

# Compte-rendu de réunion

**OBJET DE LA  
RÉUNION**

**Comité régional de l'habitat et de  
l'hébergement (CRHH)  
Séance plénière du 17 février 2017**

**DATE**

**17/02/17**

**SERVICE** Secrétariat du CRHH : DREAL Auvergne-Rhône-Alpes **LIEU** Préfecture de région

**Président de séance :** Michel Delpuech, Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes

1 <sup>er</sup> collègue	Présent
Conseil Régional	✓
Conseil départemental de l'Ain	✓
Conseil départemental de l'Allier	✓ + 1 pouvoir reçu
Conseil départemental de l'Ardèche	
Conseil départemental du Cantal	
Conseil départemental de la Drôme	✓
Conseil départemental de l'Isère	✓
Conseil départemental de la Loire	✓
Conseil départemental de la Haute-Loire	
Conseil départemental du Puy-de-Dôme	✓
Conseil départemental du Rhône	✓
Conseil départemental de la Savoie	
Conseil départemental de la Haute-Savoie	
Métropole de Lyon	✓
Grenoble-Alpes Métropole	✓
CU de Saint-Étienne Métropole	✓
CA de Bourg-en-Bresse	
CA Montluçonnaise	
CA de Moulins	
CA de Vichy Val d'Allier	Pouvoir donné
CA du Bassin d'Annonay	
CA Privas Centre Ardèche	
CA du Bassin d'Aurillac	
CA Montélimar-Agglomération	
CA de Valence Romans Sud R.Alpes	✓
CA Porte de l'Isère	✓
CA du Pays Voironnais	✓
CA du Pays Viennois	✓
CA Loire-Forez	✓
CA du Roannais	✓
CA du Puy en Velay	
CA de Clermont Communauté	✓

2 <sup>ème</sup> collègue	Présent
ARAUSH	✓
ARAUSH	
ARAUSH	
ARAUSH	
ARRA-HLM	✓
ADOMA Rhône-Alpes	✓
SOLiHA	✓
ADIL Rhône-Alpes	✓
ADIL Auvergne	✓
CROUS Rhône-Alpes	
Fédération des EPL Auvergne	✓
FEDERA	✓
Chambre des notaires	
CRPI d'Auvergne	
FNAIM	
FPI	✓
SNAL Rhône-Alpes	
UNIS Rhône-Alpes	
CAPEB Rhône-Alpes	✓
CAPEB Auvergne	
FFB Rhône-Alpes	✓
FFB Auvergne	
Ordre des architectes Auvergne	✓
UMF Rhône-Alpes	
Action Logement	
CAF Rhône-Alpes	✓
CAF Auvergne	✓
Caisse des dépôts Rhône-Alpes	✓
Caisse des dépôts Auvergne	
Banques Rhône-Alpes	✓
Banques Auvergne	
AROMSA et MSA Ain-Rhône	

<b>1<sup>er</sup> collège (suite)</b>	<b>Présent</b>
CA Villefranche Beaujolais Saône	✓
CA de Chambéry métropole	
CA du Lac du Bourget	
CA du Grand Annecy	✓
CA d'Annemasse	

<b>3<sup>ème</sup> collège</b>	<b>Présent</b>
Associations d'insertion Allier	
Associations d'insertion Cantal	
Associations d'insertion Haute-Loire	
Associations d'insertion Puy-de-Dôme	
FAPIL Rhône-Alpes	✓
FNARS Rhône-Alpes	
FNARS Auvergne	
Assoc interdépartementale UDAF R-Alpes	✓
URAF Auvergne	
UNAFO Rhône-Alpes	✓
URHAJ / URCLLAJ Rhône-Alpes	✓
Fondation Abbé Pierre Rhône-Alpes	✓
Président de COMED Rhône-Alpes	✓
SIAO Rhône-Alpes	✓
ARTAG Rhône-Alpes	✓
CGL Rhône-Alpes	
CLCV Rhône-Alpes	✓
CLCV Auvergne	
CNL Rhône-Alpes	✓
CNL Auvergne	
CSF Rhône-Alpes	
UNPI Rhône-Alpes	
UNPI Auvergne	
CCRPA Rhône-Alpes	✓
CCRPA Rhône-Alpes	✓
CCRPA Auvergne	
CGPME Rhône-Alpes	
CGPME Auvergne	
MEDEF Rhône-Alpes	✓
MEDEF Auvergne	
CFDT Rhône-Alpes	✓
CFDT Auvergne	
CFTC Rhône-Alpes	
CFTC Auvergne	
CFE-CGC Rhône-Alpes	
CFE-CGC Auvergne	
CGT Rhône-Alpes	
CGT Auvergne	
FO Rhône-Alpes	
FO Auvergne	

<b>Services de l'État</b>	<b>Présent</b>
DDT 01	✓
DDT 03	✓
DDT 07	✓
DDT 15	
DDT 26	✓
DDT 38	✓
DDT 42	✓
DDT 43	✓
DDT 63	✓
DDT 69	✓
DDT 73	✓
DDT 74	✓
DDCS 01	
DDCS 03	
DDCS 07	
DDCS 15	
DDCS 26	
DDCS 38	
DDCS 42	
DDCS 43	
DDCS 63	
DDCS 69	✓
DDCS 73	
DDCS 74	
DREAL	✓
DRDJSCS	✓
RRPIE	
DIRECCTE	
SGAR	✓
<b>Structures invitées</b>	
ADEME	✓
CERA	
CEREMA	
URIOPSS	✓
EPOA	✓
MRIE	
INSEE	
ARS	
ANIL	✓

## Ouverture de la séance et introduction de Monsieur le préfet de région

Monsieur le préfet de région accueille les participants à cette première séance plénière du comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Auvergne-Rhône-Alpes de l'année.

Il rappelle qu'il vient de consulter par écrit les structures qui seront membres du CRHH plénier resserré, un nouvel arrêté de composition devant être pris courant mars (les fiches à retourner par les organismes pour désigner le titulaire et les deux suppléants sont attendues par la DREAL pour fin février).

Monsieur le préfet de région présente ensuite quelques éléments de bilan 2016 :

- avec 56 400 logements autorisés (+11% par rapport à 2015) et 49 000 logements mis en chantier (+7% par rapport à 2015), 2016 est une année de **reprise de la construction**. Les dispositions de la loi de finances 2017 témoignent de la poursuite des engagements de l'État en faveur de la construction et de la reprise du marché immobilier avec notamment la prolongation du dispositif Pinel et le maintien du prêt à taux zéro dans les mêmes conditions que celles de 2016.
- pour le **logement locatif social**, 16 140 logements ont été agréés soit près de 97% des objectifs initiaux et près de 3 000 logements de plus qu'en 2015. C'est un résultat satisfaisant puisque l'Auvergne-Rhône-Alpes représente 13% des agréments nationaux, pour une consommation de 42,1 M€. Tous les moyens possibles doivent être mis en œuvre pour consommer plus rapidement les crédits et atteindre 100 % de l'objectif.
- pour le **parc privé**, les 7 800 logements aidés dont 4 800 financés au titre du programme «Habiter Mieux» ne sont pas à la hauteur des résultats escomptés (56% de l'objectif régional). Pour 2017, les orientations de l'Anah et du FART s'inscrivent dans la continuité de l'année 2016 mais avec une augmentation sensible de la capacité d'engagement (116 M€ dont 21 M€ du FART). Il est indispensable d'amplifier les actions de proximité pour que les bénéficiaires potentiels se manifestent puis concrétisent leurs projets.
- concernant la mobilisation du **foncier public**, 10 terrains de l'État et de ses opérateurs ont été cédés en 2016 avec un montant global de décote de 4 M€ pour un potentiel de construction de 461 logements, dont 421 logements sociaux.
- la **rénovation énergétique** reste un enjeu social économique et environnemental essentiel et 2016 a été encore une année de simplification des outils, et de levée des freins à l'action, en permettant notamment le recours simultané, sans conditions de ressources, au crédit d'impôt et à l'éco-prêt à taux zéro pour des travaux de rénovation énergétique. Le nombre d'appel aux points info services est en hausse sur 2016 par rapport à 2015 mais il faut tout faire pour aller jusqu'à la décision des occupants. Le monde de l'artisanat et du bâtiment a fait de gros efforts pour être RGE (reconnues garant de l'environnement) mais les dossiers se font désirer. Enfin, le crédit d'impôt doit être plus mis en avant par les banques.

Plusieurs chantiers ou actualités importantes sont à souligner pour 2017 :

- la **loi Égalité et Citoyenneté** promulguée le 27 janvier, conforte l'attention portée aux questions de mixité sociale à travers une offre de logements sociaux équilibrée sur les territoires et une occupation sociale des logements sociaux qui ne concentrent plus les ménages les plus pauvres dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Des travaux importants seront à conduire en 2017 pour adapter les politiques d'attributions de logements sociaux. Par ailleurs, 2017 sera une année de travail en vue du renouvellement des conventions d'utilité sociale (CUS).
- 2017 est l'année du **bilan triennal SRU** à l'issue duquel des communes peuvent être mises en carence. Sur ce dossier, l'État mène une politique volontariste, à la fois ferme et partenariale, pour veiller au respect des obligations en faveur de la mixité sociale (fermeté sur les objectifs et partenariat dans la démarche et la méthode). Une commission sera réunie localement pour confronter les arguments du maire et de l'État. Les premiers éléments de

bilans présentés aujourd'hui montrent que sur les 161 communes concernées par le bilan triennal, 99 ont atteint leur objectif quantitatif de production (61%). La plupart des communes sont aussi soumises au respect de seuils de production en PLAI et en PLS et 92 des 99 communes répondent à cette double obligation. Par ailleurs, 13 des 22 communes carencées ont atteint leur double objectif. Le rôle de l'administration régionale de l'État est de veiller à la cohérence. Monsieur le préfet de région indique par ailleurs qu'il a transmis une instruction aux préfets de département pour garantir des approches cohérentes<sup>1</sup>. Des exceptions restent possibles par rapport au cadrage régional, mais elles devront être justifiées. Les critères pouvant conduire à la carence des communes sont donc partagés par tous.

- concernant l'hébergement, le **plan de programmation des pensions de familles** sera mis en œuvre. Les pensions de familles constituent une modalité de résidences sociales et se situent à l'articulation entre hébergement et logement. Elles sont destinées à l'accueil, sans limitation de durée, de personnes à faible niveau de ressources et dans une situation d'isolement ou d'exclusion. Un Plan de relance 2017-2021 pour les pensions de familles a été annoncé par le Président de la République en mai 2016.

Monsieur le préfet de région étant nommé préfet de la région Île-de-France préfet de Paris, à compter du 27 février 2017, il remercie les services de la DREAL et de la DRDJSCS pour leur professionnalisme, ainsi que l'ensemble des acteurs présents pour leur mobilisation en faveur des politiques du logement et de l'hébergement en région.

L'ordre du jour de la séance est le suivant :

- actualités législatives et réglementaires
- lancement de l'expérimentation performance environnementale des bâtiments neufs
- bilan triennal SRU 2014-2016
- bilan 2016 et programmation 2017 des aides à la pierre pour le parc public et le parc privé, financements apportés par d'autres partenaires
- politique relative au développement des pensions de famille
- données sur la demande en logement social et point DALO
- présentation des ADIL de la région et signature d'une charte de coordination

\*\*

\*

*Note : Les informations présentes dans le diaporama ne sont pas toutes retranscrites dans le présent compte-rendu, le diaporama étant consultable à cette adresse : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/le-comite-regional-de-l-habitat-et-de-l-a2684.html>*

## **1 – Actualités législatives et réglementaires**

Mme Guinard (DREAL) présente les actualités législatives et réglementaires avec notamment :

- en loi de finances 2017 :
  - le dispositif Cosse « louer abordable » qui crée de nouvelles déductions fiscales concernant les revenus fonciers en cas de convention avec l'Anah. Il convient d'attendre la publication du décret d'application, pour signer les conventions (site : [www.louer-abordable.gouv.fr](http://www.louer-abordable.gouv.fr))
  - le dispositif Pinel qui est prolongé d'un an et expérimenté sur des communes en zones C à titre dérogatoire (décret en attente).
- La loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne qui oblige pour les communes et EPCI dénommés « touristiques » de conclure avec l'État des conventions pour le logement des travailleurs saisonniers avant le 28 décembre 2018.

1 Cette note a été transmise aux membres du CRHH avant la séance

- La loi Égalité et Citoyenneté qui comprend dans son titre II trois chapitres importants :
  - le premier sur les attributions de logements sociaux, avec l'obligation d'un pourcentage minimum d'attributions hors QPV ou en QPV selon les quartiles de revenus des demandeurs. Sur ce point, les préfets prendront prochainement un arrêté pour fixer les seuils de quartile par EPCI.
  - le deuxième sur la politique des loyers et la mise en œuvre des prochaines conventions d'utilité sociale (CUS), sachant que la nouvelle politique des loyers est facultative et constitue un outil de mise en œuvre des objectifs de mixité sociale.
  - le troisième sur la répartition de l'offre avec de nouvelles conditions territoriales d'application du dispositif SRU.

M. Parodi (DRDJSCS) précise que la loi Égalité et Citoyenneté traite également du service civique. La DRDJSCS est à l'écoute des acteurs pour imaginer et proposer des actions visant à promouvoir les services civiques (la notion d'ambassadeurs est par exemple une piste intéressante).

#### Questions/remarques des participants :

M. Mayikisi (CCRPA) évoque le cas des travailleurs saisonniers qui, une fois la saison terminée, doivent quitter leur logement. Il s'interroge sur les dispositions de la loi permettant le maintien des saisonniers dans leur logement.

En réponse Mme Guinard (DREAL) indique que l'enjeu est bien de trouver de la souplesse dans les dispositifs de locations pour les travailleurs saisonniers, en visant à mobiliser le maximum de logements et à des niveaux de prix corrects.

Mme Guibert (VP région Auvergne-Rhône-Alpes) confirme que la principale problématique rencontrée en région est le manque de logements disponibles pour les saisonniers, et non le maintien dans le logement.

M. Parodi (DRDJSCS) précise qu'un travail a été mené avec l'éducation nationale pour permettre à des saisonniers d'avoir plusieurs métiers. Ainsi, ils sont de plus en plus nombreux à pratiquer plusieurs métiers sur un même territoire (période été / hiver) et de fait ont besoin d'un logement sur une période plus longue.

Concernant la loi Égalité et Citoyenneté, M. Rival (VP CA Porte de l'Isère) espérait la mise en place de la cotation dans le Système National d'Enregistrement pour déterminer les publics prioritaires, or la cotation semble abandonnée. Concernant les gens du voyage, la suppression des carnets familiaux est une bonne chose et met fin à une discrimination. Par ailleurs, les terrains familiaux ne bénéficient plus de l'ALT 2.

En réponse Mme Guinard (DREAL) répond que la cotation ne serait pas abandonnée mais reste facultative dans la loi Égalité et Citoyenneté, avec un module de gestion partagée annoncé pour juin 2017 qui permet l'identification partagée des publics prioritaires.

Pour M. Pousset (ARTAG), la « non reconnaissance » des caravanes est toujours d'actualité et les terrains familiaux ne vont pas recevoir les soutiens financiers nécessaires. Il est important que les collectivités utilisent des dispositifs classiques (PLAI) pour s'y retrouver en termes de conception et de gestion. Mais au final, il n'y a pas de définition commune du terrain familial (écart entre la législation et ce qui est considéré sur le terrain).

M. Vacher (Conseil Départemental de l'Allier) estime que pour l'intermédiation locative (cf dispositif louer abordable), il est important de disposer rapidement des outils car ce type de dossiers est long à monter pour les propriétaires bailleurs. La question du déficit d'opérateurs en IML est également posée sur certains territoires, notamment en zone C.

Mme Domenach (Soliha) répond que le réseau Soliha est très mobilisé sur la question de

l'intermédiation locative et qu'il n'y a pas de souci de disponibilité des opérateurs. Le problème aujourd'hui vient plutôt de l'équilibre de ces opérations qui nécessitent différents mécanismes de sécurisation. Or les conseils départementaux ont réduit leur soutien financier à ces opérations. L'État (DRDJSCS) apporte également des enveloppes. L'intermédiation locative est une belle solution mais il faut être vigilant au maintien du modèle économique des opérateurs si l'on souhaite la promouvoir en zone C.

## **2-Lancement de l'expérimentation performance environnementale des bâtiments neufs**

P. Vauterin (DREAL) indique que les ministres du logement et du développement durable ont lancé le chantier d'une nouvelle réglementation thermique à l'horizon 2020 (qui succédera à la RT 2012). L'objectif de cette nouvelle réglementation est d'aller vers des bâtiments :

- à énergie positive (et contribuer à la production d'énergies renouvelables)
- à faible empreinte carbone pour réduire les émissions de gaz à effets de serre sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment.

Cette nouvelle réglementation est co-construite avec l'ensemble des acteurs de la filière du bâtiment et s'appuie sur la production d'un référentiel Energie Carbone (méthodes, indicateurs, niveaux de performances). L'objectif est de pouvoir expérimenter sur le territoire la réglementation avant de caler définitivement les indicateurs et la méthode.

L'expérimentation nationale consiste en la contribution à l'observatoire par l'alimentation de la base de données et un appel aux maîtres d'ouvrages et aux maîtres d'œuvres est lancé pour participer à cette expérimentation portant sur tout bâtiment récent, construit ou en projet, logements individuel ou collectifs, tertiaire, équipement publics...

Mme Roisil (ADEME) annonce qu'aujourd'hui est lancé le dispositif en région Auvergne-Rhône-Alpes. La nouveauté de la méthode consiste à avoir plusieurs critères et une durée de vie des bâtiments calée sur 50 ans.

Le dispositif régional est présenté, avec le lancement d'un appel à projet pour retenir 20 projets pour participer à l'expérimentation en région : 15 projets en phase « réception » (livraison prévue avant janvier 2018) et 5 en phase « conception ».

Les 20 projets bénéficieront :

- d'un soutien financier (100 % de la partie calcul réglementaire pour les 15 projets en phase de « réception » et 70 % pour les autres)
- d'un accompagnement pour monter en compétence sur ce sujet (information / formation),
- d'un lieu privilégié de partage, d'échange et de capitalisation entre équipes « pilotes »,
- d'un soutien à la mise en place d'un suivi énergétique et commissionnement adapté aux enjeux des bâtiments à énergie positive

Le cahier des charges sera disponible sur le site de l'ADEME, avec une date limite de dépôt des dossiers fixée au 24 avril à 15h00 (<https://appelsaprojets.ademe.fr/>). Pour plus d'informations, une présentation plus détaillée aura lieu le 10 mars prochain à Eurexpo à Lyon.

## **3 - Bilan triennal SRU 2014-2016**

Mme Noars (DREAL) indique que les données du tableau<sup>2</sup> listant les 161 communes soumises au bilan triennal restent provisoires car avant phase contradictoire avec les communes.

---

2 tableau diffusé en séance

Mme Mathonnet (DREAL) rappelle le principe du bilan triennal, qui consiste à vérifier l'atteinte ou non d'un objectif fixé il y a 3 ans par le Préfet aux communes déficitaires (c'est-à-dire celles qui n'atteignent pas le taux légal de 20 % ou 25 % de logements sociaux).

L'examen de la 5<sup>ème</sup> période triennale (2014-2016) comporte une nouveauté : la prise en compte pour certaines communes, en plus des résultats quantitatifs, des résultats dits qualitatifs portant sur la répartition par type de financement (30 % minimum de PLAI et 30 %, ou 20 %, maximum de PLS).

Il est précisé que les communes peuvent être carencées pour la seule non atteinte de l'objectif qualitatif.

Les conséquences de la carence sont listées, avec une nouveauté issue de la loi Égalité et Citoyenneté : le préfet récupère désormais la gestion du contingent communal.

Concernant le calendrier, le préfet de région doit transmettre à la Ministre les bilans triennaux avant le 3 mars prochain. Entre février et avril, les préfets écrivent à toutes les communes qui n'ont pas atteint leur objectif triennal et réunissent une (ou des) commission(s). Le CRHH du 30 mai rendra un avis sur les projets d'arrêtés de carence.

Les membres du CRHH ont reçu en amont de la séance le cadrage régional validé par les préfets. Ce cadrage comporte 3 éléments :

- une règle qui vient préciser l'instruction gouvernementale du 23 décembre 2016 au regard d'un socle commun d'exceptions pour les décisions de carence des préfets de département
- un barème régional harmonisant le taux de majoration des communes carencées,
- une trame d'analyse pour objectiver la situation des communes soumises à la procédure de carence (points positifs ou négatifs de la situation des communes).

#### Questions/remarques des participants :

M. Amiot (fondation Abbé Pierre) souhaite comprendre pourquoi une commune qui a largement atteint son objectif triennal peut avoir un taux de logement social qui stagne ou baisse ?

Mme Guinard (DREAL) explique que le taux global peut baisser si la commune est très dynamique par ailleurs en construction neuve (promotion privée). L'atteinte de l'objectif triennal est donc un élément parmi d'autres et dans les critères d'appréciation locale l'évolution du taux de logements sociaux est à regarder.

Pour M. Charvin (VP Saint-Étienne Métropole), l'échelle communale est dépassée et il serait nécessaire de raisonner à l'échelle des bassins de vie. Par ailleurs, la CU de Saint-Étienne est en décroissance démographique et en secteur détendu. Un déséquilibre se crée avec des ménages modestes qui sont en centre-ville et les classes plus aisées en périphérie. Or produire des logements sociaux en communes SRU périphériques nécessitent de nouveaux équipements coûteux (école, transport...). Ce n'est donc pas souhaitable dans toutes ces communes. Enfin, une concertation et une négociation de la part de l'État serait la bienvenue (un maire d'une commune de moins de 5 000 habitants vient de recevoir par courrier un prélèvement de 47 000€ sans avoir été prévenu).

M. Vauterin (DREAL) indique que la situation de Saint-Étienne est bien connue mais l'État applique la loi. Dans le cadre des discussions de la loi Égalité et Citoyenneté, l'échelle communale n'a pas été remise en cause. Cette même loi prévoit par ailleurs un nouveau mécanisme d'exemption des obligations SRU en fonction notamment de la pression de la demande en logement social. Il faudra regarder dans l'analyse locale le devenir de ces communes en périphérie de la ville centre.

M. Carré (DDT 42) confirme que le Préfet de la Loire a transmis aux communes soumises à prélèvement un courrier, en application de la loi. L'arrêté de prélèvement n'a pas encore été transmis à la DGFIP.

Mme Duliège (VP Grand Annecy) se questionne sur l'application du bilan triennal dans le cas de

regroupement de communes (commune nouvelle et déléguée).

Mme Mathonnet (DREAL) indique que le bilan est fait sur chaque commune (ancien territoire). En complément, M. Alexandre (DDT 74) précise que le bilan s'applique au niveau des communes avant fusion mais l'Etat a pour interlocuteur la commune nouvelle. Concrètement, la commune nouvelle peut être carencée à l'échelle des anciennes communes.

Mme Noars (DREAL) aborde la question des reports de logement d'un bilan triennal à l'autre car l'instruction du gouvernement demande un report systématique de tous les logements venant en « surplus » de l'objectif fixé afin de ne pas freiner les dynamiques locales.

Cette application automatique du report quantitatif n'était pas souhaitée par certains départements en région, considérant que cela avait pour conséquence de diminuer les efforts à faire pour la période suivante (pas pédagogique ou vertueux dans certains cas).

Le préfet de région a demandé aux préfets d'appliquer le report automatique, tout en renvoyant aux échanges avec les communes dans le cadre des contrats de mixité sociale, notamment celles pour lesquelles cela peut poser problème pour le bilan triennal suivant.

#### **4- bilan 2016 et programmation 2017 des aides à la pierre pour le parc public et le parc privé, financements apportés par d'autres partenaires**

##### 4-1 Parc public

Mme Guinard (DREAL) présente le bilan 2016 du parc public avec 16 141 logements sociaux agréés en région, soit près de 97 % des objectifs initiaux et 21 % de plus qu'en 2015.

La part de petites typologies (logements T1 et T2) reste stable avec 35 % de la production mais avec des disparités fortes entre départements et une progression dans certains. La part de logements agréés en communes déficitaires SRU s'élève à 52 % de la production régionale.

Le bilan fait également apparaître les points suivants :

- près de 2/3 de la production régionale est concentrée en zone tendue
- la part de PLAI se stabilise et la part de PLUS diminue au profit des PLS
- 42,6 % des opérations sont montées en VEFA (mais avec une grande hétérogénéité selon les départements). La part de la VEFA est en augmentation constante depuis plusieurs années.

Concernant la programmation 2017, une concertation a été menée avec les acteurs locaux depuis début janvier 2017 (échanges entre la DREAL et les associations régionales HLM et Action Logement ; réunions bilatérales dans chaque département avec les territoires de gestion ; bureau du CRHH du 24 janvier...).

Les objectifs fixés pour 2017 pour Auvergne-Rhône-Alpes sont de 16 700 logements, et conformément aux objectifs remontés pour la région fin 2016. L'objectif est réparti en :

- 4 940 PLAI
- 7 420 PLUS
- 4 340 PLS

soit un ratio PLAI / (PLUS+PLAI) de 40 %

Les perspectives remontées des territoires s'élèvent à 16 177 logements dont 4 516 PLAI.

La dotation régionale est en baisse, mais avec un objectif de PLAI en hausse (42,9M€ y compris reliquats chez les délégataires, contre 46,6M€ en 2016), correspondant à un montant moyen de subvention par PLAI de 8 690 €.

S'ajoute à cela une enveloppe de 306 000 € environ consacrée aux MOUS.

Le bureau du CRHH du 24 janvier 2017 a validé les critères de répartition infra régionale suivants :



- Satisfaire a minima les objectifs liés au rattrapage SRU et ceux inscrits dans les PLH
- Respecter l'atteinte d'un objectif global de 40 % de PLAI (ajustement des perspectives), tout en tenant compte des capacités à faire (perspectives et résultats)
- Maintenir l'utilisation du zonage ABC pour définir les montants moyens de subvention, différenciés en fonction de la tension du marché
- Soutenir les opérations en acquisition-amélioration en zones détendues (B2/C)
- Garantir la priorité aux structures spécifiques
- Maîtriser la production de logements ordinaires en PLS
- La production de petites typologies fera l'objet d'une attention particulière, sans pour autant recourir à une enveloppe spécifique
- La problématique de restructuration du parc social existant en zones détendues sera discutée dans le cadre de projets locaux en 2017, et fera l'objet d'une réflexion approfondie pour calibrer le besoin et les modalités pour 2018
- L'abondement de l'enveloppe actions d'accompagnement (MOUS) à hauteur des besoins reconnus (608 k€)

Le scénario validé par le préfet de région est présenté, avec le maintien des montants moyens de subventions et des objectifs au taux de PLAI/PLUS+PLAI de 40 % (soit 4 940 logements) qui nécessitent de demander une enveloppe complémentaire de 3,8 M€ au national pour les mettre en œuvre. En attendant de les obtenir, la dotation de 42,9 M€ est répartie pour un nombre de PLAI de 4 547 correspondant aux perspectives des territoires.

Les tableaux de répartition des objectifs et des enveloppes par territoire de gestion sont soumis à l'avis du CRHH.

#### Questions/remarques des participants :

Mme Rueff (ARRA-HLM) remercie pour la qualité de travail réalisé avec le bureau du CRHH. La remise à plat des critères de répartition infra régionale sera plutôt en 2018. Les bailleurs seront attentifs au taux de 40% de PLAI et il est important que les demandes de financements complémentaires en PLAI soient bien portées par le niveau régional. D'autres régions n'ont pas réalisé leurs objectifs en 2016, ce qui ne les ont pas empêchées d'avoir des enveloppes conséquentes. Enfin, une problématique importante concerne la restructuration du patrimoine existant dans les territoires détendus qui mériterait un effort financier et la production neuve ne doit pas être réalisée au détriment de l'existant.

Mme Noars (DREAL) souligne que pour le préfet de région, la baisse de l'enveloppe régionale entre 2016 et 2017 est corrélée à la consommation partielle de l'enveloppe régionale 2016 (97%). Il s'agit donc bien d'un « pari » pour 2017 d'arriver à accrocher une enveloppe complémentaire de 3,8M€, la commande du ministère étant d'atteindre nos objectifs avec l'enveloppe initiale allouée.

Mme Corti (VP Conseil Départemental de l'Allier) indique que le conseil départemental a reçu un projet de 81 logements dont 56 PLAI en acquisition amélioration (résidence intergénérationnelle en commune SRU). Mais au prétexte du caractère atypique du projet, les services de L'État n'ont pas donné à cette opération le bénéfice du bonus « acquis-amélioré ». Les règles ne sont pas claires et le Conseil Départemental de l'Allier a le sentiment d'être traité différemment. La délégation de l'Allier a pourtant joué le jeu et n'a pas fait de surplus pour ne pas pénaliser les autres territoires.

Mme Noars (DREAL) a eu connaissance de cette opération exceptionnelle et particulière. Le préfet de l'Allier est aussi intervenu auprès du préfet de région très récemment. Concernant la clarification des règles, celles-ci ont été données en bureau du CRHH mais non écrites. Elles le seront désormais. La DREAL a répondu aux besoins en PLAI du Conseil Départemental de l'Allier. Pour l'opération en question, le préfet de région souhaite que soient recherchées d'autres financements.

M. Bret (Président CA du Pays Voironnais et membre du CA du FNAP) relève que distribuer l'enveloppe régionale pour des objectifs de logements inférieurs au notifié constitue un pari qu'il ne

pourra défendre, en tant que membre du FNAP, que si d'autres régions font de même. Il souligne qu'il faut tenir compte du fait que les autres régions ont aussi remonté des objectifs ambitieux.

Mme Noars (DREAL) rappelle que la région Auvergne-Rhône-Alpes a subi une très forte baisse de son enveloppe allouée alors que les enjeux "logements" sont très forts en région. Un scénario régional qui aurait baissé les forfaits moyens de subventions n'aurait pas envoyé un signal positif aux acteurs alors qu'il s'agit de produire plus de PLAI qu'en 2016. Il s'agit d'un choix délibéré, demandant à tous de contribuer à l'effort. Concernant la problématique de démolition / reconstruction en territoires détendus, le sujet sera abordé en bureau du CRHH.

Au vu de la programmation 2017 proposée, 4 membres du CRHH s'abstiennent (Conseil départemental de la Drôme, Conseil départemental de l'Allier, CA de Vichy Val d'Allier et la fédération des EPL). Aucun vote n'étant défavorable, **le CRHH donne un avis favorable à la programmation 2017 pour le parc public.**

#### 4-2 Financements apportés par d'autres partenaires

En l'absence excusée de M. Tomi (Action Logement), les diapositives ne sont pas commentées en séance.

M. Jusserand (Caisse des dépôts) rappelle les différents modes d'intervention de la caisse et précise que la CDC accompagne tous les territoires y compris ruraux et détendus. La CDC intervient de différentes manières : en financement en fonds d'épargne, en investissement en fonds propres, en financement d'études, d'ingénierie et d'expertise.

La CDC a apporté un financement d'1,4 Md€ pour le logement locatif social en 2016. Pour 2017, les volumes seront similaires.

M. Jusserand présente ensuite deux actualités :

- le prêt haut de bilan bonifié mis en place en 2016 et prévu jusqu'en 2018 (prêts bonifiés par la CDC sur ses fonds propres et par Action logement). L'objectif est d'accélérer et d'avoir un effet levier sur les programmes portés par les bailleurs, la priorité étant donnée à la rénovation thermique (233 M€ notifiés pour Auvergne-Rhône-Alpes)
- l'accompagnement de la démolition, notamment en zone détendue, avec un mécanisme de remise d'intérêt aux bailleurs de 5 000€ par logement démoli.

La CDC est dans une démarche de partenariat global et examine tous les projets. Il existe différentes implantations en région (Chambéry, Grenoble, Lyon, Clermont-Ferrand) et un nouveau site internet présente l'offre de la caisse et ses différents dispositifs : <http://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr>

#### 4-3 Parc privé

Faute de temps, le bilan 2016 du parc privé n'est pas commenté en séance. Concernant la programmation et les perspectives 2017, M. Vauterin (DREAL) annonce une augmentation sensible de la capacité d'engagement pour l'Anah comme pour le FART au niveau national. Les dotations 2017 pour la région Auvergne-Rhône-Alpes sont les suivantes :

- Anah : 82,5M € (soit 12 % de l'enveloppe répartie entre les régions) complétée par l'enveloppe régionale Anah mise en réserve nationale pour les travaux en copropriétés fragiles : 12,58 M€
- FART : 16,3M€ (soit 12 % de l'enveloppe répartie entre les régions) complétée par l'enveloppe régionale FART mise en réserve nationale pour les travaux en copropriétés fragiles : 5,55 M€  
→ Soit un montant potentiellement disponible de 95,1M€ Anah et de 21,8M€ de FART pour la région.
- Humanisation des structures d'hébergement : 0,5M€

Les objectifs en nombre de logements sont ensuite détaillés pour la région :

- propriétaires bailleurs : 760
- propriétaire occupant LHI / TD : 665
- propriétaire occupant énergie : 6 350
- propriétaire occupant autonomie : 2 265
- copropriétés en difficulté (indicatif) : 1 450
- copropriétés fragiles : 3 700 (dispositif mis en place à partir de 2017)
- Habiter Mieux : objectif global de 11 650 (soit 7 950 logements et 3 700 aides aux copropriétés fragiles)

Les objectifs copropriétés sont ambitieux ; l'important sera d'enclencher la dynamique.

La méthode utilisée pour répartir les objectifs et les enveloppes en infra-régional est présentée en séance (3 étapes).

#### Questions/remarques des participants :

M. Courtadon (VP Conseil Départemental du Puy-de-Dôme) précise que la demande en autonomie augmente et qu'il est dommage de constater une baisse des objectifs autonomie pour certains départements.

Ce constat est partagé par Mme Noars (DREAL) mais Auvergne-Rhône-Alpes a relativement bien été dotée par rapport à d'autres régions, et tous les départements de la région subissent une baisse en autonomie. Par ailleurs, l'Anah ne permet pas la fongibilité entre les priorités. La question de l'autonomie sera remontée à l'Anah centrale.

M. Bardel (FAPIL) estime que les propriétaires bailleurs sont laissés pour compte. La diminution des objectifs pour les propriétaires bailleurs est forte alors que les résultats sont plutôt bons pour les propriétaires bailleurs. C'est regrettable, d'autant plus qu'a été présenté en début de séance le dispositif Cosse qui permet de faire des logements sociaux via le parc privé.

M. Vauterin (DREAL) répond que les objectifs pour les propriétaires bailleurs ne subissent pas une grosse diminution, et que les objectifs 2016 propriétaires bailleurs n'ont pas été atteints.

M. Amiot (fondation Abbé Pierre) soutient les propos de la FAPIL sur la quasi-disparition des objectifs « propriétaires bailleurs » qui ont pourtant longtemps permis à l'Anah de produire des milliers de logements sociaux conventionnés pour des propriétaires modestes ou très modestes. Ce gisement de logements tend à disparaître, ce qui est regrettable au vu du budget global en hausse de l'Anah.

M. Argenson (Soliha) se félicite de l'évolution favorable des budgets de l'Anah mais regrette que l'autonomie soit si peu prise en compte car c'est un enjeu dans tous les départements de la région. Concernant les propriétaires bailleurs, les objectifs sont faibles et il faudrait les augmenter progressivement. Le parc privé peut apporter des solutions complémentaires à l'offre des organismes HLM, notamment à travers l'intermédiation locative.

Mme Motte (VP CA du Pays Voironnais) indique que pour les propriétaires bailleurs, il est important de surveiller les loyers de sortie qui ne sont pas forcément intéressants par rapport aux offres des bailleurs HLM. Pour l'autonomie, il est en effet nécessaire d'augmenter les enveloppes allouées. Ce ne sont pas les dossiers qui manquent mais bien les aides (avec une aide prévue initialement à 85% et finalement accordée à 65%, les gens renoncent au maintien à domicile).

M. Vacher (Conseil Départemental de l'Allier) demande quelle marge de manœuvre existe en fin d'année pour l'autonomie. Une règle permettant de la fongibilité entre les enveloppes de l'Anah serait la bienvenue.

Mme Noars (DREAL) remontera ces éléments auprès de l'Anah centrale au nom du CRHH. L'enjeu pour la région est de consommer et d'anticiper afin que les projets puissent sortir en 2017.

Au vu de la programmation 2017 proposée, aucun membre ne s'abstient ou n'émet de vote défavorable. **Le CRHH donne un avis favorable à la programmation 2017 pour le parc privé.**

## **5- Politique relative au développement des pensions de famille**

M. Parodi (DRDJSCS) rappelle que les pensions de famille ont le statut de résidences sociales (investissement pris sur le BOP135 et fonctionnement sur le BOP 177) et que le dispositif est soumis à une procédure régionale de validation.

Les pensions de famille constituent une réponse pertinente pour des personnes isolées en situation de mal logement et d'exclusion.

En région, 86 pensions de famille ont été validées dont 78 ouvertes soit 1 564 places. L'année 2016 correspond à l'année avec le plus grand nombre de places ouvertes depuis 2007 mais une grande disparité est constatée selon les départements (Allier, Drôme, Isère, Loire et surtout Puy-de-Dôme peu équipés en référence à un taux moyen d'équipement régional).

Les projets de pensions de famille restent complexes à monter (immobilier, volet social...). Par ailleurs, le BOP 177 est mobilisé en priorité pour les questions d'hébergement d'urgence.

Un cadrage de programmation régionale a été mis en place pour accompagner équitablement le développement du dispositif sur tous les départements, à hauteur du financement de 70 nouvelles places par an sur les départements les moins bien équipés. Conjointement, le plan de développement national prévoit la création de 7500 places sur 5 ans. Dans ce cadre, le financement des places prêtes à ouvrir en 2017 est validé soit environ 300 places pour la région.

Les réflexions et recommandations portées par le comité régional portent sur l'étayage des besoins, l'inscription des projets de création dans les documents de planification et la conformité du projet social.

L'attribution en pensions de famille se fera via les SIAO (attribution libre mais avec un lien plus étroit avec l'hébergement). Les associations gérant les CHRS ne doivent pas se censurer pour monter des projets de pensions de famille, l'objectif étant de mieux fluidifier le parcours de l'hébergement vers le logement.

### Questions/remarques des participants :

M. Jeannin (UNAFO) confirme que les pensions de famille jouent un rôle important dans le parcours de l'hébergement vers le logement. Les résidences sociales qui font également de l'accompagnement ne sont pas loin du rôle et du public des pensions de famille. Le logement accompagné est un bon outil de mobilité, notamment dans les métropoles.

Si l'AGLS était moins ponctionné par les dispositifs d'urgence du BOP 177, le rôle d'accompagnement des résidences sociales pourrait être mieux tenu.

Enfin, l'UNAFO présentera des projets de logement accompagné et de pensions de famille.

Mme Joly (ADOMA) rejoint les propos de l'UNAFO. Une vigilance doit être portée pour ne pas orienter des personnes de résidences sociales vers des pensions de famille. Une mobilité entre les structures doit être visée.

## 6- Données sur la demande en logement social et mise en œuvre du DALO

Faute de temps, ce sujet est reporté à une prochaine séance (bureau, CHAL ou plénier). À ce stade, l'enjeu de fiabiliser les outils, notamment le Système National d'Enregistrement qui sert de base à certaines dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté, est rappelé.

## 7- Présentation des ADIL de la région et signature d'une charte de coordination

En présence de Mme Chalencon, directrice générale de l'ANIL, les ADIL d'Auvergne-Rhône-Alpes présentent leurs structures : caractéristiques, missions, organisation, activités...

Les ADIL ont souhaité renforcer leur coordination régionale avec, pour la première fois en France, la signature d'une charte. Les ADIL ont en effet pour objectifs de :

- porter un projet commun conforme aux valeurs et aux principes des ADIL
- favoriser les échanges et la mutualisation entre ADIL
- coordonner et renforcer leur représentation au niveau régional

En signant aujourd'hui une charte, les ADIL d'Auvergne-Rhône-Alpes s'engagent à :

- délivrer les informations juridiques à leurs consultants en respectant des critères de qualité d'accueil et d'information
- publier et diffuser des documents d'information et études à destination des partenaires
- être force de proposition au niveau national
- promouvoir le réseau ANIL/ADIL au niveau régional et départemental
- échanger des informations et organiser des rencontres communes avec les acteurs du logement
- proposer des actions d'information, de sensibilisation et de formation aux partenaires au niveau régional
- se partager des outils, méthodes de travail et savoir-faire
- organiser des formations régionales pour leurs collaborateurs
- envisager des achats groupés
- proposer une réunion annuelle de leurs Présidentes et Présidents pour partager des orientations stratégiques
- réunir une fois par trimestre leurs directrices et directeurs
- assurer une représentation régionale dans les instances et les groupes de travail de l'ANIL
- participer à chaque instance régionale institutionnelle et auprès de l'échelon régional de chaque partenaire
- partager les informations recueillies

Mme Noars (DREAL) salue l'initiative portée par les ADIL, le préfet de région soutenant toutes les démarches permettant de renforcer une visibilité et une représentation à l'échelle régionale.

Elle lève la séance et remercie les participants.

Le diaporama de présentation de cette séance est consultable sur le site internet de la DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/le-comite-regional-de-l-habitat-et-de-l-a2684.html>

Prochaine séance plénière du CRHH :

**mardi 30 mai matin**