



## Proposition de corrections de l'URHAJ Île-de-France à la version provisoire du SRHH 2024-2030

Le présent document vise à détailler les éléments de correction les plus saillants à la lecture de la version provisoire du Schéma Régional Habitat Hébergement francilien. Devant la nécessité de prendre en compte certains enjeux et apporter les réponses utiles, les corrections portent sur le fond comme sur la forme.

### Axe 1 – Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux

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

##### Sous-objectif 1.2 :

- *Proposition de modification 1* : il est indispensable d'afficher un objectif de production de logement social d'au moins la moitié de l'objectif global (cf objectif 1.1 levier 1), soit 35 000 logements sociaux. Ce n'est qu'à ce prix que la politique du logement francilienne sera à la hauteur des enjeux.

##### Sous-objectif 1.5 :

- *Proposition de modification 2 (page 32)* : clarifier la distinction FJT/RSJA et résidence Habitat Jeunes dans le texte introductif du sous-objectif. Dans le paragraphe 4, la parenthèse « (résidences habitat Jeunes, résidences jeunes actifs, foyers de jeunes travailleurs) » peut induire en erreur, les résidences « habitat jeunes » et les FJT étant la même chose.

- *Proposition de modification 3 (page 33) : Il convient d'éviter à tout prix la concurrence entre produits PLAI, déjà forte, en ne faisant pas apparaître l'expérimentation de production de résidence étudiante en PLAI comme souhaitable. Le fonctionnement du logement étudiant doit continuer à reposer sur la solvabilisation maximale par l'APL, et le PLAI réservé aux jeunes travailleurs précaires.*
- *Proposition de modification 4 (page 34) : même remarque que précédemment sur le PLAI.*
- *Proposition de modification 5 (page 35) : rajouter la phrase suivante à la fin du second paragraphe : « Il est par ailleurs à noter que depuis 2019, la place des Résidences Sociales Jeunes Actifs (destinées aux 25-32 dans le cahier des charges de la DRIHL, à vocation complémentaire de l'outil FJT) s'est accrue au point de devenir l'essentiel de la production, au détriment des résidences-FJT (destinées aux 18-25 ans dans le cahier des charges de la DRIHL) dont la production est largement réduite. A ce titre, il sera nécessaire de rééquilibrer la production sur la période 2024-2030. »*
- *Proposition de modification 6 (page 35) : Il est nécessaire de montrer la production distincte de FJT et de RSJA en se basant sur les données de la DRIHL, car il s'agit bien de deux outils différents pour deux publics différents.*
- *Proposition de modification 7 (page 36) : Il n'est pas pertinent de faire apparaître le coliving et l'article 109 comme des solutions alternatives pertinentes. Le coliving n'est pas une offre sociale mais bien une offre commerciale, reprenant le fonctionnement des FJT/RSJA sans le conventionnement et les aides au logement. De même, l'article 109 ne comprenant ni accompagnement, ni droit au maintien dans les lieux, il s'agit d'un outil discutable, dont la comptabilisation ne devrait pas relever du « logement spécifique jeune actif ».*
- *Proposition de modification 8 (page 38) : dans la partie « cible quantitative » découpler les objectifs de production FJT/RSJA pour assurer une production équilibrée qui réponde bien aux objectifs en termes d'âge et d'accompagnement (minimum 50% de FJT).*
- *Proposition de modification 9 (page 38) : dans la partie « cible quantitative », exclure impérativement la production dite « article 109 » de l'objectif des 2000 places.*
- *Proposition de modification 10 (page 38) : dans la partie « indicateurs de suivi » préciser le nombre de places en résidence-FJT et en RSJA afin d'avoir une vision complète de la production*



## Objectif 2 – Développer une offre d’hébergement adapté plus pérenne, plus qualitative et mieux répartie

### Sous-objectif 2.2 :

- *Proposition de modification 11 et 12 (page 55) : dans le corps et le tableau de mise en œuvre opérationnelle préciser que les objectifs de production de résidences sociale sont bien « hors résidence sociale jeunes (RSJA ou FJT) », sans quoi l’objectif chiffré ne serait pas cohérent avec les objectifs de l’Axe 1.*



## Axe 2 – Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes

### Objectif 2 – Accélérer la rénovation énergétique et l'adaptation des logements et structures d'hébergement aux enjeux sociaux et à l'urgence climatique

#### Sous-objectif 2.2

- *Proposition de modification 13 (page 55 et suivante)* : le document ne fait pas référence au logement adapté (hors FTM), pourtant fortement concerné par le besoin de rénovation, et peu repéré et priorisé par les bailleurs sociaux. Il est nécessaire de l'inscrire au sein de ce levier ou d'en développer un dédié (au sein du sous objectif 2.2 ou 2.3 selon le plus pertinent). Le parc francilien de Foyers de Jeunes Travailleurs notamment nécessite une véritable dynamique de rénovation, pour faire face aux faibles performances énergétiques, mais aussi à la vétusté de certains bâtis qui ne correspondent plus aux besoins des jeunes logés. Les moyens dédiés à la rénovation énergétique sont faibles, et plus préconisations peuvent être mise à l'étude :
  - Ouvrir les cahiers des charges FNAP « seconde vie des logements locatifs sociaux » et « restructuration lourde et rénovation thermique de logements locatifs sociaux » aux DPE E, et en simplifier l'accès en réduisant le saut qualitatif demandé (évolution F ou G à A ou B)
  - Pour les FJT, proposer une enveloppe supplémentaire pour la refonte des logements et espaces collectifs les plus éloignés du modèle résidence sociale, en s'inspirant du « plan de traitement » des FTM. Un plan de ce type, dédié aux FJT, permettrait d'assurer que le parc de FJT soit bien pris en compte dans les plans stratégique de patrimoine des bailleurs.
  - Favoriser la mise en œuvre des projets de réhabilitation lourde en renouvelant l'abattement de la TFPB pour 25 ans après travaux

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

#### Sous-objectif 3.2 :



- Proposition de modification 14 (page 72 et suivantes) : Ajouter une phrase dans le dernier paragraphe « *La transformation de bâti existant en résidence spécifique jeune (FJT, résidence universitaire) peut aussi participer à la diversification des publics tout en privilégiant la réhabilitation à la reconstruction* ».

### 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 :

- *Proposition de modification 15 (page 25-26) : dans la partie introductive, ajouter le paragraphe suivant à la fin : « A ce titre, le protocole de bonnes pratiques entre le SIAO 75, la DRIHL, l'UNAF0 et l'URHAJ a permis d'augmenter sensiblement les accès de sortants d'hébergement aux résidences sociales et FJT sur le contingent Etat, et pourrait être un exemple à étendre ou reproduire ailleurs. »*