

PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

# Compte-rendu de réunion

<b>OBJET DE LA RÉUNION</b>	<b>Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) Séance plénière du 11 juillet 2018</b>	<b>DATE</b> <b>11/07/18</b>
----------------------------	---	--------------------------------

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

**Président de séance** : Stéphane BOUILLON, Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes

1 <sup>er</sup> collège	Présent
Conseil Régional	
Conseil départemental de l'Ain	✓
Conseil départemental de l'Allier	pouvoir donné
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	✓ + 1 pouvoir reçu
Saint-Étienne Métropole	
Clermont Auvergne Métropole	✓
CA du Bassin de Bourg-en-Bresse	✓
CA du Haut-Bugey	✓
CA Montluçon Communauté	Pouvoir donné
CA Moulins Communauté	
CA Vichy Communauté	
CA Privas Centre Ardèche	
CA Annonay Rhône Agglo	
CA Hermitage-Tournonais-Herbasse-Pays de Saint Félicien	✓ + 1 pouvoir reçu

1 <sup>er</sup> collège (suite)	Présent
CA du Bassin d'Aurillac	
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 Riom Limagne et Volcans	Pouvoir donné
CA de l'Ouest Rhodanien	✓ + 1 pouvoir reçu
CA Villefranche Beaujolais Saône	
CA Grand Lac - Lac du Bourget	
CA Arlysère	✓
CA Chambéry Métropole Coeur des Bauges	
CA Annemasse-Les Voirons Agglomération	✓
CA du Grand Annecy	✓
CA Thonon Agglomération	

<b>2<sup>ème</sup> collègue</b>	<b>Présent</b>
AURA-HLM	✓
ADOMA	✓
SOLiHA	✓
Fédération des EPL	
EPORA	✓
EPF locaux	✓
ADIL	✓
FNAIM	
FPI	✓
SNAL	
UNIS	
Chambre des notaires	
CAPEB	
FFB	✓
LCA FFB	✓
Ordre des architectes	✓
Action Logement	✓
Caisse des dépôts	
Comité des banques	✓
CAF	✓
AROMSA	✓

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

<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	✓
DRFIP	
SGAR	✓
DIHAL	✓

<b>Structures invitées</b>	<b>Présent</b>
ADEME	✓
MRIE	
INSEE	
ARS	
CERC	

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

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

Il accueille Monsieur le Préfet Régnier, délégué interministériel chargé de l'accueil et de l'intégration des réfugiés ainsi que les nouveaux membres du CRHH : les EPF de la région et deux nouvelles communautés d'agglomérations (Haut-Bugey et Riom-Limagne et Volcans).

Monsieur le préfet de région rappelle l'actualité riche en matière d'habitat et d'hébergement :

- le projet de loi ELAN, qui aura notamment pour effet une importante réorganisation du tissu des organismes de logement social. Pour autant, malgré les incertitudes en cours, les bailleurs sociaux doivent pouvoir poursuivre leur programmation et la Caisse des dépôts est pleinement mobilisée pour les aider, ainsi que les services de l'État.
- le plan de rénovation énergétique du bâtiment (PREB) lancé le 26 avril dernier par le Ministre de la cohésion des territoires et par le Ministre de la transition écologique et solidaire. Les contributions remontées dans le cadre d'une synthèse régionale auront permis d'alimenter le plan. La DREAL continuera d'informer le CRHH sur la suite de ce plan.
- le troisième Plan régional Santé Environnement (PRSE 3) d'Auvergne-Rhône-Alpes signé le 18 avril dernier. Sur les 19 actions du plan, deux concernent plus particulièrement le CRHH (« accompagner les habitants vers une meilleure gestion de l'air intérieur » et « conforter l'offre de formation à la santé environnement des branches professionnelles »)
- la refonte du schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés (SRADAR) qui a mobilisé depuis plusieurs mois un grand nombre d'acteurs en région et qui a fait l'objet de concertations avec l'ensemble des préfets de département mais également avec les opérateurs de l'asile et de l'intégration. Ce document structure la stratégie régionale pour les deux années à venir en matière d'asile, de lutte contre l'immigration irrégulière et d'intégration. Le logement et d'hébergement sont évidemment des éléments clefs de l'intégration.
- l'hébergement d'urgence, dont le nombre de places n'a cessé d'augmenter en région, et ce grâce à l'obtention de crédits supplémentaires. Les associations et collectivités sont remerciées pour le travail important fourni ces derniers mois.

Monsieur le Préfet Régnier indique être en charge de l'accueil et de l'intégration des réfugiés depuis environ cinq mois. Il coordonne l'action des différents ministères dans plusieurs domaines :

- l'accès aux droits
- la maîtrise de la langue française
- la prise en charge sanitaire et sociale
- la formation professionnelle
- l'accès à l'emploi
- l'accès au logement.

Le statut de réfugié est reconnu par l'Ofpra<sup>1</sup> en application de la Convention de Genève du 28 juillet 1951. Les réfugiés sont des personnes qui ont reçu la protection internationale. Ils peuvent à ce titre, bénéficier d'une protection pleine et entière (droit commun).

---

1 Office français de protection des réfugiés et apatrides : <https://www.ofpra.gouv.fr/fr/asile/les-differents-types-de-protection/le-statut-de-refugie>

Aurélien Taché, parlementaire en mission auprès du Ministre de l'Intérieur a remis un rapport au gouvernement en février 2018 : « 72 propositions pour une politique ambitieuse d'intégration des étrangers arrivant en France ». A la suite de ce rapport un travail interministériel a eu lieu et un comité s'est réuni le 5 juin dernier. Plusieurs mesures ont été déclinées : l'apprentissage du français, l'accès à l'emploi et l'insertion dans la société et une sous partie concerne l'intégration des réfugiés. Il ne s'agit donc pas de faire perdre l'identité au réfugié, mais bien de considérer ses compétences, ses problèmes de santé, ses envies... pour établir un projet de vie. Cette stratégie doit être la plus intégrée et systémique possible.

Aujourd'hui, un travail de cohérence doit être mené entre les différents dispositifs existants.

Concernant les membres du CRHH, la dimension territoriale logement et hébergement est fondamentale. L'objectif pour tous est d'arriver à développer de nouveaux outils pour répondre aux besoins des réfugiés : intermédiation locative, hébergement citoyen, colocation... Par ailleurs, les réfugiés sont souvent des hommes jeunes à la recherche de petits logements.

Les membres du CRHH sont donc invités à proposer à l'État des actions pour répondre aux enjeux d'intégration des réfugiés.

Le plan national « logement d'abord » porté par la DIHAL doit aussi prendre en compte la problématique des réfugiés. Il n'existe pas de réponse toute faite car il faut prendre en compte les spécificités de ce public.

Monsieur le préfet de région remercie M. Régnier, et présente l'ordre du jour de la réunion :

- Point sur le CRHH (composition du bureau et règlement intérieur)
- Avis du CRHH sur le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés
- Hébergement d'urgence
- Sortie du plan hivernal
- Point sur les contrats de mixité sociale
- Séquence « Foncier »
  - Avis du CRHH sur la modification de l'arrêté préfectoral fixant la liste des terrains mobilisables à des fins de logement
  - présentation des établissements publics fonciers en région et vote du CRHH sur leur bilan d'activité
  - présentation d'un organisme de foncière solidaire : la Foncière de Haute-Savoie

Le diaporama 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>

\*\*\*

## **1- Le CRHH d'Auvergne-Rhône-Alpes**

M. Vauterin (DREAL) indique que suite au nouvel arrêté du préfet de région du 2 mai 2018, le CRHH a intégré quatre nouveaux membres : les EPF et deux communautés d'agglomération. Par ailleurs, suite au décret du 27 février 2018 pris en application de la loi Égalité et Citoyenneté, le CRHH dispose de trois nouvelles compétences.

Il est proposé dans le règlement intérieur du CRHH de déléguer ces nouvelles compétences comme suit :

- au bureau :

- les créations ou extensions des établissements publics fonciers (EPF)
- le bilan annuel des actions des EPF ainsi que leurs modalités d'intervention et moyens mis en œuvre définis dans leurs programmes pluriannuels d'intervention
- à la CHAL :
  - le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés

En précisant que le plénier peut également valablement être consulté sur ces dossiers, en fonction du calendrier des instances ou en fonction des demandes des membres du CRHH.

Aucun vote d'abstention ou défavorable n'étant prononcé, **le CRHH donne un avis favorable à l'unanimité** à la délégation de ces nouvelles compétences et valide la mise à jour du règlement intérieur.

Concernant la composition du bureau du CRHH, plusieurs membres du plénier souhaitent intégrer le bureau :

- le conseil départemental de l'Isère
- l'EPORA
- le représentant des EPF locaux
- Thonon agglomération en binôme avec Annemasse agglomération déjà membre du bureau

Aucun vote d'abstention ou défavorable n'étant prononcé, **le CRHH donne un avis favorable à l'unanimité** à une nouvelle composition du bureau intégrant les demandes exprimées en séance.

La composition actuelle de la CHAL, déterminée par le préfet de région, n'appelle pas de réaction des membres du CRHH. Elle reste inchangée.

## **2- Avis du CRHH sur le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés (SRADAR)**

Mme Vinay (SGAR) présente le contexte réglementaire dans lequel s'inscrit le SRADAR, avec une instruction du 4 décembre 2017 qui a nécessité d'actualiser le SRADA en SRADAR et des instructions du 12 décembre 2017 et du 4 juin 2018 demandant de mobiliser 20 000 logements au niveau national, dont près de 2 800 en Auvergne-Rhône-Alpes.

Les étapes d'élaboration du SRADAR sont ensuite présentées. De nombreux acteurs (AURA-HLM, hospices civiles, CAF, conseils départementaux...) ont été associés à la démarche, avant une validation du document par les préfets le 4 juillet dernier. La volonté de concertation est donc à souligner, pour que les objectifs du SRADAR soient pleinement partagés. Le CRHH doit aujourd'hui émettre un avis sur le document.

Le SRADAR comporte 4 parties :

- accueil et hébergement des demandeurs d'asile
- éloignement et aide au retour
- intégration des réfugiés
- gouvernance

Ce dernier volet a du être développé pour d'avantage structurer la gouvernance territoriale. Il y aura une gouvernance régionale, sous l'égide du SGAR, et une gouvernance dans chaque département (des cellules départementales) où certains membres du CRHH pourront être invités.

Avant de procéder au vote, Monsieur le préfet de région demande s'il y a des réactions sur le SRADAR transmis en amont de la séance.

Mme Garnier (VP à Grenoble Alpes Métropole) souligne les efforts faits dans ce SRADAR avec un nombre de places en augmentation mais considère que cela reste insuffisant. La France n'accueille pas autant que les autres pays de l'Europe. De nombreuses personnes restent à la rue, notamment des familles. On ne peut se satisfaire de cette situation dramatique. On introduit la question de l'éloignement et du retour dans le SRADAR et l'on remet en cause le processus Dublin.

Monsieur le préfet de région répond que s'il y a un chapitre « éloignement et aide au retour » dans le SRADAR, c'est pour coller à la réalité. L'État ne fait qu'appliquer la loi : soit les gens sont reconnus réfugiés et la France fera tout pour les accueillir, soit leur situation n'est pas conforme aux lois et dans ce cas il faudra les reconduire aux frontières. Il faut une politique migratoire maîtrisée. Il faut tout de même souligner que le BOP 177 a augmenté d'un milliard d'euros en 5 ans au niveau national. Près de 40 000 personnes ont été accueillies en France, dont 1 300 réfugiés dans le Rhône. Le SRADAR est un document administratif et non un document qui prend position politiquement.

Mme Joly (ADOMA) trouve intéressant le fait que les réfugiés ne puissent pas bénéficier de « coupe file » (c'est-à-dire qu'ils aient accès aux dispositifs de droit commun). L'obstacle majeur pour l'intégration des réfugiés reste la langue française, très peu d'entre eux étant francophones. Les annexes du SRADAR notent bien en ce sens qu'il faut parfois attendre des mois pour que ces personnes obtiennent des papiers et l'ouverture des droits. Concernant la captation et l'intégration dans le logement, il faut des moyens importants car ces personnes ont besoin d'être accompagnées et les opérateurs du logement ont envie d'avoir des garanties. Or il y a un manque de visibilité sur les moyens alloués à cet accompagnement.

Monsieur le préfet de région rappelle que les moyens dépendent des lois de finance. L'une des missions du préfet Régnier est justement de trouver de nouveaux moyens financiers.

Mme Vignal (VP à Clermont Auvergne Métropole) rappelle que la métropole applique la loi mais espère que la loi va changer car le délit de solidarité n'existe plus en France. Les réfugiés dans les hébergements d'urgence sont nombreux et ne peuvent être laissés à la rue. La métropole de Clermont veille à ne pas déséquilibrer les peuplements. Concernant le SRADAR, comment sont associés les métropoles à ce dispositif puisqu'il se décline dans les départements ? Les maires et bailleurs sont directement interrogés mais les métropoles peu, alors que la plupart des métropoles disposent de délégations de l'État.

Mme Vinay (SGAR) rappelle que la structuration de la gouvernance est en cours. Au niveau départemental, les préfets (ou sous préfets) seront à la manœuvre. Suite aux travaux menés dans le cadre de la rédaction du SRADAR, l'idée d'un contrat territorial d'intégration a émergé. L'enjeu est bien de mettre tous les acteurs autour de la table : maires, métropoles, agglomérations... La politique d'attribution des logements sociaux aura également un rôle important à jouer. Mais le droit est le même pour tous y compris pour l'attribution de logements sociaux (donc pas de « coupe file »).

M. Prost (Caisse d'Allocations Familiales de l'Ain) indique que la CNAF et 3 CAF de la région (Ain, Allier et Puy-de-Dôme) ont lancé une expérimentation pour les réfugiés : pour les accompagner dans leur parcours d'intégration, les 3 CAF ont signé une convention de partenariat avec l'association Forum-Réfugiés-Cosi dans le cadre du Programme régional d'intégration des réfugiés (PRIR).

M. Guillet (SIAO Loire) estime qu'il faut prévoir une articulation du SRADAR avec les SIAO. Or le parc est déjà bien rempli et la pression est forte sur le 115 et les partenaires. Les situations sont toutes plus complexes les unes que les autres.

Monsieur le préfet de région confirme que cette articulation doit être faite, ce qui est le cas dans le Rhône.

Avec 3 votes d'abstention (métropoles de Clermont et Grenoble ainsi que le pouvoir reçu), 0 vote défavorable, **le CRHH donne un avis favorable** au SRADAR.

### **3- Hébergement d'urgence**

Mme Delaunay (DRDJSCS) rappelle quelques concepts : on entend par hébergement d'urgence, l'hébergement de premier recours, accessible à un public vulnérable, sans domicile, de façon inconditionnelle. Cet hébergement est distinct de l'hébergement d'insertion qui est accessible sous condition, de statut notamment. Il existe par ailleurs d'autres dispositifs de « veille sociale » : accueil de jour, SIAO et maraudes qui concourent à la prise en charge des publics mais ne comportent pas d'hébergement. Enfin, l'hébergement se distingue de l'accompagnement social qui y est souvent associé dans le cadre d'une prise en charge globale des publics.

Les capacités d'hébergement d'urgence en région sont ensuite présentées : elles représentent 28 % de l'ensemble du parc Accueil Hébergement Insertion (AHI). Dans la logique du plan « logement d'abord », le nombre de logements adaptés a vocation à augmenter, afin que les bénéficiaires puissent avoir accès directement à un logement sans passer par un dispositif d'hébergement.

La répartition des 10 500 places d'hébergement d'urgence est ensuite détaillée, la moitié des capacités d'hébergement d'urgence est financé par subvention ; 2 500 places constituent le renfort hivernal, il s'agit : d'hébergement d'urgence en collectif, d'hébergement d'urgence en diffus, de logements d'urgence (ALT 1), de places d'hôtels, et plus exceptionnellement de gymnases.

Depuis 2014, le parc d'hébergement d'urgence régional a plus que doublé (+112%). L'objectif est désormais de maîtriser et contenir ce volume de places. Ainsi, sur le BOP 177, le logement adapté devrait concentrer la plus grande partie de l'augmentation des moyens (pensions de famille, IML...).

En 2018, le BOP 177 s'élève à plus de 150M€, 39 % est consacré à l'hébergement d'urgence, 37 % à l'hébergement d'insertion, 18 % au logement adapté et 6 % à la veille sociale.

Les coûts à la place sont sensiblement différents selon les types d'hébergement et l'Etude Nationale des Coûts (ENC) devrait permettre d'objectiver et comprendre ces écarts de coûts.

M. Jeannin (Unafo) rappelle que les occupants des résidences sociales (et pensions de famille) payent une redevance et ne comprend pas pourquoi ils sont assimilés à de l'hébergement d'urgence (diapositive 18). Par ailleurs, l'AGLS devrait être payée à hauteur des conventions conclues avec l'État, or ce financement ne couvre qu'un tiers des besoins. Les gestionnaires de résidences sociales jouent un rôle significatif pour l'accès au logement et il est nécessaire de clarifier leur positionnement entre logement et hébergement.

Mme Delaunay indique que le graphique présente le poids de l'hébergement d'urgence par rapport à l'ensemble du parc AHI.

Mme Vignal (VP à Clermont Auvergne Métropole) souhaite savoir si le plan « logement d'abord » est bien rattaché au BOP 177 (en financement) et si ce BOP va augmenter ou non ?

Mme Delaunay (DRDJSCS) indique que le plan relève de plusieurs financements : le BOP 177 mais aussi le BOP 135 qui dépend de la DREAL. Chacun de ces programmes (177 et 135) financera une partie de l'AMI « logement accéléré ».

Monsieur le Préfet de région indique que ce sont les lois de finances qui déterminent l'évolution de chaque BOP ; à ce jour il n'a donc pas de visibilité sur l'augmentation ou non du BOP 177.

Mme Gagnaire (Fédération des Acteurs de la Solidarité- FAS) souligne que l'étude nationale des coûts (ENC) avait pour objectif de mieux comprendre et objectiver les coûts des structures d'hébergement. Les résultats de cette enquête sont désormais utilisés pour orienter les financements, ce qui met en difficulté certains opérateurs ou certains types de missions. Quels moyens en accompagnement vont être mobilisés ? Et où vont aller les personnes avec un niveau d'accompagnement important ?

Mme Gay (DRDJSCS) répond qu'il y a une volonté de réduire les écarts de coûts entre les structures mais les personnes pourront toujours être accueillies en structures d'hébergement. La tarification des CHRIS s'appuie désormais sur l'échelle nationale des coûts mais ne remet pas en cause les différents types d'accompagnement. Ceux-ci pourront continuer à être mobilisés de façon graduée en fonction des besoins des personnes accompagnées

Monsieur le préfet de région précise que dans d'autres régions, la tarification peut être très différente selon les CHRIS. Or le fonctionnel ne doit pas l'emporter sur l'opérationnel.

#### **4- Sortie du plan hivernal**

Mme Delaunay (DRDJSCS) rappelle que le renfort hivernal concerne la veille sociale (extension des maraudes) et la mobilisation de places supplémentaires durant cinq mois, particulièrement lors de périodes grand froid.

Durant les 5 mois du renfort hivernal, 2 500 places supplémentaires ont été occupées en moyenne par jour, en complément du parc pérenne qui reste stable. La fermeture des places hivernales est prévue au 30 mars, cependant cette fermeture se déroule pour certains départements sur la période d'avril jusqu'à fin juin. Les chiffres sont présentés par département.

Le contexte de la campagne hivernale 2017/2018 a conduit le gouvernement à mettre en œuvre un plan de pérennisation de places d'hébergement d'urgence à hauteur de 5 000 places, dont 700 en



Auvergne-Rhône-Alpes. La répartition entre les départements a été validé par les préfets et les DDCS restent mobilisées sur le sujet.

Mme Garnier (VP à Grenoble Alpes Métropole) est satisfaite de la pérennisation de nouvelles places. Elle souhaite savoir où en est le plan de résorption des bidonvilles.

Monsieur le préfet de région indique que c'est en cours et que cela a été fait, à Lyon notamment. Ces procédures sont parfois longues car il faut attendre des décisions de justice. En fonction de la situation des personnes, une aide au retour peut être proposée.

M. Willeman (DDCS de l'Ain) témoigne du démantèlement compliqué d'un bidonville car la Communauté Emmaüs est propriétaire du terrain. La volonté de l'Etat est de faire en sorte que la situation s'améliore, et d'associer les collectivités et les associations. L'objectif est de reloger les publics vulnérables dans un centre de premier accueil d'urgence (en attente de crédits de la DIHAL).

Monsieur le préfet de région propose de faire un point ultérieur pour répondre plus précisément à la question des bidonvilles. A la fin du bilan hivernal, on estime à 1 000 le nombre de personnes en bidonvilles ou en squats.

Mme Vignal (VP à Clermont Auvergne Métropole) rappelle qu'après l'hébergement hivernal il y a l'hébergement estival. Les tentes se multiplient, surtout autour des préfectures et sur de nombreux espaces verts. Les situations sont très difficiles pour ces personnes.

Monsieur le préfet de région confirme que les populations changent également, et qu'un bidonville résorbé pourra 15 jours après, être à nouveau occupé par d'autres personnes. Des dispositifs existent même pendant l'été et il faut appliquer les lois : reloger ou reconduire à la frontière selon les situations. Les forces de l'ordre essayent toujours de le faire avec humanité.

### **5- Point sur les contrats de mixité sociale (CMS)**

Mme Mathonnet (DREAL) rappelle que le bilan triennal SRU 2014-2016 a été présenté au CRHH en 2017, avec un point sur les contrats de mixité sociale. Ces contrats sont conclus entre l'État et la commune (avec parfois d'autres signataires) pour définir les engagements de la commune afin d'atteindre son objectif triennal et rattraper le déficit accumulé en logement social.

À ce jour, sur les 32 communes carencées en région, 9 CMS sont signés, et 9 autres devraient l'être prochainement. Par ailleurs, 25 CMS ont été signés avec des communes déficitaires (non carencées), et des discussions sont en cours avec d'autres.

M. Bardel (FAPIL) indique que la mobilisation du parc privé ne doit pas être oublié dans ces contrats.

Monsieur le préfet de région indique que l'État peut préempter des terrains privés dans les communes carencées. C'est une mesure en général efficace.

M. Coigné (VP conseil départemental de l'Isère) regrette que les CMS ne font souvent que reprendre les PLH et n'imposent rien. Quand il y a des problèmes de transports ou de risques sur la commune, il est nécessaire que tous les acteurs se mettent autour de la table pour trouver ensemble des solutions.

Monsieur le préfet de région rappelle que le CMS permet justement de discuter du foncier disponible et que la DDT doit aller sur le terrain et voir les plans. Si le maire montre qu'il fait des efforts (préemption par exemple), le CMS peut être signé. En revanche, pour les communes les plus récalcitrantes, la majoration du prélèvement peut aller jusqu'au quintuplement. C'est un ensemble d'éléments qui sont étudiés : difficultés objectives de la commune, engagements de la commune... Le risque pour une commune de ne pas vouloir faire de logements sociaux est de voir sa population vieillir et décliner, faute de pouvoir accueillir de nouvelles populations (notamment des jeunes travailleurs, artisans, ouvriers, ...)

M. Gallais (FPI) indique les préemptions de terrains privés sur les communes carencées peuvent avoir des effets néfastes sur les opérateurs (travail de pré-commercialisation déjà fait parfois). Quand il s'agit d'une petite société, cela peut entraîner des problèmes financiers importants. La FPI sensibilise les services de l'État sur ce point et souhaite une meilleure coordination avec les acteurs du territoire car le risque de désengagement des promoteurs dans les communes carencées est réel.

M. Mareschal (FFB) estime que dans les communes carencées, il faudrait étudier les possibilités de travailler avec les promoteurs privés avant de préempter.

Monsieur le préfet de région conclut ce point en rappelant que l'objectif de l'État dans les communes carencées est de construire du logement social par tous les moyens. Chaque CMS est une négociation spécifique car il faut prendre en compte la situation locale et les difficultés. Le CMS doit permettre d'échanger et d'avoir un dialogue franc et constructif avec la commune. L'État souhaite avoir un engagement de ces communes et une dynamique dans les opérations de construction.

## **6- Séquence « Foncier »**

### 6-1 Arrêté préfectoral fixant la liste des terrains mobilisables à des fins de logement

M. Vauterin (DREAL) indique une modification dans l'arrêté, avec le retrait d'un terrain à Saint-Genis-Les-Ollières (Rhône), appartenant au Ministère de la justice et soumet ce nouvel arrêté au vote du CRHH.

Aucun vote d'abstention ou défavorable n'étant prononcé, <b>le CRHH donne un avis favorable à l'unanimité</b> sur ce projet d'arrêté modifié.
---

### 6-2 Présentation des EPF de la région. (voir diaporama)

M. Kerharo (EPORA) et M. Pourchet (EPF de Savoie) présentent l'action des EPF de la région. Il est rappelé que les EPF interviennent dans le cadre de leurs programmes pluriannuels d'interventions (PPI) adoptés par leur Conseil d'administration. Les EPF interviennent en région sur des territoires aux besoins et enjeux divers avec un marché de l'habitat contrasté (tendu ou détendu). Les EPF apportent divers services en faveur des collectivités : ingénierie, négociation (à l'amiable dans 95 % des cas) et acquisition de biens, portage et gestion, maîtrise d'ouvrage de travaux (déconstruction ou dépollution), recherche d'opérateurs, cession à la collectivité, accompagnement financier...

La loi ELAN va autoriser les EPF à créer des filiales, avec l'objectif de porter des projets sur de longue durée et avec des opérateurs identifiés dès le départ.

Des exemples d'actions ciblées pour le logement sont présentés, notamment dans les communes SRU, dans les territoires de montagne, pour les logements des saisonniers, dans le cadre de la revitalisation des centres bourgs, pour le plan « cœur de ville » ou encore sur les copropriétés dégradées.

M. Pfund (DREAL) présente quelques chiffres relatifs à l'activité des EPF et souligne deux problématiques remontées dans les bilans annuels au CRHH :

- l'absence de bailleurs en milieu rural (difficulté à faire émerger des projets en secteurs détendus)
- l'équilibre des opérations de logement social (recours à la minoration, création de foncières)

Le bilan d'activité des EPF transmis aux membres du CRHH avant la réunion, a été réalisé sur la base d'une trame travaillée avec le bureau du CRHH (comportant des indicateurs quantitatifs et qualitatifs). Il s'agit là d'un premier exercice qui pourra évoluer.

Aucun vote d'abstention ou défavorable n'étant prononcé, **le CRHH donne un avis favorable à l'unanimité** sur les bilans des EPF.

En plus des bilans synthétiques transmis en amont de la réunion aux membres du CRHH, d'autres bilans existent par ailleurs, comme celui de l'EPORA. À consulter sur <https://www.epora.fr/presentation/programme-pluriannuel-dintervention/#bilan-crhh>

### 6-3 Présentation d'un organisme de foncier solidaire : la Foncière de Haute-Savoie

M. Vansteenkiste (EPF Haute-Savoie) projette un film présentant la foncière de Haute-Savoie (à revoir sur : <http://www.epf74.fr/>)

Il est précisé que la Foncière n'est pas une filiale de l'EPF mais une structure indépendante. Trois EPCI ont d'ores et déjà adhéré à la Foncière de Haute-Savoie.

La Foncière est multi-thématique, avec des actions menées pour le logement mais également des actions pour le développement économique. Elle pourrait également intervenir pour la revitalisation des centres-bourgs ou encore comme opérateur de compensation environnementale.

Un exemple de plan de financement pour l'acquisition d'un appartement par un ménage est ensuite présenté en mobilisant le bail réel solidaire (BRS) : le démembrement de la propriété augmente les capacités d'acquisition du ménage.

Le BRS permet ainsi une politique d'accession sociale à la propriété pérenne (BRS conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, et prorogé de la durée initiale à chaque mutation) en répondant à la problématique des zones tendues connaissant une flambée des prix du foncier, comme à celle des zones détendues à revaloriser.

Monsieur le préfet de région remercie M. Vansteenkiste pour cette présentation et demande s'il y a des questions.

M. Gallais (FPI) souhaite savoir quand le zonage A/B/C sera revu et si le bureau du CRHH sera associé.

M. Vauterin (DREAL) indique que la DHUP n'a pas transmis d'information mais la révision du zonage devrait intervenir en fin d'année. La méthode sera discutée avec le bureau.

M. Mareschal (FFB) souhaite savoir si les 25 villes de la région retenues pour le programme « cœur de ville » auront pu signer leurs accords avant le 30 septembre, et si ce sujet sera suivi par le bureau du CRHH.

M. Vauterin confirme que pour les 25 territoires, une première contractualisation devrait avoir lieu avant fin septembre. Il se peut qu'il y ait une première contractualisation de définition puis une autre d'objectifs. Ce sujet pourra également être présenté en bureau du CRHH.

Monsieur le préfet de région lève la séance et remercie l'ensemble des participants.

Prochaine séance plénière du CRHH : <b>le 7 décembre après-midi</b>
---