



**Pôle Fabrique de la ville durable**  
Direction de l'Habitat et du  
renouvellement urbain  
Service Habitat et Logement

# CONSEIL DE TERRITOIRE

**Du 30 janvier 2024**  
Affaire n° 0  
Rapporteur(s) : Adrien DELACROIX

## Avis sur le projet de schéma régional de l'habitat et de l'hébergement 2024-2030

---

---

*Suivi* : Yelena PERRET  
*Commission 1* : -  
*Commission 2* : -  
*Commission 3* : -  
*Commission 4* : -  
*Bureau Délibératif* : -  
*Bureau* : -  
*Conseil* : 30 janvier 2024

La loi MAPTAM du 27 janvier 2014 prévoit l'élaboration d'un Schéma régional de l'habitat et de l'Hébergement (SRHH) par le Comité régional de l'Habitat d'Ile-de-France (CRHH, instance pilotée par l'Etat et la Région).

Sur la base d'un diagnostic et de l'évaluation du précédent SRHH, **le schéma fixe pour une durée de six ans, les grandes orientations de la politique du logement, d'hébergement et d'accès au logement** en cohérence avec l'objectif fixé par l'article 1<sup>er</sup> de la Loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris et dans le respect des orientations du SDRIF. Le SRHH constitue un cadre de référence pour l'élaboration des politiques de l'habitat et de l'hébergement des collectivités. Il doit être pris en compte par les documents de programmation et de planification locale et intégré dans les réflexions et les stratégies de leurs partenaires.

Le premier SRHH été arrêté par le préfet de région le 20/12/2017 et a fait l'objet d'une révision partielle à la fin de l'année 2022. Lors de la séance plénière du 6/07/2022, le CRHH a prescrit la révision du SRHH pour la période 2024-2030 et les travaux d'élaboration ont été menés tout au long de l'année 2023 à travers plusieurs ateliers thématiques. Le projet de schéma a ainsi été arrêté par le CRHH en vue de sa mise en consultation lors de la séance plénière du 30/11 dernier.

Ce schéma est aujourd'hui soumis pour avis à l'ensemble des EPCI compétents en matière d'habitat. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et la Loi Notre, la Métropole du Grand Paris (MGP) est donc habilitée à le faire sur son périmètre. Néanmoins, en l'absence de PMHH adopté et au regard des compétences continuant d'être exercée par les EPT en la matière, Plaine Commune a saisi l'opportunité ouverte par la sollicitation du préfet de Région qui recueille les avis pour lui adresser le sien, ainsi qu'aux Présidents de Région et de la MGP. Il est rappelé que dans l'attente de l'adoption du PMHH, l'EPT a souhaité se doter d'une feuille de route prenant la forme d'un PLH 2022-2027 adopté le 28/06/2022.

### I) Les grandes orientations du SRHH

Le projet de SRHH se structure autour de 3 axes stratégiques, déclinant des objectifs et des leviers pour les atteindre.

### **1. AXE 1 : Développer une offre de logements et d'hébergement répondant à la diversité des besoins en réduisant les déséquilibres territoriaux**

- **Développer une offre de logements correspondant aux besoins, diversifiée et financièrement accessible** en poursuivant l'effort de construction et en accompagnant notamment le développement de l'offre locative sociale et de logements intermédiaires et/ou en accession sociale. Il s'agit également de développer une offre adaptée à certains publics spécifiques (logements abordables à destination des étudiants et jeunes actifs dans les territoires à enjeux, offre dédiée à la perte d'autonomie et aux situations de handicap, amélioration de la réponse aux besoins d'accueil et de résidentialisation des gens du voyage...) et d'agir sur le parc existant pour maintenir l'offre en résidence principale (limitation de la vacance, lutte contre le développement des locations saisonnières à l'année...).
- **Développer une offre d'hébergement et de logement adapté plus pérenne, plus qualitative et mieux répartie** en augmentant le recours aux solutions d'accueil à fort niveau d'accompagnement (CHU/CHRS notamment) et en développant un offre de logement adapté et très sociale (pensions de famille, résidences sociales, intermédiation locative...), le tout dans une logique de rééquilibrage de l'offre d'hébergement et de logements adaptés à l'échelle régionale.
- **Mobiliser les outils de l'urbanisme et de la maîtrise foncière pour produire un parc de logements répondant aux besoins des ménages et aux défis environnementaux** en adoptant des stratégies foncières et d'urbanisme volontaristes permettant de garantir le développement d'une offre accessible et en promouvant la production de projets économes en foncier et de logements de qualité et durables.

### **1. AXE 2 : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes**

- **Lutter contre le mal logement et les processus de dégradation de l'habitat** en faisant de la lutte contre l'habitat dégradé, indigne et indécent une priorité, en soutenant les actions et dispositifs de repérage, prévention et traitement des copropriétés fragiles et dégradées et en mettant en œuvre une stratégie régionale de résorption durable des bidonvilles. Une attention sera également portée à la maîtrise des mutations et des divisions à risque du tissu pavillonnaire ainsi qu'à la lutte contre la dévitalisation des centres villes.
- **Accélérer la rénovation énergétique et l'adaptation des logements et structures d'hébergement aux enjeux sociaux et à l'urgence climatique** en renforçant la connaissance des besoins d'évolution du parc, en massifiant la rénovation énergétique du parc logement en visant notamment l'éradication des passoires thermiques et en accélérant l'adaptation du parc de logements et des structures d'hébergement en portant une attention à l'achèvement de la transformation des foyers de travailleurs migrants.
- **Garantir la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain des quartiers QPV et de droit commun au profit de leurs habitants** en utilisant cette opportunité pour développer et diversifier l'habitat et avec une attention au relogement des ménages concernés.

### **1. AXE 3 : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate de l'hébergement ou de logement**

- **Améliorer et harmoniser le repérage, la connaissance des besoins et la prise en charge des personnes à la rue ou hébergées** en garantissant l'accès aux droits et à la domiciliation des personnes les plus démunies et en améliorant le repérage, l'évaluation et la prise en charge des publics à la rue, hébergés ou en habitat précaire. Il s'agit également de structurer, à l'échelle régionale, les fonctions d'observation sociale des publics à la rue et sans domicile.

- **Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes les plus vulnérables** grâce à une mobilisation des acteurs autour de l'accès au logement et du principe du logement d'abord en confortant notamment le rôle du logement adapté et en promouvant les bonnes pratiques soutenant l'accès au logement ou en luttant contre les discriminations dans l'accès au logement. Il s'agit également de garantir l'accès aux ménages prioritaires au parc social ainsi que l'application de la loi DALO mais aussi de sécuriser les parcours des ménages notamment via les actions de prévention et de lutte contre les expulsions mais aussi en capitalisant sur le bilan de certains dispositifs comme l'encadrement des loyers.
- **Améliorer les pratiques d'attributions de logements sociaux et dynamiser les parcours résidentiels au sein et en dehors du parc social** en harmonisant les pratiques d'attribution pour un meilleur traitement de la demande via la mise en œuvre de la gestion en flux, une gouvernance intercommunale ou encore une gestion partagée de la demande et une transparence accrue des critères d'accès au parc social. En parallèle, une gestion active des parcours résidentiels des locataires du parc social sera favorisée pour assurer une meilleure mobilité des ménages (développement des dispositifs favorisant la mobilité, politiques de loyers adaptées aux situations des ménages et favorisant les parcours résidentiels choisis...)

#### **Avis de Plaine Commune**

Les orientations, objectifs et leviers développés dans le projet de SRHH rejoignent très largement les orientations du territoire portées dans son PLH 2022-2027 notamment en termes de :

- diversification et d'accessibilité de l'offre produite ;
- rééquilibrage à l'échelle régionale de l'offre d'hébergement et le logement adapté ;
- politiques d'attribution ;
- prévention et de redressement des copropriétés dégradées ;
- lutte contre l'habitat indigne ;
- prise en compte des enjeux énergétiques et climatiques.

Ce projet de SRHH s'appuie ainsi sur des constats et enjeux partagés par l'EPT et semble y apporter des réponses adaptées permettant de favoriser les conditions de logement des habitants, fluidifier les parcours résidentiels et réduire les déséquilibres territoriaux tout en prenant en compte de nouveaux enjeux majeurs (crises climatiques et énergétiques, vieillissement des ménages...). En témoigne par exemple l'introduction de la thématique de la qualité du logement qui vient acter la nécessité de s'emparer de cette question essentielle pour les habitants et que l'EPT porte depuis de nombreuses années à travers sa Charte Qualité Constructions Nouvelles récemment révisée.

Cette forte cohérence avec les ambitions de l'EPT affirmées dans ses documents cadres dont en premier lieu son PLH 2022/2027, devrait permettre de renforcer l'atteinte de ces objectifs communs et le poids de certaines politiques publiques déjà mises en œuvre à Plaine Commune (encadrement des loyers, stratégie foncière volontariste permettant de mobiliser des fonciers publics afin de produire des opérations ne contribuant pas à alimenter l'inflation foncière et immobilière...).

Enfin, l'EPT se félicite que le SRHH s'empare pleinement de la question du nécessaire rééquilibrage territorial, et notamment du respect des obligations de la Loi SRU.

## **II) Des objectifs quantitatifs territorialisés**

- **Produire 70 000 logements par an dont 3709 pour le territoire de Plaine Commune**

L'objectif de production est de 70 000 nouveaux logements par an sur l'ensemble du territoire régional et 11 431 pour le territoire départemental. Pour l'EPT, les objectifs se déclinent de la façon suivante :

- **3 709** nouveaux logements par an

- dont entre **705 et 945** logements sociaux par an.

### **Avis de Plaine Commune**

Même si l'on peut noter une diminution de l'objectif de production fixé pour le territoire par rapport au précédent schéma (4 200) puis à l'objectif initial fixé dans le cadre de la révision (3 859), ce dernier reste supérieur à celui fixé par le PLH 2022/2027 de l'EPT et validé lors d'une Conférence de l'Exécutif Territoriale en juin 2022 (3 500). Or, cet objectif de 3 500 logements annuel correspond à la fois à un rythme de développement soutenable pour notre territoire – en matière de financement d'équipements publics, de développement d'espaces verts ou encore de disponibilité foncière – mais aussi à un rythme réaliste puisqu'il correspond à ce qui a été réalisé au cours de ces dix dernières années, tout en étant en cohérence avec les opportunités foncières et les opérations d'aménagement à venir. Par ailleurs, il reflète également la volonté de l'EPT de produire principalement des logements familiaux dans un souci de répondre aux besoins locaux et d'accompagner les parcours résidentiels des ménages du territoire. **L'EPT réaffirme que l'objectif de 3 709 nouveaux logements par an ne pourra être atteint qu'à certaines conditions : absence de nouveaux retards dans la livraison des gares, mise en place d'une aide pérenne aux maires bâtisseurs permettant de prendre en compte les coûts induits pour les collectivités (besoins en équipements supplémentaires...) et amélioration de la conjoncture immobilière actuellement défavorable à la construction.**

En matière de logements sociaux, les objectifs affichés sont cependant cohérents avec ceux du territoire qui vise le développement de 25% de son offre en locatif social (soit 875 nouveaux logements sociaux par an).

On peut par ailleurs regretter l'absence d'objectifs chiffrés de développement en matière d'accession sociale à la propriété notamment en BRS qui aurait pu constituer un réel levier incitatif à la massification de sa production. En effet, ce produit qui garantit durablement une offre en accession à prix accessible apparaît particulièrement pertinent dans un marché tendu comme celui de la région francilienne et gagnerait à être massifié et décliné de façon pertinente selon les réalités locales (marché immobilier, part de logements sociaux déjà présents sur la commune...). Pour rappel, le PLH 2022/2027 prévoit que 20% de la production soit dédiée à une offre en accession sociale notamment en BRS.

A noter enfin que l'ambition en matière de développement du logement intermédiaire a été nuancée avec l'absence d'objectifs chiffrés en la matière et l'accent mis sur la nécessité d'un suivi quantitatif et qualitatif de ce produit dont la pertinence doit être appréciée au regard des contextes locaux.

## **II) La mise en œuvre, le suivi et l'évaluation des orientations**

La révision, la mise en œuvre et le suivi du SRHH sont confiés au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) d'Île-de-France. Ce dernier crée en son sein un bureau, qui organise les travaux du comité plénier et intervient sur l'ensemble des compétences qu'il lui a déléguées. Le CRHH porte également des commissions spécialisées, permanentes ou limitées dans le temps, chargées de préparer ses travaux et d'engager des débats prospectifs et d'orientations stratégiques :

- la Commission pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées
- la Commission PLH
- La Commission Mon Accompagnateur Rénov (MAR)

Une instance technique du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) s'assure du suivi et de la mise en œuvre du schéma : l'ORRH (Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement). Il se réunit plusieurs fois dans l'année et rend compte de ses travaux au bureau du CRHH.

Un suivi annuel permet à l'ensemble des acteurs de mesurer l'état d'avancement des objectifs fixés et les efforts restant à engager pour les atteindre. Avant tout quantitatif, il est alimenté à l'aide de données régulièrement et facilement collectées et s'appuie sur une batterie d'indicateurs définie en amont, distinguant :

- des indicateurs de contexte (dynamiques socio-économiques et territoriales) ;
- des indicateurs de moyens (suivi des actions et politiques engagées) ;

- des indicateurs de résultats (suivi des effets produits par les politiques).

80 indicateurs ont notamment été retenus pour suivre les différentes cibles fixées pour la période 2024-2030 et feront l'objet d'une attention particulière. Les résultats du suivi sont diffusés annuellement, notamment sous la forme d'un rapport de suivi, et font l'objet d'un débat annuel du CRHH réuni en séance plénière.

Le dispositif de suivi annuel doit être complété par un dispositif d'évaluation à mi-vie permettant de traiter une gamme plus large et plus systémique de questions et d'aborder des enjeux plus qualitatifs. Cette évaluation est réalisée par un tiers indépendant, sous la responsabilité du bureau du CRHH et en association avec l'ensemble des membres des différents collèges. A l'image de ce qui a été fait pour l'évaluation du SRHH de 2017, une commission dédiée au suivi de l'évaluation pourra être constituée, notamment pour cadrer les travaux et identifier les questions évaluatives prioritaires.

A noter que plusieurs élus territoriaux siègent au CRHH au titre de leurs délégations régionales ou métropolitaines même s'il est à noter que depuis la loi NOTRE, les EPT ne sont plus représentés en tant que tels, la MGP étant désormais compétente.

## **Conclusion**

**Il est demandé de prendre connaissance des principales orientations et des objectifs territorialisés du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement et d'y donner un avis favorable, étant entendu que l'objectif de 3 709 nouveaux logements par an fixé pour l'EPT, qui semble difficilement atteignable notamment dans le contexte de crise du marché actuelle, ne pourra être mis en œuvre qu'aux conditions suivantes :**

- **renforcement important et pérennisation des aides aux maires bâtisseurs ;**
- **absence de retard pour les livraisons des gares ;**
- **amélioration de la conjoncture immobilière.**