

SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT DÉFI, ENJEUX, ORIENTATIONS

COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT DU 18 OCTOBRE 2016

VOLET 1 : DEFIS, ENJEUX, ORIENTATIONS



 **île de France**

SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT DEFIS, ENJEUX, ORIENTATIONS

CRHH DU 18 OCTOBRE 2016

Sommaire

I. PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT ADAPTEE AUX BESOINS DES MENAGES	8
1. Augmenter la production de logements	8
a. Réaffirmer l'urgence de répondre aux besoins en produisant au minimum 70 000 logements par an	8
b. Mobiliser l'ensemble des acteurs, publics et privés, pour décliner des objectifs par segment de parc.....	8
c. Agir sur le foncier	9
d. Agir sur tous les leviers facilitant le développement d'une offre adaptée et diversifiée en matière d'habitat et d'hébergement	10
2. Accroître la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve, notamment par une production soutenue de logements locatifs sociaux	11
a. Produire des logements que les ménages puissent louer ou acheter, une condition pour réaliser les objectifs 11	
b. Réaliser les objectifs de production de la loi SRU	11
c. Développer des produits locatifs sociaux réellement adaptés aux ressources	11
3. Répondre aux besoins d'hébergement et de logements adaptés	12
a. Développer des réponses plus structurelles face à l'urgence.....	12
b. Proposer des solutions de qualité adaptées à la diversité des publics.....	13
c. Développer une offre alternative pour la sortie de squats et de bidonvilles	13
4. Adapter l'offre produite aux évolutions des modes de vie des ménages.....	14
a. Adapter les logements aux évolutions de la famille, stimuler l'offre de grands logements à prix abordable... 14	
b. Maintenir et développer une offre de petites surfaces locatives connectées aux réseaux de transports.....	14
c. Proposer une offre évolutive, des logements modulables	14
d. Développer et adapter le parc de logements pour anticiper les besoins liés au vieillissement de la population 14	
5. Proposer des solutions aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants	16
a. Atteindre les objectifs du Schéma Régional du Logement étudiant et développer les capacités d'accueil des étudiants	16
b. Développer une offre de structures polyvalentes pour l'accueil des jeunes mobiles ou en difficulté	16
c. Proposer à l'échelle des territoires un accompagnement adapté aux besoins spécifiques des jeunes ménages 16	
II. FAVORISER LA MOBILITE DES MENAGES ET LES PARCOURS RESIDENTIELS	17
1. Préserver la capacité d'accueil du parc locatif privé pour les ménages mobiles (décohabitations, recompositions familiales, arrivées dans la région...)	17
a. Maintenir une offre locative privée pour répondre aux besoins liés à l'attractivité d'une région capitale	17
b. Mobiliser les propriétaires bailleurs, particuliers et institutionnels, pour répondre aux enjeux sociaux.	17
c. Maîtriser les niveaux de loyers du parc privé	18
2. Créer les conditions de préservation de la vocation sociale d'une partie du parc locatif privé	18
a. Développer une offre locative privée à vocation sociale.....	18
b. Stabiliser et sécuriser davantage les ménages locataires ou aspirants-locataires les plus fragiles	18
3. Repenser la place du logement social dans les parcours résidentiels	19
a. Harmoniser les conditions d'accès au parc social et la gestion des attributions.....	19
b. Recréer des parcours résidentiels pour les occupants, dans et hors du parc social.....	19
c. Améliorer les réponses du parc social aux publics spécifiques.....	20
4. Offrir des parcours adaptés vers l'accession.....	21

a.	Favoriser la production de logements privés à prix modéré pour recréer de la mobilité dans l'ensemble du parc 21	21
b.	Relancer la primo-accession et développer l'accession à prix maîtrisés des classes moyennes	21
c.	Favoriser l'accession sociale sécurisée des ménages modestes.....	22
5.	Développer des passerelles de la rue au logement autonome.....	22
a.	Améliorer l'inscription des dispositifs d'urgence dans des parcours d'insertion	22
b.	Réaffirmer la priorité du « logement d'abord ».....	22
c.	Construire des réponses mieux articulées entre offre et accompagnement	23
d.	Promouvoir une approche globale de la situation des personnes	23

III. GARANTIR L'ACCES AUX DROITS DES PERSONNES LES PLUS FRAGILES ET LES PLUS EXCLUES **24**

1.	Garantir la réponse aux besoins fondamentaux et renforcer l'accès aux droits des personnes sans domicile stable.....	24
a.	La domiciliation, un droit fondamental à faire respecter dans tous les territoires	24
b.	Progresser dans l'organisation territoriale du dispositif de veille sociale	24
c.	Promouvoir une évolution des modalités d'accueil et des pratiques d'accompagnement pour adapter la réponse aux besoins des personnes	25
d.	Sensibiliser les territoires aux besoins et à l'accueil des personnes les plus exclues	25
e.	Garantir l'application de la loi DALO.....	25
2.	Faire évoluer les pratiques et dispositifs d'accompagnement favorisant l'insertion par le logement et le maintien	26
a.	Progresser dans la lutte contre le non-recours (la mobilisation des personnes autour de leurs droits), notamment en matière de prévention des expulsions locatives.....	26
b.	Mieux coordonner les réponses aux besoins d'accompagnement social et médico-social et sanitaire	26
3.	Vers un décroisement des politiques publiques et des dispositifs pour répondre aux situations complexes 27	27
a.	Faire du SRHH un espace qui favorise l'harmonisation des dispositifs départementaux et la capitalisation de l'existant à l'échelle régionale	27
b.	Prévenir les ruptures de parcours liées aux passages entre champs de compétence.....	28
4.	Vers une meilleure intégration des gens du voyage	28
a.	Acculturer les acteurs régionaux et locaux aux enjeux sociaux, économiques et résidentiels des gens du voyage.....	28
b.	Respecter les obligations légales d'accueil des gens du voyage, coordonner la mise en œuvre des schémas départementaux	28
c.	Travailler à une meilleure intégration des aires d'accueil dans le tissu urbain	28
d.	Faciliter l'accession à la propriété des gens du voyage	29
e.	Faire émerger des projets d'habitat adapté	29

IV. RENOVER LES LOGEMENTS, LES QUARTIERS ET DEVELOPPER UN CADRE DE VIE REpondant AUX MODES DE VIE ET AUX ATTENTES DES HABITANTS **30**

1.	Articuler les politiques du logement et de l'hébergement avec les politiques d'aménagement	30
a.	Articuler les politiques de l'habitat et le développement de l'offre de transports	30
b.	Organiser la mixité sociale et fonctionnelle des territoires	30
c.	Renforcer l'acceptabilité sociale et l'intégration des projets	31
2.	Contribuer à la transition énergétique de la région	31
a.	Un SRHH en appui à la réalisation des objectifs de la transition énergétique.....	31
b.	Des enjeux concentrés sur le parc existant, des efforts à y engager en priorité	32
c.	Garantir la qualité des travaux et des résultats effectifs	32

d.	Mobiliser les outils et moyens d'intervention à disposition	32
e.	Une attention particulière à la précarité énergétique.....	33
3.	Améliorer et requalifier le parc existant francilien	33
a.	Accompagner l'amélioration du parc privé et préserver sa vocation sociale	33
b.	Poursuivre la requalification et l'adaptation du parc social	34
c.	Des enjeux de réhabilitation et d'adaptation de l'offre d'hébergement et de logement adapté	34
4.	Lutter contre les spirales de dégradation du parc privé.....	34
a.	Lutter contre les spirales de dégradation et l'habitat indigne, une priorité à réaffirmer, des moyens à consolider	34
b.	Traiter les copropriétés fragiles et prévenir la dégradation des copropriétés fragiles.....	35
c.	Prendre en compte les dimensions sanitaires spécifiques	35
d.	Réguler les processus de dégradation et accompagner la diversification du tissu pavillonnaire.....	36

V. RENFORCER LA SOLIDARITE ENTRE LES TERRITOIRES, PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS 37

1.	Renforcer la solidarité et le développement équilibré des territoires	37
a.	Le SRHH, des principes partagés de solidarité et d'équité territoriale	37
b.	Des objectifs à l'EPCI, des préconisations sur les équilibres infra-territoriaux	37
c.	Le CRHH : un garant des équilibres territoriaux.....	38
2.	Lutter contre les dynamiques spontanées de spécialisation territoriale, en particulier dans les zones de projet identifiées.....	38
a.	Poursuivre la rénovation urbaine et soutenir la diversification et l'attractivité des quartiers en politique de la ville 38	
b.	Promouvoir l'accession sociale dans les zones en TVA réduite	39
c.	Faire des futurs « quartiers de gare » du Grand Paris Express (GPE), et en particulier de ceux couverts par une OIN, des quartiers mixtes et de qualité.	39
3.	Mieux diffuser et rééquilibrer l'offre sociale et d'hébergement	40
a.	Renforcer et préciser les obligations des communes soumises à la loi SRU.....	40
b.	Déterminer une stratégie équilibrée de développement de l'offre de logements très sociaux, entre solidarité régionale et réponse aux besoins locaux.....	40
c.	Mieux répartir l'offre d'hébergement et garantir la solidarité des territoires face à l'accueil des plus fragiles	41

PRÉAMBULE

La loi MAPTAM a confié au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), désormais copiloté par l'État et la Région, l'élaboration d'un Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH). La loi prévoit que ce schéma, qui doit s'inscrire dans le respect des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), décline les objectifs de construction de 70 000 logements par an à l'échelle des EPCI et précise la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégories des financements, logements des jeunes, des étudiants...).

Le SRHH fixe, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement. Il doit ainsi déterminer les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, et répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, dans le cadre de la mise en œuvre d'une veille sociale unique.

Le caractère novateur d'un Schéma de l'habitat et de l'hébergement doit résider dans sa capacité à proposer une vision globale des problématiques et des réponses à apporter pour permettre l'accès au logement ordinaire des personnes qui en sont dépourvues ou qui vivent dans des conditions d'habitat indigne, mais aussi toute solution la plus adaptée à leur situation. Le schéma a pour ambition de réduire les déséquilibres territoriaux tout en apportant une réponse solidaire et adaptée aux besoins de la population. Il vise résolument à prendre en compte et à améliorer les parcours résidentiels des Franciliens en veillant à une approche équilibrée entre les territoires.

Le SRHH fixe également les objectifs globaux en matière de rénovation thermique des logements, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.

Le SRHH : une stratégie régionale partagée pour créer les conditions d'une mobilisation de l'ensemble des acteurs

Dans un système de gouvernance des politiques du logement et de l'hébergement particulièrement complexe en Île-de-France et en pleine mutation, le SRHH est un document de référence pour l'ensemble des acteurs franciliens concernés. Il offre un cadre d'harmonisation des politiques locales pour une efficacité renforcée.

Il constitue, pour les 6 années de sa mise en œuvre, une stratégie d'ensemble partagée. Les objectifs définis dans ce cadre à l'issue d'une délibération collective émanent de l'ensemble des acteurs et reposent sur leur mobilisation conjointe.

Cette visibilité des priorités à 6 ans est un vecteur de dynamisation des partenariats et doit faciliter les démarches de contractualisation entre l'ensemble des acteurs de la chaîne de production du logement, de l'hébergement et de l'urbanisme (sphère publique et privée, associative et citoyenne, acteurs économiques...).

La publication de ce schéma est ainsi un vecteur de sensibilisation de l'opinion publique. Les enjeux et défis à relever ne sont pas seulement un corpus technique, mais la traduction d'une stratégie politique et d'une vision collective contribuant à faire évoluer les convictions, les regards et les appréciations.

Le SRHH un cadre de coordination et de convergence des politiques de l'habitat et de l'hébergement en Île-de-France

Le SRHH doit associer, de manière équilibrée, une ambition de développement économique et de rayonnement de l'Île-de-France, à un impératif d'égalité, de citoyenneté et de cohésion du territoire régional.

Il est porteur d'une vision partagée des enjeux et des priorités de l'intervention publique en matière d'habitat et d'hébergement et doit permettre de mettre en œuvre des réponses coordonnées, à la hauteur des besoins croissants et de la demande des Franciliens, des problématiques interdépartementales qui se posent particulièrement dans cette région. En permettant de définir des objectifs partagés par l'ensemble des acteurs, il doit contribuer à réduire les fractures spatiales qui marquent aujourd'hui l'espace régional et il doit favoriser l'accès et le retour à l'emploi ou la mobilité professionnelle trop entravés par une insuffisance de logements à un coût abordable.

Le CRHH, un pilotage régional pour la mise en cohérence des pratiques des acteurs

Définissant des orientations prioritaires et des objectifs territorialisés, élaborés en concertation au sein du CRHH, le SRHH permet au comité de jouer pleinement son rôle d'impulsion et de mise en cohérence des politiques de l'habitat et de l'hébergement dont la mise en œuvre implique l'action coordonnée de l'ensemble des acteurs selon leurs compétences respectives.

L'élaboration partagée d'un schéma régional et le suivi de sa mise en œuvre par les membres du CRHH doivent favoriser la convergence des pratiques des acteurs et améliorer l'équité de traitement des Franciliens au sein de l'ensemble du territoire régional en réduisant les disparités constatées lors du diagnostic. Il offre ainsi un cadre d'harmonisation des dispositifs départementaux et de capitalisation des outils existants à l'échelle régionale.

Ce cadre de pilotage régional doit faciliter la coordination des réformes en cours en matière de gestion de la demande sociale et de peuplement des quartiers (conférences intercommunales du logement, plan partenarial de gestion de la demande) en partageant une vision d'ensemble des enjeux et en prescrivant des méthodes communes d'observation. Il doit aussi contribuer à faire converger certaines pratiques en matière de traitement et de gestion de la demande locative sociale : modes de calcul du reste pour vivre, systèmes de cotation de la demande, processus de mutation interne.

Un SRHH élaboré en concertation avec les acteurs de l'habitat et de l'hébergement représentés au CRHH

Afin de favoriser l'appropriation collective des enjeux et défis à relever en matière d'habitat et d'hébergement en Ile-de-France, cinq groupes de travail ont été réunis autour des axes suivants :

- adapter l'offre de logements, de logements adaptés et d'hébergement aux besoins des ménages ;
- permettre les parcours résidentiels (quelles réponses pour quels publics ?) ;
- promouvoir le cadre de vie et la qualité de l'habitat ;
- renforcer l'accès aux droits des personnes les plus fragiles ou les plus exclues ;
- réduire les déséquilibres territoriaux en matière de logement et d'hébergement.

Ces ateliers co-présidés par l'État et la Région ont été animés chacun par deux co-rapporteurs représentants des différents collèges du CRHH. Ils ont réunis de 60 à 80 membres du CRHH et ont donné lieu à de nombreuses prises de paroles et débats. Ils ont permis de traduire le diagnostic en priorités partagées de l'action publique et de construire les orientations du schéma régional qui constituent ce premier volet du SRHH.

I. Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement intervient dans un contexte de tension entre l'offre et la demande de logement en Île-de-France. L'attractivité de la région demeure importante et la relance de la construction est encore trop récente pour produire des effets durables. L'enjeu phare de ce premier SRHH est bien de conforter la reprise actuelle de la construction sur les 6 prochaines années. Il s'agit de porter et de traduire l'objectif ambitieux du SDRIF de mettre en chantier chaque année 70 000 logements, au minimum, tout en assurant une composition de l'offre qui soit plus en adéquation avec les besoins des Franciliens.

1. Augmenter la production de logements

a. Réaffirmer l'urgence de répondre aux besoins en produisant au minimum 70 000 logements par an

L'Île-de-France se caractérise par une croissance démographique importante mais aussi par une forte attractivité économique et culturelle. Cette croissance et cette attractivité génèrent d'importants besoins en logements.

Or depuis plusieurs années, l'offre de logements ne répond pas à la demande. Le marché immobilier francilien présente toutes les caractéristiques d'un marché tendu : envolée du coût du logement par rapport au revenu des ménages (en location comme en accession), réduction du parc inoccupé (logements vacants et secondaires), faible renouvellement immobilier...

Pour répondre à cet enjeu, les besoins de construction sont estimés à 70 000 logements par an inscrits dans la loi du Grand Paris et dans le Sdrif. Quatre facteurs, chiffrés dans le cadre du Sdrif, expliquent les besoins de construction :

- l'accueil de nouveaux ménages dans le cadre de la croissance démographique ;
- le renouvellement du parc obsolète et la compensation des disparitions de logements ;
- la fluidité du marché, notamment par le maintien d'un stock de logements vacants de courte durée permettant la mobilité résidentielle ;
- le rattrapage du déficit de construction accumulé ces dernières années, pour assurer des conditions de vie acceptables pour les Franciliens.

Le SRHH affirme la nécessité de réaliser et de maintenir cet objectif quantitatif de construction.

Si la région Île-de-France est le premier marché immobilier au plan national elle concentre également une part significative de population en situation de mal ou de non logement, et l'offre d'hébergement et de logement accompagné destinée à répondre aux situations des plus vulnérables est mise en forte tension. C'est pourquoi, il apparaît nécessaire de développer une offre d'hébergement spécifique (en urgence et en insertion) pour les mettre à l'abri et/ou les accompagner vers une installation pérenne sans perdre l'objectif de l'accès au logement comme enjeu majeur pour la région.

Répondre de manière juste et équilibrée à cette demande est une orientation centrale du SRHH.

b. Mobiliser l'ensemble des acteurs, publics et privés, pour décliner des objectifs par segment de parc

Pour atteindre cet objectif, **l'ensemble des acteurs (publics et privés) doit être mobilisé et contribuer à la poursuite de la dynamique de relance de la construction engagée.**

Le SRHH s'attache à ce que l'offre développée à l'échelle régionale et au sein de chaque territoire soit équilibrée par famille d'acteurs et par modes de production.

A côté des efforts demandés aux bailleurs sociaux dans la production de structures d'hébergement et de logements sociaux, les acteurs privés sont aussi appelés à accroître leur production, condition sine qua non en vue d'atteindre les objectifs fixés de 70 000 logements neufs par an en Ile-de-France. Leur apport est notamment fondamental en ce qui concerne le développement du parc locatif privé et de l'accession à la propriété. Ils contribuent également à la production de logements sociaux, à travers les Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) auprès des bailleurs sociaux.

Cet effort de construction doit contribuer à mieux répondre de manière qualitative aux besoins des Franciliens en garantissant un continuum de solutions d'hébergement et de logements dans l'ensemble des territoires et la disponibilité d'une gamme de produits et de prix répondant à la grande diversité des demandes des ménages et de leurs moyens.

Pour cela :

- Le dynamisme de production de logements sociaux doit être poursuivi avec une vigilance toute particulière au respect de la loi SRU. Ce développement de l'offre sociale doit aussi s'appuyer sur l'objectif de 30 % de logements sociaux dans le parc francilien à horizon 2030 visé par le Sdrif.
- Le maintien de la part du parc locatif privé, dont la fonction d'accueil constitue une réponse à l'attractivité de l'Île-de-France, doit être soutenu. Une partie de ce parc privé doit être mobilisé pour proposer une offre à vocation sociale. Une offre intermédiaire au sein de ce parc locatif privé doit être développée pour faciliter les parcours résidentiels, notamment les sorties du parc social.
- L'accession à la propriété répond aux attentes d'une part importante des Franciliens et doit être favorisée, de manière à diversifier l'offre au sein des territoires (avec un panel d'offres en individuel ou collectif et selon les capacités des futurs accédants - accession sociale ou libre) et améliorer la rotation du parc social par le départ de ménages en capacité de concrétiser un projet d'accession
- Enfin, le développement de l'offre en résidences sociales (RS-FJT, pensions de famille, RS polyvalentes) pour les personnes ayant essentiellement des difficultés financières, ou qui sont dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde s'avère indispensable. Pour les personnes en mobilité temporaire ou en formation professionnelle, le développement de Résidences hôtelières à vocation sociale doit aussi être envisagé.

La mise en œuvre du SRHH et son suivi doivent contribuer à consolider la connaissance de la réalité des niveaux de programmation et des modes de production des logements par segments et famille d'acteurs.

c. Agir sur le foncier

La production d'une offre de logements suffisante et à prix accessible est un enjeu en Île-de-France dans un contexte de marché tendu. Dans ce contexte, **la réalisation des objectifs de production de logements doit s'articuler avec une stratégie foncière volontaire favorisant une production suffisante de terrains constructibles, mobilisables en temps utile et à prix maîtrisés, ainsi que leur utilisation optimale.**

La volonté, dans le respect des orientations du Sdrif, de favoriser un développement de l'offre de logements économe en consommation foncière et privilégiant la densification et le recyclage des tissus urbains rend plus complexe les modes de production de l'offre neuve et renchérit les coûts de sortie des logements produits. L'atteinte des objectifs de construction suppose alors l'implication de tous : propriétaires fonciers privés et publics et opérateurs de l'aménagement et de la construction.

Cela suppose en premier lieu de définir une stratégie des pouvoirs publics en direction des propriétaires privés (particuliers, entreprises et autres personnes morales) qui détiennent aujourd'hui les quatre cinquièmes du patrimoine foncier francilien. Cette réflexion stratégique doit prendre en compte l'extrême diversité de ces acteurs, de leurs motivations et de leur horizon de réflexion, et fixer le cadre général et les principes d'action qui font aujourd'hui défaut.

Il est également nécessaire d'accroître la mobilisation du foncier public, qu'il appartienne à l'État, à ses établissements, ou aux collectivités. Il s'agit notamment de mieux l'identifier, d'apprécier les conditions de sa mutation et les modalités de cession. Cette approche patrimoniale concerne également les bailleurs sociaux. Nombre d'entre eux disposent d'un « potentiel de densification » qu'il convient de révéler et de valoriser. Enfin, l'aménagement public doit être exemplaire et, au travers de son action, il doit être porteur d'une exigence de qualité et de quantité. À ce titre, le NPNRU et l'aménagement des nouveaux quartiers de gare représentent de réelles opportunités.

La mise en œuvre du SRHH doit ainsi conduire à renforcer le partenariat de l'ensemble des acteurs fonciers intervenants dans la production de terrains (État, grands propriétaires fonciers, bailleurs sociaux, promoteurs privés, EPCI, EPFIF, SGP, GPA, EPA, EPL,...) afin de développer des coopérations opérationnelles.

Les outils de la maîtrise publique foncière, et en particulier l'EPFIF, doivent contribuer à la programmation de projets urbains mixtes, concertés et partenariaux, riches en construction de logements de tous types. Ils doivent également permettre l'accès des opérateurs sociaux à des fonciers

bien situés et créer des synergies entre acteurs pour la valorisation des terrains les moins « porteurs ». La recherche de solutions innovantes doit également être encouragée pour une meilleure maîtrise des coûts fonciers. La mobilisation des terrains détenus par des propriétaires fonciers publics doit participer sur ces sites au développement d'une offre de logement accessible à une grande diversité de ménages. La mobilisation et la réhabilitation du foncier public, qui recouvre également les biens immobiliers de l'État et des collectivités, doivent permettre, avec une économie de moyens et dans de brefs délais, la création de logements sociaux dans le diffus, bien intégrés au tissu urbain.

Le CRHH veille lors de l'examen des volets « foncier » des PLH et PLUi à ce que la production de logements s'appuie sur une stratégie foncière claire, basée sur les préconisations spatiales du SDRIF, favorisant le renouvellement urbain, la mutation des espaces bâtis existants et la mobilisation des éventuelles friches urbaines présentes au sein des territoires.

d. Agir sur tous les leviers facilitant le développement d'une offre adaptée et diversifiée en matière d'habitat et d'hébergement

Si la production de foncier constructible, est indispensable, elle n'est pas à elle seule suffisante et doit être accompagnée d'un soutien à la construction en limitant entre autres les entraves potentielles à la délivrance des permis de construire. Cela passe notamment par les actions visant à limiter les délais d'instruction par les services compétents, mais également les recours juridiques abusifs à l'encontre des permis de construire, qui peuvent venir mettre en danger des opérations par les délais supplémentaires qu'ils engendrent.

Le CRHH doit également contribuer à améliorer la connaissance des outils financiers et fiscaux de la politique du logement qui peuvent être mobilisés pour contribuer à solvabiliser les opérations, favoriser l'accession des ménages, l'investissement des particuliers et des institutionnels. Ces leviers sont nécessaires pour soutenir des niveaux élevés de production de logements et renforcer la diversification de l'offre locale. Les aides publiques qui ont un impact de plus en plus considérable sur la production de logements (y compris privée) doivent contribuer, en orientant les dynamiques de marché, à gommer les déséquilibres territoriaux.

2. Accroître la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve, notamment par une production soutenue de logements locatifs sociaux

a. Produire des logements que les ménages puissent louer ou acheter, une condition pour réaliser les objectifs

Le manque de logements à prix accessible se traduit en Île-de-France par une nette intensification de l'occupation du parc, en particulier pour les ménages les plus modestes, sur petites surfaces locatives et dans le parc social notamment. Les ménages les plus modestes sont souvent en situation de fort surpeuplement et acceptent parfois des formes de partage subi du logement pour faire face à son coût. Les familles, y compris celles des classes moyennes, tendent à renoncer à changer de logement pour se maintenir au centre.

L'observation des comportements résidentiels des ménages franciliens et la baisse de leur mobilité témoignent de l'adaptation des ménages aux contraintes actuelles du marché. Les objectifs de production de 70 000 logements prévus ne résoudront les tensions que si l'offre créée correspond à leurs critères de solvabilité. **La programmation des logements doit conduire à mettre sur le marché une offre en phase avec la demande solvable des ménages**, faute de quoi il sera difficile de produire et de commercialiser les logements à hauteur des objectifs.

b. Réaliser les objectifs de production de la loi SRU

La production de logements sociaux a été stimulée par la loi SRU. La loi du 18 janvier 2013 a rehaussé le seuil minimal de logements sociaux de 20 à 25 %. En Île-de-France, cela représente, pour la période triennale 2014-2016, près de 53 000 logements sociaux à produire dans les 268 communes soumises à rattrapage.

Tous les leviers doivent être mobilisés pour atteindre les objectifs légaux de développement du parc social : construction neuve, acquisition-amélioration de logements du parc privé, ou re-conventionnement de parc HLM arrivé en fin de convention.

c. Développer des produits locatifs sociaux réellement adaptés aux ressources

Près de la moitié du parc social francilien affiche des loyers très sociaux de niveau PLAI, c'est-à-dire inférieurs à 6 € / m². Ces logements sont pour la plupart anciens et se caractérisent parfois par une moindre qualité de service rendu. La production récente peine à proposer des loyers aussi bas, alors que 70% des demandeurs de logement social ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI.

La part de logements très sociaux (PLAI) dans la production sociale, et notamment la part des logements familiaux très sociaux, doit être renforcée. Au sein de la production PLAI, se pose également la question de la répartition entre logements familiaux et structures collectives (logements-foyers, résidences sociales, pensions de famille...) : entre 2010 et 2015, les agréments PLAI se sont partagés à parts égales entre ces deux catégories. Au regard de l'augmentation attendue des agréments PLAI, la part des logements familiaux devra être supérieure à celle des structures collectives.

Les loyers en financement PLAI restent cependant encore trop élevés pour une frange importante des demandeurs et **les montages financiers visant à développer des logements à bas et à très bas niveau de quittance doivent également être recherchés.** De même, les formules impliquant un accompagnement des locataires et une gestion locative adaptée méritent d'être développées à destination des ménages les plus précaires (logement HLM accompagné, PLAI adapté, logements produits par la maîtrise d'ouvrage d'insertion...).

Le rehaussement de la proportion de PLAI suppose des arbitrages entre objectifs et financements mobilisables (subvention, prêts, avantages fiscaux...) ainsi que **des démarches pédagogiques pour améliorer l'image des logements très sociaux (PLAI) notamment auprès des élus et de leurs administrés.** Il est donc indispensable de contribuer à leur acceptabilité sociale par une stratégie de communication institutionnelle, pluriannuelle.

La géographie de cette offre très sociale appellera bien sûr une vigilance particulière, dans un objectif de mixité sociale, à la diversification et à la non-spécialisation des territoires. Il paraît donc indispensable de mobiliser aux côtés du parc social le parc privé afin d'y développer des offres à vocation sociale et intermédiaire. La répartition du parc de logement social implique de travailler à la

mixité sociale dans les deux sens. Le financement du logement très social doit ainsi se concilier avec la production de logements sociaux intermédiaires (PLS) et de logements en accession sociale dans les quartiers qui concentrent beaucoup de logements sociaux.

En effet, le parc social doit aussi répondre aux besoins de ménages à revenus moyens qui n'ont pas la capacité d'accéder au marché privé du centre de la région. On dénombre en Ile-de-France 450 000 ménages locataires à revenus moyens répondant à des critères de ressources du logement social intermédiaire. Une offre de logements de type PLS, proposant des loyers compris entre 7,5 €/m² et 10,5€/m² peut constituer un élément de réponse à ces publics difficilement identifiables, car peu présents parmi les demandeurs.

Cette offre intermédiaire est à développer en priorité dans les marchés immobiliers tendus de l'agglomération, lorsque l'écart avec le marché libre le justifie, en particulier dans les communes où il existe déjà une offre sociale à diversifier ainsi qu'une population solvable pour ce type de produits.

3. Répondre aux besoins d'hébergement et de logements adaptés

L'offre d'hébergement et de logement adapté est composée de produits diversifiés, qui répondent à des besoins distincts : la mise à l'abri (hébergement d'urgence), l'accompagnement à visée d'insertion ou d'aide à l'accès au logement autonome (hébergement d'insertion dans les CHRS, intermédiation locative dans le parc privé), un accueil temporaire pour des personnes en mobilité ou qui ne peuvent, momentanément, en raison de difficultés financières, accéder à un logement autonome (FJT, résidence sociale), un accueil plus pérenne pour des personnes durablement en incapacité de vivre de manière autonome (pension de famille et résidence accueil, foyers de travailleurs migrants pour les migrants âgés). L'ensemble de l'offre représente près de 80 000 places en logements-foyers et environ 80 000 en hébergement (accueil d'urgence, d'insertion, nuitées hôtelières, accueil des migrants et demandeurs d'asile...).

Le dispositif est globalement saturé. En 2015, environ 80 000 personnes ont recours chaque nuit à des solutions d'urgence et d'hébergement financées par l'État et les « 115 » ne peuvent répondre à l'ensemble de la demande. Des listes d'attente importantes se créent aux portes des résidences sociales et pensions de famille. Les tensions à l'entrée dans le dispositif se sont traduites par une augmentation très importante des places d'urgence, en particulier en nuitées hôtelières : 33 740 places en 2015 (soit +176% depuis 2010), qui accueillent en majorité des familles avec enfants.

En 2015, 8400 personnes sont sorties de l'hébergement ou du logement accompagné vers le logement ordinaire : l'accès au logement, s'il s'est fortement amélioré, reste insuffisant pour réduire la pression sur l'hébergement.

a. Développer des réponses plus structurelles face à l'urgence

Pour répondre aux besoins, le parc d'hébergement d'urgence s'est fortement accru ces dernières années alors même que la volonté des pouvoirs publics portait la priorité sur le développement des réponses stables vers l'insertion. L'accroissement du recours à l'hébergement hôtelier traduit cette évolution. Des efforts importants ont été consentis pour renforcer l'orientation et l'accompagnement des personnes notamment grâce à la création des SIAO.

En 2015, des solutions plus durables ont été proposées dans le plan de réduction des nuitées hôtelières. Un objectif de 4 500 logements captés en intermédiation locative est posé par l'État en 2016. Le SRHH s'inscrit dans cette lignée : **les moyens dédiés à l'hébergement hôtelier sont à rediriger vers des réponses plus structurelles, favorisant une véritable prise en charge des personnes et des familles et le développement de parcours résidentiels ascendants.** Ces réponses peuvent prendre plusieurs formes : l'intermédiation locative, qui permet une expérience de logement autonome, ou toutes les formes d'hébergement d'insertion et de résidences sociales qui favorisent la stabilisation des ménages.

De manière générale, l'enjeu identifié pour le SRHH est bien de réduire progressivement le recours aux formes d'hébergement d'urgence et de réorienter les moyens vers l'hébergement stable ainsi que le logement adapté.

b. Proposer des solutions de qualité adaptées à la diversité des publics

L'évolution des structures d'accueil, construites à l'origine dans de grands collectifs à destination essentiellement d'hommes isolés désocialisés, est en cours, mais doit se poursuivre pour répondre à la diversification des publics. Les dispositifs d'hébergement et de logement adapté accueillent de plus en plus de femmes, parfois victimes de violences conjugales, souvent seules avec des enfants ainsi que des personnes présentant des pathologies chroniques, des handicaps ou des addictions. L'un des enjeux spécifiques pour ces publics (augmentation du nombre de personnes concernées et impact socio-sanitaire à court, moyen et long terme) est celui de l'accès à un hébergement durable et au logement.

Face à l'évolution de ces besoins, le SRHH soutient l'augmentation de la production de résidences sociales polyvalentes, en particulier dans les segments qui proposent une offre très adaptée pour les plus fragiles (pensions de famille).

Parallèlement, pour répondre aux enjeux d'accueil des migrants sur le territoire francilien, l'offre d'hébergement ou de logement nécessite d'être adaptée à l'ampleur des besoins et aux spécificités de la prise en charge de ces publics.

c. Développer une offre alternative pour la sortie de squats et de bidonvilles

Depuis plusieurs années, des bidonvilles et squats se sont reformés sur le territoire francilien. Ils accueillent, dans des conditions indignes, une grande diversité de populations en situation de grande exclusion qui vivent de longs parcours d'errance. Les évacuations régulières de ces campements occasionnent des ruptures dans les démarches d'accès aux droits et dans les parcours d'insertion. Elles se réalisent souvent dans une logique de court terme, qui ne permet pas de construire des solutions plus durables, respectueuses des personnes concernées.

Il apparaît essentiel de soutenir la stratégie régionale adoptée par l'État visant à résorber les bidonvilles après concertation avec les acteurs concernés, collectivités et associations. Elle doit permettre, en amont de prendre en compte les projets d'insertion en cours (notamment de scolarisation) et de respecter les droits fondamentaux des personnes ; et en aval de conforter les solutions alternatives déjà expérimentées, ayant déjà fait la preuve de leur efficacité, comme la mise à disposition temporaire de foncier le recours à l'habitat modulaire ou encore à l'habitat adapté à la résidence mobile, s'il s'agit du mode d'habitat des familles concernées.

4. Adapter l'offre produite aux évolutions des modes de vie des ménages

Le marché immobilier francilien tend à offrir des produits de plus en plus standardisés. Il peine à proposer des logements qui correspondent aux besoins des Franciliens, en taille ou en budget, tandis qu'à l'inverse la demande évolue et se diversifie du fait des transformations des structures familiales, de l'évolution des modes de vie, des besoins de décohabitation des jeunes et du vieillissement de la population.

a. Adapter les logements aux évolutions de la famille, stimuler l'offre de grands logements à prix abordable

Les surfaces familiales sont de plus en plus difficiles à produire, en location comme en accession. Elles représentent un coût unitaire que nombre de familles ne peuvent pas payer sur le marché de l'accession comme dans le secteur locatif. Parallèlement le nombre de logements sociaux à bas loyers libérés chaque année ne cesse de se réduire du fait du vieillissement de leurs occupants et de la baisse des taux de rotation.

La production doit ainsi favoriser le développement de logements familiaux centraux à prix ou loyers modérés pour corriger un des principaux maillons manquants de la réponse aux besoins des ménages franciliens. Certaines familles peuvent trouver satisfaction dans une offre en accession sociale ou à prix encadré, mais une part importante des besoins relève d'une offre locative à loyer très social et social, notamment pour répondre aux besoins des familles monoparentales ou issues de recompositions familiales et de grande taille. **Une part de la demande, dans les tissus les plus valorisés et les plus centraux, relève également d'une offre locative à destination des familles des classes moyennes.**

b. Maintenir et développer une offre de petites surfaces locatives connectées aux réseaux de transports

Malgré une production importante, le nombre de petites surfaces disponibles pour l'accueil des petits ménages mobiles reste stable (du fait des processus de fusions-restructurations dans le parc existant, de la démolition d'anciens immeubles de rapport dégradés...). Cette situation ne satisfait pas les besoins croissants de solutions locatives accessibles sans délais à des budgets modérés. **Le développement d'une offre de petites surfaces locatives à loyer social et modéré, connectées aux réseaux de transports, localisées à proximité des polarités centrales, doit être encouragé.** Il est en effet un vecteur de satisfaction d'un large spectre de besoins : décohabitation des jeunes natifs franciliens, accueil des jeunes attirés par le bassin d'emploi et d'études de la région, sortant d'hébergement vers le logement, demande de retour au centre urbain des personnes âgées,...

Par ailleurs, par l'adéquation de son agencement, de son loyer et de ses charges aux besoins des ménages les plus modestes, le logement PLAI adapté doit être encouragé au sein des programmes des bailleurs sociaux.

c. Proposer une offre évolutive, des logements modulables

Il est aujourd'hui constaté la difficulté à faire muter d'anciens bâtis tertiaires en faveur du logement dans le cœur de Paris où les valeurs de marché semblent pourtant pouvoir absorber ces surcoûts. En contribuant au changement d'usage des tissus, ces transformations sont à faciliter car elles permettent à la fois de délester le parc de bureaux de locaux devenus inadaptés et de produire une offre neuve de logements ; tout en garantissant une mixité fonctionnelle et sociale des quartiers.

Devant la rapidité des évolutions des modes de vie et des besoins en logement, la modularité des bâtiments produits et la réversibilité de leurs usages doivent être préservées et anticipées comme autant de garanties de la résilience et de la pérennité des logements construits.

d. Développer et adapter le parc de logements pour anticiper les besoins liés au vieillissement de la population

Le taux d'équipement en nombre de places en établissement d'hébergement pour personnes âgées et personnes âgées dépendantes (EHPA et EPHAD) pour 1000 personnes de plus de 75 ans reste inférieur à la moyenne nationale en Île-de-France, notamment en raison du sous équipement en structures adaptées aux personnes âgées dépendantes en petite couronne francilienne. L'offre existante ne répond pas de manière satisfaisante aux besoins liés au vieillissement des Franciliens, ni en volume, ni en accessibilité financière, les tarifs pratiqués dans la région tendant à être plus élevés

que dans les autres régions. **Le développement de l'offre spécifique à destination des personnes âgées doit permettre une meilleure couverture du territoire francilien et favoriser des produits à tarifs modérés.**

En raison de la croissance actuelle du nombre de personnes à la rue prématurément vieilles et des difficultés, voire des blocages, dans les sorties des structures de soins résidentiels, **une attention particulière doit être portée pour favoriser les articulations entre les dispositifs et ainsi renforcer les parcours de ce public vers le logement de droit commun, de type classique ou en EPHAD**

En parallèle du développement de ces produits, les politiques de l'habitat doivent favoriser le vieillissement à domicile des Franciliens et prévenir la perte d'autonomie pour répondre au souhait majoritaire des personnes âgées. **Les objectifs d'interventions en faveur de l'adaptation du parc existant et de distribution des aides de l'Anah doivent être renforcés en recherchant une plus grande coordination des acteurs et une meilleure information des ménages sur les dispositifs existants.** Ces interventions concerneront en priorité les bassins de vie les plus marqués par le vieillissement des populations, en tenant compte de la capacité d'accueil différenciée des territoires (santé, services, équipements, desserte).

5. Proposer des solutions aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants

L'Île-de-France est une des régions européennes qui accueille le plus de jeunes aux profils multiples : étudiants non franciliens attirés par l'offre de formation de la région, jeunes actifs en début de parcours professionnel, natifs franciliens en quête d'autonomie... Cela entraîne une concurrence forte sur le segment des petites surfaces locatives, concurrence dont les jeunes les plus précaires sont les premières victimes. Cette situation se traduit par des difficultés accrues de décohabitation des jeunes natifs franciliens dont l'âge moyen de prise d'autonomie recule. **Le développement d'une offre adaptée aux besoins et aux ressources des jeunes ménages est une des priorités fortes fixées par le SRHH pour les six prochaines années.**

a. Atteindre les objectifs du Schéma Régional du Logement étudiant et développer les capacités d'accueil des étudiants

De nombreux étudiants franciliens sont contraints de travailler pour financer leur logement et leurs études ou de subir de longues navettes domicile - lieux d'études, au préjudice du temps consacré à étudier. L'offre développée d'hébergement institutionnelle et sociale à destination des étudiants représente pour les étudiants modestes une condition impérative de poursuite et de réussite de leurs études.

Avec plus de 600 000 étudiants inscrits dans la région, l'offre existante est loin de couvrir l'ensemble des besoins. Malgré une forte progression des efforts de production ces dernières années, on dénombre près de 12 places pour 100 étudiants, tout type d'offre compris, et 7,4 places conventionnées pour 100 étudiants (pour une moyenne nationale de près de 9 places conventionnées pour 100 étudiants).

Pour améliorer l'offre francilienne, dans le respect des objectifs et des bassins prioritaires de développement identifiés du Schéma régional du logement étudiant, et en prolongement des engagements actuels de l'État et de la Région, 24 000 logements sociaux étudiants devront être produits en six ans dont une majorité en cœur de métropole, le reste étant orienté dans des secteurs bien desservis par les transports et donnant accès aux principaux services.

b. Développer une offre de structures polyvalentes pour l'accueil des jeunes mobiles ou en difficulté

Du fait de leur précarité de statut, de la faiblesse de leurs revenus et de leur mobilité, les jeunes sont particulièrement victimes des tensions du marché francilien et confrontés aux niveaux de loyers les plus élevés (loyers de relocation des petits logements). **Le développement de foyers de jeunes travailleurs et de résidences sociales dédiées en tout ou partie à l'accueil de jeunes doit permettre une meilleure réponse aux besoins spécifiques d'une partie de ces jeunes publics :** apprentis, jeunes en mobilité seuls en Île-de-France ou changeant de postes au sein de la région, jeunes précaires ayant besoin d'un accompagnement social particulier... Un objectif de production de 9 000 places en foyers de jeunes travailleurs et/ou de places ouvertes aux jeunes actifs dans des résidences sociales est fixé pour la période du SRHH, en prolongement des engagements actuels de l'État et de la Région.

c. Proposer à l'échelle des territoires un accompagnement adapté aux besoins spécifiques des jeunes ménages

Compte-tenu du caractère hétérogène et mouvant des profils des jeunes demandeurs de logement, de leur inscription dans des parcours résidentiels de moins en moins linéaires, de leur méconnaissance des dispositifs qui leur sont dédiés, l'accompagnement à l'accès au logement, destiné à ce public, notamment sur les territoires à forts enjeux en matière d'accroissement de l'offre, doit être renforcé.

II. Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels

Dans le contexte tendu de l'Île-de-France, les parcours résidentiels sont de plus en plus atypiques et de moins en moins linéaires pour une grande part des Franciliens, voire même très souvent entravés. L'accession à la propriété, souhaitée par de nombreux ménages est un aboutissement de moins en moins certain de leurs parcours résidentiels. Dans cette optique, l'effort doit tout d'abord être porté sur le développement d'un parc locatif à coût maîtrisé (privé, mais aussi social). La mobilité des locataires au sein du parc social doit être favorisée tout comme le développement d'un parc locatif privé permettant de loger les ménages pour lesquels l'accession n'est pas souhaitée ou viable. Le parc locatif doit ainsi pouvoir offrir une alternative de long terme pour les ménages en Île-de-France.

1. Préserver la capacité d'accueil du parc locatif privé pour les ménages mobiles (décohabitations, recompositions familiales, arrivées dans la région...)

a. Maintenir une offre locative privée pour répondre aux besoins liés à l'attractivité d'une région capitale

Porte d'entrée pour les nouveaux arrivants en Île-de-France – qu'ils soient étudiants ou salariés attirés par la richesse de son offre de formation et le dynamisme de son bassin d'emploi – ou parc de transition pour les ménages mobiles, **le parc locatif privé occupe de multiples fonctions, particulièrement adaptées aux spécificités d'une métropole attractive, et sa part dans le parc doit être maintenue.**

b. Mobiliser les propriétaires bailleurs, particuliers et institutionnels, pour répondre aux enjeux sociaux.

La préservation et le développement de l'offre locative nécessitent de **maintenir des dispositifs incitatifs en faveur de l'investissement locatif des particuliers, sous la condition de s'assurer de leur utilité sociale** (empêcher les comportements les plus spéculatifs par le maintien de plafonds de loyers et/ou par des conditions sur le niveau de revenus des ménages logés) **et de leur efficacité quant à la localisation des logements produits** (produire avant tout dans les zones de marché les plus tendues, mieux prendre en compte le lien habitat – emploi...).

Ces outils posent cependant la question de la pérennité de l'offre locative produite et de son devenir au-delà de la période de location obligatoire. L'enjeu est bien de favoriser la production d'un parc locatif amené à se maintenir sur le long terme. La sensibilisation et l'implication des professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, promoteurs, organismes bancaires, etc.) doivent être renforcées pour mieux promouvoir ces dispositifs aux finalités sociales.

L'objectif de consolidation et de préservation d'un parc locatif privé diversifié appelle à favoriser le retour sur le marché locatif des investisseurs institutionnels qui se sont largement retirés du marché au début des années 1990. Le contexte économique, marqué à la fois par des taux d'intérêt et obligataires historiquement bas et par des perspectives de croissance économique faibles, semble propice à ce retour. Des initiatives semblables à celle du Fonds de Logement Intermédiaire (FLI), porté par le groupe SNI (filiale de la CDC), qui offre des conditions avantageuses aux investisseurs (taux de rendement assurés), tout en produisant – à l'instar du dispositif Pinel – des logements à des niveaux de loyers inférieurs de 15-20% à ceux des loyers de marché, peuvent être une des voies de ce retour. **Ces produits sont à privilégier dans les marchés les plus tendus à proximité des pôles d'emplois et dans certains secteurs engagés dans des processus de diversification et de mutation urbaine profonde (quartiers de gare).**

Un autre levier important pour la mobilisation du parc privé en faveur de l'offre locative consiste à **réduire au maximum le parc vacant sans causes avérées**, à la fois par des dispositifs incitatifs mais aussi par des mesures contraignantes (par exemple, l'optimisation de la fiscalité relative aux biens vacants pour accélérer leur remise sur le marché).

L'ensemble des outils existants pour mobiliser le parc privé, notamment le bail à réhabilitation, doit être mieux connu et faire l'objet de campagne de sensibilisation auprès des acteurs concernés par le parc privé et auprès des élus.

c. Maîtriser les niveaux de loyers du parc privé

Face à ces constats, **des outils en faveur de la maîtrise des niveaux excessifs de loyers du parc privé peuvent contribuer à réguler les conséquences d'un marché de pénurie**. Une première étape a été franchie avec le décret encadrant de manière stricte la hausse des loyers lors des relocations. Ce dispositif a été complété en 2015 dans Paris intra-muros par un arrêté d'encadrement des loyers qui vise notamment à limiter les loyers excessifs. Il s'appuie sur une connaissance fine des niveaux de loyer pratiqués. Cette connaissance doit être encore améliorée et élargie à l'ensemble de l'agglomération parisienne. De plus, **l'application effective des dispositifs existants**, en particulier celle de la taxe Apparau sur les loyers élevés des logements des plus petites surfaces au sein de la zone A de l'agglomération parisienne **doit également permettre de modérer les excès constatés**.

2. Créer les conditions de préservation de la vocation sociale d'une partie du parc locatif privé

a. Développer une offre locative privée à vocation sociale

Dans un contexte de stabilisation des loyers à un niveau élevé après des années de hausse, le parc locatif privé accessible aux ménages modestes dans des conditions soutenables recule. Pourtant, dans un marché marqué par des taux de rotation très faibles dans le parc locatif social et par une accession à la propriété de plus en plus difficile, il constitue un rouage essentiel du parcours résidentiel et de la mobilité des ménages et se mue plus souvent que par le passé en un statut de long terme pour de nombreux ménages. Jouant un rôle de parc social de fait, il est souvent le parc de secours des ménages connaissant des ruptures dans leur parcours résidentiel (divorce, chômage, etc.) mais aussi un parc d'installation pour de nombreux ménages modestes. Ces ménages locataires s'acquittent alors de taux d'effort menaçant leur capacité à se maintenir dans ces logements durablement.

Le maintien de la vocation sociale d'une part du parc locatif privé est nécessaire pour faire face aux besoins et à la demande solvable des ménages.

Le parc social ne peut en effet pas accueillir l'ensemble des ménages modestes et la majeure partie de l'offre locative privée nouvelle n'est pas fléchée vers ces publics. Les produits défiscalisés développent un parc privé au mieux aux niveaux des loyers intermédiaires, qui ne répond pas à la demande la plus sociale et prioritaire (revenus sous les plafonds PLUS et PLAI). Dans cette optique, **les outils permettant de conventionner des logements du parc privé en faveur des ménages les moins favorisés doivent être soutenus et consolidés tels que les conventionnements Anah et les dispositifs d'intermédiation locative** entre propriétaires et associations spécialisées (Louez Solidaire à Paris intra-muros, Solibail pour le reste de l'Île-de-France, intermédiation locative dans les communes insuffisamment dotées en logements sociaux).

b. Stabiliser et sécuriser davantage les ménages locataires ou aspirants-locataires les plus fragiles

Du côté de la demande, se pose également **un enjeu de stabilisation et de sécurisation des ménages locataires ou aspirants-locataires les plus fragiles, les plus susceptibles d'être exclus du parc locatif privé**. Cette sécurisation implique de renforcer la lutte contre tous les types de discriminations qui peuvent toucher les candidats à la location en améliorant les outils de connaissance de cette réalité et de prévention de ces comportements (campagne de sensibilisation et d'information, mobilisation du défenseur des droits...).

Le SRHH réaffirme également la nécessité de mieux prévenir les expulsions et de renforcer les outils de prévention existants, afin de réduire le nombre de ménages concernés par une procédure. Pour cela, les capacités d'intervention des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX), récemment mises en place à un niveau départemental, doivent être renforcées et harmonisées. Doivent également être mises en œuvre des formations et des campagnes de sensibilisation des travailleurs sociaux et un processus partagé de traitement des situations à la suite des jugements d'expulsion. L'accompagnement juridique des ménages menacés d'expulsion les plus fragiles doit être soutenu. **Plus largement, il convient de travailler de manière partenariale à une harmonisation et une articulation des outils et dispositifs existants de garantie des risques locatifs afin d'améliorer la couverture de l'ensemble des publics**. En l'état, la nouvelle garantie Visale (caution accordée par Action Logement) s'adresse à une population trop restreinte et laisse une large part de locataires fragiles en dehors de son spectre d'intervention. Les

niveaux de garantie proposés ne permettent pas toujours de faire face aux taux d'effort importants spécifiques au marché locatif francilien.

Dans cette veine, les chartes de préventions des expulsions locatives réactivées par la loi ALUR (art 28) et son décret d'application immédiate du 31 mars 2016 doivent être élaborées dans tous les départements franciliens, avec l'ensemble des partenaires locaux et co-signées par les Préfets et les présidents de Conseils départementaux. Elles doivent notamment définir les engagements et les moyens alloués à la prévention tant en matière d'information que de dispositifs d'aide et d'accompagnement mobilisables.

3. Repenser la place du logement social dans les parcours résidentiels

a. Harmoniser les conditions d'accès au parc social et la gestion des attributions

Dans le prolongement des lois Alur et de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, un nouveau cadre de gestion de la demande et de pilotage des politiques d'attribution se met en place. Une transparence accrue, une meilleure information des demandeurs et une simplification de leurs démarches sont recherchées, ainsi qu'une gestion plus partenariale de la demande à l'échelle intercommunale (dans les EPCI dotés d'un PLH approuvé).

C'est dans ce cadre que les conférences intercommunales du logement (CIL) sont initiées. Elles définissent les grandes orientations en matière de politique d'attribution. Ces dernières doivent être déclinées de façon opérationnelle au travers de deux documents : les conventions d'équilibre territorial (CET), liées aux contrats de ville qui incluent notamment les stratégies de relogement des ménages concernés par un projet de renouvellement urbain porté par l'Anru, et les accords intercommunaux d'attribution. **Le SRHH réaffirme l'enjeu de garantir l'égalité des droits d'accès au logement social au sein du territoire régional. Il accompagne la réforme des attributions par la définition de socles régionaux pour l'action** (CIL, plans partenariaux de gestion partagée de la demande, cotation, etc.)

La mise en place de ces nouveaux outils suppose la mobilisation de l'ensemble des acteurs (État, bailleurs sociaux, collectivités locales, Action Logement...) autour d'objectifs partagés. Il apparaît en effet important de mettre un terme à des politiques d'attribution trop segmentées.

Au-delà des spécificités de chaque réservataire et des différents territoires, **la convergence des pratiques des acteurs doit être renforcée dans un certain nombre de domaines**, tels que : l'appréciation des ressources pour l'accès au logement social ; les dispositifs de cotation de la demande et leurs critères de priorisation (parmi lesquels les situations locatives prioritaires et le rapprochement domicile-travail ont toute leur place), l'organisation des mutations internes...

Des outils de suivi des attributions (et non plus seulement de la demande) à un niveau fin, par exemple par contingent, ont également tout leur sens dans le cadre de cette réforme.

L'intercommunalité est aujourd'hui promue comme l'échelle pertinente pour déployer les politiques d'attribution. Pour autant, au vu des enjeux franciliens, les périmètres intercommunaux apparaissent parfois encore trop restrictifs. **Des politiques interdépartementales et une mise en cohérence à l'échelle régionale sont nécessaires, particulièrement en ce qui concerne le relogement des publics prioritaires** (Dalo, sortants d'hébergement, PDALHPD, femmes victimes de violence...), avec un double enjeu à la fois social et territorial.

b. Recréer des parcours résidentiels pour les occupants, dans et hors du parc social

Au fil du temps, le parc social est devenu un parc d'ancrage plus que de passage : en 2013, la durée moyenne d'occupation s'élève à treize années, alors qu'elle était de huit ans en 1984. Cet allongement de la durée d'occupation, qui se traduit par une baisse du taux de rotation, amène à considérer l'installation durable dans le parc social comme une trajectoire résidentielle à part entière, posant la question de l'organisation des mutations internes et de leur place dans les attributions : elles concernent d'ores et déjà 29% des attributions.

De même, au sein des demandeurs franciliens, 30 % sont déjà locataires dans le parc social. Parmi les motifs les plus souvent exprimés figure, pour les familles, la recherche de la « pièce en plus », de même que le « logement à soi » pour les personnes hébergées chez des tiers.

Les chartes de mutation peuvent être développées tout en maintenant le niveau attendu en faveur des primo accédants au parc social et en premier lieu les publics prioritaires. Elles sont un moyen de faciliter ces mobilités en proposant des logements adaptés en termes de taille et de niveau de loyer. Mises en place à l'échelle d'un bailleur, elles peuvent aussi, pour plus d'efficacité, fonctionner à une échelle inter-bailleurs. Elles peuvent être l'occasion de faciliter également les mutations inter réservataires.

Par ailleurs, **la fluidification des sorties du parc social doit être facilitée par le développement de l'accession sociale à la propriété et d'un parc locatif intermédiaire.**

L'accession sociale, et notamment l'accession sécurisée proposée par les bailleurs sociaux permet aux ménages à revenus modestes et moyens de dérouler un parcours résidentiel en dehors du parc social et crée une diversification de l'offre de logements dans certains quartiers. De manière ponctuelle, le développement d'un parc locatif intermédiaire, dont l'intérêt est de créer une offre nouvelle pour les classes moyennes, peut aussi constituer un vecteur de sortie du parc social.

Parmi les autres pistes, **la mobilisation des bailleurs d'envergure nationale doit être recherchée via la mise à disposition pour les Franciliens de logements situés en province.**

La forte chute de la mobilité dans le parc social incite également à reconsidérer partiellement le droit au maintien dans les lieux, dans le prolongement des dispositions de la loi Molle pour les personnes qui dépassent nettement les plafonds de ressources (selon l'enquête OPS 2012, 5 % des locataires Hlm disposent de revenus supérieurs à 130% des plafonds PLUS). **Une application plus systématique et renforcée du supplément de loyer de solidarité (SLS) pourrait contribuer à rehausser ponctuellement le taux de rotation dans le parc social. La décorrélation entre financements initiaux et loyers pratiqués permettrait également de fluidifier le parc.**

c. Améliorer les réponses du parc social aux publics spécifiques

L'évolution et la diversification des besoins observés doivent conduire à penser aussi à l'adaptation des modalités d'accès au parc social de certains publics spécifiques qui en demeurent encore aujourd'hui relativement exclus ou y sont logés dans des conditions insuffisamment adaptées : les jeunes, les personnes âgées isolées, les personnes handicapées, les personnes souffrant de troubles de santé mentale, et plus généralement les personnes en situation de précarité sociale et économique dans une logique de continuité des parcours résidentiels¹.

Les jeunes de 18 à 29 ans représentent 21 % des demandeurs. Or l'accès de ce public au parc social est devenu difficile, au vu de la précarité de leur situation, de la concurrence des ménages prioritaires, de la faible rotation et de la structure du parc (moins de 8% de T1). **Le parc social doit mieux répondre à la demande des jeunes en âge de décohabiter ou confrontés à des loyers élevés dans le parc privé :** accroître le nombre de petits logements, expérimenter à plus vaste échelle les formules de colocation, produire des RSFJT et RS polyvalentes ouvertes aux jeunes, ...

Par ailleurs, compte tenu de l'allongement de la durée d'occupation du parc social, on assiste à un vieillissement des locataires sur place. Le poids des retraités parmi les demandeurs va croissant suite aux ruptures de niveaux de ressources au moment de la retraite. **Divers leviers d'actions doivent permettre de mieux accueillir et « maintenir » les personnes âgées dans le parc social :**

- adapter les logements à la perte d'autonomie ;
- travailler de concert avec les services de maintien à domicile ;
- organiser des mutations dans le parc social en tenant compte de l'attachement au quartier et en levant l'obstacle du risque de renchérissement du niveau de loyer ;
- accroître le parc de résidences pour personnes âgées (Ehpad, Ehpa) proposant des niveaux de loyers abordables ;
- développer le logement intergénérationnel, associant bailleurs sociaux et caisses de retraite ;
- conventionner une partie des places à l'aide sociale pour ne pas exclure les personnes âgées en situation de précarité ;
- accompagner spécifiquement l'accès au logement social des personnes vieillissantes à la rue...

Pour les personnes handicapées, il convient d'améliorer la mise en relation entre leur demande de logement et le parc effectivement accessible et adapté.

¹ Voir partie II-5 « Développer des passerelles de la rue au logement autonome »

La meilleure intégration des gens du voyage dans l'accès au logement social est également un enjeu important. Elle nécessite, outre l'accès à l'offre de logements de droit commun, le développement de produits adaptés, tels les terrains familiaux et, dans certains cas, de pouvoir mettre en place des maîtrises d'ouvrage urbaines, adaptées à la sédentarisation de ces ménages, engageant l'ensemble des acteurs de terrain.

4. Offrir des parcours adaptés vers l'accession

a. Favoriser la production de logements privés à prix modéré pour recréer de la mobilité dans l'ensemble du parc

La part de la propriété occupante, après une nette progression entre 1999 et 2006, ne progresse plus depuis sous les effets conjugués de la crise économique et de la hausse des prix immobiliers. La déconnexion entre l'évolution des revenus des ménages franciliens et celle des prix immobiliers a impacté la capacité des ménages à passer du secteur locatif à la propriété occupante, mais aussi la capacité de certains ménages propriétaires à accéder à la pièce « de plus » dont ils auraient besoin.

Les ménages modestes et/ou à un seul revenu ont été les plus impactés. L'accès à la propriété est désormais souvent très compromis pour les individus isolés ou les ménages monoparentaux. De même, la hausse des prix a créé des disparités générationnelles importantes en matière d'accès à la propriété : de jeunes ménages qui auraient eu les moyens d'accéder à la propriété dans les années 1990 en sont exclus aujourd'hui au même stade de leur parcours résidentiel.

Ce recul de l'accession est un des vecteurs de la baisse de la mobilité résidentielle constatée en Île-de-France. **L'action publique doit soutenir en Île-de-France, le développement d'une offre de logements privés à prix abordable, en accession sociale ou à prix maîtrisés, afin de recréer de la mobilité au sein de la chaîne de l'offre de logements dans son ensemble.**

b. Relancer la primo-accession et développer l'accession à prix maîtrisés des classes moyennes

La relance de l'accession doit permettre en priorité de recréer de la mobilité entre les segments de parcs en permettant aux locataires des parcs privé et social d'accéder à la propriété. Il est, en effet, particulièrement difficile de proposer des logements à des prix unitaires répondant aux capacités et aux souhaits des ménages primo-accédants auxquels les divers dispositifs existants s'adressent pourtant en priorité. Ces ménages disposent en effet souvent de peu d'apport personnel et sont en concurrence pour l'achat de leur logement avec les acquéreurs pouvant tirer parti du produit d'une revente avantageuse.

D'autres ménages à revenus moyens pourraient également trouver une solution adaptée dans des programmes d'accession à prix encadrés et notamment les chefs de familles monoparentales, qui peuvent disposer d'un apport en tant que secondo-accédants (divorce, séparation) mais dont le salaire unique constitue un frein pour le financement auprès des banques comme pour la satisfaction des exigences des bailleurs du parc locatif privé.

Enfin, les dispositifs d'aides peuvent s'avérer particulièrement inadaptés dans le cœur de l'agglomération où la tension du marché est la plus forte. La relance de l'accession doit ainsi être favorisée par la mise en place de politiques locales actives de soutien et l'engagement des acteurs locaux. Il peut s'agir de partenariats entre collectivités locales et promoteurs visant à proposer une offre à coûts maîtrisés au sein des opérations de construction de logements neufs.

c. Favoriser l'accès social sécurisé des ménages modestes

Développer une accession sociale à la propriété et à coûts maîtrisés en Île-de-France représente un enjeu de mixité sociale dans les territoires centraux valorisés, mais aussi un enjeu de diversification des statuts d'occupation et de recréation de possibles parcours résidentiels pour les habitants des territoires populaires. **Les politiques de soutien à l'accès social à la propriété, bien que répondant aux aspirations de nombreux ménages, doivent être assorties de gardes fous** pour ne pas mettre les accédants en situation périlleuse. La propriété occupante ne doit pas être atteinte au prix d'une dégradation excessive des conditions de vie des accédants, à la fois sur le plan financier (taux d'effort disproportionnés, remboursement d'emprunt, poids des charges d'entretien), sur le plan de la qualité des logements acquis (logement dégradé, surfaces trop étroites pour la composition du ménage) et sur le plan géographique (localisations périphériques, peu d'équipements de proximité, trop grande dépendance à la voiture, etc.).

Il convient pour cela de **promouvoir des dispositifs d'aide à l'accès social et à l'accès sécurisé des ménages à revenus moyens et modestes**. Dans les quartiers comptant une forte proportion de logements sociaux et dont le marché est en cours de mutation, renforcer l'accès peut en particulier avoir comme effet positif de libérer davantage de places dans le parc social. Dans cette optique, outre le succès des opérations en TVA ANRU dans des quartiers souvent jusqu'à récemment peu explorés par les promoteurs, il faut également **consolider l'accès social sécurisé mise en œuvre par les bailleurs sociaux** (de type PSLA), qui ne représente jusqu'à présent qu'une production annuelle limitée (environ 1000 logements par an).

5. Développer des passerelles de la rue au logement autonome

L'absence de fluidité au sein du dispositif d'hébergement et de logement adapté se traduit par des parcours longs et complexes des ménages précaires, qui ralentissent l'accès à une solution durable de logement dans de très nombreux cas et contribuent à des ruptures de parcours : alternance entre retours à la rue, habitats de fortune, hébergement chez des tiers et en institution....

a. Améliorer l'inscription des dispositifs d'urgence dans des parcours d'insertion

La première réponse à l'augmentation importante des besoins d'accueil a été de renforcer le dispositif d'urgence. Il s'agit en effet, pour l'État, de répondre à son obligation de mise à l'abri des personnes en situation de détresse médicale, psychique et sociale conformément au code de l'action sociale des familles. Mais cette réponse ne permet pas toujours d'assurer des parcours de stabilisation et d'insertion des ménages accueillis. Il est essentiel que le dispositif s'attache à **stabiliser les parcours résidentiels, dans le respect des droits des ménages**.

Ce changement de modèle ne peut se faire dans des délais courts et doit être pensé comme une stratégie à construire à moyen terme, dépendante d'une meilleure mise en cohérence avec les politiques d'action sociale locale.

b. Réaffirmer la priorité du « logement d'abord »

Le SRHH réaffirme que l'objectif de la politique menée en faveur des ménages sans logement propre est de les faire accéder en priorité à un logement autonome ou, à tout le moins, à une solution adaptée et durable d'accueil. Le recours à l'hébergement doit rester exceptionnel, justifié par l'urgence de la situation, le besoin d'accompagnement des ménages ou l'impossibilité temporaire d'accès à un logement autonome (problèmes de droit, de ressources...).

L'hébergement et le logement adapté ont des objectifs propres de mise à l'abri, d'aide à l'insertion, et de logement temporaire, qu'il est nécessaire de respecter pour assurer leur efficacité. Ils ne peuvent pas être uniquement des palliatifs du manque d'offre de logements de droit commun accessibles aux ménages très modestes.

Certaines expérimentations en cours, notamment celles conduites par les acteurs du logement d'insertion, démontrent la capacité des ménages cumulant les difficultés sociales et économiques à accéder directement au logement lorsqu'ils sont accompagnés et à s'y maintenir. **Il s'agit désormais, à travers un travail d'évaluation et de capitalisation à l'échelle régionale, d'en tirer les enseignements afin de passer le cap de l'expérimentation et d'essayer ces bonnes pratiques**.

c. Construire des réponses mieux articulées entre offre et accompagnement

Les accompagnements ont également pour fonction de mieux mobiliser le parc existant, et de faciliter les sorties vers le logement social. C'est pourquoi l'évolution attendue ne passe pas uniquement par un renforcement de l'offre d'accueil, mais aussi par un renforcement des moyens accordés à l'accompagnement des ménages ; et cela en rappelant que l'accès à l'hébergement comme au logement n'a pas à être systématiquement conditionné à la mise en place d'un accompagnement.

Le SRHH propose de poursuivre l'harmonisation des pratiques des services d'information, d'accueil et d'orientation (SIAO) départementaux, notamment en renforçant leur rôle d'identification des besoins. Une meilleure connaissance des besoins des personnes hébergées, partagée, est une condition pour construire des prestations d'accompagnement adaptées et faciliter l'accès au logement.

Cette construction passe également par **la sécurisation des moyens destinés à l'accompagnement vers et dans le logement, une coordination plus forte entre les différents financeurs d'accompagnement et un travail sur l'adaptation des pratiques.** A cet égard, une réflexion pourrait être engagée visant à assouplir les conditions de financement des mesures spécialisées ASLL – AVDL afin de pouvoir sur le terrain les adapter aux difficultés des personnes en durée et en intensité.

Parallèlement, le SRHH réaffirme la nécessité de **mobiliser tous les leviers pour améliorer la fluidité de l'hébergement vers le logement** ce qui passe par la mise en œuvre des accords collectifs départementaux ou intercommunaux ainsi que de l'accord État /Action Logement, et par la mobilisation de l'ensemble des contingents réservataires pour atteindre ces objectifs de fluidité.

d. Promouvoir une approche globale de la situation des personnes

Les ménages en situation d'exclusion vis-à-vis du logement sont susceptibles de cumuler d'autres problématiques d'insertion sociale et, à ce titre, de bénéficier de divers dispositifs, avec des référents dédiés. Les accompagnements spécialisés sur le logement que sont l'ASLL et l'AVDL peuvent se combiner à des accompagnements généralistes (services sociaux des départements ou des villes), des mesures de protection (MASP), des accompagnements d'insertion professionnelle, des suivis médico-sociaux et sanitaires... La segmentation des accompagnements reste un frein à une prise en charge coordonnée des publics.

Dans ce contexte, la promotion d'une approche globale de la situation et du parcours des personnes est un axe de progrès dans l'accès au logement. Cette approche est indissociable de la réflexion sur le « référent pivot », interlocuteur désigné à la personne accompagnée, en relation avec l'ensemble des intervenants sociaux et responsable de la cohérence et de la continuité d'une prise en charge.

III. Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues

Les efforts d'adaptation des dispositifs d'accueil et d'hébergement restent insuffisants face à la massification et la diversification des besoins observés depuis quelques années en Île-de-France. La gestion d'un volume de demandes supérieur à l'offre génère des effets de priorisation avec des risques d'éviction de certains publics qui restent éloignés des réponses institutionnelles :

- parce qu'ils se situent aux interstices de deux champs de compétence (santé/logement pour les personnes souffrant de troubles mentaux), avec des risques de rupture d'accompagnement (sortants de l'ASE et d'incarcération) ;
- par crainte ou peur de la stigmatisation (femmes victimes de violence, personnes en situation de prostitution) ;
- par découragement devant la complexité des démarches ou l'absence de réponse (isolés sans enfants, occupants des campements illicites).

Certains objectifs nécessitent ainsi d'être réaffirmés s'agissant de l'accès aux droits en matière d'hébergement et de logement des personnes en situation d'exclusion.

1. Garantir la réponse aux besoins fondamentaux et renforcer l'accès aux droits des personnes sans domicile stable

L'accompagnement et l'accès aux droits des personnes sans domicile stable les plus vulnérables sont des enjeux prégnants dans le contexte francilien. Qu'elles soient à la rue, mises à l'abri à l'hôtel, hébergées chez un tiers ou occupantes de squats, cabanes ou campements illicites, leur situation est marquée par une forte instabilité sur le territoire et une forme d'errance institutionnelle qui met à mal leur accès aux droits et la réponse à leurs besoins fondamentaux.

a. La domiciliation, un droit fondamental à faire respecter dans tous les territoires

Condition pour attester de l'ancrage sur un territoire et accéder aux droits sociaux (papier d'identité, accès aux prestations sociales, accès aux soins...), la domiciliation administrative représente au niveau communal un enjeu fondamental pour les publics dépourvus de logement personnel. Ces derniers se heurtent pourtant à l'absence, sur certains territoires, d'associations agréées ou de CCAS mobilisés pour remplir cette mission, alors qu'elle est une compétence obligatoire pour ces derniers. Cela contribue à des déséquilibres territoriaux importants : Paris et la petite couronne accueillent ainsi les deux tiers des services de domiciliation administrative et la majorité des domiciliations sont concentrées sur Paris et la Seine-Saint-Denis. Ces déséquilibres sont renforcés par d'importantes disparités dans les pratiques de domiciliation des CCAS.

En outre, les structures sont engorgées par la demande (estimation d'environ 131 000 domiciliations au 31 décembre 2014).

Aussi le SRHH souhaite porter des orientations fortes visant à répondre à la hauteur des besoins et à renforcer le pilotage et la gouvernance régionale de la domiciliation administrative dans une logique de rééquilibrage territorial. À travers l'élaboration et la mise en œuvre de schémas de domiciliation ambitieux, il s'agit plus précisément de renforcer le rôle des CCAS dans la domiciliation, mais aussi de **mieux organiser les contenus et moyens de délivrance de cette prestation tout en harmonisant davantage les pratiques des organismes agréés.**

Au-delà, il convient d'assurer un accès effectif aux droits **en renforçant les liens des services domiciliataires avec les administrations (préfecture, CAF, CPAM, Impôts, Banque, etc.) et en formant et sensibilisant les agents aux droits ouverts par la domiciliation administrative.**

b. Progresser dans l'organisation territoriale du dispositif de veille sociale

Le dispositif de veille sociale joue un rôle fondamental dans l'identification des personnes sans-abri, notamment les plus exclues et les plus marginalisées, relativement invisibles dans l'espace public. En 2014, 28 maraudes professionnelles – auxquelles il faut ajouter celles financées par des institutions et établissements publics (RATP...) et les maraudes bénévoles – et 86 lieux d'accueils de jours, répartis

majoritairement à Paris (22 accueils de jours) et en première couronne (36 accueils de jours) fonctionnaient pour apporter un premier niveau de réponse et une orientation vers un dispositif adapté.

Ce rôle essentiel « d'aller vers » les plus exclus doit aujourd'hui être conforté. Pour cela, un premier objectif vise à **renforcer la coordination et le pilotage du dispositif de veille sociale à l'échelle régionale, notamment dans les zones « blanches » des départements et dans les zones interstitielles**. Au-delà de cette amélioration de la couverture des besoins franciliens, il demeure nécessaire de **conforter le rôle des maraudes et accueils de jour dans l'observation sociale et de renforcer leurs liens avec les SIAO afin de permettre aux publics de la veille sociale d'accéder à un hébergement**.

Le dispositif de veille sociale doit enfin être élargi à d'autres acteurs clés. Il s'agit de **soutenir et valoriser les associations, les collectivités, et notamment les communes, dans leur rôle de repérage, d'identification et d'orientation des personnes en difficulté**.

c. Promouvoir une évolution des modalités d'accueil et des pratiques d'accompagnement pour adapter la réponse aux besoins des personnes

L'accueil de publics en grande exclusion ayant connu de longs parcours de rue, marqués par des parcours migratoires ou présentant parfois d'importantes pathologies sanitaires, interpelle et questionne fortement les professionnels dans leurs pratiques. Dans un contexte de massification et de diversification des besoins, les dispositifs peinent à s'adapter ce qui contribue à renforcer les phénomènes de non recours ou de ruptures d'accompagnement.

Fort de ces constats, le SRHH propose de faire évoluer les pratiques d'accueil et d'accompagnement avec l'idée conductrice que les dispositifs s'adaptent aux personnes et non plus l'inverse. En remettant les personnes au cœur de la réflexion, **le SRHH souhaite ainsi promouvoir des actions visant à prendre en considération les spécificités des publics et la singularité de leurs parcours**. Il pourra s'agir tout **particulièrement d'associer les personnes pour qu'elles s'expriment sur leurs parcours et leur vécu et prendre appui non plus seulement sur leurs besoins mais également sur leurs capacités**.

d. Sensibiliser les territoires aux besoins et à l'accueil des personnes les plus exclues

L'acuité des problématiques en Île-de-France implique un effort de solidarité territoriale important s'agissant de l'accueil et de la prise en charge des personnes les plus exclues. Il s'agit ainsi de réaffirmer la nécessité de reconnaître leur ancrage territorial pour mettre fin à l'errance institutionnelle des personnes.

À cet égard, la sensibilisation de l'opinion publique, des habitants d'une commune ou encore des élus reste un préalable. Il s'agit ainsi de **renforcer l'information sur l'exclusion au niveau communal, par des réponses innovantes à rechercher, comme des observatoires sur la précarité et le mal-logement**.

e. Garantir l'application de la loi DALO

Dans un contexte tendu en Ile-de-France, **le SRHH réaffirme comme priorité la mise en œuvre pleine et entière du droit au logement**, ce qui suppose d'augmenter le nombre de relogements des ménages prioritaires par tous les moyens disponibles, en permettant aux communes d'apporter une réponse aux demandes exprimées sur leur territoire tout en veillant à garantir une égalité de traitement sur l'ensemble du territoire de l'Ile-de-France.

2. Faire évoluer les pratiques et dispositifs d'accompagnement favorisant l'insertion par le logement et le maintien

a. Progresser dans la lutte contre le non-recours (la mobilisation des personnes autour de leurs droits), notamment en matière de prévention des expulsions locatives

La capacité à accéder puis à se maintenir dans les lieux dépasse la seule dimension financière et renvoie à la nécessité d'un accompagnement dédié visant à (re)mobiliser les locataires autour de leurs droits.

Les phénomènes de non recours restent en effet fréquents pour les ménages les plus en difficulté et s'expliquent par différents facteurs : incompréhension du système, manque d'information sur leurs droits, peur ou rejet de l'institution, déni de la situation, barrière linguistique...

Une marge de progrès est à réaliser dans l'information et la mobilisation des locataires dans la résolution de leurs difficultés dans le logement². À cet égard, l'accompagnement administratif, social et juridique apparaît essentiel pour guider les ménages dans les procédures complexes de lutte contre l'habitat indigne, de prévention des expulsions, dans la médiation avec les propriétaires, etc.

Cela implique de faire évoluer les pratiques. **La formation juridique des travailleurs sociaux devrait ainsi être renforcée et leur connaissance des publics spécifiques améliorée. D'autres types d'accompagnement, dont les relations d'accompagnement par les pairs, sont aussi à promouvoir.**

La prévention des expulsions pâtit plus spécifiquement d'un cloisonnement des acteurs, d'un manque de pilotage et de moyens dédiés pour réduire le nombre de ménages en situation d'expulsion. Face à ces constats, il convient **de généraliser et d'harmoniser les outils de prévention comme les chartes de prévention des expulsions afin :**

- de mieux identifier et améliorer les dispositifs et moyens de prévention, organiser l'articulation des différents outils et dispositifs existants (AVDL, ASLL, tutelles, mesures d'accompagnement social personnalisé, tutelle, lutte contre le surendettement, etc.) et la coordination des acteurs (monde associatif et bailleurs sociaux) ;
- de développer et améliorer l'information des particuliers, des bailleurs et les agences immobilières sur les droits et devoirs de chacun.

b. Mieux coordonner les réponses aux besoins d'accompagnement social et médico-social et sanitaire

Les problématiques de plus en plus complexes autour de la santé (pathologies chroniques, périnatalité, troubles psychiques, addiction, autonomie et dépendance, etc.) sont de véritables enjeux pour les pratiques et les capacités d'accueil et d'accompagnement. En effet, les personnes souffrant de troubles de santé, plus ou moins aigus, sont particulièrement représentées parmi les personnes sans logement - et, dans une moindre mesure, dans le logement comme en témoignent régulièrement les bailleurs sociaux.

Du fait de leurs conditions de vie, de leurs problématiques qui entremêlent des questions sociales, médicales et/ou psychologiques, les besoins de ces personnes sont à la fois sanitaires, médico-sociaux et sociaux (vieillesse et perte d'autonomie, accompagnement de fin de vie, addictions multiples, troubles psychiques, maladies chroniques, pathologies lourdes, etc.). La réponse impose donc de coordonner l'action de ces trois champs d'intervention et requiert en outre des savoir-faire particuliers, dans la mesure où ces personnes expriment peu leurs besoins. Certes, il existe des dispositifs médico-sociaux spécifiques pour le repérage, l'orientation et l'accueil des personnes malades en grande exclusion (Equipes Mobiles Psychiatrie Précarité, appartements de coordination thérapeutique, lits halte soins santé et lits d'accueil médicalisés), mais ils restent en nombre insuffisant au regard des besoins.

Fort de ces constats il importe, dans une logique d'appréhension du parcours global des personnes, de **promouvoir et renforcer les équipes pluridisciplinaires (sociales, médico-sociales, sanitaires)** et de favoriser l'intervention des équipes médico-sociales au sein des structures d'hébergement. **Au-delà, les acteurs de l'hébergement/logement doivent être soutenus sur les problématiques de santé**

² Par exemple, le taux de réponse des ménages aux enquêtes sociales avant assignation demeure faible. De même, une personne sur deux ne se présente pas à l'audience à Paris, alors que leur présence favorise une décision du juge plus favorable à leur égard.

en favorisant la mise en réseau, la production d'outils et la coordination locale avec les acteurs de proximité. À cet égard, la capitalisation des travaux des conseils locaux de santé mentale (CLSM) et des contrats locaux de santé (CLS), doit permettre d'envisager une réflexion régionale autour des enjeux de santé, et notamment mentale, liés à l'habitat et au logement dans leur globalité (impact du mal-logement et du non-logement sur la santé mentale, accompagnement des personnes, maintien des patients dans leur logement, etc.). Plus spécifiquement s'agissant des femmes enceintes et/ou avec des enfants en bas âge, la mise en place de chaînes courtes de prise en charge associant acteurs de l'hébergement, du logement, des SIAO, des PMI et des maternités doit être accélérée.

En outre, **un travail de communication, de formation, et de sensibilisation auprès des SIAO – ainsi que des acteurs de l'hébergement et du logement – sur les missions et le fonctionnement des structures sociales, médico-sociales et sanitaires reste à engager.** Faire connaître ces dispositifs pour limiter les retours à la rue et les épisodes de rupture en amont et en aval de l'accueil dans les établissements médico-sociaux. En ce sens, les dispositifs d'accompagnement social (AVDL, ASLL notamment) doivent être en mesure d'intégrer également les enjeux sanitaires que peuvent nécessiter les situations rencontrées (information sur les dispositifs de droit commun, accompagnement pour l'accès aux soins, etc.).

Sur l'ensemble de ces points, l'élaboration du prochain Projet régional de Santé et du PRAPS sera un moment important.

3. Vers un décloisonnement des politiques publiques et des dispositifs pour répondre aux situations complexes

Les politiques publiques de l'habitat, du logement et de l'hébergement se caractérisent par la diversité de ses acteurs et l'éclatement de ses champs de compétence. La superposition des échelles d'intervention, des champs de compétence et des dispositifs divers renforce la tendance de chacun des acteurs professionnels à reporter sur les autres la responsabilité de certaines prises en charge, au détriment d'une prise en charge coordonnée et adaptée des personnes. Ce phénomène s'observe dans l'ensemble des champs de l'action sociale, et tend à se renforcer sous le double effet de la montée des précarités et d'un contexte budgétaire contraint.

L'acuité et la complexité des problématiques auxquelles sont confrontées les personnes en situation de vulnérabilité à l'égard de l'accès au logement renvoient ainsi à la nécessité d'améliorer la lisibilité des dispositifs et au besoin d'articulation entre tous les échelons et les champs d'intervention des différents acteurs.

a. Faire du SRHH un espace qui favorise l'harmonisation des dispositifs départementaux et la capitalisation de l'existant à l'échelle régionale

L'organisation de l'urgence, de l'hébergement, du logement des défavorisés se fait majoritairement à l'échelle départementale (115 - SIAO, veille sociale, PDALHPD, CCAPEX,...) ; celle de l'accès au logement social est désormais du ressort des EPCI, le financement du « volet social » de la politique du logement relève des Départements (FSL) tandis que les politiques sociales d'accompagnement, d'insertion et d'accueil relèvent des Communes et des Départements (domiciliation, éducation, action sociale, politiques de santé...).

Ce faisant, des différences de fonctionnement, de pilotage et de moyens, s'observent pour la plupart des dispositifs, notamment à l'échelle de chaque département. Cette diversité de fonctionnement pose une réelle question d'équité de traitement à l'échelle régionale des personnes sans logement propre et des ménages en difficulté de maintien.

C'est pourquoi il s'agit de promouvoir, à l'échelon régional et du SRHH, la lisibilité, la transparence, l'harmonisation et la convergence des différents dispositifs portés à l'échelle départementale, en s'appuyant notamment sur une demande de logement social qui est régionale en Ile de France depuis 2011.

b. Prévenir les ruptures de parcours liées aux passages entre champs de compétence

Certains phénomènes en dehors du champ stricto sensu du logement impactent et interpellent les politiques d'hébergement et d'accès au logement. L'évolution des politiques de santé, de la politique pénitentiaire et des logiques d'évacuation des campements illicites complexifient des efforts d'accompagnement encore timides³.

Le manque d'articulation entre ces différents champs d'intervention se traduit par un risque important de rupture dans les prises en charge et de besoins non couverts pour des publics restants aux marges des champs de compétence des institutions. C'est tout particulièrement le cas pour : les femmes sans logement, enceintes ou en sortie de maternité ; les mineurs isolés étrangers, les sortants des dispositifs de l'aide sociale à l'enfance ; les réfugiés et déboutés du droit d'asile ; les demandeurs d'asile ; les familles avec enfants de moins de 3 ans ; les personnes précaires en souffrance psychique ; les personnes sans logement en sortie d'institution (hôpital, prison,..) ; les malades en grande exclusion en sortie des dispositifs d'accueil médicaux sociaux.

Au-delà des ruptures de parcours, certains publics ne trouvent pas de solution d'hébergement adaptée en raison de failles dans la chaîne des réponses proposées. C'est ainsi le cas de personnes vieillissantes à la rue en dessous de la limite d'âge permettant d'accéder à un EPAHD ;

C'est pourquoi **la mise en œuvre du SRHH doit engager un processus de déclouisonnement des politiques publiques et des dispositifs afin de prévenir les ruptures de parcours liées notamment aux passages d'un champ de compétence à un autre.**

4. Vers une meilleure intégration des gens du voyage

L'intégration des gens du voyage dans l'environnement régional, en évitant les phénomènes de relégation spatiale, constitue une ambition sociale et une préoccupation de l'action publique.

a. Acculturer les acteurs régionaux et locaux aux enjeux sociaux, économiques et résidentiels des gens du voyage

Un des premiers enjeux sera de sensibiliser et d'acculturer les acteurs régionaux et locaux (communes et EPCI) aux enjeux sociaux, économiques et résidentiels des gens du voyage. L'objectif est d'aboutir à une connaissance fine et partagée des besoins quantitatifs et qualitatifs en matière d'accueil, adaptés à la vie sociale et économique des gens du voyage (formes à privilégier, implantation et mode de gestion).

b. Respecter les obligations légales d'accueil des gens du voyage, coordonner la mise en œuvre des schémas départementaux

Le schéma départemental des gens du voyage définit, à l'échelle communale ou intercommunale, les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil. Pour pallier l'insuffisance de la réponse publique, quantitativement et qualitativement, le SRHH veille à une harmonisation des schémas départementaux en matière de diagnostics et d'estimation des besoins. Il s'assure du respect des objectifs de réalisation des aires d'accueil (67% des 5 350 places encore à créer), par le biais des validations des PLH par le CRHH et des révisions de PLU. L'absence de sanctions pour les communes ou les intercommunalités qui n'atteignent pas leurs objectifs doit être palliée par la garantie de l'application du pouvoir de substitution préfectoral, en cours de renforcement réglementaire.

c. Travailler à une meilleure intégration des aires d'accueil dans le tissu urbain

Le phénomène d'embolisation des aires est à suivre avec attention. La mise en œuvre du SRHH peut aider à la définition d'un nombre de places d'accueil plus en adéquation avec les besoins et au renforcement de l'accompagnement social et économique des gens du voyage : scolarisation, insertion professionnelle, accès à la santé. Afin de répondre aux aspirations de sédentarisation des gens du voyage et à leurs nouveaux modes de vie géographiquement plus ancrés, l'habitat adapté ou le terrain familial locatif, associant une habitation fixe à un emplacement pour la caravane, représentent une voie d'avenir pour l'hébergement des gens du voyage (14 opérations en cours en 2016). L'accompagnement

³ Le déploiement de la plate-forme régionale d'accueil, d'orientation et de suivi (AIOS) des occupants de campements illicites et bidonvilles en Île-de-France, principalement d'origine et de culture rom, n'a pas encore inversé les logiques d'action.

à la sédentarisation des ménages et notamment à leur accès au logement de droit commun doit pouvoir s'articuler autour de dispositifs co-construits avec les acteurs locaux. La révision des schémas départementaux est l'opportunité d'une meilleure prise en compte de ces besoins. La très faible présence d'aires de grand passage doit aussi trouver une réponse à travers une meilleure concertation entre départements.

d. Faciliter l'accèsion à la propriété des gens du voyage

Enfin, il faut faciliter l'accèsion à la propriété des gens du voyage, en favorisant notamment l'achat de terrains familiaux, et si besoin à travers la mise en place d'un habitat adapté ouvert à l'accèsion, sur le modèle de certaines initiatives menées en ce sens par les départements de la Seine-et-Marne et de l'Essonne.

e. Faire émerger des projets d'habitat adapté

Afin de répondre à l'ancrage ancien des gens du voyage en Ile de France, le logement social adapté à la résidence mobile, associant une habitation fixe à un ou deux emplacements pour la caravane (en location ou en location- accèsion) ou le terrain familial locatif, emplacements pour les caravanes et bâti collectif, représentent une réponse adaptée aux besoins d'habitat non satisfaits des gens du voyage qu'il s'agit de développer. L'accompagnement à la sédentarisation des ménages et notamment à leur accès au logement de droit commun doit pouvoir s'articuler autour de dispositifs co-construits avec les acteurs locaux. **Il est rappelé l'obligation pour tout document d'urbanisme de prendre en compte les besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habiter sans discrimination.**

IV. Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants

La qualité de l'habitat et du cadre de vie relève d'une multitude de critères : qualité esthétique et fonctionnelle des espaces publics et de l'architecture résidentielle, diversité et accessibilité des services de proximité et des équipements publics, accès à la nature ou à des espaces verts de qualité, niveau de desserte et facilité des mobilités quotidiennes, sécurité des espaces collectifs, qualité et confort des logements.

Par ailleurs, compte tenu du poids important du secteur du logement dans les consommations d'énergie (33%) et les émissions de gaz à effet de serre (36%) franciliennes, la performance énergétique du parc de logements constitue également un enjeu majeur du SRHH, en articulation avec le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE).

Le développement de l'offre de logements doit tenir compte de ces enjeux qualitatifs et s'inscrire, dans le respect du projet spatial du Sdrif, en articulation fine avec les politiques d'aménagement et de développement menées dans l'espace régional.

Des opportunités seront à saisir pour intervenir sur des travaux de rénovation (requalification, lutte contre l'habitat indigne, rénovation énergétique, adaptation...) permettant de mutualiser les financements, de réduire les investissements nécessaires et de faciliter l'atteinte des différents objectifs.

1. Articuler les politiques du logement et de l'hébergement avec les politiques d'aménagement

Les orientations et les objectifs du SRHH ont vocation à rendre opérationnels les principes du projet spatial du schéma directeur régional : mixité et proximité des fonctions et des aménités urbaines au sein de chaque bassin de vie, et amélioration des équilibres habitat, emploi et transports collectifs. Les objectifs de construction fixés par le SRHH s'inscrivent dans la volonté de limiter l'étalement urbain, de réduire le gaspillage foncier et de privilégier le renouvellement de la ville sur la ville, la densification et l'intensification du cœur de métropole, des quartiers de gares et des pôles de centralités...

a. Articuler les politiques de l'habitat et le développement de l'offre de transports

Pour améliorer le cadre et les conditions de vie des Franciliens, le SRHH dans sa mise en œuvre veillera à sa bonne articulation avec l'ensemble des politiques urbaines, environnementales et sectorielles. Il s'agit de penser l'offre de logements dans la ville afin de proposer aux habitants un large panel de choix résidentiels possibles et de permettre à chaque territoire d'accueillir une grande diversité de modes de vie.

Le développement de l'offre de logements doit être cohérent dans le temps et dans l'espace avec celui du réseau de transports publics. La densification de l'habitat doit être favorisée dans les secteurs bien desservis, en particulier dans les abords des quartiers de gare. Les objectifs de production de logements du SRHH déclinés par territoire tiendront compte de la qualité de desserte et de l'accessibilité des territoires. Le SRHH viendra ainsi appuyer les priorités du PDUiF (plan de déplacement urbain Île-de-France) qui prévoit l'augmentation de la part des déplacements en transports collectifs et place l'articulation entre urbanisme et transport au rang de ses premiers défis.

L'élargissement des espaces bien desservis crée ainsi de nouvelles opportunités de développement urbain, en renouvellement comme en extension et doit s'accompagner d'une forte vigilance quant à la qualité des projets et aux risques d'exclusion et de relégation des populations déjà résidentes de ces territoires.

b. Organiser la mixité sociale et fonctionnelle des territoires

Au sein de l'espace régional la géographie de l'emploi est plus concentrée que celle de l'habitat et reste relativement déséquilibrée entre territoires, accentuant encore les besoins de déplacements quotidiens des actifs franciliens. Les nouvelles configurations familiales compliquent de plus l'articulation entre vie privée et vie professionnelle et viennent encore contraindre les choix résidentiels des ménages. Plus d'un Francilien sur cinq consacre ainsi plus de deux heures chaque jour à se déplacer (tous motifs confondus), contre seulement 12 % des provinciaux.

Le renforcement du réseau de transport, en améliorant la connexion de certains territoires enclavés est un vecteur de réduction des disparités territoriales en matière d'accès à l'emploi mais augmente encore la déconnexion géographique possible des logiques professionnelles et résidentielles.

Face à ces tensions, et dans le respect des objectifs de rééquilibrage portés par le Sdrif, **les politiques de l'habitat doivent favoriser un développement coordonné de l'offre de logements, et en particulier de logements sociaux, avec la géographie de l'emploi afin de contribuer à réduire les navettes quotidiennes des Franciliens.**

Face à ces dynamiques, le développement articulé de l'offre de logements avec celui des équipements et des services **doit aussi permettre la diversification de l'offre urbaine et la lutte contre les processus de spécialisation fonctionnelle des territoires.** Les pratiques quotidiennes des Franciliens s'inscrivent de manière majoritaire dans les polarités d'équipements de proximité. Il existe toutefois une forte inégalité des territoires dans leur capacité à satisfaire cette demande de proximité, notamment pour les ménages les plus fragiles ou peu mobiles. **Le développement d'une offre de logement adaptée aux populations modestes et fragiles doit être assuré à proximité des zones de dessertes et des polarités de services.**

Les grands secteurs d'aménagement urbain doivent prévoir les services et équipements de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants et mettre en cohérence le développement du logement, des activités, des équipements et des services pour promouvoir des espaces de vie de qualité. À ce titre, les quartiers de gare et les grandes opérations d'aménagement engagées par les territoires et l'État dans le cadre des OIN (opération d'intérêt national) notamment doivent être des lieux d'innovation et d'expérimentation intégrant toutes les dimensions du développement durable (mixité, compacité, mobilité, approvisionnement énergétique économe,...).

c. Renforcer l'acceptabilité sociale et l'intégration des projets

La mobilisation des habitants et la multiplication des recours contentieux à chaque nouvelle opération de logements sont désormais parmi les premiers freins à la construction en Île-de-France. Face à de telles réactions de rejet, **des campagnes de pédagogie doivent sensibiliser les habitants aux enjeux du développement de l'offre de logement en Île-de-France et à ses retombées locales positives.**

Face aux réticences locales, la sensibilisation des habitants sur les enjeux locaux doit être développée de manière renforcée en amont des projets identifiés et tout au long des étapes de sa réalisation : de la conception à sa mise en œuvre et jusqu'à l'évaluation des projets de logements et d'aménagement. La mise en œuvre du SRHH doit être l'occasion de partager les bonnes pratiques et d'appuyer les collectivités dans ce type de démarches.

En contre point des mesures incitatives et de concertation, l'application des nouvelles mesures de lutte contre les recours abusifs doit aussi être déclenchée dès que la situation le justifie afin de soutenir la réalisation des opérations.

Plus globalement, c'est l'ensemble de la chaîne d'acteurs (publique, privée, programmatique, associative et citoyenne) qu'il s'agit d'impliquer de manière plus étroite et coopérative. Cela suppose également de trouver les échelles pertinentes de l'aménagement, en dépassant les seuls enjeux quantitatifs de production et en pensant la typologie des logements à construire en relation avec le contexte local, les usages et les usagers. Les bâtiments eux-mêmes doivent être conçus de manière à anticiper leur réversibilité et leur capacité à accueillir des usages diversifiés répondant à la nouvelle demande sociale (habitation, travail, services, espaces collectifs, ...).

2. Contribuer à la transition énergétique de la région

a. Un SRHH en appui à la réalisation des objectifs de la transition énergétique

Les orientations et les objectifs de développement de l'offre de logement inscrits dans le SRHH visent à contribuer à la transition énergétique et écologique de la région. Les enjeux du développement durable doivent être pris en compte à la fois dans les secteurs de développement urbain et d'aménagement afin de développer une offre économe en énergie et des formes urbaines résilientes, mais aussi au sein du parc existant qui représente une part importante des enjeux quantitatifs et qualitatifs de réduction des émissions liées au secteur de l'habitat. De même, la rénovation énergétique des logements, permettant de réduire les situations de précarité énergétique, entraîne une amélioration de la situation sanitaire des populations.

Le SRHH s'inscrit en articulation avec les objectifs de rénovation énergétique du parc déterminés par le SRCAE (Schéma Régional du climat, de l'air et de l'énergie d'Île-de-France) avec 125 000 logements réhabilités par an jusqu'en 2020⁴ dont 40 000 logements individuels privés, 50 000 logements collectifs privés et 35 000 logements sociaux, le développement du chauffage urbain, la réduction progressive du fuel, du GPL et du charbon avec la mise en place de solutions alternatives, et la réduction de 5% des consommations énergétiques par des comportements plus sobres.

b. Des enjeux concentrés sur le parc existant, des efforts à y engager en priorité

Le flux de logements neufs étant relativement faible par rapport au stock de logements existants, le principal gisement d'économie d'énergie réside dans la rénovation de ces derniers. Le parc de logements antérieur à 1990, qui a peu bénéficié de réglementations thermiques et représente 75 % du parc total francilien, constitue ainsi le cœur de cible en matière de rénovation énergétique, toutes catégories de parc confondues, et sur toute l'Île-de-France.

Par ailleurs, la rénovation énergétique du parc de logements recouvre aussi des enjeux sociaux importants, car plus de 500 000 ménages consacrant plus de 10% de leurs revenus à l'énergie dans leur logement ; 700 000 ménages déclarant des situations d'inconfort dues au froid et un parc résidentiel qui représentant 29% de l'ensemble des consommations énergétiques de la région ; la rénovation du parc francilien constitue à la fois un des grands enjeux de la transition énergétique et un fort enjeu social en Île-de-France.

Le SRHH appuiera également dans sa mise en œuvre les axes d'intervention du PREE (programme régional pour l'efficacité énergétique) en cours d'élaboration. Celui-ci s'inscrira dans le prolongement du PREH (plan de rénovation énergétique de l'habitat) en définissant un plan de déploiement et de mise en réseau des plateformes territoriales de la rénovation énergétique (par exemple les Points Rénovation Info Service - PRIS), en cherchant à mieux articuler les différentes aides publiques en faveur de la rénovation énergétique, en encourageant les acteurs bancaires à développer des outils de financement adaptés, en mettant en place un réseau d'opérateurs de tiers-financement et en veillant au soutien des ménages très modestes (précarité énergétique).

c. Garantir la qualité des travaux et des résultats effectifs

Garantir la baisse des consommations énergétiques après travaux, **sans écart majeur entre performance théorique et performance réelle, nécessite de diffuser une « culture énergétique » aux usagers**, en les impliquant dans la définition des travaux et en systématisant l'accompagnement après travaux, à l'image des expériences menées par certains bailleurs sociaux de diffusion des « bonnes pratiques » suite à une réhabilitation.

Pour assurer la qualité des rénovations réalisées, des programmes de formation des entreprises et artisans du bâtiment ont été instaurés et doivent être développés, dans la continuité des travaux du PREH, telle la formation aux économies d'énergie dans le bâtiment, permettant d'obtenir l'appellation RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), devenue incontournable puisque nécessaire à l'obtention de certains financements. Le RGE pose, cependant, la question de l'efficacité d'une obligation de moyens, là où d'autres modèles, comme l'Allemagne, sont fondés sur une obligation de résultat.

d. Mobiliser les outils et moyens d'intervention à disposition

Afin de faciliter l'engagement des acteurs et des ménages, l'accessibilité et la cohérence des aides financières restent à améliorer pour l'ensemble des ménages concernés par la problématique de la rénovation énergétique.

Il faut en particulier développer les outils de préfinancement qui visent à faciliter l'engagement de travaux en copropriété.

Par ailleurs, la faible mobilisation des aides existantes par les petits propriétaires occupants pourtant très concernés par les situations de précarité énergétique révèle la nécessité d'une information de proximité mieux ciblée, et souligne l'effet dissuasif de la complexité des mécanismes publics.

Enfin, les collectivités territoriales seront amenées à décliner au travers du plan d'action de leur futur PCAET (plan climat air énergie territorial) un certain nombre de mesures permettant d'améliorer

4 180 000 par an à partir de 2021.

l'efficacité énergétique du parc de logements sur leur territoire (ainsi que le préconise le SRCAE), dans le domaine de l'habitat (appui aux particuliers, aides aux bailleurs sociaux ou aux copropriétés...) en fonction des priorités mises en évidence dans le bilan de gaz à effet de serre territorial.

De même, le programme d'actions des PLH ou le règlement des PLU/PLUI pourront, en tant que de besoin, prévoir des actions ciblées sur l'amélioration de l'efficacité énergétique de l'habitat.

e. Une attention particulière à la précarité énergétique

En matière de soutien financier, un effort complémentaire devra être fait vis à vis des ménages les plus modestes dont une partie reste invisible des guichets sociaux. Il s'agit d'améliorer les méthodes de repérage, en s'appuyant notamment sur les associations de locataires et d'usagers, et en mettant des outils de communication à disposition de ces relais. Une attention particulière doit être portée vis à vis des quittances et du reste pour vivre des ménages les plus modestes lorsqu'ils bénéficient de travaux de performance énergétique.

Enfin, la mise en œuvre du SRHH doit être l'occasion d'engager un travail de mise en cohérence et de pérennisation des divers dispositifs de soutien à la performance et à la rénovation énergétique du parc (financements, outils, éco-conditionnalités...), dont les contradictions et l'instabilité restent un frein certain à l'intervention

3. Améliorer et requalifier le parc existant francilien

Si les logements sans confort sont en voie de disparition en Île-de-France en 2013, près de 4,5% des résidences principales dérogeraient encore à plusieurs critères de décence et présenteraient au moins trois défauts majeurs selon l'Enquête Nationale Logement 2013. L'occupation intensive du parc et le ralentissement du renouvellement immobilier freinent l'amélioration du parc et maintiennent sur le marché des logements aux caractéristiques techniques obsolètes. Persistent ainsi en Île-de-France d'importants volumes de logements nécessitant un important réinvestissement pour répondre aux normes actuelles et aux attentes des ménages.

a. Accompagner l'amélioration du parc privé et préserver sa vocation sociale

Une part non négligeable du parc privé ancien a gardé une vocation sociale et est occupé par des ménages modestes, locataires comme propriétaires. 740 000 ménages occupants du parc privé de plus de 15 ans disposaient ainsi de revenus inférieurs aux plafonds PLAI en 2011 et plus de 800 000 propriétaires entraînent dans les plafonds d'éligibilité des aides de l'Anah.

L'intervention publique en faveur de la réhabilitation du parc privé doit être un levier de maintien de la vocation sociale d'une part de ce parc qui représente un maillon essentiel du parcours résidentiel de nombreux ménages. **La finalité sociale des différents dispositifs d'amélioration de l'habitat privé doit être confortée** afin de permettre à la fois l'amélioration des conditions de logements de ses occupants modestes et de favoriser leur maintien dans ce parc. La mise en œuvre des outils d'amélioration de l'habitat doit notamment permettre la préservation d'une offre locative privée à loyer maîtrisé.

Les aides de l'Anah sont de plus en plus ciblées sur des axes d'intervention prioritaires (habitat indigne, copropriétés, rénovation énergétique). **Les modalités de distribution et le ciblage des aides à l'amélioration dans le diffus doivent être affinés.** Ces aides restent en effet souvent insuffisantes en Île-de-France pour déclencher la décision d'effectuer des travaux compte tenu des restes à charges à supporter par les propriétaires modestes (propriétaires occupants comme propriétaires bailleurs). **Une meilleure coordination des règles d'attributions des différents financeurs doit contribuer à renforcer l'efficacité des aides proposées. L'attribution des aides aux opérations d'amélioration de la performance énergétique peut être conditionnée à une répercussion effective en faveur des locataires (niveau de charges).**

A côté des outils incitatifs, qui peinent parfois à produire des effets sur le marché francilien, **les outils de contrôle et de repérage précoce des situations de dégradation et d'indécence doivent être plus systématiquement utilisés** et notamment le pouvoir de contrôle des agents de la CAF afin de lutter contre les pratiques des bailleurs indélicats ou négligents qui tirent parti d'un marché où tous les logements trouvent à se louer.

b. Poursuivre la requalification et l'adaptation du parc social

Près des deux tiers des logements sociaux franciliens datent d'avant 1974 et posent, malgré de gros efforts de réhabilitation et les démolitions inscrites dans le PRU (programme de rénovation urbaine) d'importants enjeux techniques et financiers en matière de réhabilitation et de rénovation énergétique.

Une attention particulière devra être portée aux quartiers en politique de la ville (QPV), qui concentrent encore un parc ancien important et qui ne feront pas l'objet d'une intervention aidée avec l'ANRU.

Une analyse régionale des besoins de réhabilitation du parc social doit permettre de quantifier les volumes de logements à traiter et la nature de leurs besoins techniques. Cette vision d'ensemble doit permettre d'identifier les moyens financiers et techniques nécessaires pour faire face à ces enjeux, notamment en matière de rénovation thermique, d'adaptation du parc au vieillissement, de lutte contre le risque d'exposition au plomb et de désamiantage.

La mise en œuvre du SRHH et l'analyse collective des besoins doivent **renforcer les capacités d'anticipation collective de ces enjeux** dont l'ampleur, notamment les coûts du désamiantage, inquiète les bailleurs sociaux.

c. Des enjeux de réhabilitation et d'adaptation de l'offre d'hébergement et de logement adapté

L'amélioration des conditions d'hébergement notamment à travers le programme d'humanisation doit se poursuivre. A minima les projets d'humanisation des deux derniers centres d'hébergement de plus de 200 places encore non réhabilités doivent aboutir à l'horizon des six prochaines années et les accueils collectifs en dortoirs doivent être supprimés.

Les besoins d'adaptation de l'offre d'hébergement au vieillissement des populations accueillies doivent de plus être anticipés et les associations devront être accompagnées dans cette voie.

Une centaine de foyers de travailleurs migrants qui n'ont pas été transformés en résidences sociales (au titre du « plan de traitement des FTM ») doivent encore faire l'objet d'interventions. A l'horizon de six ans, le SRHH fixe comme objectif la restructuration de 10 000 à 12 000 places de foyers, soit par réhabilitation et transformation en résidence sociale ou en centre d'hébergement, soit par démolition et reconstitution en conservant le nombre de places. Un nouveau plan d'action devra être rapidement mis en place en lien avec les collectivités locales, intégrant la priorité du traitement au regard de l'état physique des foyers, les enjeux de localisation et la nature des besoins à couvrir.

4. Lutter contre les spirales de dégradation du parc privé

Pour une part non négligeable des ménages franciliens les plus vulnérables, l'exposition à la mauvaise qualité de leur habitat ou à la dégradation de leur cadre de vie vient s'ajouter à d'autres facteurs d'inégalité et de pauvreté, les confrontant ainsi à des risques sanitaires et sociaux accrus. Les problématiques de dégradation du parc privé paupérisé recouvrent en Île-de-France des besoins de grandes ampleurs à la fois en matière de lutte contre l'habitat indigne, de traitement des copropriétés en difficulté et de veille sur les quartiers pavillonnaires en voie de mutation.

a. Lutter contre les spirales de dégradation et l'habitat indigne, une priorité à réaffirmer, des moyens à consolider

En Île-de-France, pénurie de l'offre accessible, saturation de l'hébergement et flux de populations modestes attirés par son marché de l'emploi se conjuguent pour alimenter un sous-marché du logement dont tirent parti des propriétaires parfois peu scrupuleux : 4,4% du parc privé francilien est potentiellement indigne et 3,5% des demandes de logements sociaux seraient motivées par l'indignité ou l'indécence des logements occupés.

Les mesures de lutte contre l'habitat indigne a été nettement renforcée ces dernières années, mais leur efficacité reste limitée par les difficultés du repérage de cet habitat dont les occupants ne se signalent pas systématiquement, l'éclatement des circuits de décision (interventions relevant d'acteurs multiples et de cultures différentes : sanitaire, urbaine et sociale), le coût des interventions (notamment le déficit des charges foncières) et l'épineux obstacle des relogements induits s'agissant des interventions en milieu occupé. Une attention particulière doit être accordée à la prise en compte des risques spécifiques liés aux travaux (plomb, amiante notamment) : les chantiers doivent être mis en œuvre dans un souci de protection des occupants, de l'environnement et des travailleurs.

La poursuite de la lutte contre l'habitat indigne et le renforcement de son efficacité sont des enjeux prioritaires du SRHH.

Le SRHH constitue un cadre d'élaboration et de pilotage d'une stratégie régionale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé. Il offre en effet un nouvel espace de partage de connaissances des enjeux et de sensibilisation des acteurs sur les dynamiques à l'œuvre. Il permet une montée en compétence des acteurs et l'harmonisation de leurs pratiques (partage de normes et de méthodes d'évaluation de l'insalubrité, sensibilisation des travailleurs sociaux au repérage des enjeux de l'habitat dégradé...). **Il s'appuie pour cela sur les PDALHPD et sur les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne dont la place centrale doit être confortée tout en s'ouvrant sur les acteurs et opérateurs de terrain. .**

Les cadres de mise en cohérence des interventions des multiples acteurs intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne et contre les pratiques des marchands de sommeil doivent être consolidés à diverses échelles pour une efficacité renforcée. Il convient notamment d'assurer la cohérence et la continuité des interventions, notamment entre les mesures de police de l'habitat (sanitaires ou de sécurité) et les conditions d'accès à l'hébergement et à un relogement des occupants de l'habitat indigne. En ce sens, il est pertinent que chaque territoire raisonne et évalue, dans la mesure du possible, les moyens qu'il pourrait être amené à mobiliser pour accompagner les mesures de police et être en mesure de répondre aux besoins associés en matière de solutions d'hébergement et de relogement.

Des réflexions doivent ainsi être menées collectivement au sein du CRHH quant aux vecteurs de progrès dans la mobilisation des moyens de lutte contre l'habitat indigne : cadres de péréquation et de mutualisation des financements, renforcement des outils de police de l'habitat, systématisation des voies de repérage et du suivi des procédures...

Pour les six prochaines années, la coordination des interventions des acteurs doit favoriser la réussite des 19 projets d'aménagement de quartiers anciens couplés à des outils de résorption de l'habitat indigne retenus lors de l'appel à projets lancé fin 2013 et qui bénéficieront d'un soutien renforcé.

b. Traiter les copropriétés fragiles et prévenir la dégradation des copropriétés fragiles

L'Île-de-France fait face à des enjeux spécifiques de prévention et de traitement des copropriétés fragiles et dégradées, tant par l'ampleur du parc concerné que par la diversité des problématiques techniques, sociales et urbaines rencontrées.

Les problématiques des copropriétés franciliennes sont en effet très diverses : insalubrité de la petite copropriété d'avant 1949, diffuse ou concentrée dans certains faubourgs populaires ; copropriétés plus récentes, fragilisées par un effet de ciseaux contradictoire entre renouvellement générationnel et paupérisation de leur occupation et besoins de réinvestissement face à leur obsolescence technique, particulièrement difficiles à repérer et faisant craindre des « bombes à retardement » ; ou enfin les points durs connus des très grandes copropriétés des années 1970 comportant plusieurs milliers de logements.

Le traitement des copropriétés est une priorité en Île-de-France comme l'atteste le plan pluriannuel des copropriétés durables validé en juin 2015. Le SRHH doit favoriser une meilleure coordination des interventions des différents acteurs afin de favoriser les synergies opérationnelles et la mutualisation des moyens (diffusion de listes de syndicats spécialisés et approuvés par le préfet, mise en place de plans de financements anticipés, dispositifs croisés d'accompagnement social...). **Cette coordination renforcée doit préfigurer des cadres de mutualisation des moyens techniques, financiers et humains qui soient de nature à renforcer l'efficacité des outils existants :** meilleur suivi des procédures, application plus systématique des sanctions existantes, coordination de la lutte contre les marchands de sommeil à l'échelle régionale...

Une meilleure coordination doit également **favoriser un repérage précoce des copropriétés en difficulté en diffusant les bonnes pratiques de ce repérage et des méthodes consolidées de diagnostic** (analyse approfondie des enjeux techniques et sociaux, prise en compte des capacités de mobilisation des copropriétaires...).

c. Prendre en compte les dimensions sanitaires spécifiques

Certains mécanismes majeurs d'atteinte à la santé imposent une vigilance et une action spécifique. Outre les enjeux de santé mentale et ceux du développement psychomoteur de l'enfant (qui imposent

une action publique forte notamment sur les questions de surpeuplement des logements), l'enjeu du saturnisme en Ile-de-France doit être traité. Les nouvelles stratégies nationales, et particulièrement l'abaissement du seuil de déclaration obligatoire, et les connaissances désormais stabilisées sur les risques liés aux imprégnations en deçà de ce seuil conduisent à ce qu'un nombre bien plus important d'enfants soient visés par l'intervention publique. Cet accroissement impacte les moyens de l'action publique (diagnostics, police, travaux, accompagnement, éducation pour la santé), mais aussi les besoins en grands logements adaptés aux familles concernées. Les questions des facteurs de risques de pathologies chroniques respiratoires de l'enfant liées à l'habitat sont également à prendre en compte non seulement dans l'organisation du système de soins mais aussi dans l'organisation de l'intervention sur l'habitat concerné.

d. Réguler les processus de dégradation et accompagner la diversification du tissu pavillonnaire

La densification « spontanée » du tissu pavillonnaire, parfois due à des pratiques illégales de bailleurs peu scrupuleux résulte d'un marché immobilier régional marqué par la pénurie de l'offre et par des dynamiques fortes de spécialisation territoriale. Réponse de fait aux besoins des ménages modestes, un parc locatif social « de fait » se recompose ainsi en permanence dans le marché francilien. En net recul à Paris (disparition des chambres de bonnes et des garnis), il se recrée par un effet de vase communicant et par le biais de processus de division du bâti dans certains territoires populaires de l'agglomération (division pavillonnaire, division en chambre d'anciens immeubles de faubourg...).

Les communes se heurtent alors à des difficultés de repérage et d'anticipation de ces processus de division pavillonnaire, mais aussi à un manque de cadre juridique pour y faire face. En l'absence d'obligation de permis de construire ou d'autorisation administrative, elles n'ont les moyens ni de veiller à la qualité de ce qui est produit ni d'anticiper les conséquences de cette densification. Souvent, les collectivités n'en prennent conscience que lorsqu'elles sont confrontées à ses effets induits : besoins de stationnement, mauvaise qualité des logements venant gonfler le nombre de demandeurs d'aide énergétique ou de relogement, saturation des équipements de service à la population, sureffectifs scolaires...

À court terme, cette dynamique de densification spontanée des tissus pavillonnaires semble d'autant plus difficile à endiguer qu'elle offre une réponse rapide au besoin en logements de la région, en particulier en première couronne, où le tissu est appelé à être de plus en plus inséré dans le réseau de transports régional et devra accueillir une part importante des objectifs de croissance de l'offre de logement. Les territoires concernés par ces processus se trouvent alors pris entre deux écueils : tenter de bloquer toute possibilité d'évolution du bâti en ignorant les besoins auxquels seuls ces logements peuvent répondre, au risque de voir se développer une offre informelle de logements de mauvaise qualité ; ou tenter d'accompagner le processus de densification en le régulant, avec la difficulté de générer des besoins d'équipements et de services sans pouvoir mobiliser les circuits de financement permis par les opérations d'aménagement.

Face à ces évolutions il convient de réinventer des outils opérationnels permettant de maîtriser l'impact social et environnemental de la densification de ces tissus. Avec des enjeux différents selon les contextes : réduire les risques de dégradation dans les secteurs en voie de paupérisation ; et soutenir la diversification et le renouvellement de l'occupation du tissu pavillonnaire là où son caractère monolithique ne correspond plus aux besoins de développement du territoire (diffusion d'offre locative sociale, logement pour les jeunes, ...).

Le SRHH favorisera les mesures de repérage des tissus concernés et favorisera l'émergence d'une stratégie régionale sur la diversification des tissus pavillonnaires en mutation.

V. Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements

1. Renforcer la solidarité et le développement équilibré des territoires

Le SRHH poursuit un objectif volontaire de rééquilibrage de l'offre de logements et d'équité entre les territoires à toutes les échelles. Il s'agit de lutter contre les disparités territoriales qui marquent une Région traversée par de forts processus de spécialisation sociale. La région connaît en effet une structure sociale très contrastée, qui se traduit par de fortes disparités de valorisation immobilière et de richesse des territoires.

Le cœur de l'agglomération compte ainsi à la fois les deux départements les plus riches de France et le plus pauvre, tandis que les disparités infrarégionales s'accroissent. La recherche de centralité des ménages aisés alimente un phénomène de gentrification dans les communes limitrophes de Paris et en proche banlieue. Par conséquent, le maintien d'une offre locative sociale ou à prix modéré en cœur d'agglomération est devenu un enjeu de plus en plus décisif d'accès à la centralité pour de nombreux ménages.

Remédier aux profonds déséquilibres socio-économiques et aux dynamiques ségrégatives qui minent la cohésion sociale en Île-de-France, nécessite d'œuvrer collectivement et d'affirmer des principes partagés de solidarité entre territoires. Le SRHH a pour ambition d'enrayer les spirales de relégation de certains territoires tout en préservant l'accès des populations modestes aux quartiers centraux en gentrification et aux territoires en passe d'être valorisés par les nouveaux projets urbains, autour des gares du Grand Paris Express (GPE) notamment. Cet objectif de rééquilibrage entre territoires à moyen terme doit s'articuler à la nécessité d'offrir une réponse adaptée, à court terme, aux besoins exprimés par les ménages les plus fragiles. La mutation des territoires ne doit pas se faire au détriment des parcours résidentiels des populations locales.

a. Le SRHH, des principes partagés de solidarité et d'équité territoriale

La région est traversée par des déséquilibres d'offre en direction des populations démunies et modestes, lisibles notamment au travers de la demande locative sociale et de l'offre de prestations sociales. Ces déséquilibres entraînent une tension permanente entre un enjeu de rééquilibrage et celui d'une réponse adaptée aux besoins exprimés par les ménages les plus fragiles (en termes d'ancrage sur un territoire, d'accessibilité des services, aux transports, à l'emploi, etc.).

Les politiques de l'habitat et de l'hébergement menées à l'échelle régionale et dans l'ensemble des territoires franciliens doivent tendre à rééquilibrer l'offre de logement afin notamment de :

- ⇒ mieux articuler développement résidentiel et économique ; assurer la mixité fonctionnelle des territoires ;
- ⇒ favoriser la mixité sociale des territoires et enrayer les phénomènes de relégation des plus modestes dans les territoires éloignés ;
- ⇒ soutenir la diversification et l'attractivité des quartiers populaires et éviter leur spécialisation ;
- ⇒ favoriser l'accès et le maintien des populations modestes dans les territoires valorisés ou en cours de valorisation du fait de nouveaux projets urbains ou de l'amélioration du parc ancien, notamment autour des nouveaux quartiers de gare.

b. Des objectifs à l'EPCI, des préconisations sur les équilibres infra-territoriaux

Les objectifs territoriaux de production de logements s'inscriront dans une perspective volontaire de rééquilibrage de l'offre. Ils seront déclinés à l'échelle des EPCI et de la MGP conformément aux lois NOTRe et Maptam qui redessinent la gouvernance locale en Île-de-France.

Ces objectifs se conformeront aux objectifs du Sdrif, aux obligations légales et réglementaires (loi SRU, loi ALUR, Loi MLLE) issues du projet du Grand Paris et aux différents schémas régionaux existants en matière d'habitat et d'hébergement. Ils devront être pris en compte dans les engagements contractuels à venir tels que les CDT, les OIN, les CIN...

La déclinaison territoriale des objectifs du SRHH oriente le développement global de l'offre de logements à l'échelle des EPCI de manière à ne pas contredire les objectifs du projet spatial du Sdrif et à :

- répondre aux besoins là où ils s'expriment ;
- rapprocher les habitants et l'emploi ;
- lutter contre l'étalement urbain et privilégier la densification ;
- préserver les espaces agricoles et naturels ;
- favoriser l'accessibilité aux transports en commun

Le schéma veille également à équilibrer la composition de l'offre (sociale et privée) en cohérence avec les autres politiques publiques (transport, école, emploi, services publics) et à coordonner localement les politiques de logement et d'hébergement. Il fixera des objectifs quantitatifs de construction de logements à l'EPCI accompagnés de recommandations et/ou de prescriptions sur la segmentation de ce nouveau parc.

Le SRHH a aussi vocation à impulser une réflexion fine sur les déséquilibres infra-territoriaux, et à engager des démarches de rééquilibrage au sein des EPCI et de leurs communes.

c. Le CRHH : un garant des équilibres territoriaux

Le SRHH a vocation à établir les objectifs et à lister les indicateurs à retenir comme grille de lecture lors de l'instruction des PLH. Il constitue le principal support de dialogue dans la durée, entre le CRHH et les intercommunalités, pour atteindre des objectifs partagés autour de clés de lecture et de repères communs. Il appelle à l'élaboration et à l'actualisation des PLH dans toutes les collectivités qui y sont soumises afin qu'aucun PLU ne soit adopté sans conformité à un PLH validé.

2. Lutter contre les dynamiques spontanées de spécialisation territoriale, en particulier dans les zones de projet identifiées

La localisation constitue un facteur structurant de la fixation des prix fonciers et immobiliers en Ile-de-France. Le marché francilien se compose d'une multitude de marchés offrant des caractéristiques très variables et des niveaux de prix extrêmement différenciés. Hors soutien public à la solvabilité des opérations ou à la modération des prix de sortie, cette hiérarchie des marchés immobiliers réduit les capacités de diversification de la production de logements dans certains territoires, soit très populaires soit au contraire hyper valorisés.

a. Poursuivre la rénovation urbaine et soutenir la diversification et l'attractivité des quartiers en politique de la ville

L'Île-de-France rencontre des enjeux massifs de rénovation urbaine avec près de 280 quartiers prioritaires en politique de la ville et près de 13% de la population francilienne résidant dans ces territoires populaires. Le Programme national de rénovation urbaine (PNRU 1) a ainsi concerné 90 communes et permis une réelle amélioration du cadre de vie de leurs habitants.

La requalification des quartiers populaires se poursuit dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) qui se met en place. 59 quartiers en programme d'intérêt national et 43 quartiers en programme d'intérêt régional sont concernés. Près des deux tiers sont sur le cœur d'agglomération et un tiers appartient à un quartier de gare du Nouveau Grand Paris. **Le NPNRU fait de l'intensification et de la diversification de ces sites une priorité que le SRHH conforte et inscrit dans ses objectifs territoriaux.**

Constatant les limites du PNRU en matière de rééquilibrage de l'offre sociale sur le territoire de ces communes, le NPNRU est porteur d'orientations fortes en matière de diversification de l'offre de logements, déconcentration du logement social dans les quartiers au profit d'un rééquilibrage de l'offre sociale mieux répartie à l'échelle intercommunale et de renforcement de l'attractivité des quartiers populaires. **La mise en œuvre du SRHH ainsi que sa déclinaison territoriale doivent accompagner la mutation des quartiers en rénovation urbaine.** La diversification de l'offre de logements suppose une mobilisation coordonnée et volontariste de l'ensemble des acteurs à même d'agir sur les différents leviers disponibles : reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis hors site, production de logements en accession à prix maîtrisés et en accession sociale, production de logements locatifs privés, intervention massive sur les logements sociaux et amélioration du confort intérieur avec de fortes ambitions en matière de transition écologique et énergétique.

La programmation des logements et la mobilisation du potentiel foncier des sites en rénovation urbaine doivent s'inscrire dans la stratégie de développement de l'offre de logements à l'échelle intercommunale.

Les projets de rénovation doivent ainsi mieux prendre en compte l'ensemble des dynamiques locales du marché et en particulier les enjeux du logement privé dégradé, avec lequel des effets de vases communicants ou des processus de « contagion » peuvent se produire. L'Anah et de l'Anru mènent pour cela une action conjointe et coordonnée. La diversification de l'offre de ces quartiers et le renforcement de leur attractivité passe aussi par l'amélioration des outils de gestion urbaine quotidienne et leur meilleure intégration dans leur environnement : l'amélioration attendue de la desserte d'un certain nombre de quartiers en rénovation urbaine doit favoriser l'intensification de leur offre de logements et de leur tissu économique.

b. Promouvoir l'accès social dans les zones en TVA réduite

La « TVA Anru » à 5,5% associée à la politique de rénovation urbaine a redynamisé certains de ces marchés immobiliers depuis longtemps en sommeil. Si ce dispositif n'a pas toujours conduit à la diversification de la composition sociale des secteurs concernés, il a tout au moins recréé des possibilités de parcours résidentiel en accession sociale pour une part des habitants de ces communes.

La production de logements à prix modérés, aidés par une TVA réduite, doit offrir un levier efficace pour favoriser l'accès à la propriété de ménages modestes et constituera un premier pas vers une diversification ultérieure des zones moins favorisées de proche couronne.

Toutefois, la multiplication de ces secteurs nécessite, au sein des intercommunalités, de mettre en place des dispositifs veillant à maîtriser le risque de concurrence entre ces secteurs, le cœur des projets de renouvellement urbain et les secteurs en développement, souvent mieux positionnés dans l'agglomération.

c. Faire des futurs « quartiers de gare » du Grand Paris Express (GPE), et en particulier de ceux couverts par une OIN, des quartiers mixtes et de qualité.

Cet objectif suppose de prévenir par des actions volontaires, les risques d'une envolée des prix immobiliers et de concurrence non régulée entre produits (bureaux /logements ; offre privée/ sociale ; produits familiaux/spécifiques) à proximité des gares, notamment pour prévenir l'exclusion des plus modestes. Il faut favoriser la captation par les acteurs publics (ou à vocation sociale) de la valeur créée au sein de ces quartiers par les très importants investissements publics liés au projet du Grand Paris. Cela suppose une programmation foncière et immobilière fine en leur sein, afin d'en faciliter notamment l'accès aux opérateurs sociaux et d'y imposer une part de logements sociaux et de logements spécifiques pour les RSFJT et de résidences sociales ouvertes aux jeunes.

Afin d'éviter les risques d'exclusion des ménages modestes des espaces porteurs et en devenir, **des cadres de programmation négociés et concertés devront être développés afin de coordonner l'accès aux fonciers les mieux localisés et les mieux desservis et de permettre l'émergence de projets urbains mixtes et diversifiés.**

3. Mieux diffuser et rééquilibrer l'offre sociale et d'hébergement

Le SRHH poursuit un projet volontariste de rééquilibrage et de diffusion de l'offre sociale.

a. Renforcer et préciser les obligations des communes soumises à la loi SRU

La loi SRU a eu un réel impact en faveur du rééquilibrage de l'offre sociale : l'application de La loi SRU a permis la diffusion de l'offre sociale dans des secteurs aisés de l'ouest de la région où l'augmentation du nombre de ménages occupant le parc social a été aussi forte que dans les secteurs modestes du nord est parisien, contribuant à un léger rééquilibrage de l'offre. La mobilisation des communes soumises à la loi SRU est cependant restée inégale : sur la période 2011-2013, parmi les 187 communes soumises à obligation, 45 n'ont pas atteint leurs objectifs et 40 ont fait l'objet d'un arrêté de carence. **La déclinaison des objectifs du SRHH nécessite un effort de production renforcé des communes carencées, particulièrement déficitaires en logements sociaux.**

La loi du 18 janvier 2013 a recentré les obligations de production des communes en rattrapage sur le secteur le plus social, **en limitant la part de production de logements PLS et en fixant un seuil minimal pour les logements très sociaux PLAI.** Il s'agit d'orienter la production pour les communes en rattrapage vers le logement familial et l'offre la plus sociale.

Le SRHH fait du respect des obligations des communes soumises à la loi SRU une priorité. Il veille dans sa mise en œuvre à la bonne réalisation des objectifs fixés. Les communes en dessous des objectifs fixés par la loi doivent produire suffisamment de logements sociaux pour atteindre les objectifs qui leur sont fixés à l'horizon 2025. **Le développement du parc social doit aussi s'inscrire dans une diversification vers des quartiers moins dotés ou en émergence** et peut aider à résorber un parc privé dégradé accueillant des ménages aux faibles ressources.

Dans ce cadre, la possibilité pour les communes carencées de financer une intermédiation locative en parc privé afin de déduire les financements engagés des pénalités qu'elles encourent peut aussi contribuer à répondre à des besoins d'accueil même temporaires de ménages défavorisés, dès lors que les produits mis en place à ce titre soient réservés aux publics prioritaires, sortants de places d'hébergement d'urgence ou d'insertion.

Afin d'assurer une répartition territoriale équilibrée et équitable de la production de logements sociaux, les efforts ne doivent cependant pas concerner uniquement les communes en rattrapage SRU. Ainsi, pour répondre à l'ampleur de la demande, les objectifs de production fixés pour chaque EPCI par le SRHH incluent également la réponse à des besoins de production de logements locatifs sociaux hors périmètre SRU. De même, des orientations de niveaux de production sont fixées dans les communes au-dessus des objectifs SRU et qui ont toujours des besoins non satisfaits concernant le logement des populations modestes sur leur territoire.

Enfin, dans le cadre du renouvellement à venir des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) entre les bailleurs et l'État pour la période 2017-2022, le SRHH invite les signataires à s'assurer du bon maintien du parc social ancien sous conventionnement, afin de limiter au maximum les sorties de ce parc et de maintenir l'offre existante.

b. Déterminer une stratégie équilibrée de développement de l'offre de logements très sociaux, entre solidarité régionale et réponse aux besoins locaux

Le développement de l'offre de logements très sociaux (PLAI) mais aussi de logements PLS doit respecter les cadres fixés par la loi Duflot en matière de proportions de PLAI et de PLS dans la production totale de logements locatifs sociaux des communes. Le CRHH y veillera particulièrement lors de l'examen des PLH.

Par ailleurs, les objectifs fixés en PLAI doivent prendre en compte le nécessaire rééquilibrage territorial dans les communes jusqu'ici très peu pourvues en logements de cette catégorie, en particulier pour les logements familiaux.

À l'autre extrémité du gradient de la production sociale, les financements PLS devront être fléchés en priorité vers des communes accueillant des ménages solvables pour ce type de produits et qui connaissent des difficultés pour s'insérer dans le parc locatif privé. Cela concerne notamment les zones les plus tendues de l'agglomération parisienne.

c. Mieux répartir l'offre d'hébergement et garantir la solidarité des territoires face à l'accueil des plus fragiles

L'offre d'hébergement et de logements adaptés est inégalement répartie sur le territoire régional, disparité qui tient à la fois à l'histoire des structures et à des besoins différenciés. Les deux tiers des places d'hébergement sont ainsi concentrés sur Paris et la petite couronne, avec des taux d'équipements particulièrement élevés à Paris et en Seine-Saint-Denis. De cette inégale prise en compte des publics les plus fragiles par les différents territoires résultent une errance et une mobilité résidentielle forcée des plus fragiles vers les territoires les plus accueillants, conduisant à la saturation de leurs dispositifs d'accueil et d'accompagnement.

Le SRHH s'attache à rééquilibrer l'offre d'hébergement et de logements adaptés, en étant attentif aux besoins des personnes et au nécessaire effort de solidarité entre territoires dans l'accueil des populations précaires sans logement propre.

Des secteurs déficitaires nécessitant un développement particulier de cette offre seront identifiés, sur le principe d'une réduction des écarts à la moyenne régionale, afin de déterminer les objectifs territoriaux fixés par le SRHH.