous-objectifs.

Les sous-objectifs de l'objectif 1 portent sur la priorisation de la lutte contre l'habitat dégradé et indigne, la prévention et le repérage des copropriétés fragiles et dégradées, la maîtrise des mutations et les divisions à risque du tissu pavillonnaire, la lutte contre la dévitalisation des centres-villes, et la mise en œuvre d'une stratégie régionale de résorption des bidonvilles.

Les sous-objectifs du deuxième objectif portent sur des enjeux de connaissance et de sensibilisation des ménages à la rénovation énergétique, et sur des sujets plus opérationnels (massification de la rénovation énergétique, éradication des passoires thermiques, adaptation du parc en lien avec les aides de l'ANAH).

Enfin, le troisième objectif se décline autour d'enjeux de la reconstitution de l'offre démolie et le relogement des ménages.

Sur cet axe 2, deux propositions de l'AORIF et de l'UNAF0 peuvent être directement intégrées au SRHH. La première vise à promouvoir, via les gestionnaires de copropriétés, les dispositifs d'aides et d'appuis aux projets de rénovation globale, et peut être incluse dans le sous-objectif 2.2. La seconde consiste à partager le bilan des attentes, des avancées et des difficultés rencontrées dans le cadre du Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM), et peut être intégrée dans le sous-objectif 2.3. En outre l'UNAF0 propose de préciser certains indicateurs dans le sous-objectif 2.3 en ce qui concerne le nombre de places de FTM transformées en logement en résidences sociales.

Frédéric ESNAULT présente ensuite les contributions de l'axe 2 qui sont portées au débat.

La Fondation Abbé Pierre propose d'ajouter dans le sous-objectif 1.2 une action d'accompagnement en direction des petites copropriétés, des nouveaux copropriétaires et des copropriétaires allophones. La Fondation est invitée à préciser la manière dont elle souhaiterait que cette action soit rédigée dans le SRHH et l'endroit où elle devrait figurer.

L'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) et l'Association Francilienne pour Favoriser l'Insertion par le Logement (AFFIL) s'interrogent sur la place du logement adapté dans le levier relatif à la massification de la rénovation énergétique et à la suppression des passoires thermiques dans le parc social. La DRIHL suggère de retenir partiellement la proposition des deux organismes. Force est de constater que le logement adapté constitue probablement le parent pauvre du traitement du parc social et de sa réhabilitation. Sur la période 2008-2018, 90 % des réhabilitations concernaient le logement ordinaire et 10 % le logement en structure. En 2021 et 2022, un plan de relance a permis d'injecter 128 millions d'euros et de rénover 15 000 logements sociaux en Île-de-France (100 % logement ordinaire en 2021, et 2 % logement en structure en 2022). La spécificité de ce type d'habitat est insuffisamment prise en charge, les chiffres le confirment.

La proposition de renforcer l'attendu du PLH en matière d'identification des besoins propres de l'habitat adapté dans la rénovation du parc social du territoire est pertinente. Il est également possible de donner une suite favorable à la proposition qui consiste à mener un retour d'expérience sur les projets de réhabilitation d'habitat adapté.

En revanche, les propositions de l'URHAJ sur l'ouverture du cahier des charges au dispositif Seconde vie, la restructuration lourde des bâtiments classés E, l'augmentation des enveloppes sur le traitement des foyers de travailleurs migrants, le rechargement d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dépassent le champ du SRHH et ses moyens.

Isabelle ROUGIER précise que le logement adapté comprend aussi le parc en intermédiation locative (4000 logements dans le parc privé). L'objectif de rénovation thermique porte aussi sur ces logements du parc privé qui sont utilisés en location ou en sous-location à des fins d'insertion.

Pierre-Antoine MOLINA ouvre le débat sur l'axe 2.

Le premier intervenant estime que, dans un contexte de fort enjeu en matière de rénovation énergétique et de remise en état des copropriétés, le savoir-faire des bailleurs sociaux dans le domaine de la réhabilitation énergétique des bâtiments pourrait être mis en commun, voire transféré, en direction des copropriétés.

Pierre-Antoine MOLINA prend note de la proposition.

Damien VANOVERSCHELDE, AORIF, affirme qu'en matière de travaux de réhabilitation, plusieurs questions se posent, elles ont trait à la fiscalisation, aux moyens, aux financements en investissement.

Selon l'AORIF, les réhabilitations énergétiques sont impératives, car elles permettent de limiter la hausse des charges. Cependant, dans des bâtiments très anciens avec des loyers très faibles, l'augmentation des loyers qui pourrait être envisagée ne permet pas de financer des travaux d'envergure. En outre, les opérations de réhabilitation nécessitent parfois de reloger temporairement les habitants en milieu vide. Il faut alors planifier et accompagner ces relogements. L'accélération des relogements est essentielle pour permettre une réhabilitation rapide du bâti ou pour démolir un bâtiment et reconstruire plus de logements sociaux.

L'AORIF invite les acteurs du logement social à réfléchir sur la capacité à coordonner, prioriser et piloter les relogements à l'échelle régionale, afin de fluidifier les opérations de rénovation.

Éric CONSTANTIN, Fondation Abbé Pierre, se félicite que l'axe 2 intègre un sous-objectif sur la résorption des bidonvilles en Île-de-France. En effet, le CRHH a peu évoqué la situation des habitants qui résident dans des bidonvilles, qui ont fait l'objet d'évacuations ou d'expulsions.

Il espère que ce sous-objectif ne restera pas un vœu pieux et qu'à l'horizon 2029, la question des bidonvilles en Île-de-France n'en soit plus une.

S'agissant des petites copropriétés, **Éric CONSTANTIN** explique que la Fondation Abbé Pierre a répondu avec la Fondation de France à un appel à projets. Le projet a permis de travailler à l'échelle de copropriétés d'une douzaine de propriétaires, et notamment avec des copropriétaires allophones. Par exemple, à La Courneuve où réside une forte communauté tamoule, des permanences ont été ouvertes avec une association communautaire pour aller vers ces copropriétaires allophones et leur expliquer ce que résider en copropriété impliquait pour eux. Cette expérience peut servir de bonne pratique à développer.

Éric CONSTANTIN souhaiterait connaître le volume de production supplémentaire en PLAI qui est prévu dans les années à venir afin que le taux de 35 % soit au moins maintenu.

Raphaël BONET, SOLIHA, évoque l'enjeu de l'adaptation du logement au vieillissement. Selon lui, il serait pertinent de se concentrer sur les actions de sensibilisation qui peuvent être mises en œuvre en la matière.

Concernant la lutte contre la précarité énergétique en tant que telle, il rappelle qu'il existe d'autres dispositifs, comme « Territoire zéro précarité énergétique », qui gagneraient à être intégrés dans le SRHH au titre de l'innovation.

De la même façon, le dispositif « Bail-Rénov' » qui permet de sensibiliser les propriétaires bailleurs gagnerait à être recensé dans le SRHH.

Ces trois dispositifs seraient ainsi mieux valorisés et mis en avant dans les bilans annuels.

Tommy VEYRAT, Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes, est conscient qu'une partie des propositions formulées par l'URHAJ sortent du cadre du SRHH. Cependant, il est parfois indispensable d'élargir le cadre dans un certain nombre de situations, surtout lorsque la question de réhabilitation est aussi complexe qu'à l'heure actuelle. Les partenaires et les services de l'État ne cessent de souligner la vétusté d'un certain nombre de foyers de jeunes travailleurs en Île-de-France. Pourtant, la question de la réhabilitation est très difficile à faire émerger, car les véhicules de financement sont peu nombreux et peu intéressants. Les opérations sont actuellement très peu nombreuses. L'URHAJ espère que des solutions pourront être trouvées pour sortir collectivement de cette situation inacceptable.

Frédéric RAGUENEAU, AORIF, estime qu'un contrôle devrait s'exercer sur les agences immobilières qui vendent des logements déjà divisés.

Isabelle ROUGIER indique que l'accompagnement des copropriétés sera un axe à développer, car les collectivités locales font effectivement remonter le besoin.

En ce qui concerne la prise en compte dans le SRHH de différents dispositifs en faveur de la transition énergétique évoquée par SOLIHA, il est effectivement possible d'évoquer des expérimentations, des actions locales, de mentionner les dispositifs dans le SRHH, en revanche, il sera difficile d'en assurer un suivi, car cela représenterait un travail trop lourd pour les équipes

Sur la rénovation thermique des résidences sociales, il est prévu de travailler avec les bailleurs sociaux et les gestionnaires sur les besoins et les déterminants. Les aides sont à l'heure actuelle insuffisamment mobilisées, mais il est difficile de comprendre pourquoi il en est ainsi. Une réflexion est donc à engager pour identifier les raisons. À première vue, les résidences sociales ont moins bénéficié de réinvestissements que le logement social classique.

Pascale MOSSAN, Cheffe du Service Accès au Logement et Prévention des Expulsions, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement Île-de-France, affirme que les enjeux du relogement sont partagés à tous les niveaux par les acteurs. Le premier enjeu porte sur la connaissance des volumes et leur actualisation. Une actualisation de tous les types de besoins de relogement est actuellement menée par le service Observation, Évaluation et Études de la DRIHL. L'étude devrait être disponible fin 2023 ou début 2024. **Pascale MOSSAN** invite tous les acteurs, quel que soit leur niveau d'intervention, à s'en saisir. L'étude identifie notamment le volume de ménages souhaitant rester ancrés sur leur territoire. Pour eux, la question intercommunale et infra-territoriale sera un bon niveau de réflexion. Il faudra alors examiner l'offre disponible réaliste sur le secteur. À l'inverse, d'autres ménages profitent de la possibilité de changer de logement pour imaginer un ailleurs, sur d'autres territoires. Là encore, il s'agira de s'interroger sur l'offre mobilisable, y compris chez d'autres bailleurs.

Pascale MOSSAN souligne la nécessité pour les bailleurs d'identifier très spécifiquement les ménages afin de bien répondre à leurs besoins. Le sujet du relogement induit donc des enjeux très opérationnels de typologies de ménages et de besoins de ces différents ménages.

Pierre-Antoine MOLINA remercie les participants pour la richesse des échanges. Il en retient trois idées fortes sur l'axe 2. Premièrement, il convient de renforcer les éléments de langage sur la rénovation des logements sociaux et sur la nécessité d'utiliser pleinement les aides financières mises à disposition.

Deuxièmement, un certain nombre de remarques portaient sur les aides financières pour la rénovation des logements privés. Un Copil France Rénov se tiendra prochainement et permettra de faire le point sur ce sujet. En outre, il apparaît nécessaire d'adapter les dispositifs à la situation francilienne marquée par une forte prégnance des copropriétés. Cette nécessaire adaptation doit pouvoir être intégrée dans le SRHH et faire l'objet d'échanges avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

Troisièmement, il est logique que le SRHH traite du sujet de la résorption des bidonvilles. Le schéma de résorption des bidonvilles est d'ailleurs en cours d'actualisation en lien avec les Préfectures de Département.

Présentation et discussions sur l'axe 3 : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement

Monsieur CAPART, Chargé d'études politiques sociales de l'habitat, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement Île-de-France indique que l'axe 3 est relatif à l'amélioration de l'accompagnement et se divise en trois objectifs.

Le premier objectif porte sur l'amélioration et l'harmonisation du repérage, de la connaissance des besoins et de la prise en charge des personnes à la rue ou hébergées.

Le deuxième objectif vise à favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes les plus vulnérables.

Le troisième objectif vise à améliorer les pratiques d'attribution de logements sociaux et à dynamiser les parcours résidentiels au sein et en dehors du parc social.

L'axe 3 fait beaucoup écho à l'objectif 3 du précédent SRHH qui s'intitulait « Garantir l'accès au droit des personnes les plus fragiles et démunies », mais il va plus loin.

Sur le premier objectif, l'accès au droit et à la domiciliation est renforcé, avec un nombre plus important d'indicateurs de suivi qui permettront de mieux suivre l'activité de domiciliation assurée par les CCAS, sachant que celle-ci est désormais une obligation. Le deuxième sous-objectif consiste à améliorer le repérage, l'évaluation et la prise en charge des publics à la rue, notamment à travers la mise en place d'un cadre régional

harmonisé de règles de prise en charge de ces personnes. Le troisième sous-objectif vise à structurer à l'échelle régionale les fonctions d'observation sociale des publics à la rue ou sans domicile, en s'appuyant sur l'observatoire existant copiloté par la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement et la Fédération des acteurs de la solidarité.

Le deuxième objectif comporte lui-même trois sous-objectifs. L'un vise à mobiliser les acteurs dans la dynamique du plan Logement d'abord, en réaffirmant le rôle des Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientation comme rôle pivot dans la mise en place du dispositif Logement d'abord et en augmentant le nombre de bailleurs sociaux signataires du protocole AVDL-LDA. Un autre porte sur l'accès des ménages prioritaires au parc social, et notamment des ménages DALO, en labellisant les ménages concernés, en faisant converger les pratiques des commissions de labellisation de tous les départements et en mobilisant l'ensemble des réservataires dans la mise en œuvre de cet accès au logement des ménages prioritaires. Le troisième sous-objectif concerne le parcours des ménages, et notamment la lutte contre les expulsions, il s'appuie sur la stratégie régionale de prévention des expulsions, les politiques de sécurisation des parcours, de valorisation de l'encadrement des loyers.

Le troisième objectif se décline en deux sous-objectifs qui ont trait à la réforme des attributions et la mobilité dans et hors du parc social.

Parmi les contributions reçues, plusieurs actions ont déjà été intégrées dans le SRHH :

Une action de sensibilisation a été ajoutée dans le sous-objectif 1.2 pour rappeler périodiquement aux structures d'hébergement qu'elles sont tenues de domicilier les personnes hébergées de manière stable.

La référence au Guide de la domiciliation des personnes sans domicile stable a également été ajoutée au sous-objectif 1.2. Celui-ci précise notamment la notion de lien avec la commune.

Des actions relatives à l'évaluation de la mise en place de la réforme des attributions à fin 2024 et un appui au suivi des conventions de gestion dans les premières années ont été ajoutées au sous-objectif 3.1.

Odile MAURICE, Cheffe du Service Accueil Hébergement Insertion, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement Île-de-France, présente ensuite les contributions mises en discussion.

La Fondation des acteurs de la solidarité (la FAS) a pointé un manque dans l'axe 3 concernant la précarité alimentaire.

Il est proposé d'inscrire dans le SRHH le diagnostic régional de la précarité alimentaire qui a été confié en 2023 à l'Agence nouvelle des solidarités actives et au Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie. En outre, le schéma pourra davantage mettre en valeur les actions réalisées en 2023 dans le cadre de l'accès à l'alimentation des étudiants ainsi que le programme « Mieux manger pour tous » piloté par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement.

Pascale MOSSAN indique que la Fondation Abbé Pierre propose d'ajouter dans le sous-objectif 2.2 une cible et un indicateur concernant le relogement dans le délai réglementaire des 6 mois des ménages bénéficiaires d'une reconnaissance DALO.

Il s'agirait de suivre et réduire les délais de relogement médians des ménages reconnus DALO, et de suivre le relogement complet des ménages DALO reconnus avant 2012 à travers des indicateurs.

Pascale MOSSAN précise que des études ont déjà été menées sur ce type de ménage. L'engagement est donc pris de réaliser ces études de manière régulière et de les présenter aux partenaires.

D'autres actions existent en faveur des ménages reconnus DALO : protocole État/Action Logement, prise en compte de la priorité des ménages DALO dans les socles intercommunaux de cotation, analyse des décisions des commissions, y compris sur le volet « refus de reconnaissance », mise en œuvre du portail d'ici fin 2023.

Pierre-Antoine MOLINA ouvre le débat sur l'axe 3.

Éric CONSTANTIN, Fondation Abbé Pierre, souligne l'importance de l'axe 3 dans le contexte actuel d'hébergement, d'expulsions locatives, de droit au logement. Du fait de la diminution des places d'hébergement, un certain nombre de ménages, y compris des ménages avec des enfants, se retrouvent aujourd'hui sans solution et sont à la rue.

La Fondation Abbé Pierre a travaillé, et continuera à travailler, avec les services de l'État, sur les expulsions locatives. Force est de constater que leur nombre augmente de manière significative en 2023. Ce qui pouvait être obtenu par le passé en termes de délai ne fonctionne plus. La situation est donc particulièrement inquiétante.

S'agissant des contributions mises en discussion, **Éric CONSTANTIN** revient sur le droit au logement. Au vu du faible pourcentage de ménages reconnus DALO relogés dans les 6 mois (12 %), il apparaît indispensable de mettre l'accent sur cette population. Un décret existe toujours, semble-t-il, portant ce délai à trois mois.

Isabelle ROUGIER précise que le délai est effectivement de trois mois dans les autres départements. En pratique, ce délai de trois mois est difficile à respecter au vu des contraintes matérielles qu'induisent les relogements.

Éric CONSTANTIN affirme que la Fondation Abbé Pierre ne voit pas d'inconvénient à ce que le relogement complet des ménages DALO reconnus avant 2012 soit inscrit comme une ambition dans le SRHH. Il espère que cet objectif sera atteint, car il se sera quand même passé 17 ans entre 2012 et la fin du SRHH en 2029. Il serait donc pertinent de relever le niveau des « DALO historiques » et de prendre en compte les ménages reconnus DALO avant 2017 ou avant 2020.

Nicole SMADJA, ATD Quart-Monde, fait remarquer que la fermeture des hôtels sociaux a réduit sensiblement les possibilités de relogement des ménages DALO dans le département des Hauts-de-Seine. Il serait donc pertinent d'inscrire dans le SRHH la mise en regard des possibilités effectives de relogement des ménages DALO avec la mise sur le marché de l'hébergement des gens expulsés des hôtels.

Patricia LÉGER, Fédération des acteurs de la solidarité Île-de-France, souligne la qualité des propositions inscrites dans le SRHH, mais pointe le manque de moyens effectivement produits. La majorité des entrées dans l'hébergement d'urgence se fait à l'hôtel. Une projection appelle à diminuer les places d'hôtel de l'ordre de 4000, mais la transformation des places d'hôtels en centres d'hébergement d'urgence ne se fait que très rarement. Les publics qui sont aujourd'hui à la rue n'ont pas les moyens d'aller vers des centres d'hébergement d'urgence ou en centre d'hébergement et de réinsertion sociale, et les financements dans ce domaine sont en nette baisse. Par ailleurs, un certain nombre de personnes restent en centre temporaire d'hébergement faute de solution de sortie.

Dans ce contexte, le SRHH devrait inclure des ambitions pour que le passage en centre d'hébergement d'urgence ou en centre d'hébergement et de réinsertion sociale se déroule de manière plus fluide.

Damien VANOVERSCHELDE, AORIF, estime que la problématique du DALO se pose en Île-de-France en raison du déficit des logements sociaux disponibles à la mise en location par rapport au nombre de demandeurs reconnus, ce qui n'est pas forcément le cas dans toutes les régions. Les personnes ont besoin d'être relogées, les organismes ont vocation à loger les locataires et non à les mettre dehors. L'accompagnement social de ces ménages DALO pèse aussi de plus en plus lourd.

Les organismes rencontrent des difficultés financières qui les empêchent de dégager des marges de manœuvre pour investir. Tout concourt à ce que les organismes n'aient les moyens que de loger le très social et à exclure la mixité. Or cette mixité est essentielle pour assurer l'équilibre économique.

Damien VANOVERSCHELDE attire l'attention sur la précarité des demandeurs de logements DALO. Il n'est désormais pas rare que ces derniers soient des demandeurs de logement sans ressources. Dès leur entrée dans le parc, un problème majeur d'accompagnement va donc se poser.

Quant aux « DALO historiques », il serait intéressant de préciser la manière dont ce statut DALO est révisé et actualisé. Ce n'est pas parce qu'une personne a émis une demande DALO il y a 10 ans qu'elle est toujours éligible à ce statut.

Sur la gestion du flux, **Damien VANOVERSCHELDE** tient à remercier les services de la Préfecture pour le travail de concertation et de coordination. Les documents-cadres produits constituent un socle important de travail. Pour l'AORIF, les objectifs de la gestion en flux sont la mixité, la transparence et la fluidité. Il conviendrait d'évaluer régulièrement cette gestion et amender, le cas échéant, les documents en tenant compte de ces objectifs.

Un intervenant partage cette ambition de prioriser les personnes qui rencontrent des difficultés pour accéder au logement. Dans le contexte actuel, les parcours résidentiels sont complètement bloqués, le nombre de demandeurs de logement en Île-de-France est très largement supérieur à l'offre. Ce contexte invite à s'interroger sur la capacité de l'Île-de-France à traiter dans les années à venir ces questions d'emploi et de logement, le rôle de l'Île-de-France par rapport aux territoires. Des questions d'aménagement du territoire se posent. Si elles ne sont pas prises en compte, le risque est de retrouver dans une situation encore plus dégradée dans cinq ans.

Il faut régler la question des publics les plus précaires. Le plan Logement d'abord présente quelques avancées, l'ensemble des partenaires ont fourni des efforts pour traiter cette question. Toutefois, la production diminue. Le parc privé va générer des demandes supplémentaires dans le logement social du fait de l'application de la loi Climat et Résilience. Les meublés touristiques commencent à être régulés, mais il faudrait aller beaucoup plus vite, surtout à un an des Jeux olympiques. Chaque année, un certain nombre de logements sortent du circuit de l'offre locative. Cette diminution progressive du parc locatif est particulièrement inquiétante.

L'offre de logements intermédiaires s'est considérablement accrue, au détriment de l'offre de logement social. Un certain nombre de sujets sont très complexes à traiter et nécessitent une révision des politiques nationales. L'Union Sociale pour l'Habitat attend avec impatience la venue du nouveau ministre du Logement à son congrès pour qu'il fasse part de ses ambitions.

Par ailleurs, la question de l'acceptabilité de publics DALO est également une question à traiter, car ces publics ne sont pas toujours bien acceptés sur tous les territoires. Un travail de pédagogie devrait être mené pour expliquer que ces personnes ont droit au logement comme les autres.

Le logement social est un modèle généraliste qui doit loger davantage de publics prioritaires, mais il ne doit pas non plus oublier les salariés modestes qui rencontrent de plus en plus de difficultés à se loger. La question de la production doit à la fois prendre en compte la nécessité de répondre plus rapidement aux personnes à la rue, et veiller à ce que la production de parc social reste ouverte à l'ensemble des publics qui y ont droit. Une alerte sera donc lancée auprès du ministère du Logement pour une politique plus ambitieuse en Région Île-de-France.

Pascale MOSSAN rappelle que le renouvellement de l'appel à projets pour le dispositif d'accompagnement « Vers et dans le logement » (VDL) porté par les opérateurs associatifs est en cours, avec une échéance au 26 septembre 2023. La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement Île-de-France encourage les bailleurs à se saisir de ce dispositif qui a pour objectif d'accompagner les publics fragiles vers le logement et dans le logement.

Elle rappelle également que l'appel à projets « HLM accompagné » co-porté par l'État et l'AORIF court jusqu'au 15 novembre et permet de proposer des projets innovants.

Une intervenante se félicite que l'axe 3 pose bien le sujet des publics les plus vulnérables en les citant de façon très précise.

Selon elle, l'objectif de multiplier les Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) et d'introduire un référent jeune dans chaque SIAO constitue un grand progrès.

Cependant, il manque toujours des logements permettant d'accueillir et d'accompagner les publics jeunes les plus vulnérables. L'accompagnement AVDL ne vise pas forcément ce public spécifique. L'accompagnement des jeunes est surtout assuré par les Départements. Il serait donc intéressant d'inclure dans le SRHH des éléments de suivi de l'accompagnement réalisé par les Départements.

Denis JULLEMIER, Habitat 77, Vice-président en charge de l'Habitat au Conseil départemental de Seine-et-Marne, relaie l'inquiétude des territoires quant à la paupérisation d'un certain nombre de publics qui ont plus en plus de difficultés à vivre dans un logement social classique, qui ne possèdent pas les codes pour vivre en logement social. L'idée de développer des pensions de famille lui paraît bonne. Certaines expériences ont montré dans leur intérêt.

Le département de la Seine-et-Marne travaille avec le Préfet Kaplan pour développer les pensions de famille et s'est fixé un objectif en la matière dans le cadre de son Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD).

Par ailleurs, **Denis JULLEMIER**, évoque la problématique des logements vacants, en raison de la présence de dealers. Les questions de sécurité dans le logement social doivent être travaillées de manière collective.

Pierre-Antoine MOLINA indique que sur ces aspects de sécurité, l'État territorial et l'État régalien peuvent apporter des réponses opérationnelles.

Isabelle ROUGIER reconnaît qu'en Île-de-France, il faut arriver à tenir les objectifs assignés à chaque dispositif. Les pensions de famille s'adressent à des publics très spécifiques qui ne pourront jamais accéder au logement. Ce type de solution répond à un fort besoin dans le département de Seine-et-Marne. Certaines personnes peuvent accéder au logement, moyennant un accompagnement. Il est important de mieux faire connaître les différents dispositifs d'accompagnement existants. Il existe, par exemple, un dispositif d'accompagnement de

l'État sans limitation de durée qui permet d'accompagner les personnes dans l'accès direct au logement classique.

Elle revient ensuite sur les interventions de la Fédération des acteurs de la solidarité et de la Fondation Abbé Pierre. L'année 2023 est effectivement une année très tendue sur le plan de l'hébergement. Les discussions budgétaires sont en cours, le ministre rencontre le 19 septembre 2023 les associations et apportera des réponses.

Au-delà de ce contexte un peu particulier, elle souligne l'effort considérable en matière de politique d'hébergement, puisque le budget de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement a été multiplié par cinq et 30 000 places ont été ouvertes pendant la crise sanitaire.

La baisse du nombre de places en hôtel a été constatée en 2022 et est très conjoncturelle. 2 400 places ont été perdues en 2022, en raison de la reprise du tourisme et non du fait du manque de crédits. L'objectif de baisse pour 2023 est fixé à 3000 places, sachant qu'une partie de ces places sont transformées. Il est donc difficile de définir un indicateur qui associe l'évolution des places d'hôtel et l'évolution de l'accès DALO.

S'agissant du droit au logement, **Isabelle ROUGIER** indique qu'il faut à la fois suivre les ménages DALO historiques et définir une date qui a plus de sens que 2012.

Enfin, la problématique des meublés touristiques est bien incluse dans le SRHH.

Pierre-Antoine MOLINA constate que sur ce troisième axe qui est sensiblement renforcé par rapport au précédent SRHH, les interventions sont convergentes. Il remercie les participants pour la richesse des échanges et de leurs contributions, qui vont permettre d'alimenter la nouvelle version du schéma révisé. Les membres du CRHH recevront cette nouvelle version mi-novembre et début décembre, le CRHH se réunira à nouveau pour mettre en consultation le projet auprès des collectivités. Après la consultation des collectivités en mars, une version consolidée du SRHH pourra être élaborée, pour une approbation du schéma en avril 2024.

Éric CONSTANTIN, Fondation Abbé Pierre, demande pourquoi la validation du schéma, initialement prévue fin 2023, est repoussée à avril 2024.

Pierre-Antoine MOLINA répond qu'un temps plus important a été nécessaire pour approfondir la question sensible de la Taxe d'occupation des locaux (TOL).

Isabelle ROUGIER indique qu'il s'agissait de son dernier Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement après 5 ans passés à la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement. Elle remercie tous les membres pour la richesse des débats.

Pierre-Antoine MOLINA remercie Isabelle ROUGIER pour son excellent travail tout au long de ces années.

En l'absence de questions supplémentaires, Pierre-Antoine MOLINA remercie les membres du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement et clôt la présente réunion plénière du Comité régional de l'habitat à 17 h.