



## Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

### **Contribution de la FAP, de la FAPIL, de la FNARS Ile-de-France, de la FNASAT Gens du voyage, de l'UNAFO, de l'URCLLAJ, de l'URHAJ, du SIAO 95 et du SIAO 75**

« 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** ». Dans le préambule de son volet 1, l'ambition du projet de SRHH est clairement posée. Par cette contribution, nous souhaitons apporter notre analyse et nos propositions pour transformer cette ambition en une réalité que des millions de franciliens attendent depuis trop longtemps.

Le projet de schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (volets 1, 2 et 3) présenté lors du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 18 octobre 2016 a été élaboré à partir d'un diagnostic préalable présenté en plénière du CRHH du 2 juillet 2015.

Ce diagnostic souligne la situation extrêmement tendue de l'Île-de-France en matière d'habitat d'autant plus que, comme l'indique le document, la pauvreté tend à se renforcer dans notre région. Le diagnostic pointe l'insuffisance de places d'hébergement, d'habitat adapté et de logements à loyers accessibles pour les ménages franciliens qui induit un coût du logement de plus en plus prohibitif à l'accession comme à la location dans le parc privé et social et des conditions d'habitat indignes persistantes.

*Contribution du 28 octobre 2016 de la FAP, FAPIL, FNARS IdF, de la FNASAT Gens du voyage, de l'UNAFO, de l'URCLLAJ, de l'URHAJ, d'Espérer 95/SIAO et du SIAO 75*

En matière de logement sociaux, le diagnostic souligne la forte demande sur le parc le moins cher puisque les demandeurs de logement disposent d'un revenu de moitié moins élevé que le revenu moyen en région Ile de France et entrent pour les ¾ dans les plafonds PLAI en vigueur en janvier 2014.

Par effet de ricochet, le diagnostic souligne la pression toujours plus importante qui pèse sur le dispositif de veille sociale et d'hébergement avec une diversification des besoins et signale les risques d'éviction et de non recours des publics les plus vulnérables.

Le diagnostic pointe également la nécessité d'apporter une réponse immédiate à un certain nombre de publics parmi lesquels les jeunes et mineurs isolés, les gens du voyage, les publics prioritaires et ceux dont l'urgence a été reconnue au titre du Droit au logement opposable sans oublier les besoins particuliers des femmes victimes de violence, des personnes souffrant de troubles psychiques, des demandeurs d'asile, des sortants d'institutions et la nécessité d'anticiper l'impact à venir du vieillissement de la population.

Enfin, le diagnostic met en exergue les disparités territoriales profondes en matière d'habitat, de qualité de vie, de transport et d'emploi en Île-de-France et souligne le rôle des habitants comme porteurs d'innovation.

A travers ces trois volets : les défis, enjeux, objectifs (volet 1), les objectifs globaux et leur déclinaison territoriale (volet 2) et la mise en œuvre, suivi et évaluation des orientations (volet 3), **nos associations attendent que le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) réponde de manière ambitieuse à ce diagnostic** qui a été justement posé.

Le volet 1 et le volet 2 fixent le cadre régional de la politique publique de l'habitat et de l'hébergement en identifiant les grands axes, les objectifs globaux et leurs déclinaisons territoriales. Tels qu'ils sont présentés dans le projet de SRHH, **nos associations soutiennent et attendent que soient réaffirmés dans sa version définitive, les défis, les enjeux et les objectifs suivants :**

#### Produire une offre de logement et d'hébergement adapté aux besoins des ménages

Répondre à l'objectif de 70 000 logements neufs par an qui doit s'articuler avec une production suffisante de terrains constructibles, mobilisables en temps utile et à prix maîtrisés tout en s'appuyant sur l'objectif de 30% de logement sociaux dans le parc francilien à l'horizon 2030 visé par le Sdrif.

Renforcer la part de logements très sociaux (PLAI), notamment familiaux, dans la production sociale de 37 000 LLS par an pendant toute la durée du SRHH.

Réduire progressivement le recours aux formes d'hébergement d'urgence et de réorienter les moyens vers l'hébergement stable ainsi que le logement adapté.

Soutenir l'augmentation de la production des résidences sociales en particulier dans les segments qui proposent une offre très adaptée pour les plus fragiles (pensions de famille) et les jeunes.

Développer une offre alternative pour la sortie de squats et de bidonvilles, prendre en compte les projets d'insertion en cours (notamment de scolarisation), respecter les droits fondamentaux des personnes et conforter les solutions alternatives déjà expérimentées, ayant déjà fait la preuve de leur efficacité.

Développer le logement social adapté à la résidence mobile s'il s'agit du mode d'habitat des familles concernées.

#### Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels

Améliorer la fluidité en se donnant un objectif de doublement des sorties (*de personnes hébergées ou logées en logements transitoires*) vers le logement social à l'horizon 2023 (volet 2).

Développer une offre locative privée à vocation sociale (volet 1 et 2) notamment :  
en fixant des objectifs quantitatifs dans les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et des actions à mener au sein de programme locaux de l'habitat (PLH) ;  
en menant des campagnes de sensibilisation sur l'ensemble des outils existants notamment le bail à réhabilitation ;  
et en encourageant les initiatives pour faciliter l'accès au foncier.

Contribuer à réguler les conséquences d'un marché de pénurie avec des outils en faveur de la maîtrise des niveaux excessifs des loyers du parc privé et une application effective des dispositifs existants, en particulier celle de la taxe Apparue sur les loyers élevés des logements des plus petites surfaces.

Renforcer la lutte contre tous les types de discriminations qui peuvent toucher les candidats à la location.

Généraliser et harmoniser les outils de prévention des expulsions, réduire le nombre de ménages concernés par une procédure et soutenir les ménages les plus fragiles par l'accompagnement juridique.

Mettre en cohérence à l'échelle régionale les politiques d'attribution particulièrement en ce qui concerne le relogement des publics prioritaires.

Faire accéder en priorité à un logement autonome ou, à tout le moins, à une solution adaptée et durable d'accueil les ménages sans logement propre.

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

Faire appliquer les obligations des CCAS en terme de domiciliation, mieux organiser les contenus et moyens de délivrance tout en harmonisant davantage les pratiques des organismes agréés.

Sensibiliser l'opinion publique, des habitants d'une commune ou encore des élus aux besoins et à l'accueil des personnes les plus exclues et mettre en œuvre des démarches pédagogiques pour améliorer l'image des logements très sociaux (PLAI).

Faire évoluer les pratiques d'accueil et d'accompagnement pour les publics en grande exclusion avec l'idée conductrice que les dispositifs s'adaptent aux personnes et non plus l'inverse.

Augmenter le nombre de relogements des ménages prioritaires au titre du DALO tout en réaffirmant comme priorité la mise en œuvre pleine et entière de ce droit au logement et en veillant à une égalité de traitement sur l'ensemble du territoire.

Engager un processus de décloisonnement 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 et soutenir les acteurs de l'hébergement/logement sur les problématiques de santé.

Développer les produits adaptés, tels les terrains familiaux et mettre en place des maîtrises d'ouvrage urbaines adaptées à la sédentarisation des gens du voyage tout en réaffirmant 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.

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

Fournir, en matière de soutien financier pour lutter contre la précarité énergétique, un effort complémentaire vis à vis des ménages les plus modestes.

Achever l'humanisation des centres d'hébergement collectifs (volet 2).

Favoriser un repérage précoce des copropriétés en difficulté et des situations de dégradation et d'indécence de l'habitat tout en réaffirmant :

la place centrale des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne qui doit s'ouvrir sur les acteurs et opérateurs de terrain  
et le soutien aux besoins d'accompagnement socio juridique des occupants.

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

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.

De manière évidente, sur un certain nombre d'enjeux et de défis, **les moyens humains et financiers qui seront mis à disposition seront primordiaux pour atteindre les objectifs** bien que le SRHH n'avait pas pour mission de se prononcer sur cet impératif. D'autre part, un certain nombre de mesures s'appuieront ou se feront en partenariat avec le mouvement associatif ce qui est une bonne nouvelle néanmoins certaines associations sont aujourd'hui fragilisées dans leur modèle économique. Pour répondre à ces enjeux et défis, il sera donc aussi nécessaire de **soutenir le développement des associations** dans le cadre global de leur projet associatif.

Comme « *Le schéma a pour ambition de réduire les déséquilibres territoriaux tout en apportant une réponse solidaire et adaptée aux besoins de la population* », **pour nos associations, le projet de SRHH, dans son volet 2 et volet 3, n'est pas suffisamment ambitieux dans :**

L'objectif quantitatif de production de logements très sociaux : Pour nos associations, l'objectif d'atteindre entre 30 et 35% de logements très sociaux (PLAI) dans la production de logement social au cours des six prochaines années est une nécessité. Depuis 2005, cette part oscille entre 20.8% et 28.2% (ce dernier taux étant atteint en 2008) de fait, le stock du parc locatif social le plus abordable recule pour ne plus représenter qu'à peine la moitié du parc social en Ile-de-France (46% du parc à moins de 6,14euros/m<sup>2</sup> selon l'OLS, édition 2015) alors que dans le même temps, le nombre de demandeurs de logements a progressé de 70% en 10 ans (entre fin décembre 2005 et fin décembre 2015) pour atteindre 634 000 demandeurs dont 71% des demandeurs répondent aux plafonds ressources du PLAI.

L'affirmation d'un objectif de mise en service d'un minimum (et non d'environ comme le SRHH l'indique) de 37 000 logements sociaux par an pendant toute la durée du SRHH.

*Contribution du 28 octobre 2016 de la FAP, FAPIL, FNARS IdF, de la FNASAT Gens du voyage, de l'UNAF0, de l'URCLLAJ, de l'URAHJ, d'Espérer 95/SIAO et du SIAO 75*

La production nouvelle de logements sociaux pour les communes disposant d'un parc de moins de 25% au sens de la loi SRU : nos associations préconisent un minimum de 80% de logements PLUS – PLAI dans cette production nouvelle.

La maîtrise du niveau de loyers et charges de la production nouvelle pour les ménages les plus modestes par des objectifs de mise en œuvre du PLAI adapté.

Les objectifs en termes de places d'hébergement et de logements adaptés sur les 6 ans à venir et de leurs visibilités au niveau de la répartition territoriale : pour répondre à l'objectif de réorientation des moyens dédiés à l'urgence vers les dispositifs d'insertion, nous demandons à ce que la part des places d'insertion soit maintenue a minima à 30% des places d'hébergement , et en tous les cas, être mise en regard avec le niveau de la demande. En outre, le nombre de places d'insertion créées, qu'elles soient d'hébergement ou de logement adapté, doit toujours être égal ou supérieur au nombre de places d'urgence créées pour favoriser l'accompagnement social indispensable pour la garantie de fluidité vers le logement.

L'offre de places en pensions de famille : elle est affirmée dans les objectifs du volet 1 comme prioritaires, mais cela se traduit insuffisamment dans les objectifs évoqués dans le volet 2. Le projet de SRHH évoque qu'un nouvel objectif a été fixé à 4000 places sur la région. Il est impératif de préciser que cet objectif ne peut être qu'une cible à très court terme (horizon deux ans) car 3200 places sont validées (et 2623 ouvertes au 31/12/2015). C'est une vraie alternative à l'urgence et c'est le dispositif le plus saturé : il y actuellement 15 demandes pour une place en pension de famille (chiffres SIAO75), la création et l'ouverture effective de 4000 nouvelles places d'ici 2022, en plus de celles déjà validées serait un objectif minimum.

La nécessité de renforcer l'accompagnement des jeunes à l'accès au logement : nos associations demandent que les jeunes puissent disposer des informations et d'un accompagnement vers le logement correspondant à leurs besoins auprès d'un guichet ou d'un lieu ressource, et ceci à l'échelle de chaque Bassin Économique (Emploi Formation).

La mise en œuvre de démarches pédagogiques et une stratégie de communication institutionnelle, pluriannuelle pour contribuer à l'acceptabilité sociale du logement accessible aux plus modestes.

La définition d'un objectif quantitatif de programmation en terrains familiaux pour les Gens du voyage à atteindre au cours de la période de ce SRHH : pour nos associations, une programmation de 2500 PLAI et/ou d'emplacements en terrains familiaux locatifs est un premier pas.

La mise en œuvre d'une augmentation de la production des résidences sociales : elle ne doit pas conduire à opposer les publics. Nous demandons que cette augmentation de la production permette de relancer tout à la fois les pensions de famille pour les personnes les plus fragiles, les résidences sociales pour les jeunes actifs, les résidences sociales à destination de personnes en situation de précarité et la mise en œuvre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants.

La prévention des ruptures de parcours : notamment pour les personnes sortant des dispositifs ASE, d'hôpitaux, de prisons... Des rapprochements volontaristes doivent s'opérer entre les institutions concernées.

Le rôle des maraudes et accueils de jour qui doit être renforcé, non seulement dans un but de socialisation, mais évidemment pour permettre aux publics de la veille sociale d'accéder à un hébergement, voire directement à un logement.

L'offre d'accueil pour les personnes malades vivant à la rue: nous saluons les objectifs du Schéma régional d'organisation médico-sociale (SROMS) toutefois cette augmentation reste insuffisante au regard des problématiques de santé rencontrées parmi cette population.

L'objectif des relogements des ménages prioritaires et urgents au titre du DALO : pour nos associations, tous les moyens doivent être utilisés pour ne plus avoir de ménages en attente hors délais à la fin de ce premier SRHH. Par ailleurs, des propositions associatives ont déjà été formulées notamment à l'occasion des anniversaires successifs de la loi DALO : mise en œuvre d'une véritable cellule d'urgence ; mobilisation / mutualisation des contingents, mobilisation du parc vacant et constructions pour une amplification des relogements; renforcement de l'information et de l'accompagnement des mal logés ; garantie d'un traitement équitable des recours sur toute la région ; application stricte de la circulaire du 26 octobre 2012; mobilisation des moyens budgétaires, législatifs et politiques...

Concernant le volet 3, il nous semble que, pour répondre aux enjeux et défis définis dans le volet 1, **pour nos associations, un certain nombre d'indicateurs doivent être ajoutés :**

#### **Les indicateurs du suivi annuel du SRHH**

Offre de logements sociaux :

- Nombre de logements sociaux mis en location,
- Nombre de logements sociaux démolis ou vendus
- Nombre de logements sociaux produits en logements foyers ou en résidences étudiantes

Réponse aux besoins des Gens du voyage :

- Nombre de logements sociaux adaptés à la résidence mobile,
- Nombre de places en terrain familial locatif

Fluidité hébergement / logement : Nombre de ménages hébergés en attente d'un logement inscrits dans Syplio

Lutte contre l'habitat indigne : Nombre d'arrêtés pris (insalubrité et péril) par EPCI

Lutte contre la vacance par EPCI :

- Evolution de la vacance selon sa durée,
- Nombre de logements soumis à la taxe

Mobilisation d'un parc privé accessible

- Moyens dédiés à la mobilisation
- Nombre de logements conventionnés

Prévention des expulsions :

- Nombre d'assignations visant l'expulsion tous motifs (impayés et congés) par EPCI
- Nombre de décisions d'expulsions
- Nombre d'expulsion effective avec CFP

Bidonvilles :

- Nombre de personnes vivant en bidonvilles par EPCI
- En cas d'évacuation, nombre de personnes avec une proposition d'hébergement, avec une proposition de logement ou d'habitat adapté à la résidence mobile

Loyer privé :

Nombre de saisines de la commission départementale de conciliation (CDC) sur les territoires qui appliquent l'encadrement des loyers

Nombre de logements soumis à la taxe sur les loyers élevés

Observation et Sensibilisation au logement social et aux plus démunis

Nombre et typologie des campagnes de sensibilisation

Moyens dédiés en fonction des territoires

Suivi des documents d'urbanisme, garants des équilibres territoriaux

Suivi des PLH et des PLUi en tenant lieu : validation, évaluation

Suivi des PLU : conformité aux PLH

## **Fiche d'analyse des PLH**

### Indicateurs territoriaux

Taux de vacance (1-3-5 ans) et typologie des logements pour plus de 5 ans

Répartition de la population selon les plafonds des LLS

### Production de logements sociaux et accessibles

Nombre de recours au Permis de construire

Nombre de LLS construits dont PLUS PLAI PLS dont neuf (et PLAI adapté)

Nombre de logements accessibles du parc privé

### Hébergement, logement adapté et accès au logement

Nombre de personnes à la rue

Nombre de maraudes

Nombre d'accueils de jour

Nombre de personnes en bidonvilles (de personnes migrantes, de gens du voyage...)

Nombre de personnes en résidence mobile stationnant continuellement sur une aire d'accueil

Nombre de personnes en résidence mobile en errance (stationnements illicites répétés sur le territoire intercommunal)

Nombre de personnes en résidence mobile et habitat léger sur des terrains privés en antagonisme avec les règles d'urbanisme (en zone agricole, en zone naturelle protégées)

### Amélioration et réhabilitation du parc existant

Nombre d'arrêtés (dont insalubrité ; dont péril) pris sur la période de l'ancien PLH

Nombre de signalements de risque d'exposition au plomb sur la période de l'ancien PLH

### Sensibilisation de l'opinion

Mobilisation du parc privé : Volume et nature des moyens dédiés, Nombre de propriétaires contactés, analyse des freins à la mobilisation,

Moyens pédagogiques contribuant au changement d'image du LLS et des projets prévus : nature et volume

Enfin, concernant les projets constituant le programme de travail, nous souhaitons que l'OFRPUH soit associé au pilotage du groupe 5 de l'axe 2 (logement des jeunes), afin de bien prendre en compte la diversité des situations de jeunesse.

**Dans la version définitive du SRHH qui sera soumis au vote du CRHH en 2017, nous attendons donc la réaffirmation des défis et des enjeux soulignés dans cette contribution et nous demandons à avoir des objectifs plus ambitieux sur les points présentés également dans cette contribution tout en ajoutant un certain nombre d'indicateurs de suivi et d'analyse afin d'apporter, dans les 6 ans à venir, une réponse solidaire et adaptée aux besoins de la population.**