

SRHH 2024/2029

Propositions rédactionnelles de la Fondation Abbe Pierre

Aout 2023

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

Page 4 : l'objectif de 70 000 logements est calculé de manière différente avec une baisse sur les logements nécessaires pour accueillir les nouveaux franciliens (28 000 logements au lieu des 38 000 précédemment), cette estimation paraît quand même sous dimensionnée par rapport à la réalité sauf à avoir les données qui ne sont pas dans le document.

Donc peut-on ajouter les données qui nous font penser que la moyenne de 28 000 nouveaux ménages/an sur la période 2024/2029 est pertinente ?

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

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

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

Dans les modalités de mise en œuvre, ajouter dans les actions : « *Mise en ligne sur le site de la DRIHL, l'ensemble des avis avec les recommandations du CRHH pour les PLH en cours* »

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

Page 11 : Dans les modalités, il est indiqué comme action de « valoriser les bonnes pratiques en matière d'acceptabilité des projets et de mixité sociale ». Peut-on préalablement préciser ce qu'est une bonne pratique en matière de mixité sociale dans le cadre du SRHH et ensuite qui assure cette action de valorisation, comment et auprès de qui ?

Sous objectif 1.2 : Promouvoir le développement ambitieux et équilibré d'une offre locative sociale répondant aux besoins des ménages modestes

Page 13 : peut-on préciser dans l'alinéa 13, le taux de demandeurs sous PLAI sans compter les « non-renseignés » soit environ 71%

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

Page 16, dans les modalités de mise en œuvre :

Pour la cible, nous avons bien noté que « Les résultats de la territorialisation de l'offre de logements et de logements sociaux seront intégrés dans un envoi ultérieur pour un examen en novembre », au regard de l'importance de cette cible,

l'approbation du SRHH par le CRHH en septembre précisera-t-elle que l'approbation est partielle ?..

Dans les indicateurs, préciser la nature des LLS « Nombre de LLS *par catégorie de financement agréés et mises en service* »

Dans les actions, on parle du « lancement du SIAP (Système d'information des aides à la pierre) en 2023 », nous sommes à mi-2023, ce système a été lancé ou le sera-t-il au cours du dernier trimestre ?

Dans les attendus des PLH et PMHH, on retrouve le fait de « favoriser la mixité sociale » et de « garantir la mixité sociale » sans encore une fois préciser ce que le SRHH entend par mixité sociale

Toujours dans les attendus, ajouter, en plus de s'assurer de l'atteinte des objectifs de « *S'assurer d'une production en adéquation avec le profil des demandeurs* »

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

Page 18, dans les modalités de mise en œuvre (cible) : « viser une part de 35% de PLAI à l'horizon 2029 » n'est pas assez précis, quels sont les objectifs entre 2024 et 2028 ? Peut-on reformuler cette cible par : « *viser une progression annuelle de la part de PLAI pour atteindre de 35% à l'horizon 2029* »

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

Page 21 : Il est dit que les logements intermédiaires sont jugés nécessaires pour permettre une « constitution d'une offre spécifique à destination des ménages disposant de revenus « intermédiaires » (trop élevés pour accéder au parc social mais insuffisants pour dérouler leur parcours résidentiel de façon satisfaisante dans le parc privé) » or rien est dit sur l'occupation des LLI actuels, les ménages qui les occupent in fine sont-ils réellement les ménages qui ont des revenus trop élevés pour le logement social ?... L'ORHH a avait justement prévu une étude sur le sujet qui n'a jamais vu le jour. Et Si on se réfère à l'occupation du parc de CDC habitat en 2019 publié par l'IPR, 80% des ménages étaient du 1^{er} au 7^e décile donc à la louche potentiellement éligible au PLS. Il y a donc quelque part une erreur dans le fait de déclarer que les ménages du LI ont des ressources trop élevées pour le LS, non ?

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

Page 24 : dans les modalités de mise en œuvre, ajouter dans les axes de travail de l'ORHH : « *publier dès 2024 une note sur l'état d'occupation du logement intermédiaire* »

Levier 2 Favoriser l'accès sociale sécurisée à la propriété (PSLA, BRS, ventes HLM aux locataires)

Page 25 : il est écrit qu'au 1^{er} juin 2023, il y a 20 OFS agréés dont 23 organismes de logements sociaux, il doit y avoir une erreur non ?

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

Levier 1 et 2 Développer l'offre conventionnée abordable à destination des étudiants • Développer l'offre à destination des jeunes travailleurs et jeunes actifs

Page 33 et page 37 : sur le logement étudiant, la FAP ne considère pas l'article 109 de la loi ELAN et le bail mobilité comme des « innovations opérationnelles »

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

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

Page 73 : Si le SRHH n'a « pas vocation à faire advenir le ZAN en Île-de-France à l'achèvement de leur période de validité. Il doit permettre en revanche une trajectoire de transition qui rendra possible d'atteindre l'objectif ZAN à horizon 2050 ». Il est donc possible de se doter d'un cap donc de formuler dans les modalités de mises en œuvre une cible « *limiter le rythme de l'artificialisation d'ici 2029* ».

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

Objectif 1 : lutter contre le mal-logement et les processus de dégradation de l'habitat

Page 5 : pourquoi une carte des revenus à cet endroit-là ?

sous objectif 1 .1 Faire de la lutte contre l'habitat indigne et non décent une priorité urbaine, sanitaire et sociale

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

Page 10 , dans les modalités de mise en œuvre en cible :

Peut-on être plus précis que « étendre la couverture territoriale de Histologe », actuellement l'outil ne permet de saisir les signalements que sur le 78 pour l'Île-de-France , peut on formuler la cible «étendre dès 2024 la couverture territoriale de Histologe sur tous les départements et au plus tard en 2025 »

dans le texte on parle de la mise en place des permis de louer mais on n'a rien à ce sujet dans les modalités de mise en œuvre alors qu'il serait intéressant d' « *organiser l'impact de la mise en place des permis de louer en Ile-de-France* »

et de nombreux PLH évoque la mise en place d'observatoires de l'Habitat , peut-on imaginer une action sur « organiser la remontée au niveau de la DRIHL des bilans des observatoires mis en place »

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

Page 17 : peut-on citer le travail des associations qui assurent cet accompagnement sur certains territoires ?

« Au-delà de cette sensibilisation et de l'information du public, il importe de proposer un accompagnement juridique aux ménages concernés. Il existe ainsi, **des associations qui assurent cet accompagnement sur certains territoires** et dans tous les départements, des Maisons de la justice et du droit (MJD) et des Centres départementaux d'accès aux droits (CDAD), qui renseignent le public sur ses droits et proposent des consultations gratuites d'avocats (certaines mairies ont même mis en place des services d'aide juridique ou des permanences) qu'il s'agit de promouvoir »

Page 18 : dans la mise en œuvre en actions , formuler dans :

Attendus des PLH/PMHH :

Mettre en place un état des lieux des structures qui informent et celles qui accompagnent juridiquement les occupants des logements indignes

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

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

Page 22/23 : on est semblé-t-il sur une entrée très copropriétés dégradées, rien n'est dit sur l'enjeu aussi de travailler auprès des « petites copro » avec des primo copropriétaires ou des copropriétaires allophones qui ne maîtrisent pas le fonctionnement d'une copropriétaire. Il y a, à ce sujet, un projet intéressant à La Courneuve en direction des copropriétaires notamment Tamoul. Ce type de projets est certainement à promouvoir dans les actions à mettre en œuvre et à inscrire dans les modalités de mise en œuvre du levier 2 page 23, en formulant ainsi une action « soutenir des actions innovantes d'accompagnement des copropriétaires, notamment allophones, des petites copropriétés »

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

Page 36 : Pourquoi avoir indiqué « dans la société française » quand on parle de l'accompagnement des occupants vers l'insertion ???

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

C'est dommage de n'avoir plus qu'un seul levier dans cette nouvelle version contrairement à la version travaillée en atelier donc il est important d'ajouter alors dans les modalités de mise en œuvre , page 37, les cibles qui ont été discutées et proposées en atelier :

« Nombre de personnes ayant accédé au logement ou à l'hébergement stabilisé

Nombre de diagnostics sur l'accès à l'eau, à l'assainissement et à l'hygiène réalisés et d'actions mises en place

Nombre d'expulsions/évacuation observées par l'Observatoire des expulsions des lieux de vie informels

Nombre d'acteurs et d'ETP consacrés spécifiquement à l'aller vers et l'accompagnement socioprofessionnel des habitants permettant un accès au logement

Taux de personnes bénéficiant de dispositifs de droit commun (PLIE, CEJ, etc.) ou spécifiques (SIBEL, etc.) d'accompagnement vers l'emploi et la formation »

Toujours lié à la suppression d'un levier, dans les actions du CRHH, ajouter « *Organisation de partages d'actions et de bonnes pratiques locales en terme de scolarisation, d'aide alimentaire, d'accès aux soins, d'ouvertures de droits* »

Dans les attendus des PDALHPD, ajouter : « *Favoriser la sortie durable du bidonville du plus grand nombre d'habitants* »

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

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

Page 74, dans les modalités de mise en œuvre, qui se charge concrètement des actions pour qu'elles ne restent pas au stade du vœu pieux ?..

AXE 3 Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement

OBJECTIF 2 Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes les plus vulnérables

SOUS OBJECTIF 2.1 Mobiliser les acteurs et les territoires pour soutenir l'accès au logement et renforcer le principe du logement d'abord

Levier 2 Conforter le rôle du logement adapté dans le cadre du Logement d'abord

Dans la partie Logement d'Abord, il faut que dans un des leviers, on puisse formuler un indicateur comme :

Nombre de demandeurs déclarés sans domicile personnel (hébergés chez un tiers, en situation précaire et sans abri) relogés en logement social

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

Page 27 Attention on dit que le LDA est plus récemment mis en œuvre sur la CA de Cergy Pontoise alors que son projet a été retenue au même moment que la Ville de Paris. La CA de Cergy pontoise a-t-elle été interrogée sur ses premiers résultats ?..

Capitaliser et promouvoir les expérimentations et bonnes pratiques soutenant l'accès au logement et le Logement d'abord : il y a peu d'actions et on ne voit pas trop qui et comment vont se mener le recensement et l'organisation des bonnes pratiques ?

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

Page 31 : il est dit que le SRHH préconise de « promouvoir des modalités d'accueil et des pratiques d'accompagnement avec l'idée conductrice que ce sont les dispositifs qui doivent s'adapter aux personnes et non l'inverse ». C'est parfait et ça doit se retrouver dans les modalités de mise œuvre en formulant donc un indicateur de suivi (résultats) comme : *Nombre de modalités d'accueil et de pratiques d'accompagnement qui se sont adaptées aux personnes*

Et de plus, formuler une action à mettre en œuvre comme :

Organiser la possibilité de faire remonter à la DRIHL les dysfonctionnements des dispositifs et pratiques pour les publics particulièrement vulnérables en vue d'une capitalisation et d'une évolution

SOUS OBJECTIF 2 .2 Garantir l'accès des ménages prioritaires au parc social et l'application de la loi Dalo

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

Page 37 : formuler en indicateurs de suivi (contexte) : *Nombre de recours pour excès de pouvoir par département*

Levier 3 Garantir la mobilisation de tous les désignataires pour atteindre les objectifs légaux d'attribution aux ménages prioritaires et réaffirmer la primauté des ménages Dalo

Formuler une cible quantitative : *Progresser dans l'objectif de reloger dans le délai réglementaire des 6 mois*

Formuler dans les indicateurs de suivi - résultats : *Evolution du nombre de relogés dans le délai réglementaire*

SOUS OBJECTIF 2.3 Sécuriser les parcours des ménages, prévenir et lutter contre les expulsions

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

Page 43 dans les modalités de mise en œuvre, les formulations de cibles « Réduire le nombre d'expulsions sans solution de relogement et Augmenter le nombre de ménages maintenus dans leur logement » ne sont pas très claires

On pourrait augmenter les expulsions tant que celles sans solution baissent ?.. mais alors comment connaît-on le nombre d'expulsions sans solution de relogement ? Et c'est quoi une solution de relogement : une solution d'hébergement dans sa famille, une mise à l'abri à par l'Etat de quelques nuitées en hôtel ?...

De même, comment mesure-t-on le nombre de ménages maintenus : après un commandement de payer via FSL maintien ? Après une décision via un protocole de cohésion social ? après un concours de la force publique demandées mais non accordé ?...

Il vaudrait mieux formuler les cibles quantitatives par :

Réduire le nombre d'expulsions

Augmenter le nombre de relogements de ménages en situations d'expulsion (avec décision de justice)

Augmenter le nombre de protocole de cohésion social et FSL maintien accordés

Levier 3 Capitaliser les retours d'expériences des dispositifs d'encadrement des loyers

Page 45 : On perd en ambition avec ce nouveau SRHH en passant d'un objectif II1c « mieux maîtriser les loyers » à un Levier 3 « capitaliser les dispositifs d'encadrement » , dommage .

Dans les indicateurs, on évoque les emménagements récents mais il re formuler en intégrant aussi les renouvellements

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

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

Page 58 dans les modalités de mise en œuvre en indicateurs de suivi , formuler un indicateur comme : « résultats des examens triennaux de l'occupation des logements »