

Direction de l'habitat

RAPPORT N° 2024-1 - 2 . 1 . 10

au CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Séance du 11/03/2024

### **Avis départemental sur le projet de révision du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).**

L'assemblée plénière du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 6 juillet 2022 a prescrit la révision du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) en vigueur pour la nouvelle période 2024-2029. Un projet de SRHH a été arrêté en séance du CRHH du 30 novembre 2023 et le Préfet de la région d'Île-de-France a sollicité officiellement par courrier l'avis du Conseil départemental du Val-de-Marne sur ce projet, conformément à l'article L. 302-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Notre collectivité disposant d'un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de sollicitation pour délibérer, soit avant le 20 mars 2024, il est proposé d'émettre un avis sur le projet de SRHH arrêté, avis qui sera soumis à l'approbation d'un comité plénier du CRHH. C'est l'objet de la délibération qui vous est proposée. Le SRHH sera approuvé définitivement par un arrêté préfectoral.

#### **I- Le SRHH - Document cadre de la planification régionale pour l'habitat et l'hébergement**

Le SRHH est un document cadre stratégique ayant vocation, à l'échelle régionale, à harmoniser les politiques locales de l'habitat et de l'hébergement sur une durée de six ans.

Son élaboration est assurée par une instance de concertation, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) présidé conjointement par le Préfet de région et la Présidente du Conseil régional d'Île-de-France. Le Président du département du Val-de-Marne y siège en tant que membre du 2<sup>ème</sup> collège de l'assemblée plénière et est membre du Bureau.

Le SRHH est un document règlementaire qui s'inscrit dans une architecture normative au sein de laquelle il est considéré comme un document « interface » venant détailler et territorialiser les orientations et les objectifs fixés par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France environnemental (SDRIF-E) afin que ces derniers soient pris en compte par les échelons métropolitains, intercommunaux et communaux en charge d'en assurer l'opérationnalité.

Le projet de SRHH est structuré en trois axes stratégiques, déclinant des objectifs et des leviers d'actions pour les atteindre :

1. Développer une offre de logements 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.

Le projet de SRHH révisé affiche dans son champ d'intervention l'ambition d'accroître sa réponse face au renforcement de la crise du logement sous l'effet des crises sanitaires et économiques et, de se saisir de nouveaux enjeux parmi lesquels l'objectif de sobriété foncière, la nécessaire massification de la rénovation énergétique du parc de logements, le besoin d'adapter les logements au vieillissement de la population ou encore la consolidation de dispositifs d'accompagnement social à destination des publics vulnérables.

## **II- Proposition d'avis du Conseil départemental sur le projet de SRHH**

Dans la volonté de rééquilibrer et de diversifier l'offre de logements et d'hébergement, le premier volet d'orientations et d'actions du SRHH définit notamment la territorialisation des objectifs annuels de production de logements et de structures d'hébergement destinés à répondre aux besoins des franciliens.

- a) Des objectifs de production de logements et de structures d'hébergement déconnectés des réalités territoriales
  - i) Une territorialisation par Établissement Public Territorial (EPT) de l'offre de logements trop ambitieuse

Le SRHH reprend l'objectif de la loi du Grand Paris de 2010, et du SDRIF-E, de construire 70 000 logements par an, et prévoit de consacrer une part de logements sociaux oscillant de 45 à 55 % en vue de combler le déficit de logements sociaux des communes déficitaires au sens de la loi SRU et de répondre à la demande de logement social de plus en plus forte en Île-de-France.

Durant la période 2024-2028, le SRHH fixe, sur le territoire du Département, un objectif annuel de production de 10 259 logements comprenant a minima 5 229 logements sociaux, soit une évolution de 3,6 % de la construction globale de logements et a minima une augmentation de 28 % du nombre de logements sociaux créés chaque année par rapport aux objectifs fixés dans le précédent SRHH.

Le Val-de-Marne est un territoire dynamique, qui a pleinement contribué à l'effort régional de production de logements en réalisant, sur la période 2018-2022, 113 % des objectifs fixés par le précédent SRHH. Durant la même période, ce dynamisme a profité à la production de logements sociaux pour près d'un tiers de la production globale.

Lors de la dernière période triennale, les communes val-de-marnaises déficitaires en logements sociaux ont contribué à près de la moitié (47 %) de l'offre nouvelle de logements sociaux, sur le territoire, participant ainsi à la mixité sociale et au rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale au sein d'un Département où le taux de logement social atteignait 31,89 % au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Ces premiers résultats vont dans le sens du rééquilibrage souhaité par le Département et traduit par l'évolution depuis 2021 de sa politique de soutien à l'habitat social. Afin d'atténuer les phénomènes de ségrégation socio-spatiale du logement social, le Département soutient financièrement davantage la construction de logement locatif social dans les communes déficitaires.

Toutefois, la cherté et la raréfaction de fonciers disponibles et le désengagement financier de l'État en faveur du développement du logement social sont autant de contraintes qui pèsent sur les organismes HLM et les collectivités locales, notamment les communes, pour aboutir à la construction de logements. Dans ce contexte, les objectifs revalorisés de production de logements n'apparaissent pas suffisamment progressifs dans le temps pour être atteignables.

- ⇒ **En raison des objectifs de production de logements disproportionnés et déconnectés des réalités territoriales, le Département est défavorable aux objectifs de territorialisation de l'offre de logements déclinés dans le SRHH et demande qu'ils soient révisés afin d'être plus réalistes et mieux répartis à l'échelle de la Région.**

ii) Une réévaluation des objectifs de places d'hébergement déconnectée des capacités territoriales d'action

Face à une offre de logements adaptés et de places d'hébergement inégalement répartie dans l'espace régional, le SRHH porte l'ambition de rééquilibrer cette offre d'accueil et incite les territoires à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour répondre aux besoins exprimés par les ménages les plus fragiles, en termes d'ancrage territorial et d'accès aux services, aux transports et à l'emploi.

Le SRHH fixe des objectifs d'équipement minimal aux intercommunalités déficitaires afin de s'assurer que l'effort de création et de reconstitution de places soit porté par ces dernières. Le Département est identifié comme territoire sous-doté en places d'hébergement et de logements adaptés.

Durant la période d'exécution du précédent SRHH, le Département a participé pleinement au rééquilibrage de l'offre d'hébergement visée à l'échelle régionale, en passant de 26 269 à 35 791 places d'hébergement et de logements adaptés à disposition des publics vulnérables, soit la réalisation au 31 décembre 2022 de 134 % des objectifs fixés (9 522 places supplémentaires), malgré l'ensemble des contraintes afférentes à la réalisation de projets d'hébergement.

La revalorisation des objectifs de places d'hébergement et de logements adaptés prévue par le projet de révision du SRHH demanderait encore un effort supplémentaire au Val-de-Marne, alors même que plus de 50 % des personnes accueillies dans les places d'hébergement du Département ne sont pas val-de-marnaises.

- ⇒ **Le Département demande la révision des objectifs de places d'hébergement et de logements adaptés pour qu'ils soient plus réalistes et que la territorialisation de la mise à l'abri des personnes vulnérables soit effectuée de manière plus équitable au niveau régional.**

b) Un renforcement nécessaire de l'offre de logements très sociaux en faveur des étudiants

En 2022, la production de logements très sociaux (PLAI) dans le Val-de-Marne représentait 33 % de la production globale (29,5 % à l'échelle métropolitaine).

Les étudiants font partie des ménages qui rencontrent des difficultés accrues pour accéder à un logement en raison de leurs faibles ressources (*27,5 % des étudiants sont boursiers au sein de l'académie de Créteil*) et d'une offre de logements abordables insuffisante sur le territoire (*déficit en logements Crous estimé à 2 850 places dans le Val-de-Marne*).

- ⇒ **En ce sens, le Département soutient la pérennisation du financement des logements étudiants à niveau de loyer PLAI.**

c) Une restructuration de l'offre d'hébergement devant répondre à la diversité des besoins

Pour favoriser l'autonomie et l'insertion dans le logement pérenne des personnes rencontrant des difficultés sociales et économiques, le Département est favorable à l'accroissement de la part de dispositifs d'hébergement proposant des solutions renforcées d'accompagnement social (ex. CHR) dans l'offre globale d'hébergement comprenant notamment des solutions d'urgence telles que les nuitées hôtelières et les places en centres d'hébergement d'urgence (CHU).

⇒ **Compte tenu de la diversité des besoins, le Département demande le déploiement d'un éventail de solutions d'hébergement adaptées à la situation des personnes vulnérables.**

d) Un réinvestissement nécessaire pour le développement d'équipements d'accueil des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Le SRHH pointe le Val-de-Marne comme l'un des départements métropolitains les moins dotés en équipements d'hébergement destinés à accueillir des personnes âgées dépendantes ou des personnes en situation de handicap.

⇒ **Au regard du vieillissement de la population val-de-marnaise, ayant connu la plus forte progression des 60 ans et plus en petite couronne parisienne ces dix dernières années, et de l'augmentation de 28 % du nombre de personnes ayant au moins un droit ouvert à la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), le département du Val-de-Marne appelle l'État à renforcer son soutien financier en faveur du développement de structures adaptées.**

e) La lutte contre la précarité énergétique et l'effort de transition environnementale à poursuivre

Le Val-de-Marne est un territoire au sein duquel un nombre important de foyers sont concernés par une situation de précarité énergétique, avec 54 000 ménages en 2022, soit 9,1 % de la population Val-de-Marnaise.

Une observation des performances énergétiques à l'échelle du Val-de-Marne, notamment par le biais des étiquettes de diagnostic de performance énergétique (DPE), révèle l'importance de la part de logements considérés comme des passoires thermiques (étiquettes F et G), notamment dans le parc privé composé de 45 % de logements énergivores, posant l'enjeu de la rénovation énergétique.

Le Département a réaffirmé en 2023, ses engagements en faveur de la transition écologique et de la lutte contre la précarité énergétique. Les aides financières à la rénovation du parc social ont été majorées et sont ciblées, tout particulièrement les opérations contribuant à l'éradication des passoires thermiques du parc de logements locatifs sociaux val-de-marnais.

Par ailleurs, le Département entame un travail de diagnostic et d'élaboration de pistes d'actions afin de renforcer l'efficacité de son intervention en faveur de l'amélioration et de la rénovation énergétique du parc privé.

⇒ **Le Département partage l'ambition d'accélérer l'amélioration du parc de logements et sa rénovation énergétique, il est favorable à la simplification des démarches, à la création d'un guichet unique et à un meilleur financement du reste à charge des travaux pour les propriétaires.**

### III- Avis du Département sur le projet de SRHH révisé

Il est proposé au Conseil départemental de :

- Se prononcer défavorablement sur les objectifs de la territorialisation de l'offre de logements et d'hébergement figurant dans le projet de SRHH ;
- Approuver l'avis figurant en annexe de la délibération ;
- Autoriser le Président du Conseil départemental du Val-de-Marne à transmettre cet avis au Préfet de la Région Île-de-France ;

- Autoriser le Président du Conseil départemental du Val-de-Marne à prendre toute initiative pour porter la position du Département sur le projet de SRHH.

Je vous prie de bien vouloir délibérer.

Le Président du Conseil départemental,

Rapport présenté par :  
M. DUVAUDIER  
Vice président du Conseil départemental

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Duvaudier'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'J' and a long horizontal stroke at the end.

DÉLIBÉRATION N° 2024 -1 - 2 . 1 . 10

du CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Séance du 11/03/2024

Le Conseil départemental du Val-de-Marne s'est réuni le 11/03/2024,  
dans la salle des séances de l'Hôtel du Département,  
conformément à l'article L. 3121-9 alinéa 2 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient présents :

Étaient absents excusés :

Membres de la commission ayant donné délégation de vote pour la séance :

**Objet : Avis départemental sur le projet de révision du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).**

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL,

Vu les articles L. 302-13 et 14 et L. 364-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu la lettre du Préfet de la région d'Île-de-France et du Préfet de Paris du 12 décembre 2023, réceptionnée le 21 décembre 2023, sollicitant l'avis du Conseil départemental sur le projet du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) ;

Vu le projet du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) élaboré par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France et arrêté par son assemblée plénière en date du 30 novembre 2023 ;

Vu la délibération du Conseil départemental n° 2023-3 - 2.3.33 du 26 juin 2023 relative à l'évolution de la politique départementale de l'habitat ;

Vu la délibération du Conseil départemental n° 2019-6 - 2.9.25 en date du 16 décembre 2019 portant sur l'évolution du règlement intérieur du Fonds de solidarité habitat ;

Considérant le rapport de Monsieur le Président du Conseil départemental du Val-de-Marne.

Sur le rapport présenté au nom de la 2<sup>e</sup> commission par M. Duvaudier ;

Sur l'avis de la commission des finances.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

Article 1<sup>er</sup> : Se prononce défavorablement sur les objectifs de la territorialisation de l'offre de logements et d'hébergement figurant dans le projet du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

Article 2 : Approuve l'avis du Conseil départemental du Val-de-Marne figurant en annexe de la délibération.

Article 3 : Autorise le Président du Conseil départemental du Val-de-Marne à transmettre cet avis au Préfet de la région Île-de-France dans le cadre de la procédure de révision du SRHH, en vue d'être joint aux contributions des autres personnes publiques associées et en vue de sa prise en compte par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Article 4 : Autorise le Président du Conseil départemental du Val-de-Marne à prendre toute initiative pour porter la position du Département sur le projet du SRHH.

Article 5 : Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun - 43, rue du Général de Gaulle 77000 Melun - dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou son affichage ou sa notification. La juridiction administrative peut être saisie à partir du site <https://www.telerecours.fr> .

Le Président du Conseil départemental

Olivier Capitanio

## **Avis du Conseil départemental du Val-de-Marne sur le projet de révision du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)**

Le projet de SRHH révisé est un document solide et fondamental pour partager un socle de connaissances, un diagnostic et pour la mise en exergue des problématiques d'habitat et d'hébergement exacerbées en région francilienne. Si ce schéma révisé a le mérite d'aller plus loin dans la préconisation d'actions, par rapport à sa version en vigueur, cependant, une plus juste adéquation avec les réalités et les besoins territoriaux est nécessaire. Il est également indispensable que les acteurs : collectivités territoriales, associations du secteur de l'habitat et de l'accompagnement des ménages, et organismes HLM soient dotés des moyens financiers d'agir, au-delà d'une déclinaison d'outils à mettre en œuvre.

### **I. Des objectifs de production de logements et de structures d'hébergement déconnectés des réalités territoriales**

#### **1. Une territorialisation par Établissement Public Territorial (EPT) de l'offre de logements trop ambitieuse**

Le SRHH reprend l'objectif de la loi du Grand Paris de 2010, et du SDRIF-E, de construire 70 000 logements par an, et prévoit de consacrer une part de logements sociaux oscillant de 45 à 55 % en vue de combler le déficit de logements sociaux des communes déficitaires au sens de la loi SRU et de répondre à la demande de logement social de plus en plus forte en Île-de-France.

Durant la période 2024-2028, le SRHH fixe, sur le territoire du Département, un objectif annuel de production de 10 259 logements comprenant à minima 5 229 logements sociaux, soit une évolution de 3,6 % de la construction globale de logements et à minima une augmentation de 28 % du nombre de logements sociaux créés chaque année par rapport aux objectifs fixés dans le précédent SRHH.

Le Val-de-Marne est un territoire dynamique, qui a pleinement contribué à l'effort régional de production de logements en réalisant, sur la période 2018-2022, 113 % des objectifs fixés par le précédent SRHH. Durant la même période, ce dynamisme a profité à la production de logements sociaux pour près d'un tiers de la production globale.

Lors de la dernière période triennale, les communes val-de-marnaises déficitaires en logements sociaux ont contribué à près de la moitié (47 %) de l'offre nouvelle de logements sociaux, sur le territoire, participant ainsi à la mixité sociale et au rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale au sein d'un département où le taux de logement social atteignait 31,89 % au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Ces premiers résultats vont dans le sens du rééquilibrage souhaité par le Département et traduit par l'évolution depuis 2021 de sa politique de soutien à l'habitat social. Afin d'atténuer les phénomènes de ségrégation socio-spatiale du logement social, le Département soutient financièrement davantage la construction de logement locatif social dans les communes déficitaires.

Toutefois, la cherté et la raréfaction de fonciers disponibles et le désengagement financier de l'État en faveur du développement du logement social sont autant de contraintes qui pèsent sur les organismes HLM et les collectivités locales, notamment les communes, pour aboutir à la construction de logements. Dans ce contexte, les objectifs revalorisés de production de logements n'apparaissent pas suffisamment progressifs dans le temps pour être atteignables.

- ⇒ **En raison des objectifs de production de logements disproportionnés et déconnectés des réalités territoriales, le Département est défavorable aux objectifs de territorialisation de l'offre de logements déclinés dans le SRHH et demande qu'ils soient révisés afin d'être plus réalistes et mieux répartis à l'échelle de la Région.**

## 2. Une réévaluation des objectifs de places d'hébergement déconnectée des capacités territoriales d'action

Face à une offre de logements adaptés et de places d'hébergement inégalement répartie dans l'espace régional, le SRHH porte l'ambition de rééquilibrer cette offre d'accueil et incite les territoires à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour répondre aux besoins exprimés par les ménages les plus fragiles, en termes d'ancrage territorial et d'accès aux services, aux transports et à l'emploi.

Le SRHH fixe des objectifs d'équipement minimal aux intercommunalités déficitaires afin de s'assurer que l'effort de création et de reconstitution de places soit porté par ces dernières. Le Département est identifié comme territoire sous-doté en places d'hébergement et de logements adaptés.

Durant la période d'exécution du précédent SRHH, le Département a participé pleinement au rééquilibrage de l'offre d'hébergement visée à l'échelle régionale, en passant de 26 269 à 35 791 places d'hébergement et de logements adaptés à disposition des publics vulnérables, soit la réalisation au 31 décembre 2022 de 134 % des objectifs fixés (9 522 places supplémentaires), malgré l'ensemble des contraintes afférentes à la réalisation de projets d'hébergement.

La revalorisation des objectifs de places d'hébergement et de logements adaptés prévue par le projet de révision du SRHH demanderait encore un effort supplémentaire au Val-de-Marne, alors même que plus de 50 % des personnes accueillies dans les places d'hébergement du Département ne sont pas val-de-marnaises.

- ⇒ **Le Département demande la révision des objectifs de places d'hébergement et de logements adaptés pour qu'ils soient plus réalistes et que la territorialisation de la mise à l'abri des personnes vulnérables soit effectuée de manière plus équitable au niveau régional.**

## II. Un renforcement nécessaire de l'offre de logements très sociaux en faveur des étudiants

En 2022, la production de logements très sociaux (PLAI) dans le Val-de-Marne représentait 33 % de la production globale (29,5 % à l'échelle métropolitaine).

Les étudiants font partie des ménages qui rencontrent des difficultés accrues pour accéder à un logement en raison de leurs faibles ressources (*27,5 % des étudiants sont boursiers au sein de l'académie de Créteil*) et d'une offre de logements abordables insuffisante sur le territoire (*déficit en logements Crous estimé à 2 850 places dans le Val-de-Marne*).

- ⇒ **En ce sens, le Département soutient la pérennisation du financement des logements étudiants à niveau de loyer PLAI.**

## III. Une restructuration de l'offre d'hébergement devant répondre à la diversité des besoins

Pour favoriser l'autonomie et l'insertion dans le logement pérenne des personnes rencontrant des difficultés sociales et économiques, le Département est favorable à l'accroissement de la part de dispositifs d'hébergement proposant des solutions renforcées d'accompagnement social (ex. CHRS) dans l'offre globale d'hébergement comprenant notamment des solutions d'urgence telles que les nuitées hôtelières et les places en centres d'hébergement d'urgence (CHU).

- ⇒ **Compte tenu de la diversité des besoins, le Département demande le déploiement d'un éventail de solutions d'hébergement adaptées à la situation des personnes vulnérables.**

#### **IV. Un réinvestissement nécessaire pour le développement d'équipements d'accueil des personnes âgées et des personnes en situation de handicap**

Le SRHH pointe le Val-de-Marne comme l'un des départements métropolitains les moins dotés en équipements d'hébergement destinés à accueillir des personnes âgées dépendantes ou des personnes en situation de handicap.

- ⇒ **Au regard du vieillissement de la population val-de-marnaise, ayant connu la plus forte progression des 60 ans et plus en petite couronne parisienne ces dix dernières années, et de l'augmentation de 28 % du nombre de personnes ayant au moins un droit ouvert à la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), le département du Val-de-Marne appelle l'État à renforcer son soutien financier en faveur du développement de structures adaptées.**

#### **V. La lutte contre la précarité énergétique et l'effort de transition environnementale à poursuivre**

Le Val-de-Marne est un territoire au sein duquel un nombre important de foyers sont concernés par une situation de précarité énergétique, avec 54 000 ménages en 2022, soit 9,1 % de la population val-de-marnaise.

Une observation des performances énergétiques à l'échelle du Val-de-Marne, notamment par le biais des étiquettes de diagnostic de performance énergétique (DPE), révèle l'importance de la part de logements considérés comme des passoires thermiques (étiquettes F et G), notamment dans le parc privé composé de 45 % de logements énergivores, posant l'enjeu de la rénovation énergétique.

Le Département a réaffirmé en 2023, ses engagements en faveur de la transition écologique et de la lutte contre la précarité énergétique. Les aides financières à la rénovation du parc social ont été majorées et sont ciblées, tout particulièrement les opérations contribuant à l'éradication des passoires thermiques du parc de logements locatifs sociaux val-de-marnais.

Par ailleurs, le Département entame un travail de diagnostic et d'élaboration de pistes d'actions afin de renforcer l'efficacité de son intervention en faveur de l'amélioration et de la rénovation énergétique du parc privé.

- ⇒ **Le Département partage l'ambition d'accélérer l'amélioration du parc de logements et sa rénovation énergétique, il est favorable à la simplification des démarches, à la création d'un guichet unique et à un meilleur financement du reste à charge des travaux pour les propriétaires.**