PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE
Liberté
Égalité
Fraternité

Drihl
Direction régionale
et interdépartementale
de l'Hébergement
et du Logement

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

Accès au logement

Amélioration du parc

Hébergement et insertion

Production de logements sociaux

Réseau « Planif territoires IDF » du 15 novembre sur le thème "planification et production de logements"

Le cadre réglementaire

Un schéma instauré par la loi MAPTAM de 2014

Les principaux textes réglementaires qui régissent le SRHH

- Les articles **L. 302-13 à 15 du Code de la construction et de l'habitation** précisent le contenu, les modalités d'élaboration et de prise en compte du schéma ;
- **la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris**, dont l'article 1er fixe à l'Île-de-France l'objectif de « construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés », tout en contribuant à « la maîtrise de l'étalement urbain » ;
- le code de l'urbanisme pour les déclinaisons du schéma dans les documents d'urbanisme.

Un schéma spécifique à l'Île-de-France

Pourquoi ?

- **Spécificité francilienne**, pour répondre au besoin de coordination dans une région à la gouvernance éclatée et aux enjeux complexes (relance de la production, rééquilibrage territorial, fluidification des parcours résidentiels)

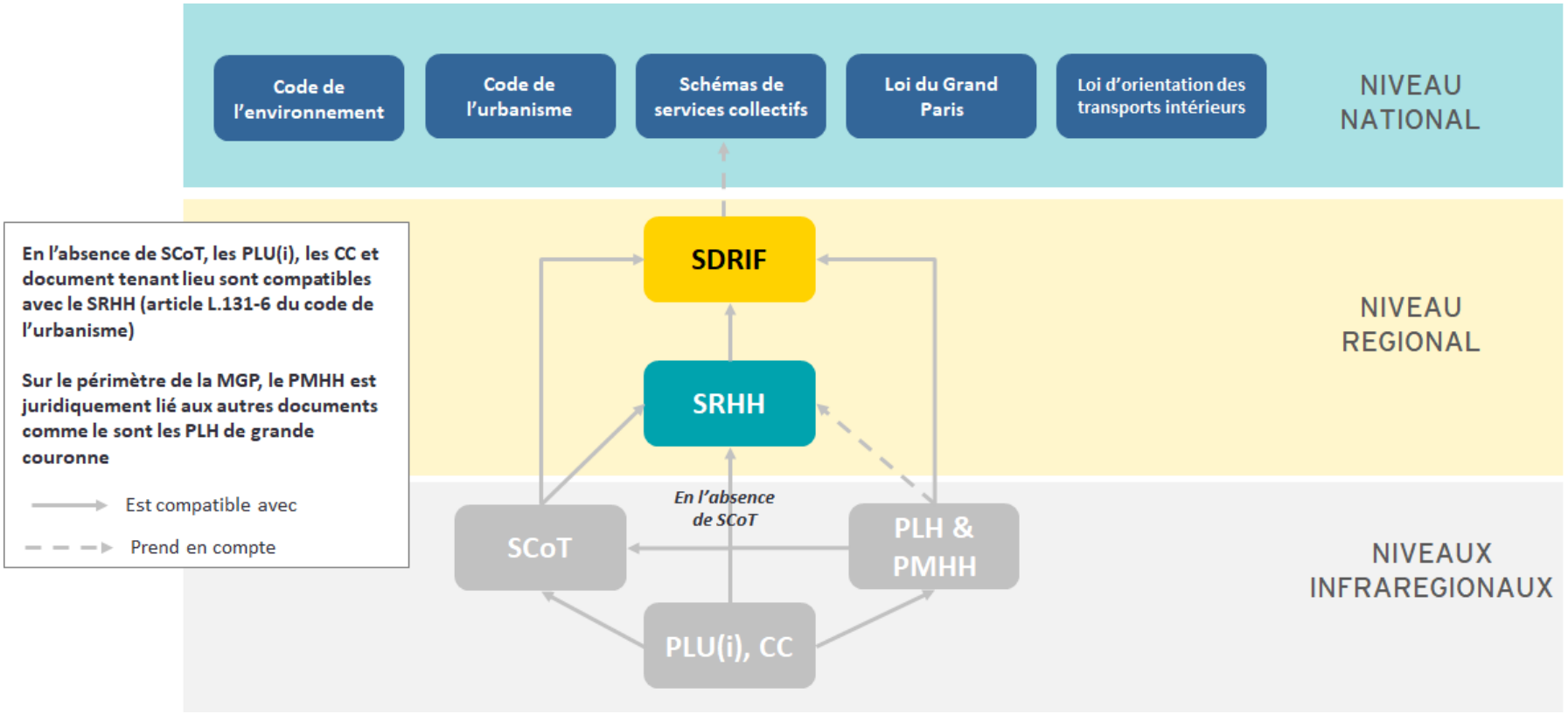
Quoi ?

- Document de **planification stratégique** qui détermine pour 6 ans **les grandes orientations et les objectifs territorialisés** en matière de développement et d'amélioration de l'offre de logement et d'hébergement, d'accès au logement et d'accompagnement des personnes.

Avec Qui ?

- Élaboré par le **comité régional de l'habitat et de l'hébergement**, instance de coordination des acteurs franciliens du logement et de l'hébergement, coprésidée par le préfet de région et la présidente du conseil régional
- Soumis pour avis aux collectivités territoriales

Sa portée normative

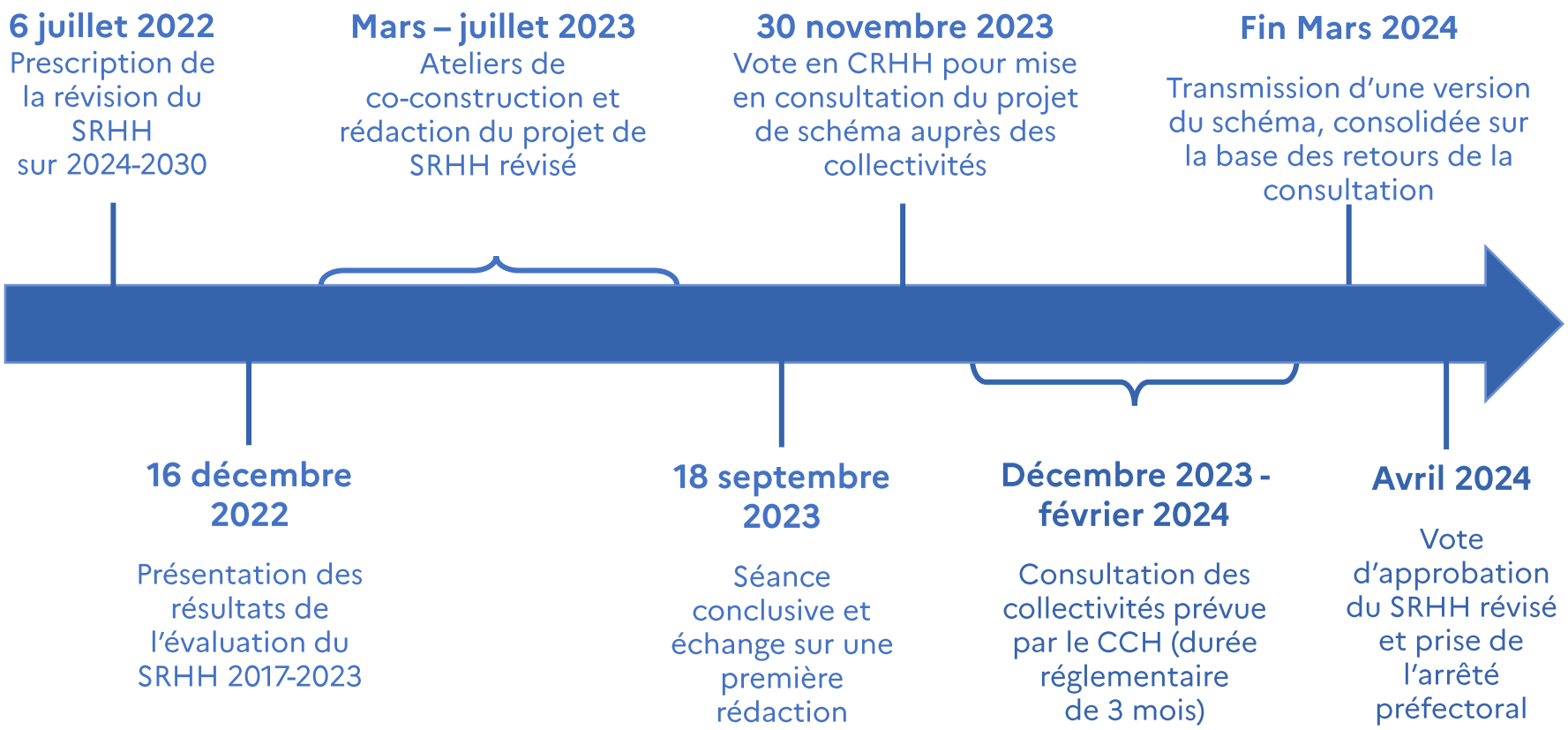


Un schéma révisé pour 2024-2030

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE
Liberté
Égalité
Fraternité

Drihl Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

La procédure de révision



Les enseignements de l'évaluation du précédent schéma

> Sur la cohérence du schéma

- Un document pertinent mais **dont la fonction est parfois mécomprise**
- Un document **exhaustif** mais trop foisonnant et **insuffisamment opérationnel**
- **Un processus de co-construction et un cadre partenarial** appréciés, malgré une appropriation variable selon les acteurs
- Une **transversalité insuffisante** vis-à-vis de documents et thématiques connexes (transport, emploi, etc.)

> Sur sa gouvernance et sa mise en œuvre

- Une implication limitée des élus
- Des modalités de suivi du SRHH fortement appréciées (indicateurs/rapports annuels) mais insuffisantes en ce qui concerne la mise en œuvre opérationnelle

La structure du schéma révisé

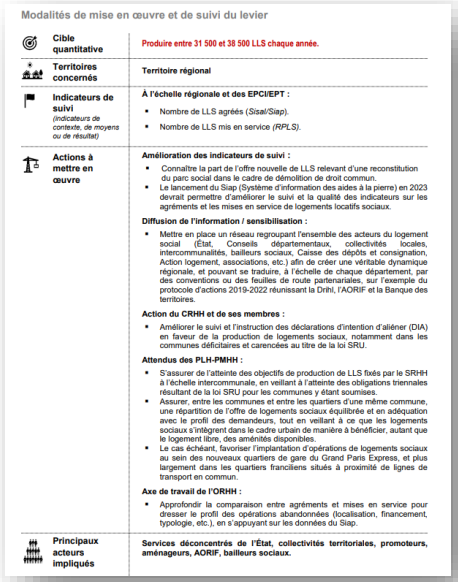
> Une organisation du schéma clarifiée autour de **3 axes stratégiques**

1. **Développer** une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux
2. **Améliorer**, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes
3. Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'**accompagnement** des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement

Déclinés en :

objectifs (9) / en sous-objectifs (31) / leviers d'action (89)

détaillant les enjeux ainsi que les modalités de mise en œuvre et de suivi



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE
Liberté
Égalité
Fraternité

Drihl Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

Les enjeux auxquels il doit répondre

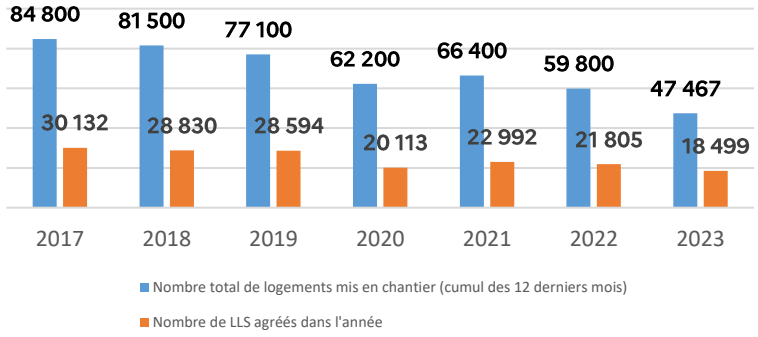
Le défi de la relance de la production

Chute des mises en chantier sous la barre des 70 000 (en moyenne 61 000 / an depuis 2020, mais 47 500 en 2023[1])

Ralentissement de la production sociale (en moyenne 20 850 agréments / an depuis 2020 et 18 500 en 2023[2])

Des besoins persistants : croissance démographique maintenue, mal-logement, décohabitations retardées, disparitions de logements à compenser

Evolution du nombre de logements mis en chantier et d'agréments de logements sociaux (2017 à 2023)



Le défi du coût et de la tension du marché du logement

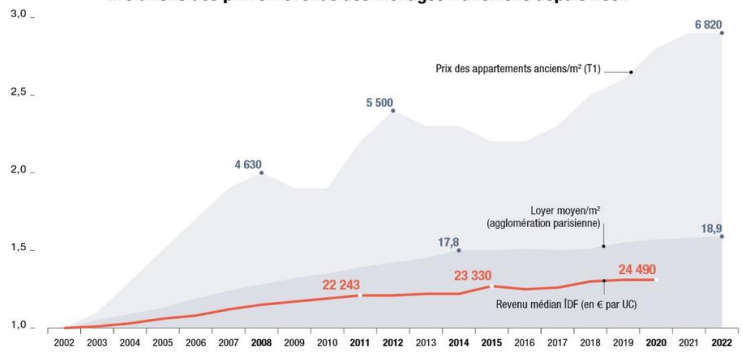
Décrochage entre les revenus (+30% en 20 ans) et les loyers du parc privé (+60%) ou les prix de l'immobilier (x3 pour les appartements anciens)

Demande sociale en hausse (800 000+ demandeurs) et pression accrue sur le parc social (1 attribution pour 12 demandeurs)[3]

Concentration de 30%[3] des demandeurs de LLS du territoire national, mais 70%[3] des demandeurs reconnus Dalo

Augmentation du nombre de personnes rencontrées sans solution d'hébergement (3 492 à Paris, soit +16%[4]) et importance du non-recours au 115 (2/3[5] des personnes rencontrées)

Évolutions des prix et revenus des ménages franciliens depuis 2002



© L'INSTITUT PARIS REGION 2023
*Sources : **Prix :** Chambre des notaires de Paris (prix médian des appartements anciens au 1er trim de chaque année) **Loyers :** OLAP, Rapports annuels évolution des loyers de l'agglomération parisienne*
***Revenus :** 2002-2006 : INSEE-DGI - Revenus fiscaux des ménages*
© INSEE / 2007-2011: Insee-DGFiP Revenus fiscaux localisés des ménages/à partir de 2012 : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal

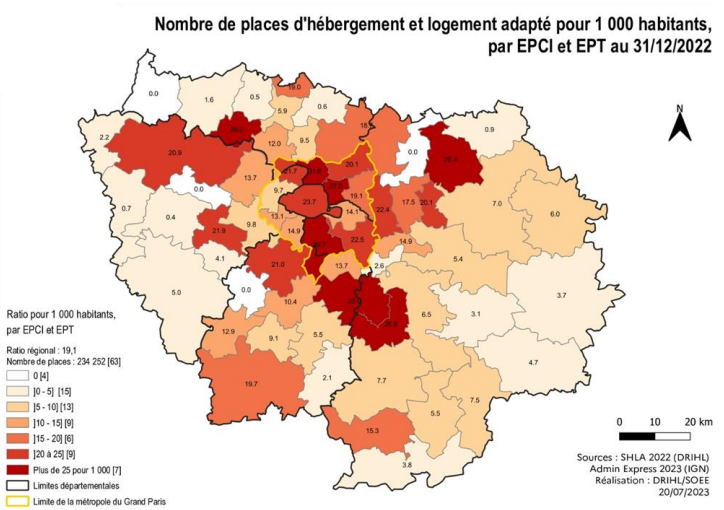
Les enjeux auxquels il doit répondre

Le défi de la qualité de conditions de vie des Franciliens et de l'urgence climatique

- Persistance du mal-logement : 1,3 millions[1] de personnes mal logées, 18%[2] des ménages en suroccupation, 140 000[3] ménages dans un logement du parc privé potentiellement indigne, 22%[4] de ménages du parc privé sous le seuil de pauvreté
- Taux d'équipement liés au vieillissement/handicap inférieurs à la moyenne nationale
- 45%[5] de logements à faible performance énergétique (E, F ou G), alors que le bâti résidentiel représente 38%[6] des consommations énergétiques

Le défi de la réduction des déséquilibres territoriaux

- D'offre de LLS : 50% du parc social localisé sur environ 4% des communes[7]
- D'offre d'hébergement et de logement adapté : 22% des places localisées à Paris et 18% en Seine-Saint-Denis[8]
- D'accès aux droits : 50%[9] de l'activité de domiciliation à Paris
- De prise en charge des publics à la rue ou hébergés (pratiques disparates)
- De taux de reconnaissance Dalo : de 18% à 49%[10] selon les départements
- De respect des obligations légales d'attribution aux ménages prioritaires (de 10% à 42% selon les EPCI/EPT) et aux ménages Q1 hors QPV (de 8% à 35% selon les EPCI-EPT)[11]



Les objectifs portés par le schéma en terme de production de logements

- Développer une offre qui réponde aux besoins des Franciliens

> Construire 70 000 logements / an (loi sur le Grand Paris)

> Produire 31 500 – 38 500 LLS / an, dont une part croissante de PLAI (35% d'ici 2030), en veillant aux équilibres entre typologies de taille (selon les indices de pression) et entre logements-foyers et logement ordinaires (augmenter la part)

> Préserver la fonction résidentielle du parc existant, en mobilisant les outils de régulation du parc inoccupé

> Développer des offres dédiées à certains publics spécifiques : vieillissement et handicap (augmenter le taux d'équipement francilien), étudiants (4 800 places / an) et jeunes actifs (2 000 places / an), gens du voyage (objectifs des SDAHGDV)

> Développer l'offre de logement adapté, en pensions de famille (+ 3 100 places), en résidences sociales (+ 9 000 places), en IML (atteindre 10 000 logements captés), en PLAI adapté (au moins 10% de la production PLAI)

> Diminuer la part de l'hôtel dans l'hébergement généraliste (Hôtel -> CHU) et augmenter le recours aux solutions d'insertion (CHU -> CHRS)

- Promouvoir un développement de l'offre équilibré sur le territoire régional

> Des objectifs territorialisés à l'EPCI/EPT en matière de logement, de logement social, de logement adapté et d'hébergement

> Des géographies préférentielles pour le développement de certains produits (LLI, logement étudiant…)

Détail sur la répartition des objectifs de construction

- De nouveaux objectifs qui s'inscrivent dans la continuité du SRHH 2017-2023 et des dynamiques en cours en s'appuyant sur le poids de chaque intercommunalité dans :
  - la répartition des objectifs de construction de logements inscrite au SRHH de 2017
  - le parc des résidences principales
- Modulés par 10 critères qualitatifs dans le double objectif de répondre aux besoins locaux et de contribuer aux enjeux de rééquilibrage régional (également portés par le projet de SDRIF en cours de révision) :

Réponse aux besoins en logement :	Promotion du rééquilibrage régional :	Prise en compte des contraintes locales :
Évolution démographique, mal et non-logement, démolitions, déficit en LLS	Équilibres habitat-emploi, aménagement polycentrique, territoires prioritaires, desserte en transports collectifs	Sobriété foncière et capacités constructives, cadre de vie

- Concertés avec les intercommunalités pour tenir compte d'éléments de contexte locaux.

Détail sur la répartition des objectifs de production sociale

L'article 1er de la loi sur le Grand Paris porte « l'objectif de construire chaque année 70 000 logements **géographiquement** et **socialement** adaptés en Île-de-France »

50 % du parc social réparti sur environ 4 % des communes
→ **rééquilibrer l'offre sociale**

Plus de 800 000 demandeurs de LLS sont enregistrés en 2023
→ **répondre à l'ampleur des besoins**

Dans la continuité du SRHH de 2017, une fourchette d'objectifs afin de répondre à deux ambitions :

- Borne basse : des objectifs pour faire appliquer la loi SRU dans la durée
- Borne haute : des objectifs plus ambitieux au regard des besoins spécifiques à l'Île-de-France

Détail sur la répartition des objectifs de production sociale

Un **objectif de 31 500 à 38 500 logements** répartis **à l'échelle des EPT et des EPCI** :

Une part de la construction neuve consacrée au LLS

Un % du flux de construction prévu par la TOL, pour tenir compte de l'extension du parc de RP

+

Le rattrapage SRU

Le % des LLS manquants à rattraper, en fonction du taux actuel des communes déficitaires (3DS)

+

Les objectifs de reconstitution du renouvellement urbain

Lissés sur la période, pour assurer une augmentation nette du parc (sauf dans les EPCI et EPT déjà très dotés)

La mise en œuvre du schéma

Renforcer la prise en compte du SRHH par les territoires

- Se référer au récapitulatif des attendus des PLH et des PDALHPD pour guider leur élaboration
- Actualiser la grille d'analyse des PLH pour faciliter l'examen de prise en compte du SRHH par les PLH
- Réfléchir à l'opportunité d'élaborer une grille d'analyse des PDALHPD pour plus d'harmonisation
- Communiquer sur les objectifs du SRHH dans le dialogue avec les élus locaux

Réaffirmer le CRHH (plénier et commissions) pour porter les orientations et le suivi du SRHH

- assurer la cohérence de la programmation du LLS (avisée en plénière) avec la trajectoire du SRHH
- porter les attendus du SRHH dans le cadre de l'examen des PLH et PDALHPD (en commissions dédiées)
- suivre les nouveaux indicateurs et l'atteinte des cibles

Merci