

Compte-rendu de réunion

**OBJET DE LA
RÉUNION**

**Comité régional de l'habitat et de
l'hébergement (CRHH)
Séance plénière du 30 mai 2017**

DATE

30/05/17

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

Président de séance : Henri-Michel Comet, Préfet de région

1 ^{er} collège	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	Pouvoir donné
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	✓
CU de Clermont Auvergne Métropole	✓
CA du Bassin de Bourg-en-Bresse	
CA Montluçon Communauté	
CA Moulins Communauté	
CA Vichy Communauté	Pouvoir donné
CA Privas Centre Ardèche	
CA Annonay Rhône Agglo	
CA Hermitage-Tournonais-Herbasse-Pays de Saint Félicien	✓
CA du Bassin d'Aurillac	

1 ^{er} collège (suite)	Présent
CA Montélimar-Agglomération	
CA Valence Romans Agglo	✓
CA ViennAgglo	✓
CA Porte de l'Isère	✓
CA du Pays Voironnais	✓
CA Roannais Agglomération	✓
CA Loire-Forez	✓
CA du Puy en Velay	
CA Agglo Pays d'Issoire	
CA de l'Ouest Rhodanien	✓
CA Villefranche Beaujolais Saône	✓
CA Grand Lac - Lac du Bourget	
CA Arlysère	✓
CA Chambéry Métropole Coeur des Bauges	✓
CA Annemasse-Les Voirons Agglomération	✓+ 1 pouvoir reçu
CA du Grand Annecy	✓
CA Thonon Agglomération	Pouvoir donné

2^{ème} collège	Présent
ARRA-HLM /ARAUSH	✓
ADOMA	Pouvoir donné
SOLiHA	✓
Fédération des EPL	✓+ 1 pouvoir reçu
ADIL	✓
FNAIM	
FPI	✓
SNAL	
UNIS	
Chambre des notaires	✓
CAPEB	
FFB	✓
LCA FFB	✓
Ordre des architectes	Pouvoir donné
Action Logement	✓+ 1 pouvoir reçu
Caisse des dépôts	✓
Comité des banques	✓
CAF	✓+ 1 pouvoir reçu
AROMSA	Pouvoir donné

3^{ème} collège	Présent
FAPIL	✓
Fédération des acteurs de la solidarité	
URAF	
UNAFO	✓
URHAJ / URCLLAJ	✓
Fondation Abbé Pierre	✓+ 1 pouvoir reçu
Président de COMED	Pouvoir donné
SIAO	✓
ARTAG	
CGL	✓
CLCV	
CNL	
CSF	✓
UNPI	✓
CRPA	✓
CRPA	
CPME	✓
MEDEF	
CFDT	✓
CFTC	✓
CFE-CGC	✓
CGT	✓
FO	

Services de l'État	Présent
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	✓
DRFIP	
SGAR	✓
M. le préfet de Haute-Savoie	✓
Mme la SG de la préfecture d'Isère	✓

Structures invitées	Présent
ADEME	
EPORA	
MRIE	
INSEE	
ARS	

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

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

Il rappelle qu'il a signé le 18 avril dernier un nouvel arrêté de composition du CRHH, prenant acte de la réorganisation des acteurs à l'échelle de la nouvelle région. Le CRHH compte désormais 85 membres et intègre cinq nouvelles communautés d'agglomération : « Ouest Rhodanien », « Arlysière », « Hermitage-Tournonais-Herbasse-Pays de Saint Félicien », « Thonon » et « Pays d'Issoire ».

Le principal sujet à l'ordre du jour est le bilan triennal SRU. Monsieur le préfet remercie à ce titre les services de l'État, les communes et les EPCI concernés qui ont pu tenir le calendrier très serré avec l'organisation des commissions départementales de mars à début mai. D'autres acteurs ont également été associés à ces commissions, notamment des bailleurs et des associations.

Monsieur le préfet rappelle qu'un cadrage régional a été établi en Auvergne-Rhône-Alpes pour assurer la cohérence régionale des décisions de carence et de la majoration des prélèvements. Ce cadrage a été présenté au CRHH plénier du 17 février dernier. Les propositions de carence et de non carence prennent en considération les conclusions des commissions départementales et les situations locales. Les projets d'arrêtés de carence des préfets de département, accompagnés de l'avis du CRHH seront transmis en juin à la commission nationale SRU qui dispose d'un pouvoir d'évocation auprès des préfets. La commission vérifiera ainsi la bonne prise en compte des orientations nationales et l'homogénéité des décisions envisagées avant d'émettre son avis au ministre en charge du logement.

Avant de passer à l'ordre du jour, Monsieur le préfet demande s'il y a des déclarations préalables. M. Denizot (président CGL Auvergne) fait une déclaration (*voir en annexe du compte-rendu*).

Monsieur le préfet de région ne souhaite pas commenter l'ensemble des propos mais apporte les réponses suivantes :

- la question du défraiement des membres du CRHH n'étant pas prévu dans le code de la construction et de l'habitation, il n'est pas possible d'y donner une suite favorable,
- l'organisation décentralisée des séances plénières du CRHH pourrait être envisagée, ainsi que le mode visioconférence.

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

- Le CRHH d'Auvergne-Rhône-Alpes :
 - Vote sur la délégation des compétences du CRHH au bureau et à la CHAL,
 - Vote sur la composition du bureau et présentation de la composition de la CHAL,
 - Vote sur le projet de règlement intérieur du CRHH,
- Bilan triennal SRU 2014-2016 : avis du CRHH sur les projets d'arrêtés de carence ;
- Bilan 2016 et programmation 2017 des moyens du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement (BOP 177) ;
- Données sur la demande en logement social et point DALO.
- Actualités

**

*

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- Le CRHH d'Auvergne-Rhône-Alpes

M. Vauterin (DREAL) rappelle que le CRHH comprend plusieurs instances en Auvergne-Rhône-Alpes :

- des séances plénières (3 par an environ) : lieu d'informations et de débat sur des sujets stratégiques et transversaux, à l'articulation entre politiques nationales et action locale
- un bureau (15 réunions par an environ) dont les principales missions sont :
 - organiser et préparer les travaux du CRHH plénier
 - proposer le règlement intérieur
 - examiner et/ou donner des avis relevant des compétences du CRHH
- une commission, prévue par la loi ALUR, dénommée commission hébergement et accès au logement (CHAL) en région (4 réunions par an environ) spécifiquement orientée sur les questions relatives à l'hébergement, au logement accompagné et aux articulations entre logement et hébergement, et qui rend des avis relevant des compétences du CRHH.

1-1 Vote sur la délégation des compétences du CRHH au bureau et à la CHAL

Il est proposé aux membres du CRHH de voter pour la délégation de compétences suivantes :

- Le plénier est consulté et/ou donne un avis sur :
 - le projet de répartition des crédits publics entre les territoires de gestion
- Le bureau est consulté et/ou donne un avis sur :
 - les projets de programmes locaux de l'habitat (PLH) et leurs bilans
 - la décision de dénonciation d'une convention de délégation par le représentant de l'État
 - les projets d'arrêtés de carences des communes SRU
 - toute création, dissolution ou modification de compétences des organismes HLM
 - les demandes ou modifications des agréments relatifs à la maîtrise d'ouvrage
 - le bilan, présenté par le délégué régional de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
 - les plafonds de loyer et agrément des communes dans le cadre de l'investissement locatif
 - la demande d'agrément des observatoires des loyers
 - la liste des terrains mobilisables en faveur du logement
 - l'application du supplément de loyer
 - les ventes de logements HLM
 - les projets d'intérêt majeur
- La CHAL est consultée et/ou donne un avis sur :
 - les PDALHPD
 - les rapports annuels d'activité des fonds de solidarité logement (FSL)

Cette délégation large de compétences du plénier vers le bureau ou la CHAL est la même que celle existante jusqu'à présent.

Questions/remarques des participants :

- M. Denizot (CGL) indique qu'il a écrit au préfet de région le 22 mai pour lui faire les propositions suivantes :

- ne pas déléguer au bureau du CRHH les compétences sur les projets de PLH et leur bilan, les plafonds de loyers et agréments des communes dans le cadre de l'investissement locatif ou encore l'application du supplément de loyer,
- rajouter dans le règlement intérieur que les membres du CRHH puissent faire des propositions d'ordre du jour.

M. Denizot indique également que la CGL ne s'est pas portée candidate pour être membre du bureau car ne disposant pas des moyens de venir une quinzaine de fois dans l'année.

Monsieur le préfet de région ne voit aucune objection à ce que des membres du CRHH proposent des sujets à l'ordre du jour, bien au contraire et une phrase sera rajoutée en ce sens dans le règlement intérieur. Concernant la large délégation de compétences du CRHH plénier à son bureau (proposée au vote aujourd'hui) il souscrit à cette logique, dans la mesure où les séances plénières sont espacées (2 ou 3 par an) alors que les avis à rendre par le CRHH nécessitent pour la plupart des délais réglementaires.

Au vu de la délégation des compétences du CRHH plénier au bureau et la CHAL proposée ci-dessus, 2 membres du CRHH s'abstiennent (CGL et CGT). Aucun vote n'étant défavorable, **le CRHH donne un avis favorable.**

1-2 Vote sur la composition du bureau

Une proposition de composition du bureau est proposée au vote. Monsieur le préfet rappelle qu'être membre du bureau demande un investissement important (près de 15 réunions par an).

Questions/remarques des participants :

- La CU de Saint-Étienne métropole et la CA Loire Forez souhaitent poser leur candidature en binôme pour être membre du bureau.

La composition ajustée suivante du bureau est soumise au vote :

1^{er} collège (12 membres)	2^{ème} collège (10 membres)	3^{ème} collège (12 membres)
<ul style="list-style-type: none"> - Conseil Régional - Conseil départemental de l'Ain - Conseil départemental de l'Allier - Conseil départemental du Puy-de-Dôme - Métropole de Lyon - Grenoble-Alpes Métropole - CU de Clermont Auvergne Métropole - CU de Saint-Étienne Métropole ou CA Loire Forez - CA Annemasse-Les Voirons-Agglomération - CA de Montélimar-agglomération ou CA de Valence-Romans Agglomération - CA du Pays Voironnais ou CA Porte de l'Isère - CA du Grand Annecy ou CA de Chambéry Métropole-Coeur des Bauges 	<ul style="list-style-type: none"> - Associations régionales de l'USH (ARRAHLM /ARAUSH) - SOLiHA - Ordre des architectes - FPI - CAPEB - FFB - Action Logement - Comité des banques - Caisse des dépôts - Fédération des EPL 	<ul style="list-style-type: none"> - FAPIL - Fédération des acteurs de la solidarité - URHAJ ou URCLLAJ - CNL - CRPA - CLCV - UNPI - URAF - Fondation Abbé Pierre - CFDT - CFTC - CFE-CGC

Au vu de la composition du bureau ci-dessus, 2 membres du CRHH s'abstiennent (CGL et CGT). Aucun vote n'étant défavorable, **le CRHH donne un avis favorable.**

1-3 Vote sur le projet de règlement intérieur du CRHH,

Le projet de règlement intérieur ayant été transmis aux membres du CRHH le 10 mai dernier, il n'est pas présenté en séance. Il est précisé quelques points clés du document, notamment le fait que le

quorum est exigé en séance plénière (il est exigé en bureau et en CHAL pour les avis conformes). Il est rappelé également que les binômes de collectivités s'entendent pour assurer la représentation de l'une ou de l'autre en bureau.

Le règlement intérieur, complété d'une phrase précisant que les membres du CRHH peuvent proposer des points à l'ordre du jour, est soumis au vote.

Aucun vote n'étant défavorable, et sans vote d'abstention, **le CRHH donne un avis favorable au règlement intérieur.**

1-4 Composition de la CHAL

Il est rappelé que la CHAL comprend :

- des membres de droit : préfets de département, président du conseil régional, présidents des conseils départementaux, président de la métropole de Lyon (ou leurs représentants)
- des membres choisis par le préfet de région au sein du CRHH, et qui sont :

1 ^{er} collège	2 ^{ème} collège	3 ^{ème} collège
<ul style="list-style-type: none"> - Grenoble-Alpes Métropole - CU de Clermont Auvergne Métropole 	<ul style="list-style-type: none"> - Associations régionales de l'USH (ARRAHLM / ARAUSH) - SOLiHA - ADOMA - ADIL - Action Logement - CAF - AROMSA 	<ul style="list-style-type: none"> - FAPIL - Fédération des acteurs de la solidarité - URAF - UNAF0 - URHAJ / URCLLAJ - Fondation Abbé Pierre - Président de COMED DALO - SIAO - ARTAG - CLCV - CNL - UNPI - CSF - CGL - CRPA (2 membres)

Cette composition n'appelle pas d'observation de la part des membres du CRHH plénier.

2- Bilan triennal SRU 2014-2016

Mme Guinard (DREAL) présente les chiffres du bilan triennal SRU en région :

- 161 communes concernées par le bilan triennal,
- 66 communes entendues en commission départementale,
- 32 projets d'arrêtés de carence transmis par les préfets de département.

Le CRHH doit se prononcer sur les projets d'arrêtés de carence. L'avis du CRHH sera transmis à la commission nationale SRU.

9 départements sont concernés par des communes entendues en commission départementale (l'Allier, le Cantal et la Haute-Loire n'étant pas concernés).

Situation dans l'Ain :

11 communes concernées par le bilan triennal :

- 8 ont atteint (ou dépassé) leurs objectifs
- 3 entendues en commission départementale, dont 2 proposées à la carence :
 - Beynost avec une majoration du prélèvement de +200%
 - Dagneux avec une majoration du prélèvement de +65%

Mme Neel (DDT 01) précise les points suivants :

- Beynost était déjà carencée dans le passé (avec une majoration à +50 %). Il est proposé de revenir à la carence au vu du faible taux d'atteinte de l'objectif triennal (21,4%), avec un taux de majoration dans le cadrage régional (la majoration sera ramenée à 75 % compte tenu du plafond des dépenses de fonctionnement de la commune). Un contrat de mixité sociale a été signé la semaine dernière, démontrant la volonté de la commune de s'engager dans une démarche partenariale.

- Dagneux est proposée à la carence, avec un taux de majoration dans le cadrage régional. Un contrat de mixité sociale a été proposé à la commune et devrait être signé au cours du deuxième semestre 2017.

- Reyrieux n'est pas proposée à la carence pour la seule non atteinte de l'objectif qualitatif.

- à noter la sortie de carence pour Thoiry

Situation en Ardèche :

3 communes concernées par le bilan triennal :

- 1 a atteint (ou dépassé) ses objectifs
- 2 entendues en commission départementale et 0 proposée à la carence

Compte tenu des éléments apportés par les communes et du bilan présenté par les services de l'État, le Préfet ne propose pas de "mise en carence" et s'inscrit dans la doctrine régionale.

M. Cano (DDT 07) précise que les 2 communes entendues en commission sont voisines et appartiennent à la même intercommunalité (géographiquement en face de Valence dans un secteur tendu au niveau foncier) : Guilherand-Granges qui a presque atteint son objectif quantitatif (89,7%) et Saint-Peray (82,7%).

Ces communes se sont inscrites dans un plan de rattrapage ambitieux mais réaliste. Leur action pour accroître la production en logements sociaux (parc locatif public et parc conventionné privé) est suivie de manière très régulière par la DDT. Un comité de suivi spécifique a par ailleurs été mis en place sous la présidence du préfet en début d'année 2016 pour suivre un "plan de rattrapage SRU".

Situation en Drôme :

9 communes concernées par le bilan triennal :

- 6 ont atteint (ou dépassé) leurs objectifs
- 3 entendues en commission départementale, dont 2 proposées à la carence
 - Chabeuil avec une majoration du prélèvement de +100%
 - Etoile-sur-Rhône avec une majoration du prélèvement de +400%

M. Allimant (DDT 26) indique qu'il n'y avait pas de carence en Drôme jusqu'à présent.

- Etoile-sur-Rhône a réalisé un bilan triennal très faible (5,3 % d'atteinte) et un contrat de mixité sociale devrait être signé d'ici la fin de l'année. La carence est proposée, avec la majoration maximum soit + 400 %, majoration qui sera plafonnée au vu du plafond du budget de fonctionnement.

- Chabeuil a atteint son objectif qualitatif mais pas quantitatif (27%) et a apporté des arguments objectifs pour expliquer son bilan, notamment de nombreux recours des riverains. Un contrat de

mixité sociale devrait être signé avant la fin de l'année. Il est proposé de limiter la majoration à +100 %.

- Bourg-les-Valence a rencontré des difficultés liées à la révision des zones inondables entraînant le gel de programmes immobiliers. Plusieurs projets sont en cours et la commune s'est engagée à signer un contrat de mixité sociale. Il n'est pas proposé de carence.

Situation en Isère :

30 communes concernées par le bilan triennal :

- 17 ont atteint (ou dépassé) leurs objectifs
- 13 entendues en commission départementale, dont 7 proposées à la carence :
 - Claix avec une majoration du prélèvement de +101%
 - Corenc avec une majoration du prélèvement de +301%
 - Saint-Clair-du-Rhône avec une majoration du prélèvement de 0%
 - Saint-Ismier avec une majoration du prélèvement de +101%
 - Sassenage avec une majoration du prélèvement de 0%
 - Seyssinet-Pariset avec une majoration du prélèvement de +101%
 - Vif avec une majoration du prélèvement de +101%

Mme Demaret (SG préfecture de l'Isère) indique que 6 communes ne sont pas proposées à la carence :

- Roussillon : des projets ont été reportés, indépendamment de la volonté de la commune

- Varcis : le bilan triennal précédent était exceptionnel, avec 197 logements sociaux excédentaires (et non reportés sur le bilan 2014-2016)

- Montbonnot : le bilan triennal précédent était également excédentaire de 35 logements

- Vaulnaveys-le-Haut et Saint-Savin : ces communes sont potentiellement exemptables d'obligations SRU.

- Jarrie : commune soumise à obligation SRU depuis 2016, le PPRT ayant été modifié récemment.

Sept communes sont proposées à la carence, avec des majorations de prélèvements hors cadrage régional pour Sassenage et Saint-Clair-du-Rhône, ces deux communes étant soumises à d'importants risques naturels ou technologiques (chutes de blocs, transport de matières dangereuses, digue le long du Drac....pour Sassenage et carte des aléas modifiée pour le PPRT de Saint-Clair). Des projets de logements n'ont pas été mis en œuvre à la demande de l'État qui doit concilier production de logement et prévention des risques. Enfin, 39 % du territoire de Sassenage est inconstructible.

Monsieur le préfet de région demande s'il y a des observations des membres du CRHH à mi-parcours des présentations.

Questions/remarques des participants :

- Mme Garnier (VP Grenoble Alpes Métropole) indique ne pas être fière d'être sur un territoire avec 7 communes proposées à la carence, certains élus ayant une volonté limitée de produire des logements sociaux. Elle estime que la majoration proposée pour Claix (+101%) est sévère, dans la mesure où la partie de la commune non soumise à des contraintes liées aux risques se situe en coteaux mals desservis. Par ailleurs, les élus ont lancé des projets.

- M. Useo (Service logement Conseil Départemental Ain) s'interroge sur le cadrage régional et se demande pourquoi il n'est pas appliqué pour Corenc par exemple.

- Mme Bochaton (VP Chambéry métropole Coeur des Bauges) considère qu'il ne s'agit pas d'une question de fierté. L'important est d'aider les maires qui ont des difficultés à produire des logements sociaux. Les élus rencontrent de nombreuses difficultés pour produire du LLS, venant parfois des associations ou de l'État. Sur certains territoires, il n'est pas évident de construire des logements

sociaux et il faut se donner les moyens d'aider ces communes.

Monsieur le préfet de région rappelle qu'il y a une obligation légale (loi SRU) et qu'il faut y répondre, quel que soit le faisceau de contraintes dans lequel nous évoluons (problématiques des risques, recours sur les permis de construire...).

Mme Demaret (SG préfecture de l'Isère) apporte les précisions suivantes :

- sur Corenc, les recours riverains ont été nombreux et ont retardé la sortie de nombreux projets,
- pour Claix, l'État a pris le temps de retravailler le PPRT et a diminué les zones des risques (le travail a pris 4 ans). Du foncier est désormais libéré et les projets sont nombreux. Les services de l'État sont optimistes pour le prochain bilan triennal car la commune est coopérative (PLU, contrat de mixité sociale...).

Monsieur le préfet de région indique qu'il faut s'inscrire dans la démarche régionale et que le cadrage régional laisse une souplesse concernant la majoration. L'État doit à la fois prendre en considération les situations locales et garantir une cohérence régionale.

Situation dans la Loire :

7 communes concernées par le bilan triennal :

- 5 ont atteint (ou dépassé) leurs objectifs
- 2 entendues en commission départementale et 0 proposée à la carence

M. Carré (DDT 42) apporte les précisions suivantes :

- Saint-Romain-le-Puy est rentrée tardivement dans le dispositif SRU (2012) et a signé un contrat de mixité sociale alors qu'elle n'était pas carencée. De nombreux outils ont été mis en place pour le long terme : conventions avec l'EPORA, PLU prescriptif. Avec des projets d'ores et déjà bien identifiés, la commune devrait atteindre ses prochains objectifs triennaux. Enfin, la commune est potentiellement exemptable d'obligations SRU suite à la loi Égalité et Citoyenneté.
- Villerest se situe dans l'unité urbaine de Roanne (secteur détendu), mais est une commune peu desservie en transports en commun et avec peu d'équipements et services (ce n'est pas une centralité). Elle est rattachée à l'unité urbaine de Roanne sur sa partie nord (limitrophe d'un QPV sur Roanne). Sur le court terme, la commune a identifié des actions visant à augmenter le nombre de logements sociaux. Sur le moyen et long terme, la commune élabore son PLU qui devrait prévoir des prescriptions en matière de logement social et a d'ores et déjà identifié différentes pistes d'actions notamment une convention foncière avec l'EPORA.

Situation dans le Puy-de-Dôme :

10 communes concernées par le bilan triennal :

- 8 ont atteint (ou dépassé) leurs objectifs
- 2 entendues en commission départementale et 0 proposée à la carence

M. Sanséau (DDT 63) précise que les risques inondations sont nombreux sur le territoire et qu'un PPRI a été mise en œuvre en 2016. Les communes sont en limite de la chaîne du Puy-de-Dôme ce qui engendre des contraintes spécifiques.

- Blanzat présente un déficit de 11 logements sur son bilan triennal. C'est une commune volontaire qui a modifié son PLU pour permettre la sortie d'opérations.
- Cebazat a réalisé de très bons bilans triennaux précédents (157 % et 131 % des objectifs). Si le report de logements avait été pratiqué, la commune aurait atteint son bilan 2014-2016.

Situation dans le Rhône :

46 communes concernées par le bilan triennal :

- 27 ont atteint (ou dépassé) leurs objectifs
- 19 entendues en commission départementale dont 12 proposées à la carence (8 dans la Métropole de Lyon et 4 dans le reste du département) :

Métropole de Lyon :

- Charly avec une majoration du prélèvement de +70%
- Craponne avec une majoration du prélèvement de +31%
- Genay avec une majoration du prélèvement de +201%
- Mions avec une majoration du prélèvement de +400%
- Oullins avec une majoration du prélèvement de +100%
- Saint-Didier-Au-Mont-d'Or avec une majoration du prélèvement de +400%
- Sainte-Foy-Les-Lyon avec une majoration du prélèvement de +31%
- Tassin-La-Demi-Lune avec une majoration du prélèvement de +201%

Hors Métropole de Lyon :

- Chaponnay avec une majoration du prélèvement de +201%
- Chazay d'Azergues avec une majoration du prélèvement de +400%
- Genas avec une majoration du prélèvement de +40%
- Limas avec une majoration du prélèvement de + 301%

Mme Bazaille (DDT 69) indique que sur les 19 communes entendues en commission départementale, 13 n'étaient pas concernées par l'objectif qualitatif car couvertes par des PLH entrés en vigueur avant le 1^{er} janvier 2014. Sur les 9 communes carencées en 2014, seulement 2 sont reproposées à la carence cette année.

Toutes les communes entendues en commission sont confrontées à un foncier cher. Le pavillonnaire y est dominant et l'on y constate des divisions parcellaires qui compliquent la sortie des opérations de logement locatif social. Par ailleurs, environ 60 % de la production est réalisée en VEFA par des promoteurs privés et est donc dépendante du marché qui a accusé une baisse d'activité au début du triennal 2014-2016.

Sur les 10 communes de la Métropole de Lyon entendues en commission :

- 2 ne sont pas proposées à la carence :
 - Saint-Genis-Laval, qui a réalisé 82 % de son objectif 2014-2016 et dont la dynamique de production de LLS s'est concrétisée depuis 2001 par une forte progression en nombre (+ 822 LLS en 15 ans) et en taux (+7,75 points) grâce notamment à la mise en place de secteurs de mixité sociale (SMS). En outre, si la commune n'a pas réussi son bilan 2014-2016, cela est principalement dû à la sortie de l'inventaire SRU de 35 LLS suite à une vente. Par ailleurs, 123 LLS ont été financés entre 2014 et 2016, soit 90 % de la production totale de logements pendant cette période. Enfin, bien que non soumise aux obligations qualitatives, la commune a produit 42 % de PLAI et 20 % de PLS entre 2014 et 2016.
 - Corbas qui a réalisé 73 % de son objectif 2014-2016, après avoir amplement réussi les bilans des trois périodes triennales précédentes. Par ailleurs la commune a étendu et renforcé les secteurs de mixité sociale dans le cadre de la dernière modification du PLU de la Métropole de Lyon. Enfin, la commune a subi un retard sur une opération programmée en 2016 mais dont le financement a dû être reporté en 2017 en raison de l'impossibilité de prendre des décisions de financement ANRU fin 2016 (reconstitution de l'offre NPNRU).

- 8 sont proposées à la carence :
 - Oullins déroge au cadrage régional pour la majoration (100 % proposé au lieu de 201 % prévu par le cadrage). La commune a largement atteint ses trois derniers bilans triennaux et a de nombreux projets de logements sociaux. En outre, cette commune était jusqu'à présent exonérée de prélèvement SRU car percevant de la DSU et disposant de plus de 15 % de logements sociaux (seuil relevé avec la loi

Égalité et Citoyenneté).

- Saint-Didier-au-Mont-d'Or et Mions sont proposées avec +400 % de majoration, les maires assumant ne pas vouloir faire de logements sociaux.
- Charly : il est proposé une majoration intermédiaire (+70%) pour tenir compte des difficultés rencontrées par la commune sur une opération de 30 logements locatifs sociaux dans le centre-bourg (préservation d'éléments architecturaux demandée par l'ABF). Par ailleurs, un contrat de mixité sociale a été travaillé avec la DDT.
- pour les autres communes, il est proposé la fourchette basse du cadrage régional pour les majorations.

Sur les 9 communes du Rhône hors Métropole de Lyon entendues en commission :

- 5 ne sont pas proposées à la carence :
 - Soucieu-en-Jarrest (116 % d'atteinte de l'objectif quantitatif), et qui travaille en collaboration avec l'EPORA pour mobiliser du foncier en faveur de la production de LLS. Le non-respect de l'objectif qualitatif est lié à la production de logements PLS dans le cadre du label OMS ville-amies des aînés.
 - Saint-Symphorien d'Ozon, qui a atteint 163 % de l'objectif quantitatif et dont le non-respect de l'objectif qualitatif est dû aux difficultés rencontrées par la commune pour le conventionnement en PLAI de ses logements communaux (retard lié au relogement des locataires en place).
 - Brindas, Millery et Chaponost (respectivement 83 %, 90 % et 96 % d'atteinte de l'objectif quantitatif) pour qui il manque peu de logements pour atteindre leur objectif. Brindas et Chaponost ont été en difficulté pour anticiper des déconventionnements et avaient un bilan précédent excédentaire. Millery a subi un retard qui ne lui est pas imputable.

- 4 sont proposées à la carence :
 - Chazay d'Azergues qui n'a jamais réussi aucun bilan triennal depuis 2002 et qui avait signé un protocole d'intention avec M Kanner, ministre de la Ville, mais pas de contrat de mixité sociale. La majoration proposée est plus sévère que le cadrage régional (+400 % au lieu de +301%).
 - Limas qui comptabilise un déficit de 11 logements sur le triennal (majoration proposée de +301 % en application du cadrage régional)
 - Chaponnay : 28% d'atteinte de l'objectif quantitatif (majoration proposée de + 201 %, en application du cadrage régional)
 - Genas : 50% d'atteinte de l'objectif quantitatif (majoration proposée de + 40 %, dans le cadrage régional)

Questions/remarques des participants :

- M. Le Faou (VP Métropole de Lyon) souligne la qualité du travail fourni avant et pendant les commissions départementales. Il s'interroge néanmoins sur le cas de Genay qui présente une situation similaire à Oullins. Genay est soumis à PPRT, PPRI et PENAP et recueille les eaux de ruissellement de la plaine de l'Ain. Il se dit favorable pour carencer Genay mais considère le taux de majoration trop élevé, la commune ayant des contraintes plus importantes qu'Oullins. Les précédents bilans triennaux de Genay ont toujours été bons et un projet urbain partenarial (PUP) permettra à la commune de tenir ses objectifs futurs.

- Mme Court (VP CA Loire-Forez) précise que la CA Loire Forez va proposer la commune de Saint-Romain-le Puy au dispositif d'exemption des obligations SRU. Il est donc logique de ne pas la carencer. La CA Loire Forez est très impliquée sur la reconquête des centres bourgs mais ces projets sont longs à mettre en place. La commune est soumise à obligation SRU depuis 2015 seulement.

- M. Poli (CA Villefranche-Beaujolois-Saone) s'interroge sur le taux de majoration pour Limas qui lui paraît trop élevé. La commune avoisine les 20 % de logements sociaux et la commune a fait de gros efforts : PLU, PLH en cours d'étude, commune impactée par l'ANRU sur le quartier de Belleroche...

- Mme Guichard (VP CA du Grand Annecy) s'interroge sur l'application du cadrage régional. Des retards de projets justifiés sont parfois pris en considération dans le barème régional de la majoration du prélèvement. Or les retards de projets peuvent aussi être un critère de non carence. Le cadrage régional est donc appliqué de manière trop stricte. Plus généralement, il est parfois très difficile d'atteindre ses objectifs triennaux : contraintes externes, foncier cher et rare... Mettre une forte pression sur les communes ne va-t-il pas être contre-productif ? Il faut prendre en considération les difficultés rencontrées par certains élus.

Par ailleurs, sur Annecy, la fusion des communes a été un exercice difficile qui a compliqué le bilan.

- M. Valéro (VP conseil départemental du Rhône et maire de Genas) indique que pour beaucoup de communes, l'État a été conciliant et a tenu compte du parcours de la commune (évolution du taux de LLS) et des bilans triennaux précédents, ce qui ne semble pas le cas pour Genas. Or Genas produit beaucoup en VEFA et le foncier est cher. Si Genas a atteint 50 % de son objectif quantitatif, ce n'est pas dû à une mauvaise volonté mais à des retards pris et à des contraintes externes notamment liées à la VEFA.

Monsieur le préfet de région répond qu'il faut faire avec les nombreuses contraintes et que l'État prend en considération la réalité des situations. Mais un élément important est aussi à prendre en compte : la part du logement social par rapport à la construction neuve. Dans certaines communes, d'importants programmes de logements privés sortent de terre sans logements sociaux, ce qui prouve qu'il y a du potentiel. Il convient de prendre en compte les contraintes mais aussi les capacités.

Mme Noars (DREAL) rappelle également que le législateur a prévu que certaines dépenses réalisées par la commune en faveur du logement social viennent en déduction du prélèvement¹. Les communes ont donc tout intérêt à mobiliser leurs enveloppes budgétaires vers le logement plutôt que vers le prélèvement éventuellement majoré.

Mme Bazaille (DDT 69) indique que pour Limas, le préfet s'était déjà interrogé sur la carence en 2014. La commune n'a pas passé la barre des 20 % de logements sociaux depuis 2001 et la situation mérite une carence avec majoration. Pour Genay, la question s'est posée de la mettre au même taux de majoration qu'Oullins mais l'État a estimé que le cas d'Oullins était particulier (opération ANRU reportée et exonération du prélèvement jusqu'à promulgation de la loi Égalité et Citoyenneté) et qu'il fallait lui laisser le temps de s'approprier le mécanisme des dépenses déductibles. Pour Genas, l'objectif triennal était fortement mutualisé dans le cadre du PLH et la commune n'a pas réussi à atteindre cet objectif pourtant réduit.

Situation en Savoie :

8 communes concernées par le bilan triennal :

- 6 ont atteint (ou dépassé) leurs objectifs
- 2 entendues en commission départementale dont 1 proposée à la carence :
 - Challes-les-Eaux avec une majoration du prélèvement de +150%

1- (Art L302-7 du CCH) dépenses déductibles du prélèvement = dépenses exposées par la commune au titre :

- des subventions foncières, des travaux de viabilisation, de dépollution, de démolition, de désamiantage ou de fouilles archéologiques des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux ou de terrains familiaux,
- des dépenses engagées pour financer des dispositifs d'intermédiation locative dans le parc privé,
- des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des domaines,
- de la création d'emplacements d'aire permanente d'accueil des gens du voyage.

Mme Masseglia (DDT 73) indique que Barberaz sort de la carence. Quant aux deux communes entendues :

- La Motte-Servolex a atteint 86 % de son objectif quantitatif. Une opération a été reportée au dernier moment. C'est la première fois que la commune rencontre des difficultés, elle n'est pas proposée à la carence.

- Challes-les-Eaux n'a ni rempli ni son objectif quantitatif (46 % d'atteinte) ni son objectif qualitatif. Cette commune avait été carencée en 2001 puis était sortie de la carence en 2014. La majoration du prélèvement proposée s'inscrit dans le cadrage régional. Le projet d'arrêté de carence prévoit une clause de revoyure de la majoration.

Situation en Haute-Savoie :

33 communes concernées par le bilan triennal :

- 13 ont atteint (ou dépassé) leurs objectifs
- 20 entendues en commission départementale dont 8 proposées à la carence :
 - Collonges-sous-Salève avec une majoration du prélèvement de +200%
 - Cranves-Sales avec une majoration du prélèvement de +31%
 - Epagny Metz-Tessy (Périmètre Epagny) avec une majoration du prélèvement de +137 % à l'échelle de la commune fusionnée (soit +200 % à l'échelle du périmètre d'Epagny)
 - Poisy avec une majoration du prélèvement de +31%
 - Reignier-Esery avec une majoration du prélèvement de +31%
 - Saint-Jorioz avec une majoration du prélèvement de +34%
 - Sévrier avec une majoration du prélèvement de +65%
 - Sillingy avec une majoration du prélèvement de +31%

M. le préfet de Haute-Savoie rappelle que le département est sous forte tension. Il n'y a pas de communes récalcitrantes à la production de logements sociaux et les élus ont une bonne connaissance des outils existants : contrats de mixité sociale, PLU, secteurs de mixité sociale, emplacements réservés... Il propose de carencer 8 communes : 5 sur l'agglomération d'Annecy et 3 sur celle d'Annemasse.

Trois communes ne sont pas proposées à la carence et dérogent à ce titre au cadrage régional :

- Ambilly : petite commune (125 ha) qui joue le jeu (3 emplacements réservés à 100 %) et qui présente de très bons bilans triennaux précédents. La commune est soumise à la pression foncière Suisse et produit beaucoup en VEFA.

- Vétraz-Monthoux : avec un PLU approuvé en décembre 2015, l'effort triennal a finalement été porté sur un an. De nombreux permis de construire vont être comptabilisés sur le prochain triennal. C'est une commune qui a subi des retards sur plusieurs opérations, retards qui ne peuvent pas lui être imputés. Enfin la commune mobilise de nombreux outils : contrat de mixité sociale, préemption, emplacements réservés...

- Annecy : commune nouvelle issue de la fusion de 6 communes au 1^{er} janvier 2017 (Annecy, Annecy-le-vieux, Cran-Gevrier, Meythet, Pringy et Seynod). Les 6 communes se sont engagées dans une démarche unique en France qu'il convient de soutenir. À l'échelle de la commune nouvelle, l'objectif quantitatif est atteint à 130 %.

Pour les 8 communes proposées à la carence, M. le préfet de département précise que les majorations ne visent pas à « matraquer » les communes et s'adaptent aux situations locales :

- Sévrier : une majoration hors cadrage régional est prévue car la commune fait des efforts et est contrainte par la loi Montagne et la loi littorale. La commune est volontaire pour produire et vient de réviser son PLU.

- commune nouvelle d'Epagny Metz-Tessy (périmètre Epagny) : si l'on ajoute les logements sociaux d'Epagny et de Metz-Tessy, le bilan triennal serait atteint à 50 % (contre 6,5 % sur le seul périmètre

Epagny). En outre, le foncier de la commune est occupé par de nombreux équipements qui dépassent le cadre usuel des équipements communaux : aéroport, hôpital, aire d'accueil des gens du voyage de 76 places... Une majoration du prélèvement est proposée à +200 % (contre +300 % prévu dans le cadrage régional).

L'État vise une logique d'équité et d'exigence.

Questions/remarques des participants :

- M. Amiot (fondation Abbé Pierre) rappelle que la loi SRU a porté ses fruits depuis sa mise en place en 2001. On peut voir le verre à moitié plein et des effets positifs : plus de 50 % de la programmation régionale des logements sociaux est réalisée sur les communes déficitaires SRU. On peut aussi voir le verre à moitié vide : sur les 161 communes soumises au bilan triennal, 40 voient leur taux de logements sociaux diminuer entre 2014 et 2016, et s'éloignent donc de l'objectif visé en 2025 de 20 ou 25 % de logements sociaux. Sur ces 40 communes, deux tiers environ ont pourtant atteint leur objectif triennal.

(exemple de la Tronche qui a atteint 147 % de son objectif triennal mais qui perd 3 points de LLS entre 2014 et 2016). Quel discours l'État veut faire passer à ces communes ?

- Mme Guichard (VP CA du Grand Annecy) approuve les propos du préfet de Haute-Savoie sur les communes nouvelles et souhaite qu'Epagny Metz-Tessy soit traitée de même. L'aire d'accueil des gens du voyage de 76 places (remplies en continue sur l'année) n'est pas comptabilisée dans l'inventaire SRU. Ces places temporaires sont un effort pour la commune et cela devrait être pris en compte dans le taux de majoration.

- Mme Garnier (VP Grenoble Alpes Métropole) partage les remarques de M. Amiot. Il faut regarder le bilan triennal mais aussi la part du logement social dans la construction. Sur la Tronche, des logements étudiants ont été déconventionnés à la grande surprise des élus. De nouveaux programmes vont permettre de rattraper le retard. Des interrogations subsistent sur la Haute-Savoie qui présente des taux de majoration moindres que dans d'autres départements.

- M. Le Faou (VP Métropole de Lyon) souhaite que soit mis en œuvre un parallélisme des formes entre les départements. Malgré le cadrage régional, il subsiste des écarts. Il est par exemple surprenant de voir que Gaillard n'est pas carencée (1,16 % de son objectif triennal).

En réponse, M. Patriarca (DDT 74) indique que Gaillard, commune frontalière avec la Suisse où coexistent plus de 100 nationalités, a toujours développé du logement locatif social et avait plus de 20 % de LLS au 1er janvier 2014 lorsque son obligation a été rehaussée à 25 %. Des projets importants sont en phase de réalisation notamment via des préemptions de fonciers avec l'établissement public foncier de Haute-Savoie pour rattraper le léger retard (21 % de LLS aujourd'hui) et s'inscrire dans une dynamique permettant de favoriser la cohésion sociale et le mieux vivre ensemble. Dans le respect du cadrage régional, elle n'est pas proposée à la carence.

M. le préfet de Haute-Savoie indique que cette commune est concernée par la politique de la ville et comprend également des copropriétés privées très dégradées situées en QPV, lieu de passage, de trafics inhérents à une ville frontalière. Ce parc privé n'est pas comptabilisé dans l'inventaire SRU mais est un parc social de fait. La commune va intervenir massivement pour améliorer la situation et en conventionner une grande partie. Il faut l'accompagner dans cette démarche et non la sanctionner.

M. le préfet de région reconnaît que l'argument des gens du voyage apporté pour la commune d'Epagny-Metz-Tessy est incontestable et que cela nécessite un temps de réflexion supplémentaire pour étudier la réalité de la dépense et voir si le taux de majoration pourrait être diminué. Il confirme également sa volonté de veiller à une approche régionale équitable.

Concernant la commune de Genay, il pourrait être retenu une majoration à +100 % (au lieu de +201 % comme proposé initialement).

Avant de passer au vote du CRHH, M. le préfet de région dresse le bilan régional :

- 60 % des communes ont atteint leurs objectifs triennaux (95 communes sur 161),
- 40 % des communes ont été entendues en commission (66 sur 161) et près de la moitié sont proposées à la carence (32 communes soit environ 20 % des 161 soumises au bilan triennal).
- sur les 32 communes proposées à la carence, un peu moins de 20 % dérogent au cadrage régional (en général, à la baisse pour le taux de majoration).

Concernant les communes dont le taux de logement social baisse, il faut souligner que beaucoup d'entre elles se sont par ailleurs engagées dans un contrat de mixité sociale (CMS déjà signé ou qui le sera avant la fin de l'année). C'est dans cette démarche conventionnelle que l'État accompagnera ces communes. Les efforts ont été réels pour certaines communes et les préfets restent très engagés pour appliquer la loi et accompagner les communes.

M. le préfet de région soumet au vote du CRHH les 32 projets d'arrêtés de carence, moyennant :
- un changement de majoration pour Genay avec une majoration abaissée à 100 %,
- un temps de réflexion nécessaire pour la commune d'Epagny Metz-Tessy pour laquelle le préfet de région et le préfet de Haute-Savoie étudieront la possibilité de baisser la majoration du prélèvement.
Aucun vote n'étant défavorable, et sans vote d'abstention, **le CRHH donne un avis favorable.**

3- Bilan 2016 et programmation 2017 des moyens du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement

Mme May-Carle (DRDJSCS) rappelle que le périmètre du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement diffère de celui du BOP 177 (par exemple les Résidences sociales ou les FJT ne sont pas financés par le BOP 177). Il ne faut donc pas mettre en corrélation crédits et nombre de places.

Mme May-Carle présente les capacités des dispositifs AHI, avec 37 036 places recensées au 31 décembre 2016, dont 10 217 en hébergement. La part de l'hébergement d'urgence est importante en région, avec 6 112 places. Le Rhône est le département le plus concerné (3 000 places pérennes d'urgence).

Entre 2015 et 2017, les capacités d'hébergement d'urgence ont augmenté de 18 %.

Concernant l'évolution des capacités pour 2017, il est annoncé :

- la pérennisation de 926 places d'hébergement d'urgence,
- un marché public Hébergement d'Urgence et Accompagnement Social (HUAS) avec la création de 750 places,
- l'ouverture de 746 places en pensions de famille à horizon 2021 (dont 281 places en 2017).

Mme May-Carle précise que deux marchés publics nationaux ont été passés avec ADOMA et concernent le rachat d'hôtels « Formule 1 » pour les transformer en hébergement d'urgence. Les négociations sont en cours pour les conditions de mise en œuvre de ces dispositifs au niveau territorial.

Concernant l'évolution des crédits du BOP 177 entre 2014 et 2016, on constate une augmentation de 6 % chaque année à périmètre constant (hors plan migrant).

Les crédits 2016 du BOP 177 ajoutés à ceux de l'ALT 1 (allocation logement temporaire) et à ceux du FNAVDL hors DALO s'élèvent à 151 M€. Environ 68 % de ces crédits sont consacrés à l'hébergement d'insertion (40 %) et à l'hébergement d'urgence (28 %).

La programmation 2017 du BOP 177 est détaillée : 144,6 M€ de crédits sont à programmer (dotation initiale + crédits pérennisations + crédits annoncés pour l'ALT 1).

Questions/remarques des participants :

- Mme Bochaton (VP Chambéry métropole Cœur des Bauges) souhaite savoir quelle concertation sera menée avec les mairies et les EPCI concernant les marchés nationaux visant à racheter des hôtels pour les transformer en hébergement d'urgence ? Certains hôtels « Formule 1 » sont en bordure d'autoroute ou en zones industrielles et cela pose donc question.

M. le préfet de région indique que le marché étant national, la concertation n'était pas nécessaire. En revanche, l'accompagnement social sera très important pour mener à bien le programme. La question repose donc plus sur la possibilité de disposer d'un accompagnement social digne et l'État échangera avec ADOMA sur ce point.

- Mme Bochaton conteste la façon de procéder, considérant qu'une concertation était nécessaire avec les parlementaires par exemple. La méthode utilisée est très mal perçue par les élus de proximité.

M. le préfet de région répond que ce marché public concerne des entités de droit privé. La concertation n'aurait probablement pas conduit à modifier les termes du marché. L'État doit néanmoins trouver des solutions adaptées pour un accompagnement social de qualité.

- Mme Guichard (VP CA du Grand Annecy) estime que le problème n'est pas le manque de concertation menée lors de la passation du marché public mais la question du peuplement. La réinsertion des personnes sortant d'hospitalisation et présentant un handicap psychique lourd est une difficulté puisque ces personnes sont souvent orientées vers des logements sociaux sans accompagnement. Une articulation entre hébergement d'urgence, post hospitalisation et logements sociaux est à trouver, en partenariat avec l'agence régionale de santé (ARS).

M. le préfet de région répond qu'il s'agit effectivement d'un problème important. Les pensions de famille accueillent des personnes en difficultés psychique et l'ARS est présente aux commissions d'habilitation.

4- Données 2016 sur la demande en logement social et point DALO

Faute de temps disponible, Mme Noars (DREAL) indique que ce sujet ne peut être présenté en séance. La DREAL transmettra aux membres du CRHH un document de 4 pages avec des commentaires des diapositives.

Les présidents de commission de médiation DALO se réuniront le 16 juin et auront à cette occasion une présentation complète des données sur le DALO (bilan 2016 des recours et état des relogements 2015).

5- Actualités

Les actualités réglementaires (décrets parus) ne sont pas commentés en séance.

Concernant le point d'avancement du programme « Habiter Mieux » de l'Anah, Mme Noars indique que les chiffres progressent par rapport à 2016 mais restent insuffisants pour atteindre les objectifs 2017. Il faut donc se mobiliser fortement et rapidement.

5-1 Présentation du document sur le logement privé réalisé par les réseaux associatifs en région

Mme Domenach (SOLIHA), Mme Athiel (URCLLAJ) et Mme Bihan (FAPIL) présentent le document distribué aux membres du CRHH ; document qui constitue une approche des besoins en logements dans le parc privé élaborée par 4 réseaux associatifs (avec l'URHAJ).

Ce document a trois objectifs :

- contribuer au SRADDET. En 2016, les réseaux (soutenus financièrement par la Région) s'étaient engagés à produire cette contribution.
- avoir une base de dialogue avec les partenaires sur l'ensemble du territoire,
- disposer d'un outil avec des points de repère essentiel pour les administrateurs bénévoles des quatre associations

Les associations remercient les partenaires pour les statistiques et cartes transmises (MRIE, services de l'État, Fondation Abbé Pierre...).

Le document comprend pour chaque enjeu :

- des chiffres clés,
- une carte permettant de voir comment le problème se pose dans les territoires de la région,
- des exemples,
- une analyse des enjeux.

Le document est disponible à cette adresse : <http://auvergnerhonealpes.soliha.fr/besoins-logement-auvergne-rhone-alpes-diagnostic-territorial-propositions-de-4-acteurs-associatifs/>

Les réseaux associatifs se tiennent à disposition des membres du CRHH pour commenter des exemples et proposer des pistes d'action concrètes sur chacun des enjeux évoqués et dans les territoires.

Questions/remarques des participants :

- M. Morain (FAPIL) précise que les chiffres du mal logement augmentent, tout comme les difficultés d'accès au logement. Le risque de payer demain ce qui n'est pas investi aujourd'hui dans la solidarité est réel. Les réseaux associatifs se tiennent à disposition des acteurs et des collectivités pour travailler sur les pistes énoncées dans le document.

Mme Noars (DREAL) remercie pour cette présentation claire et synthétique et rappelle l'engagement de l'État sur le parc privé.

5-2 Point sur le marché du logement neuf en région

M. Ziz (FPI) présente l'évolution du marché du logement neuf en région entre 2015 et 2016 :

- réservations en hausse de 25 % sur toutes les agglomérations,
- mises en vente en baisse au niveau régional,
- offre disponible en baisse également.

La durée prospective d'écoulement (DPE) est indiquée pour chaque agglomération. On estime que le marché est tendu quand cette durée est inférieure à 12 mois. Différents facteurs peuvent expliquer des durées d'écoulement en hausse : concertations préalables, révision des PLU...

La ventilation des réservations par nature d'acquéreurs montre que les acquéreurs utilisateurs ont progressé entre 2010 et 2016, tout comme la VEFA. La part des investisseurs privés fluctue au gré des différents dispositifs d'aides à l'investissement locatif.

Dans la plupart des agglomérations de la région (sauf Saint-Étienne et Chambéry), le prix moyen par mètre carré augmente entre 2015 et 2016. Cette augmentation se poursuit sur les 4 premiers mois de 2017 et devrait encore se poursuivre. Plusieurs facteurs contribuent à la pénurie et à l'augmentation des prix : allongement des délais de permis de construire, incapacité ou refus d'utiliser tout le potentiel constructif du terrain (un exemple est cité en Haute-Savoie d'un terrain d'une capacité de 80 logements où le projet sortira à 48 logements après négociation) ...

Questions/remarques des participants :

- Mme Guichard (VP CA du Grand Annecy) indique qu'il est normal d'avoir des espaces de respiration dans des programmes immobiliers et qu'à ce titre, il n'est pas toujours souhaitable d'utiliser la totalité des droits à construire prévus au PLU. En Haute-Savoie, le prix du foncier augmente aussi par le jeu de la concurrence effrénée entre opérateurs. La régulation du marché suppose que les promoteurs jouent le jeu. Seuls les coûts de construction se contractent et les entreprises en font les frais.

- M. Ziz (FPI) s'inscrit en faux. Il considère qu'il est nécessaire de fluidifier le marché pour faire baisser les prix.

- M. Simon (notaire à Lyon) confirme que les délais de concertation en amont des permis de construire sont une préoccupation. Ceux-ci sont très longs et cela effraie les vendeurs de terrain. Pour le logement social, la mesure fiscale qui exclue d'exonération la plus-value de vente est utile et il espère qu'elle sera maintenue.

- M. Gallais (FPI Alpes) est dans un territoire où les recours sur les permis de construire sont très importants (2 200 logements bloqués dans le sillon alpin pendant 2, 3 voire 5 ans soit près de 50 % de la production annuelle). Les associations freinent la construction de logements sociaux à côté de chez eux. Il y a un équilibre à trouver entre expression des citoyens et fluidité du marché. Par ailleurs, il est difficile de densifier dans les cœurs de ville et à proximité des transports.

- M. Mareschal (FFB) précise que les délais de pré-instruction des permis de construire sont toujours longs. Concernant les recours, l'évolution de la réglementation n'a pas changé grand-chose. La FFB demande une inversion du mécanisme de la fiscalité : moins d'impôt pour ceux qui vendent rapidement après un héritage.

Mme Noars (DREAL) conclut ce point et propose que le bureau du CRHH puisse travailler la question foncière : aborder le rôle des EPF, mais également les outils fonciers, la question de la maîtrise du coût du foncier... Concernant les recours des riverains, une réunion entre le préfet de région et les présidents des tribunaux administratifs avait été envisagée. Le sujet sera réévoqué avec le préfet de région.

Mme Noars lève la séance en remerciant les participants. Le prochain CRHH plénier se tiendra en fin d'année 2017 et sera combiné avec le séminaire régional.