
SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT

RENCONTRE DU CRIES DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE - 7 JUIN 2016

Anne-Claire Davy – IAU/ Cédric Loret - DRIHL

LE SRHH

Un exercice cadré par la loi MAPTAM

LE Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

- 1. La construction du SRHH : un exercice cadré par la loi MAPTAM ;**
- 2. Les points saillants du diagnostic ;**
- 3. Les défis et les enjeux formulés pour l'élaboration du volet 1 ;**
- 4. Comment évaluer le SRHH ?**

La construction du SRHH : un exercice cadré par la loi MAPTAM

Réforme de la gouvernance de l'hébergement et du logement en Ile-de-France :

- Loi ALUR : renforcement des compétences des CRH au domaine de l'hébergement, en intégrant, dans sa composition, des partenaires dans le champ de l'hébergement, instituant ainsi le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).
- Loi MAPTAM (article 16) : en Ile-de-France, coprésidence Etat-Région du CRHH + mission d'élaboration du SRHH.

La construction du SRHH : un exercice cadré par la loi MAPTAM

Modalités d'élaboration et contenu du SRHH :

- diagnostic du logement et de l'habitat en Ile de France ;
- prise en compte l'objectif de 70 000 logements annuels ;
- durée de 6 ans ;
- définition d'objectifs globaux et de leurs déclinaisons territoriales au niveau de chaque EPCI notamment en matière de :
 - construction et rénovation de logements,
 - construction et amélioration des structures d'hébergement,
 - développement équilibré du parc de LLS,
 - rénovation thermique des logements,
 - actions en faveur des populations défavorisées,
 - requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.

La construction du SRHH : un exercice cadré par la loi MAPTAM

Précisions attendues dans le SRHH concernant :

1. l'offre nouvelle et la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation des besoins. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux ;
2. les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant, privé et public ;
3. les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
4. les réponses apportées aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants.

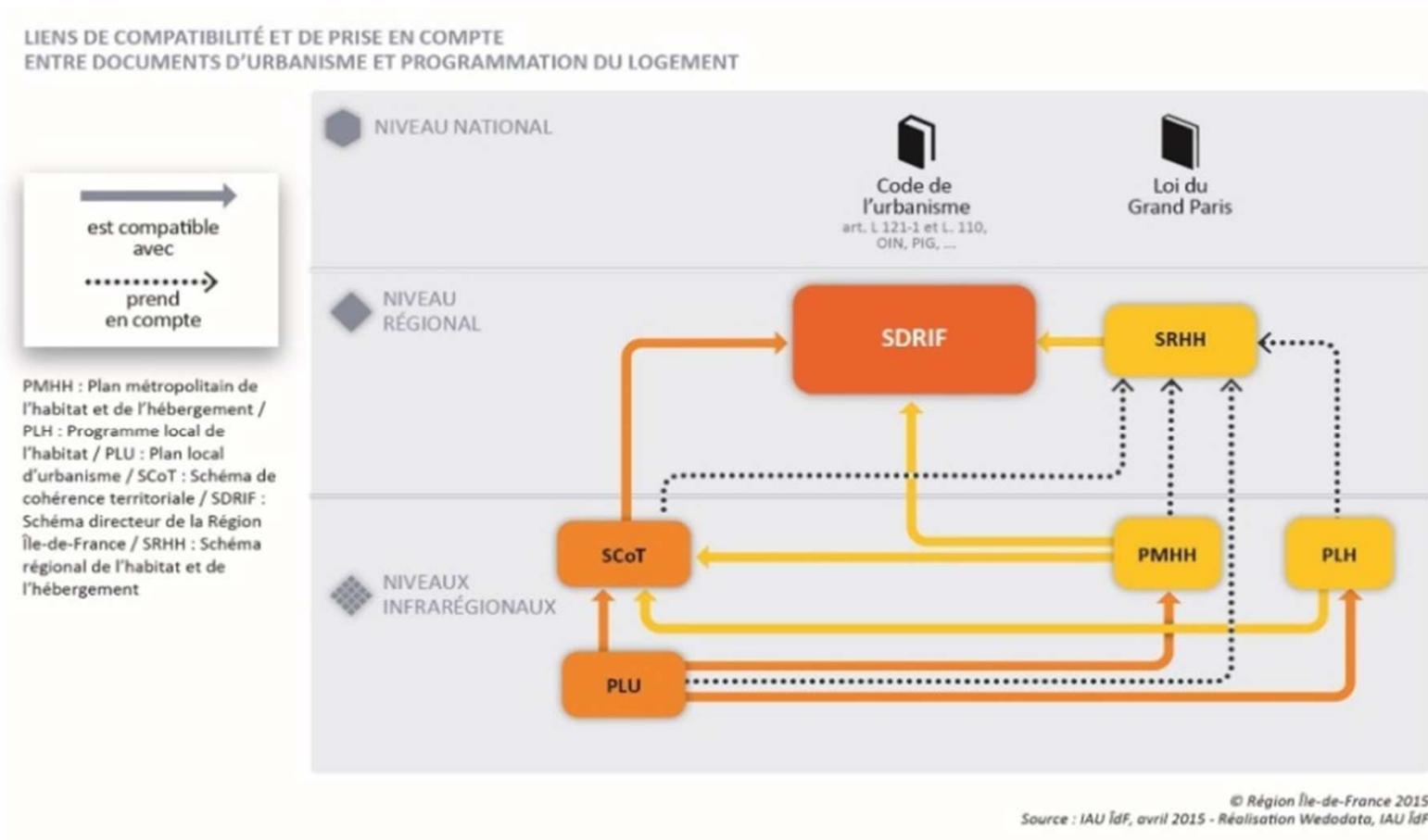
La construction du SRHH : un exercice cadré par la loi MAPTAM

Procédure d'élaboration et de validation :

- élaboration par le CRHH ;
- projet de SRHH soumis pour avis au Conseil Régional, aux Conseils Départementaux, à la Métropole du Grand Paris, aux EPCI compétents en matière de PLH ainsi qu'aux communes isolées (délai de 3 mois pour émettre un avis) ;
- au vu de ces avis, délibération du CRHH délibère sur un nouveau projet de SRHH ;
- nouveau projet de SRHH soumis pour avis au préfet de région ;
- projet de schéma amendé si besoin puis soumis à l'approbation du CRHH.

La construction du SRHH : un exercice cadré par la loi MAPTAM

Liens juridiques entre le SRHH et les documents de planification et de programmation locaux :



LE SRHH

Les points saillants du diagnostic

Les points saillants du diagnostic

Une offre qui ne peut répondre aux besoins de tous les franciliens

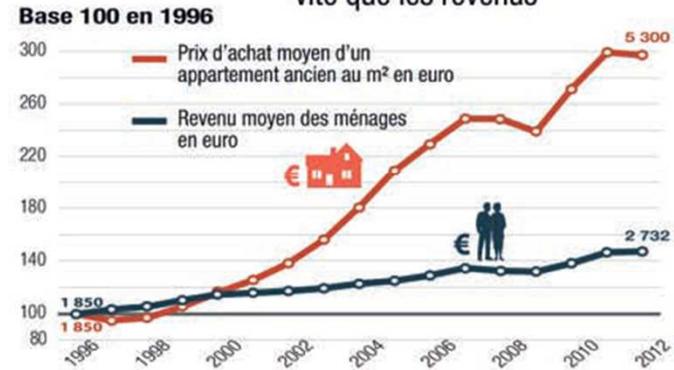
Un logement cher et des disparités territoriales

Des prix élevés, mais des disparités territoriales



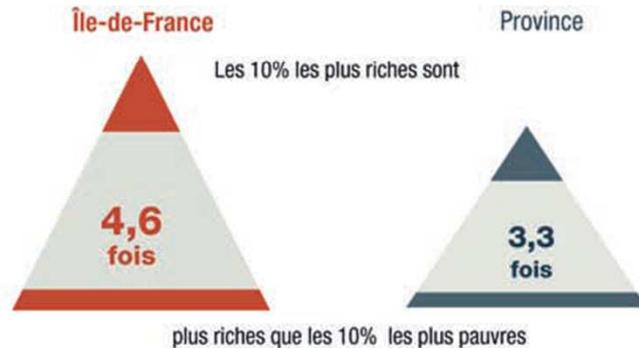
Source : Chambre des notaires de Paris

Des prix de logement qui évoluent plus vite que les revenus



Sources : Chambre des notaires Paris Île-de-France (base BIEN), Insee - RFL, traitements IAU idf

Des inégalités marquées



Source : Insee FILOSOFI 2012

Politique de la ville : 1,5 million d'habitants en quartier prioritaire

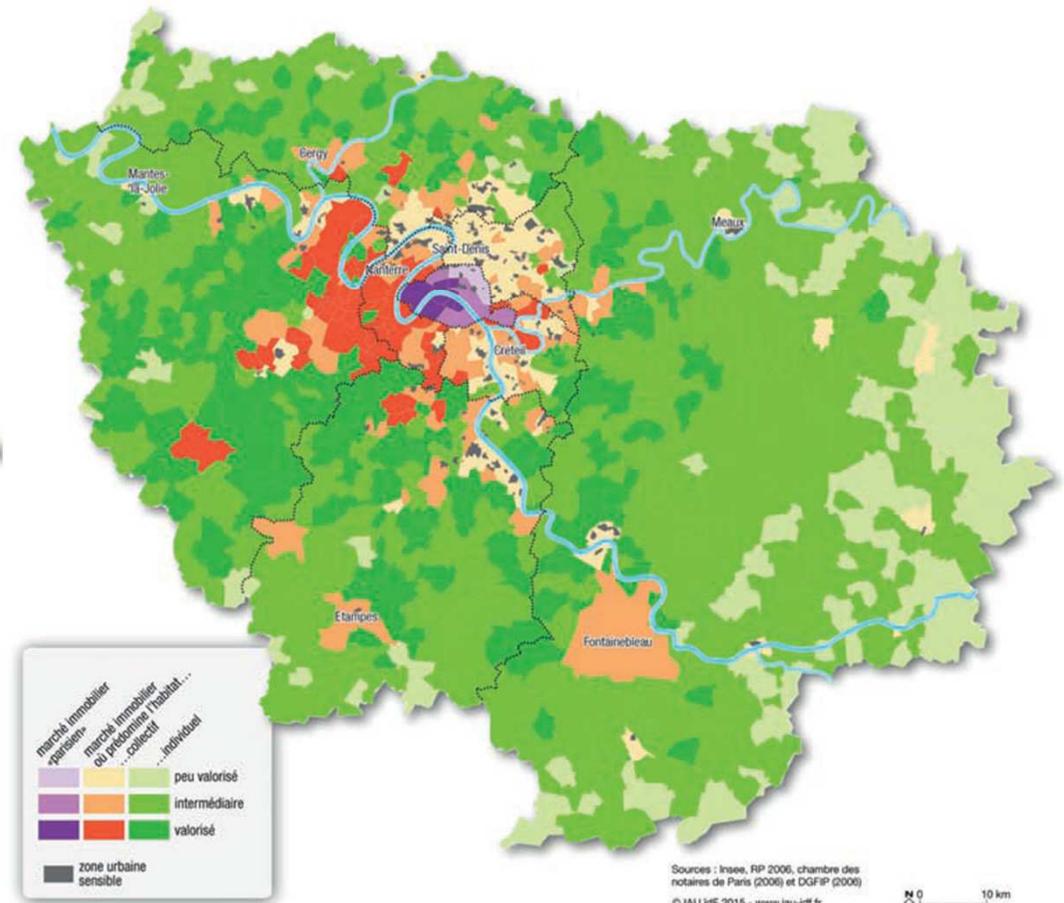
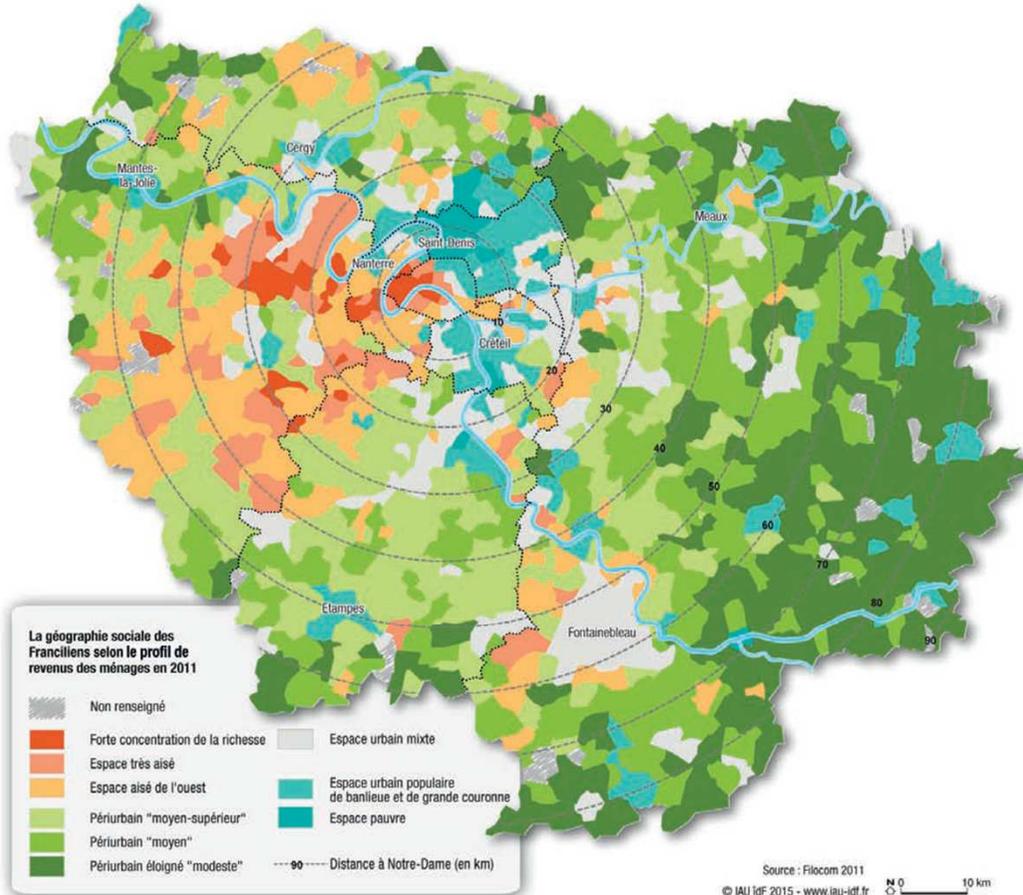


Source : Insee, RP 2011

Les points saillants du diagnostic

Une offre qui ne peut répondre aux besoins de tous les franciliens

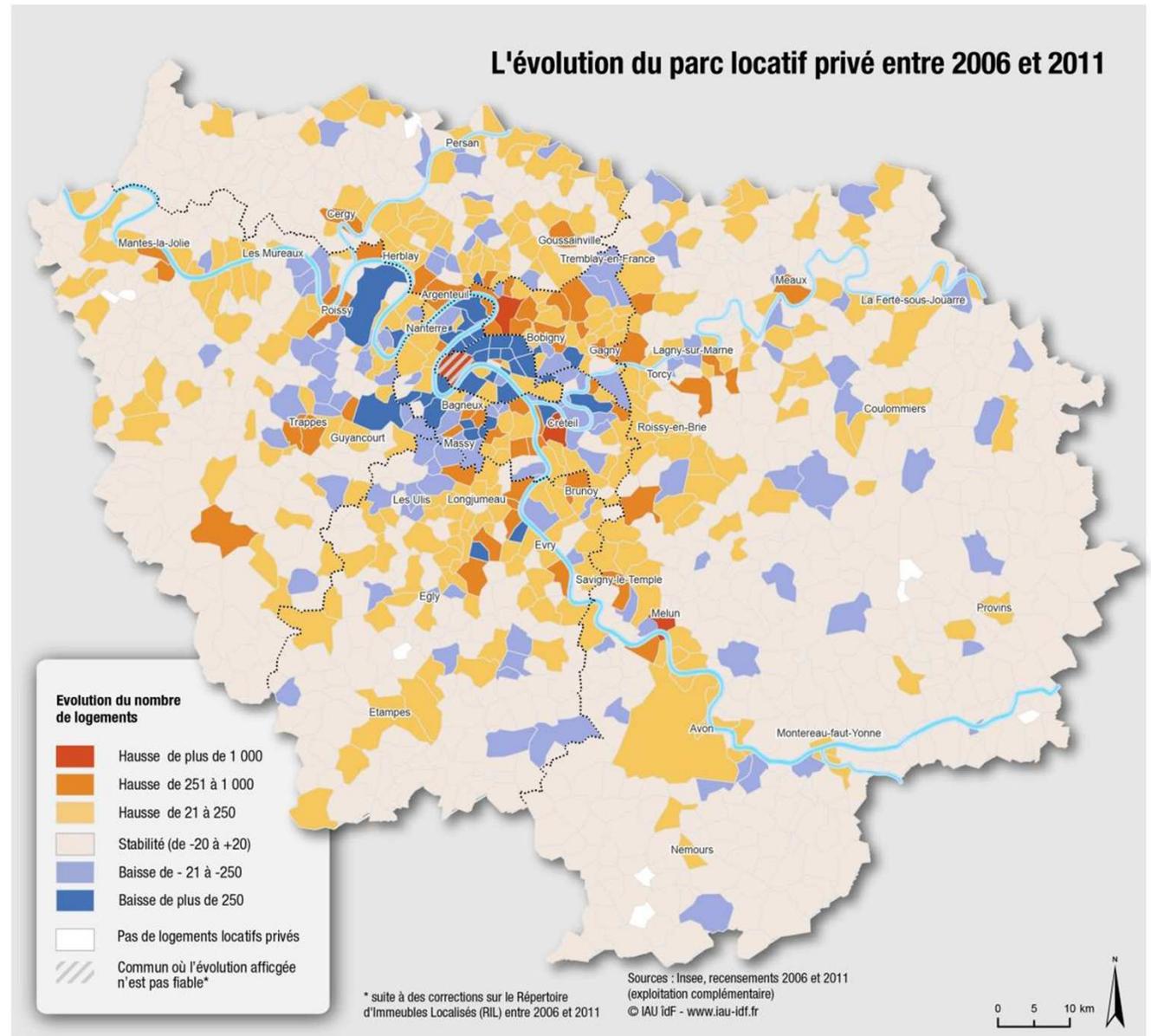
Une spécialisation sociale des territoires, des marchés immobiliers très hiérarchisés



Les points saillants du diagnostic

Une offre qui ne peut répondre aux besoins de tous les franciliens

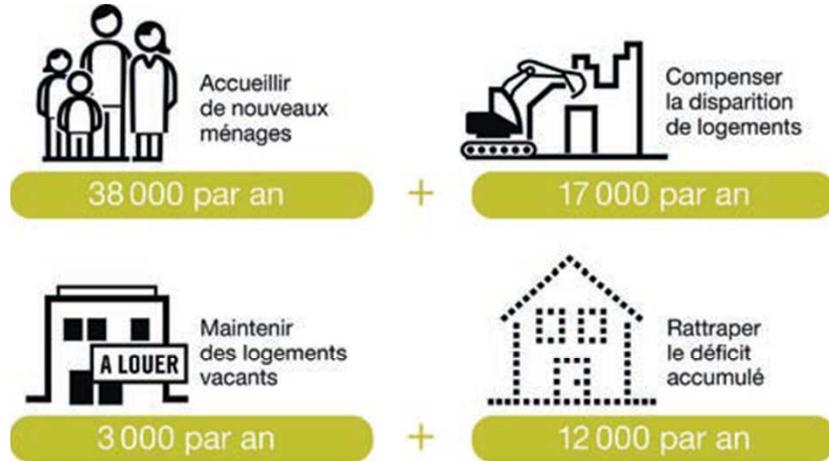
Recul du parc locatif privé en cœur d'agglomération



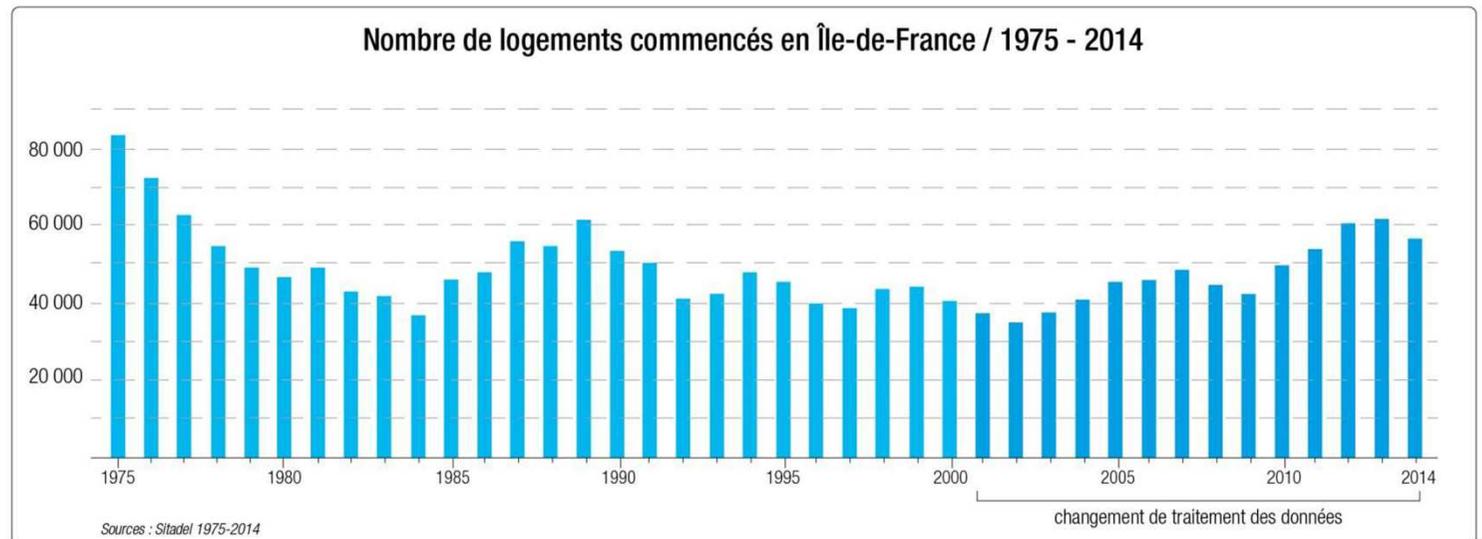
Les points saillants du diagnostic

Une offre qui ne peut répondre aux besoins de tous les franciliens

Une production de logements encore insuffisante malgré des signes de redressement



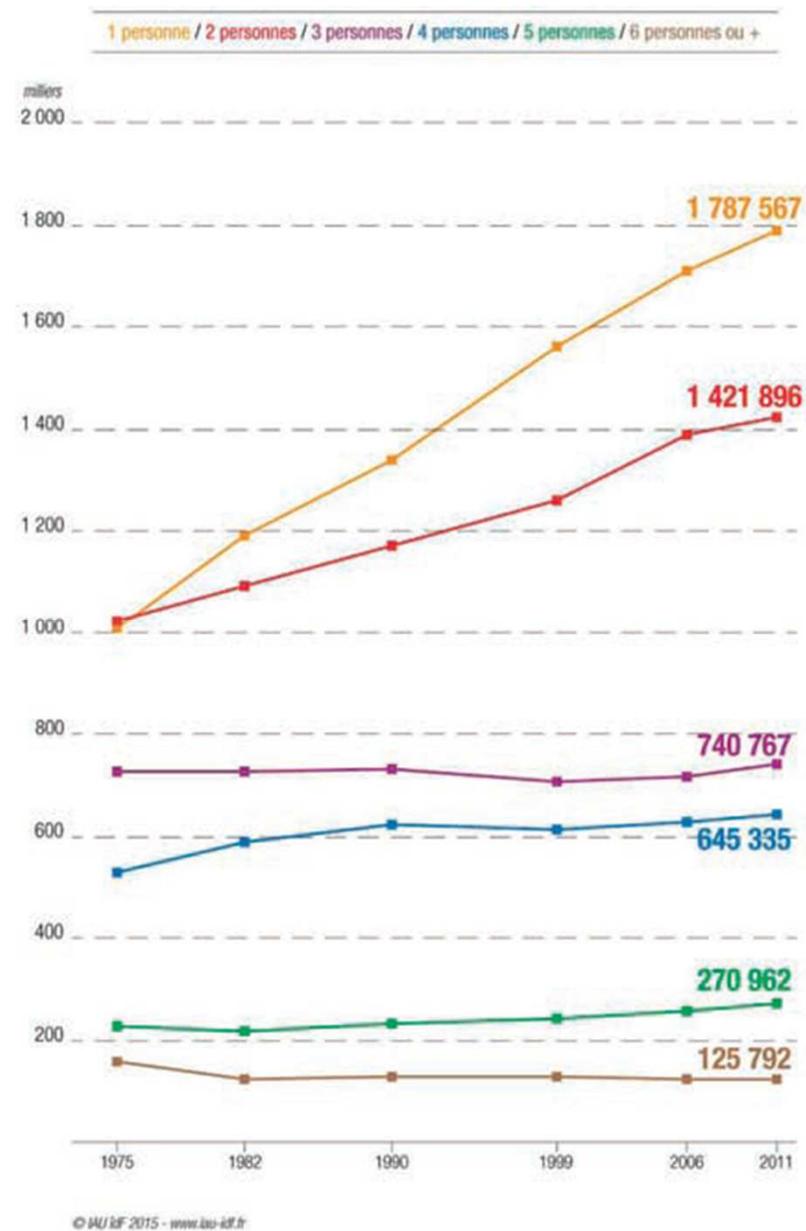
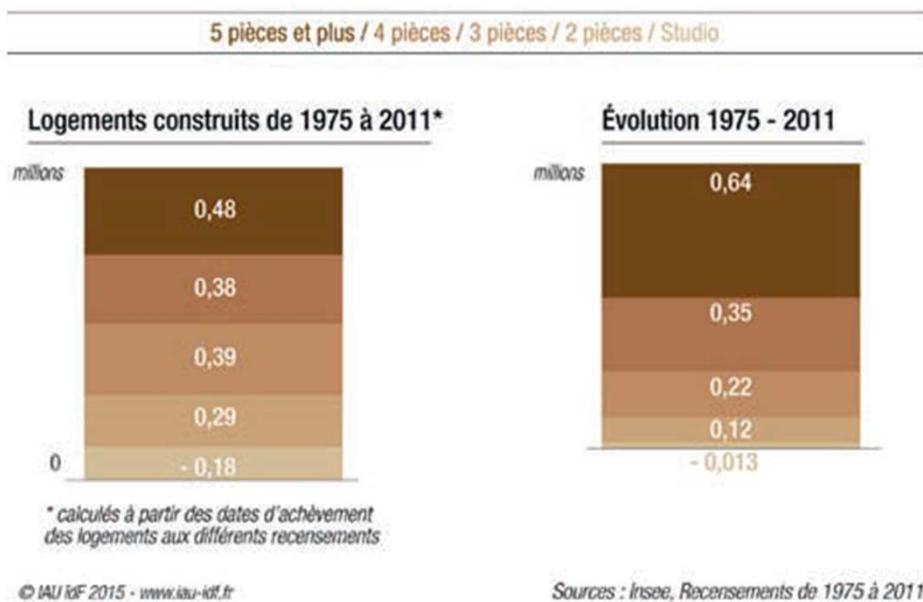
Sources : IAU IdF © Région Île-de-France 2013



Les points saillants du diagnostic

Une offre qui ne peut répondre aux besoins de tous les franciliens

Un manque de petites surfaces pour accueillir la croissance des ménages de petite taille



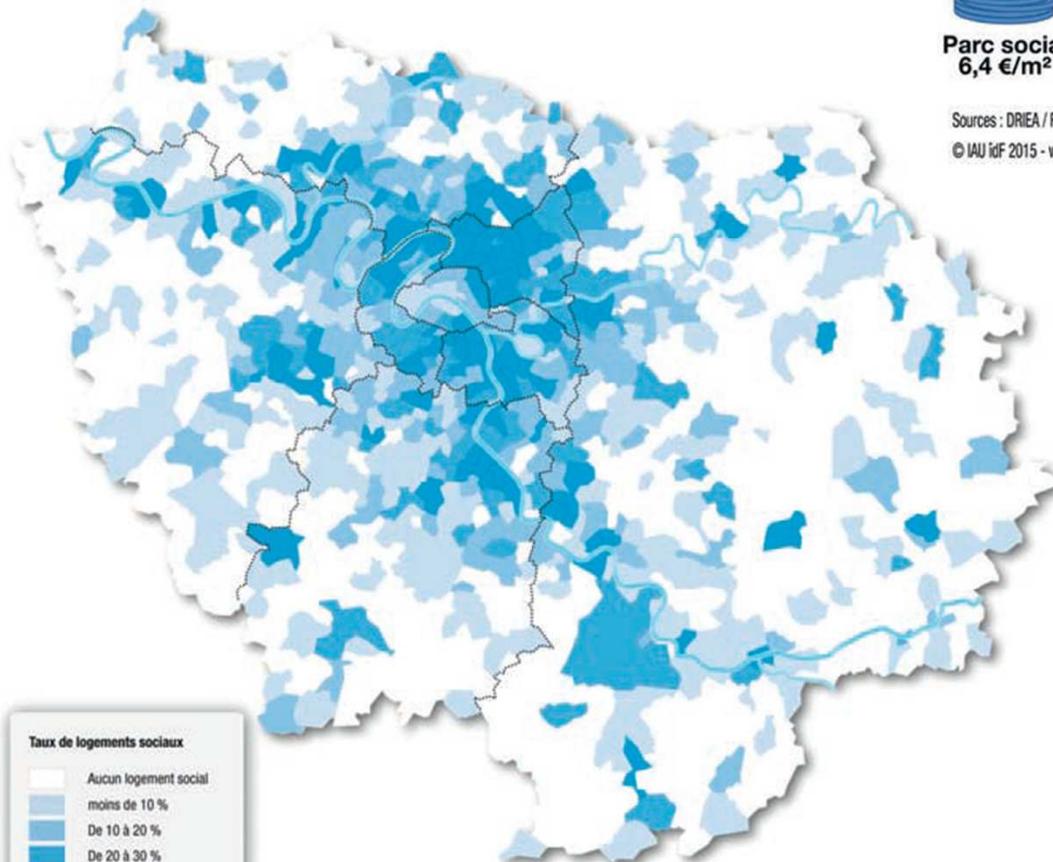
Les points saillants du diagnostic

Une offre qui ne peut répondre aux besoins de tous les franciliens

3 millions de personnes logées dans le parc social avec des loyers près de 3 fois moins élevés que dans le parc privé



Sources : DRIEA / RPLS 2012 - OLAP janvier 2012
© IAU îdF 2015 - www.iau-idf.fr

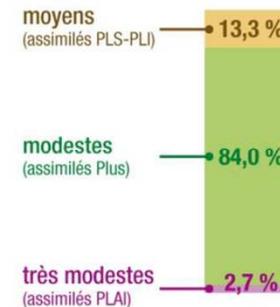


Sources : Dria, RPLS 2012, INSEE RP 2011
© IAU îdF 2015 - www.iau-idf.fr

Approches par les plafonds de ressources ou par les loyers pratiqués : un parc social francilien recomposé

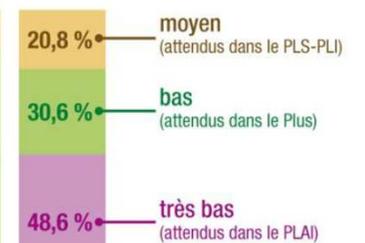
Selon la classification Cus*

Logements destinés aux ménages à revenus :



Selon le loyer pratiqué au m²

Logements dont les loyers pratiqués sont de niveau :



* Tenant compte du financement d'origine et des plafonds de ressources des ménages

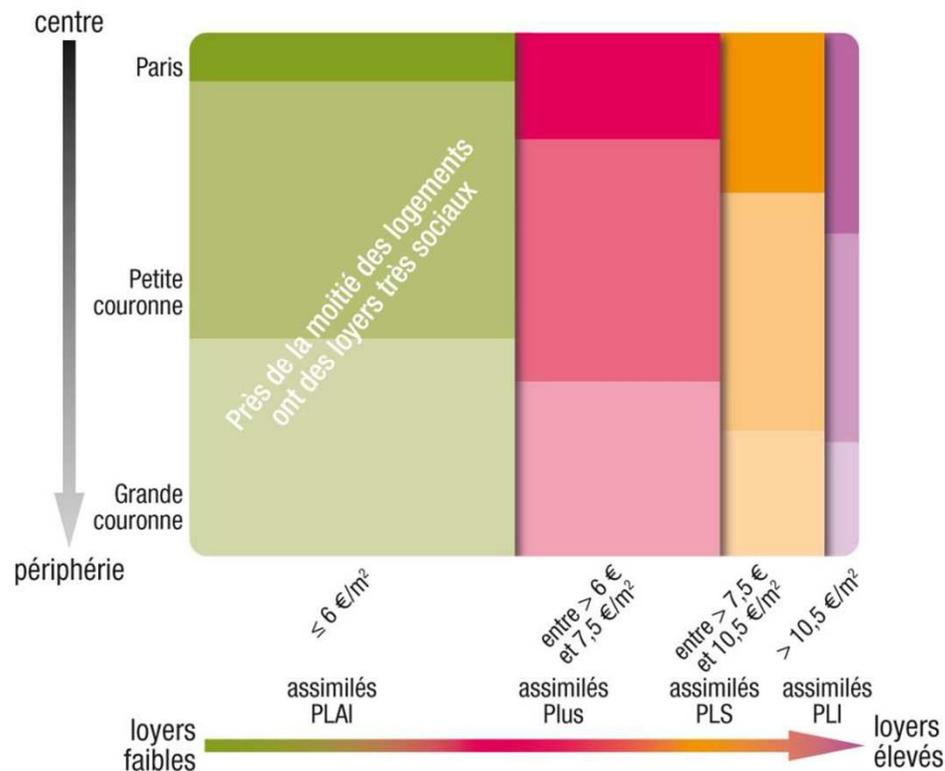
Source : répertoire sur le parc locatif social (RPLS) 2012, DRIEA, traitement IAU îdF

Les points saillants du diagnostic

Une offre qui ne peut répondre aux besoins de tous les franciliens

90 communes concentrent 66% du parc social le moins cher

Le parc social francilien selon le niveau des loyers pratiqués et sa répartition territoriale

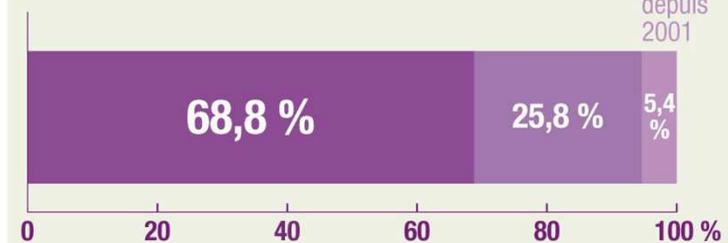


Loyers les moins chers* du parc social selon l'époque de construction

avant 1977

entre 1977 et 2000

depuis 2001



* Dans les prix attendus PLAI (≤ 6 €/m²/surface habitable)

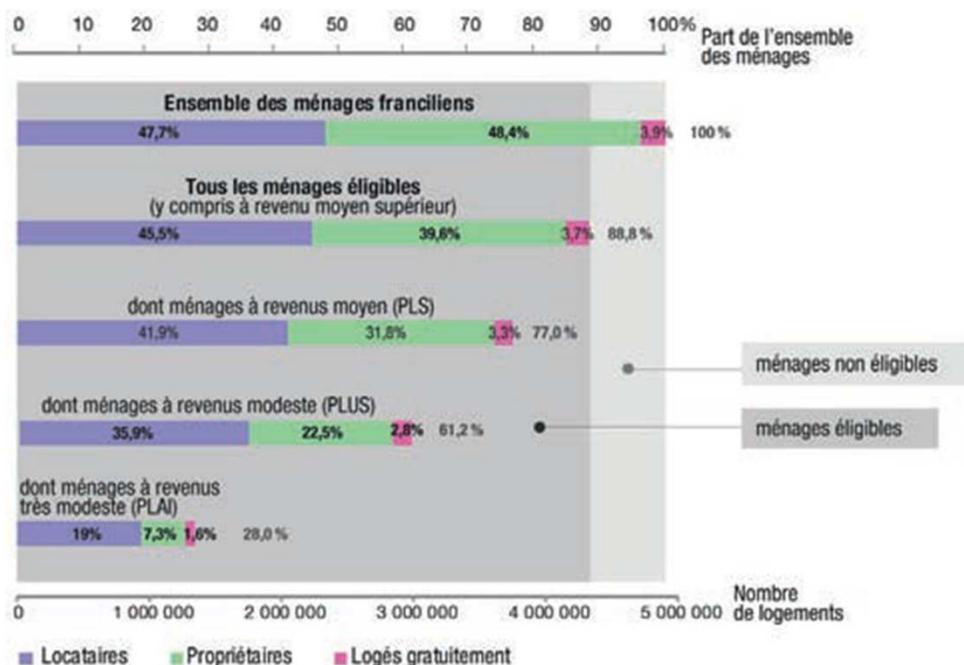
Source : DRIEA, RPLS 2012 - traitement IAU îdF

Source : répertoire sur le parc locatif social (RPLS) 2012, DRIEA, traitement IAU îdF

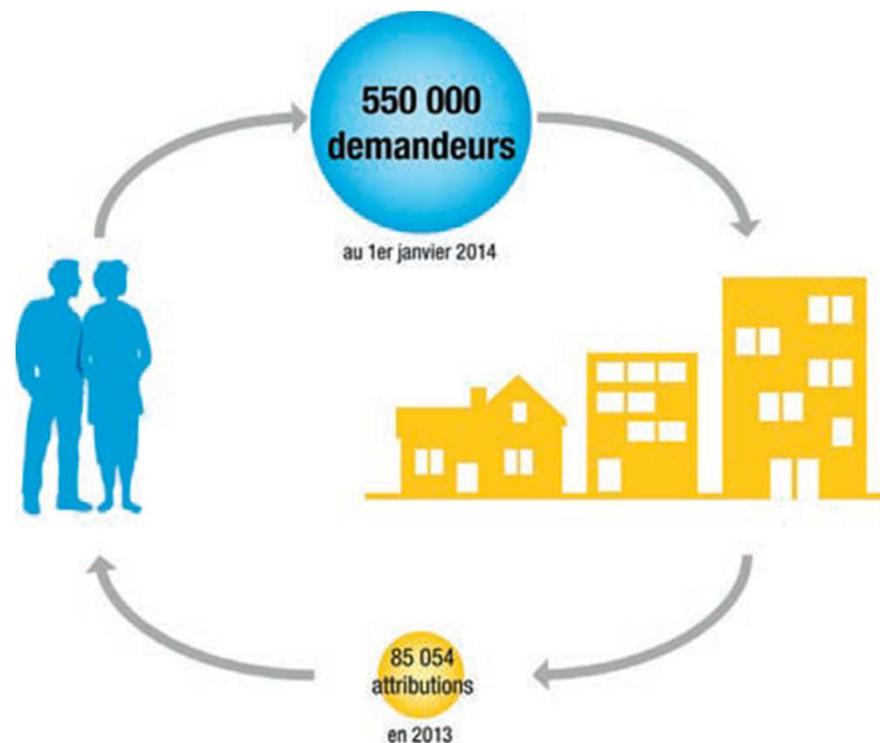
Les points saillants du diagnostic

Une offre qui ne peut répondre aux besoins de tous les franciliens

De plus en plus de demandeurs malgré la croissance de l'offre sociale (11% des ménages)



Source : Insee, ENL 2006



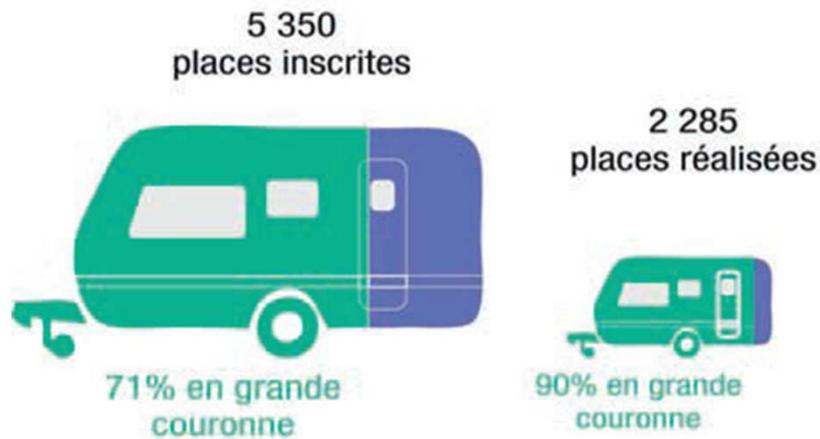
Sources : Drihl - fichier du numéro unique régional au 31 décembre 2013, DRIEA - RPLS 2014
© IAU IdF 2015

Les points saillants du diagnostic

Une offre qui ne peut répondre aux besoins de tous les franciliens

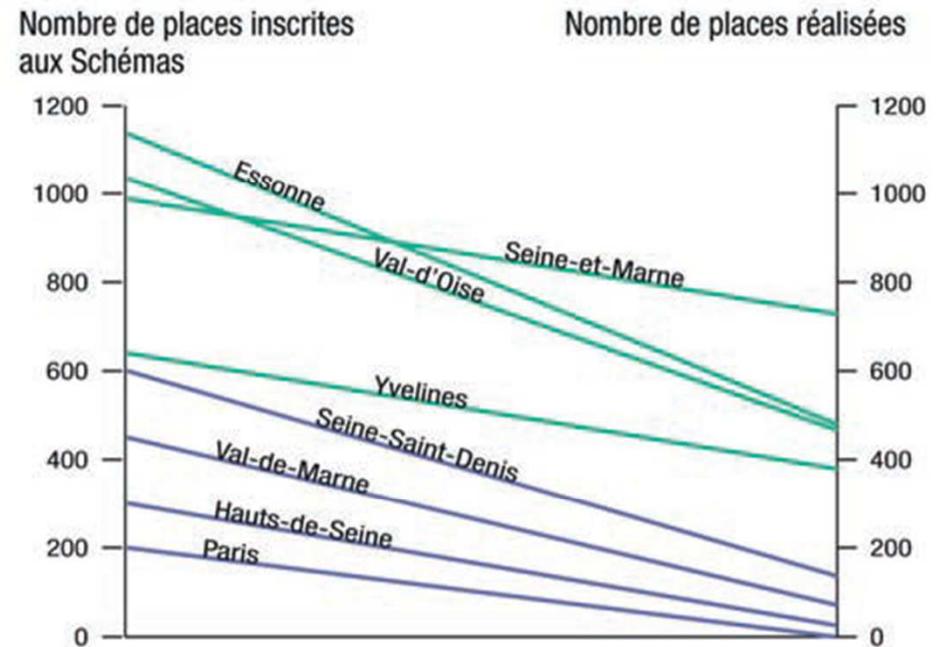
Une réponse publique insuffisante pour les gens du voyage

En Île-de-France



Source : Drihi/SDAHGV
© IAU îdF 2015 - www.iau-idf.fr

Par département

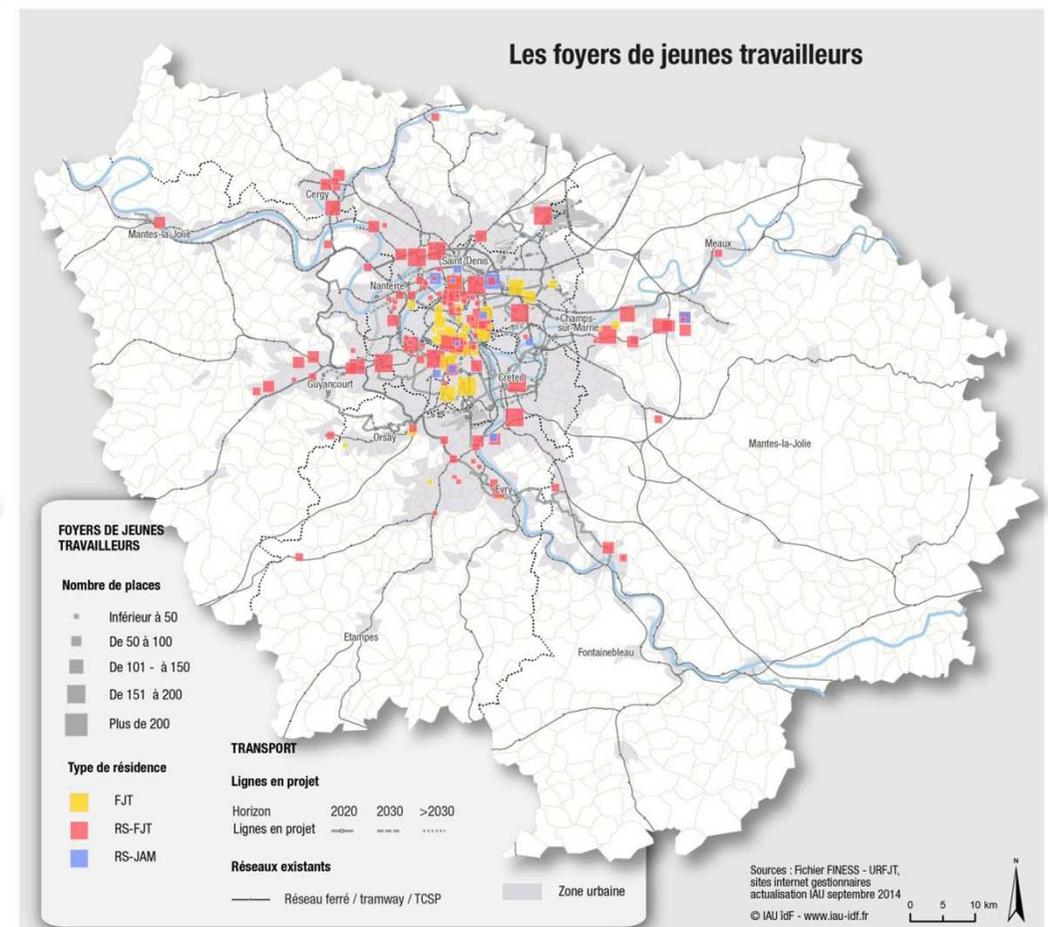
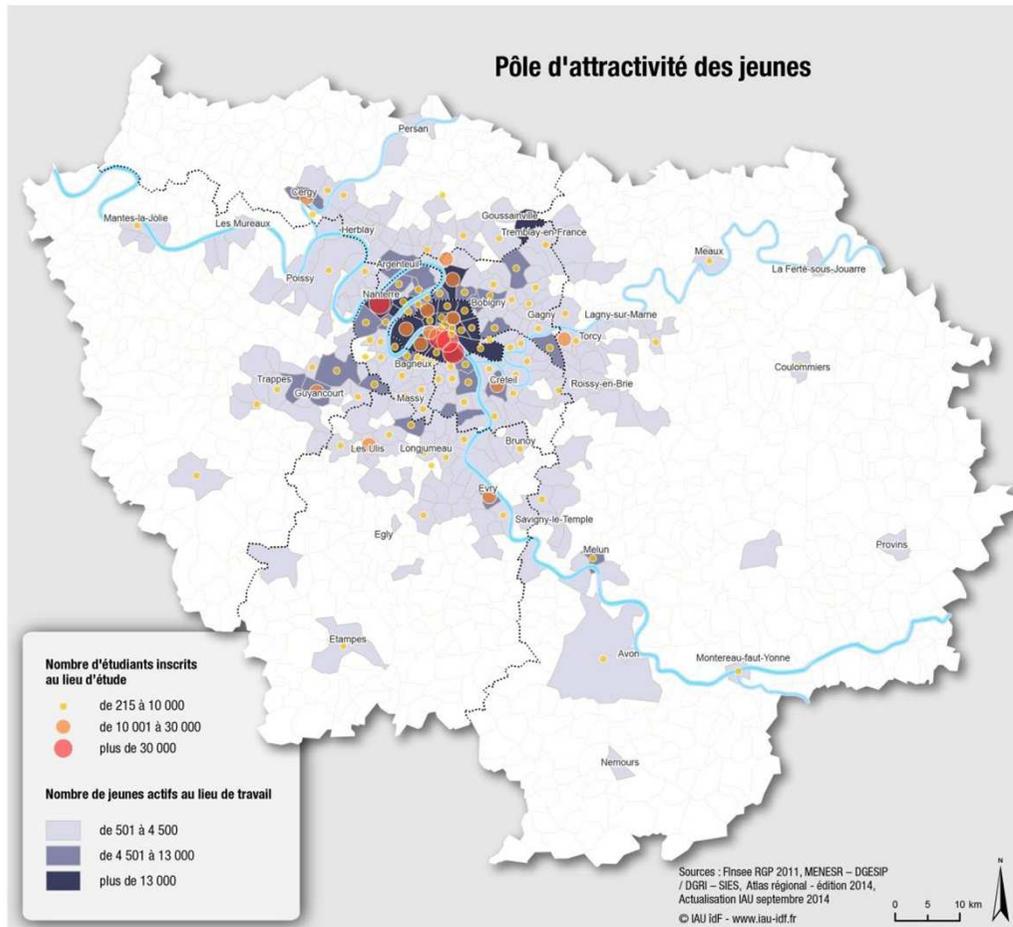


Les objectifs en 2000 et réalisations en 2015

Les points saillants du diagnostic

Une offre qui ne peut répondre aux besoins de tous les franciliens

Un accès au logement autonome difficile pour les jeunes, public hétérogène aux besoins divers



Les points saillants du diagnostic

Une offre qui ne peut répondre aux besoins de tous les franciliens

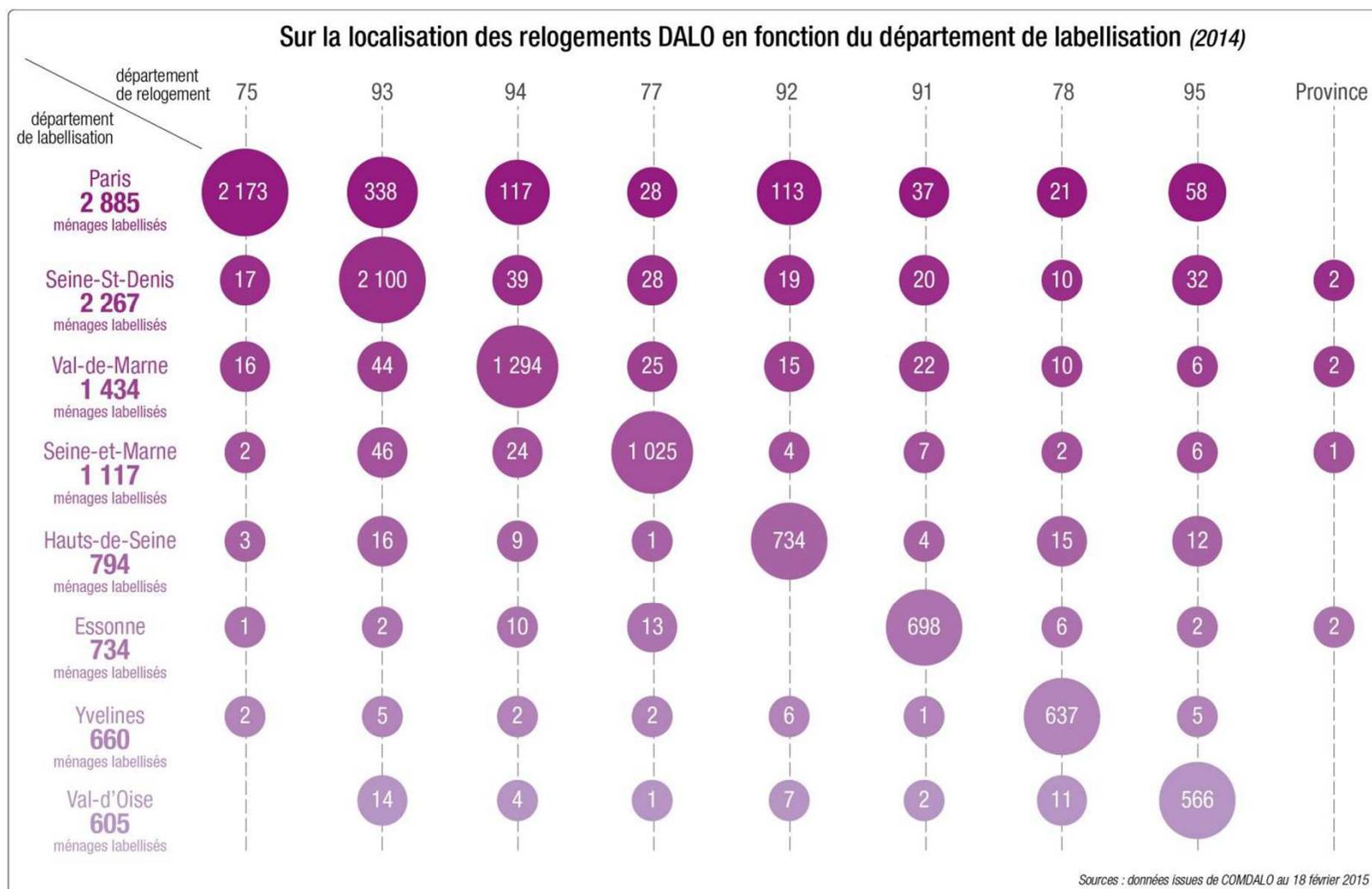
Un accès au logement autonome difficile pour les jeunes, public hétérogène aux besoins divers

- Intervention de l'URHAJ

Les points saillants du diagnostic

Une offre d'accueil et d'accompagnement qui peine à répondre aux besoins des personnes défavorisées ou en situation d'exclusion

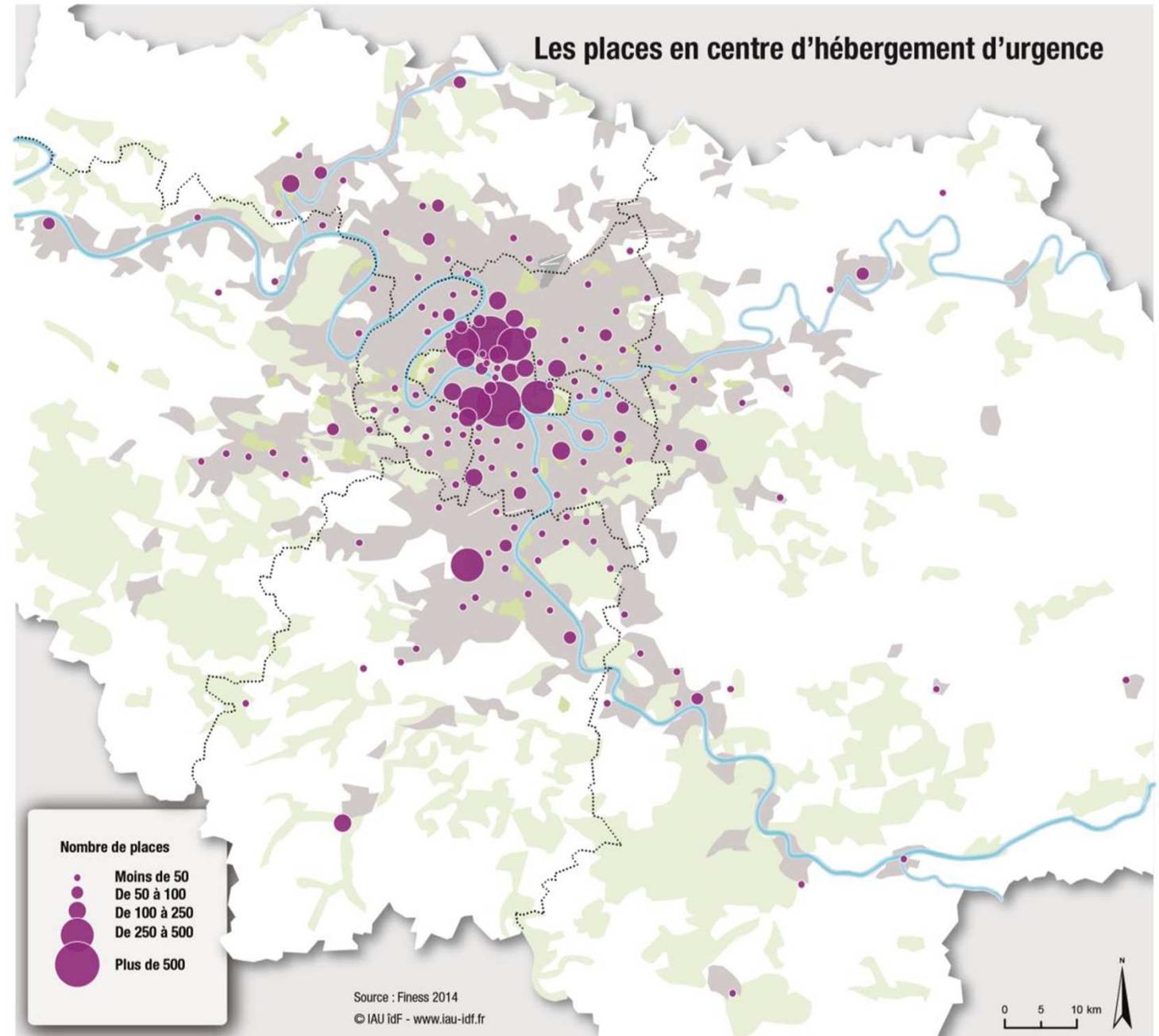
Une répartition territoriale très inégale des relogements de publics prioritaires interrogeant les enjeux de mixité sociale et d'inter-départementalisation



Les points saillants du diagnostic

Une offre d'accueil et d'accompagnement qui peine à répondre aux besoins des personnes défavorisées ou en situation d'exclusion

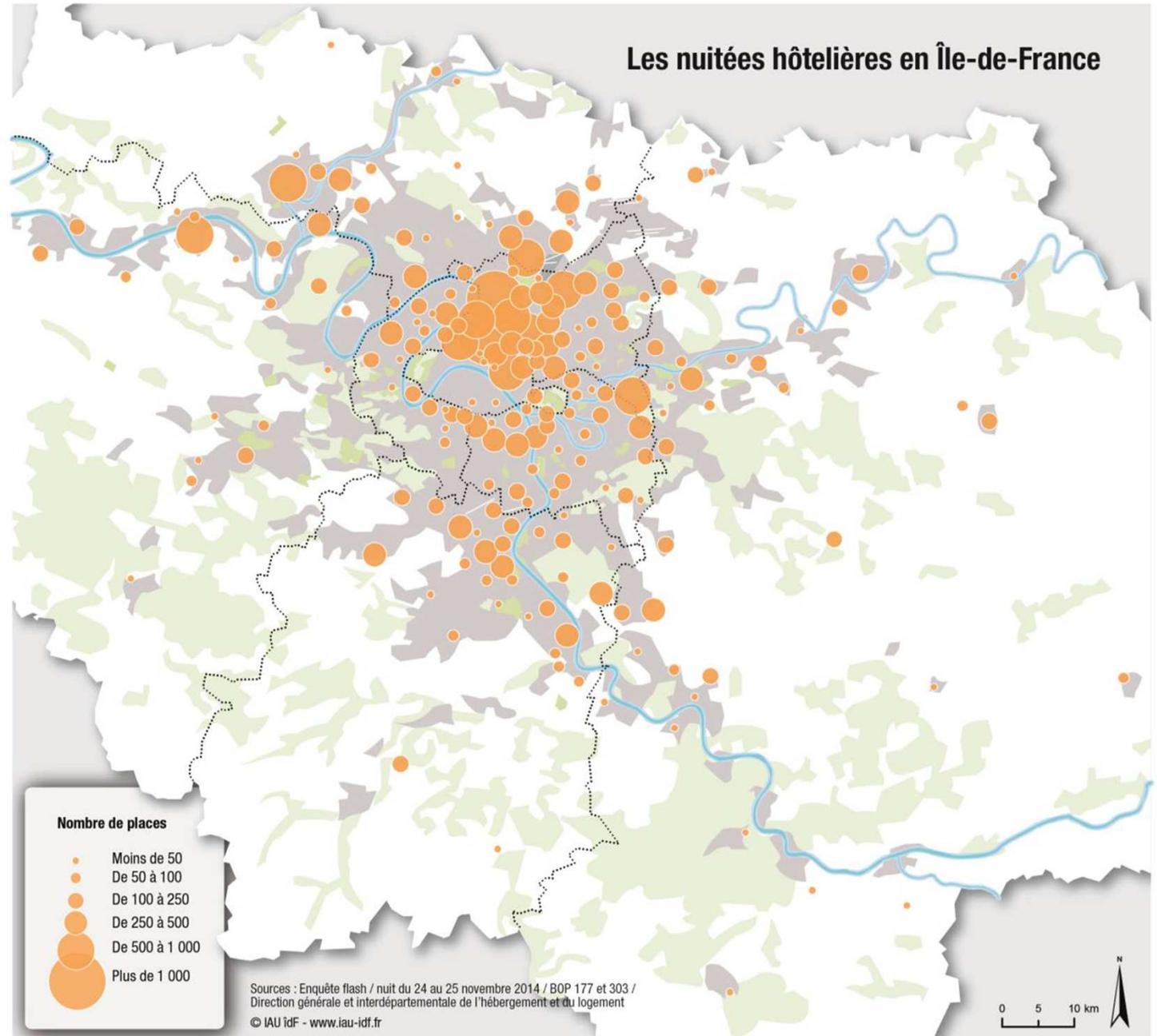
Une offre en
CHU qui s'étoffe
et s'améliore,
mais toujours
sous pression
face à
l'évolution des
besoins



Les points saillants du diagnostic

Une offre d'accueil et d'accompagnement qui peine à répondre aux besoins des personnes défavorisées ou en situation d'exclusion

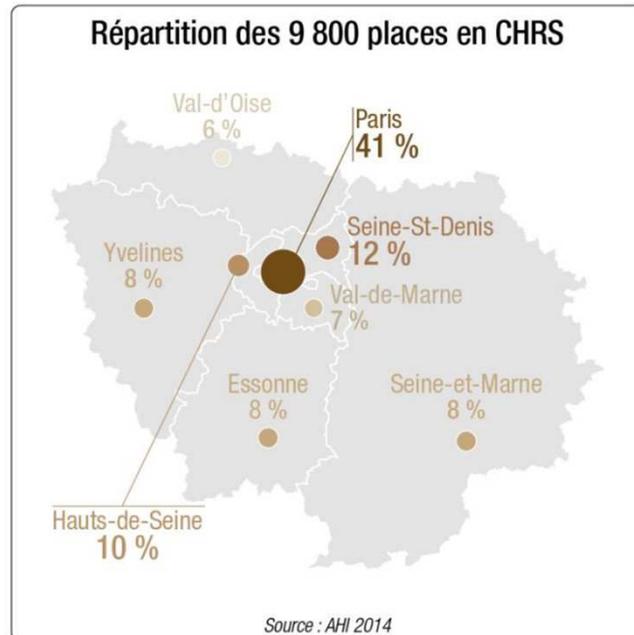
**La nuitée
hôtelière : un
palliatif pour
répondre à la
mise à l'abri des
familles avec
enfants
aujourd'hui remis
en question**



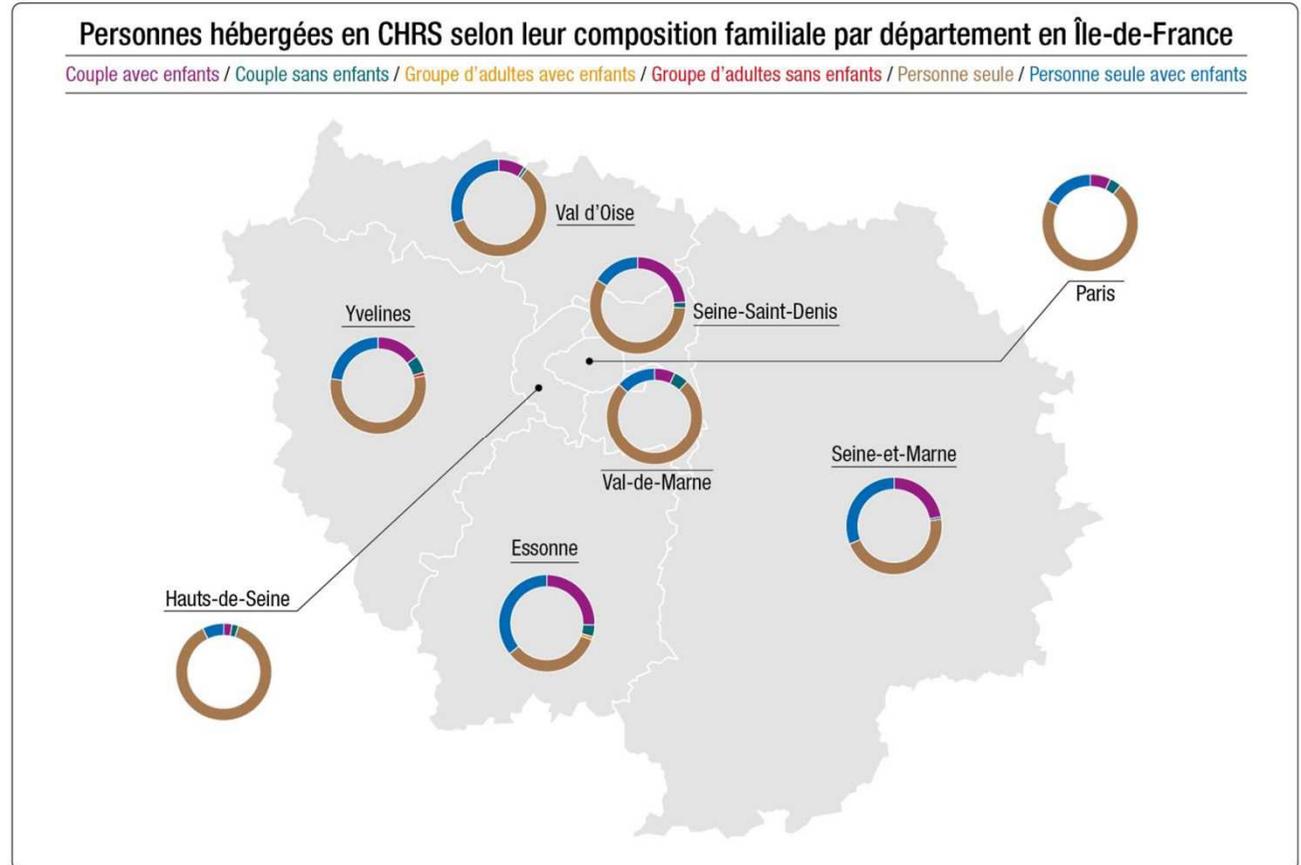
Les points saillants du diagnostic

Une offre d'accueil et d'accompagnement qui peine à répondre aux besoins des personnes défavorisées ou en situation d'exclusion

Une tendance à la spécialisation des CHRS sur certains publics



- 67 % de personnes seules (majoritairement à Paris et en petite couronne) ;
- 1/3 de personnes sont en famille, plutôt hébergées en grande couronne, majoritairement des familles monoparentales.



Les points saillants du diagnostic

Une offre d'accueil et d'accompagnement qui peine à répondre aux besoins des personnes défavorisées ou en situation d'exclusion

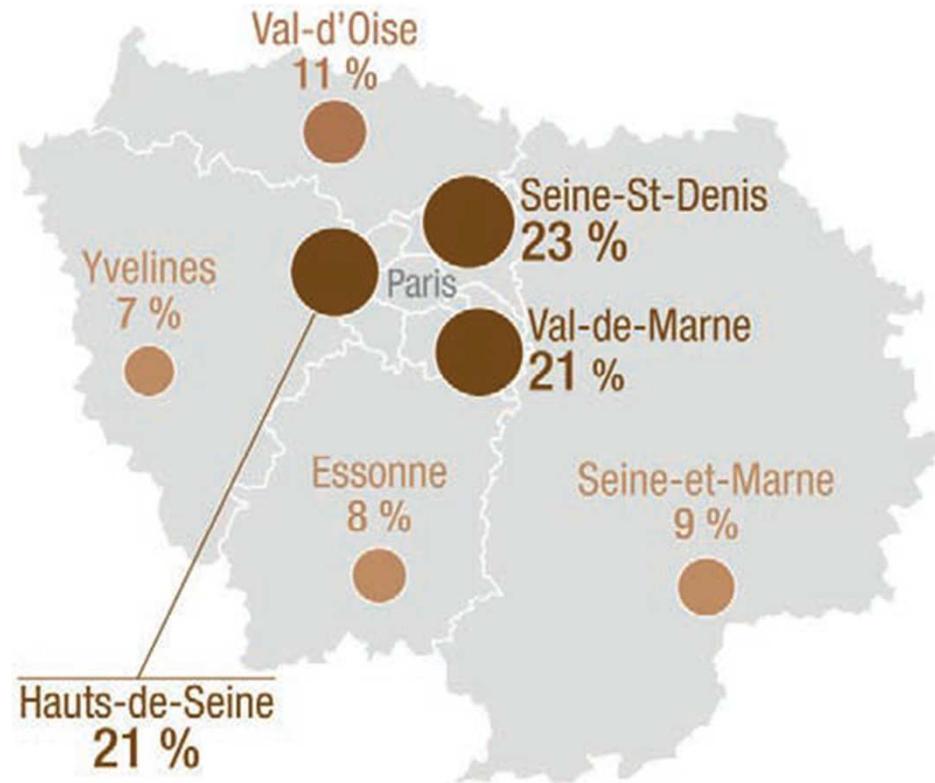
Un développement inégal des différents types de résidences sociales et en décalage avec les besoins

- diversification et précarisation de la demande ;
- gestion et accompagnement variant fortement selon les publics accueillis ;
- développement ces dernières années de résidences Jeunes Actifs au détriment de résidences sociales « généralistes » et des pensions de famille ;
- retard important de certains territoires s'agissant des pensions de famille.

Les points saillants du diagnostic

Une offre d'accueil et d'accompagnement qui peine à répondre aux besoins des personnes défavorisées ou en situation d'exclusion

L'intermédiation locative : un levier de sortie du dispositif hôtelier



Source : GIP-HIS / État des lieux au 30 mars 2015
© IAU îdF 2015 - www.iau-idf.fr

Les points saillants du diagnostic

Une offre d'accueil et d'accompagnement qui peine à répondre aux besoins des personnes défavorisées ou en situation d'exclusion

De la rue au logement, une fluidité des parcours améliorée mais des obstacles qui demeurent

- demande très fortement impactée par les flux migratoires ;
- difficultés d'accès au logement qui, en bout de chaîne, touchent l'ensemble des dispositifs ;
- concurrence de fait des publics prioritaires et des risques d'éviction et de non recours des publics les plus vulnérables ;
- volume de demande supérieur à l'offre, qui génère des effets de priorisation à toutes les étapes ;
- phénomènes de non-recours ou de renoncement (complexité des dispositifs).

Les points saillants du diagnostic

Qualité de l'habitat et du cadre de vie, des réalités disparates

Le logement, l'accès à l'emploi et les mobilités quotidiennes

- 41 minutes en moyenne pour rejoindre le lieu de travail, mais plus d'une heure pour un francilien sur 5 ;
- forte concentration de l'emploi, notamment dans le cœur et l'ouest de l'agglomération ;
- hors navette domicile-emploi : des pratiques quotidiennes très axées sur la proximité et un renforcement des polarités de grande couronne ;
- des politiques engagées en faveur d'une plus grande articulation entre développement de logements et aménagement ;
- des opportunités fortes de création de quartiers de qualité (quartiers de gare du Grand Paris).

Les points saillants du diagnostic

Qualité de l'habitat et du cadre de vie, des réalités disparates

Une urbanisation ancienne d'où d'importants volumes de parc à traiter

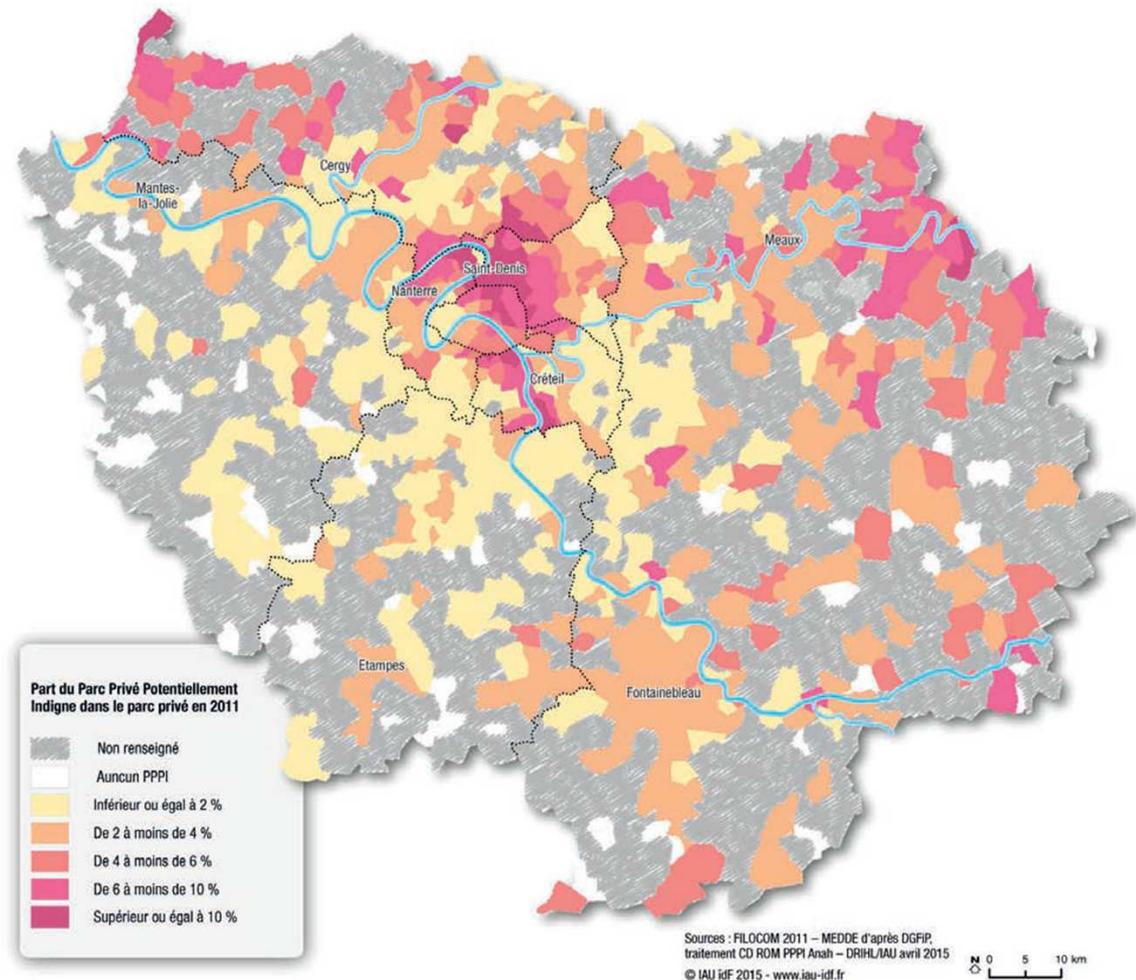
- avec le PNRU (Programme national de rénovation urbaine), un cadre de vie métamorphosé mais une diversification des logements (et du profil social des habitants) modeste ;
- un parc ancien qui s'est amélioré, mais un grand nombre de logements occupés par des ménages modestes qui n'ont pas toujours les moyens de les entretenir (740 000 occupants sous les plafonds PLAI dans le parc de plus de 15 ans) ;
- de forts enjeux d'adaptation au vieillissement ;
- la rénovation énergétique du parc : un enjeu sanitaire et économique ;
- des enjeux techniques et financiers complexes de réhabilitation du parc social, et notamment en ce qui concerne la capacité des bailleurs à faire face au désamiantage d'une partie de leur parc.

Les points saillants du diagnostic

Qualité de l'habitat et du cadre de vie, des réalités disparates

Des dynamiques de dégradation de l'habitat inscrites dans un marché immobilier très tendu et hiérarchisé

- un habitat indigne prégnant : un marché refuge pour les plus fragiles des candidats au logement ;
- des copropriétés fragiles et dégradées en Île-de-France ;
- des mutations du tissu pavillonnaire : entre opportunités et risque de dégradation.



LE SRHH

**Les défis et les enjeux formulés
pour l'élaboration du volet 1**

Les défis et les enjeux formulés pour l'élaboration du volet 1

Une rédaction en trois volets dans le respect de la loi MAPTAM :

- Volet 1 : cadre régional de la politique publique de l'habitat et de l'hébergement sur le territoire francilien, en identifiant ses grands axes et leurs principes de déclinaison, sans la décliner à un niveau plus local.
- Volet 2 : objectifs globaux et déclinaison territoriale au niveau de chaque établissement public de coopération intercommunale.
- Volet 3 : outils d'analyse et de suivi du schéma (critères, indicateurs, évaluation).

Les défis et les enjeux formulés pour l'élaboration du volet 1

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

- nécessité de réaliser et de maintenir l'objectif de 70 000 logements neufs/an ;
- réduire progressivement le recours à l'hébergement d'urgence et favoriser des solutions stables favorisant l'insertion des publics accueillis ;
- développer une offre en matière d'hébergement et de logements adaptés répondant à la diversité des publics à accueillir ;
- accroître la part de logements financièrement accessibles ;
- développer une offre équilibrée par segment de parc (logements locatifs sociaux, résidences sociales, parc locatif privé, accession à la propriété) ;
- adapter l'offre produite aux évolutions des modes de vie des ménages en tenant compte des besoins des jeunes et des étudiants.

Les défis et les enjeux formulés pour l'élaboration du volet 1

2. Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels

- préserver la capacité d'accueil du parc locatif privé pour les ménages mobiles ;
- répondre aux besoins liés à l'attractivité de l'Ile-de-France tout en développant une offre privée à vocation sociale (conventionnement Anah, intermédiation locative) ;
- harmoniser les conditions d'accès et les capacités des bailleurs à assurer les mutations permettant d'accompagner les trajectoires résidentielles dans et hors parc social ;
- favoriser les sorties du parc social notamment par la mobilisation du supplément de loyer de solidarité, le développement de l'accession sociale à la propriété et l'offre locative intermédiaire ;
- favoriser les passerelles de la rue vers le logement autonome en articulant davantage l'offre et l'accompagnement.

Les défis et les enjeux formulés pour l'élaboration du volet 1

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

- favoriser l'accès aux droits en matière d'hébergement et de logement grâce à la domiciliation par les CCAS ;
- renforcer la coordination et le pilotage du dispositif de veille sociale à l'échelle régionale ;
- faire évoluer les modalités d'accueil et des pratiques d'accompagnement pour adapter la réponse aux besoins des personnes touchées par la précarité ;
- mieux prévenir les expulsions locatives, notamment par la formation juridique des travailleurs sociaux mais aussi par une meilleure mobilisation des aides (AVDL, ASLL) ;
- décroisonner les politiques publiques pour mieux répondre aux situations complexes ;
- favoriser l'intégration des gens du voyage par l'émergence de projets d'habitat adapté en complément du développement d'une offre en aires d'accueil.

Les défis et les enjeux formulés pour l'élaboration du volet 1

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

- contribuer à une meilleure articulation des politiques du logement avec celles de l'aménagement (transports) ;
- organiser la mixité sociale et fonctionnelle des territoires en diversifiant l'offre de logements et en la rapprochant de la géographie de l'emploi ;
- favoriser la rénovation énergétique du parc existant ;
- améliorer le parc existant pour préserver sa vocation sociale ;
- lutter contre les spirales de dégradation du parc privé existant (lutte contre l'habitat indigne, prévention et traitement des copropriétés fragiles, diversification du tissu pavillonnaire et lutte contre les divisions à risque).

Les défis et les enjeux formulés pour l'élaboration du volet 1

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

- enrayer les spirales de relégation de certains territoires ;
- préserver l'accès des populations modestes aux quartiers centraux en gentrification et aux territoires en passe d'être valorisés par les nouveaux projets urbains;
- construire une stratégie équilibrée de développement de l'offre de logements très sociaux reposant d'une part sur la solidarité régionale, d'autre part sur la réponse aux besoins des personnes ;
- mieux répartir l'offre d'hébergement dans une logique de solidarité des territoires pour l'accueil des plus fragiles.

LE SRHH

Questions