

# Compte-rendu de réunion

## Objet de la réunion :

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement  
(CRHH)  
Séance plénière du 3 décembre 2020

13/01/21

**Service / pôle :** DREAL Auvergne-Rhône-Alpes:HCVD:Secrétariat du CRHH

## Liste des participants à la réunion :

| 1 <sup>er</sup> collègue                 | Présent | 1 <sup>er</sup> collègue (suite) | Présent |
|--|---------|----------------------------------|---------|
| Conseil Régional                         |         | Grenoble-Alpes Métropole         | oui     |
| Conseil départemental de l'Ain           | oui     | Saint-Étienne Métropole          | oui     |
| Conseil départemental de l'Allier        | oui     | Clermont-Auvergne Métropole      | oui     |
| Conseil départemental de l'Ardèche       |         | CA du Haut-Bugey                 | oui     |
| Conseil départemental du Cantal          |         | CA du Bassin de Bourg-en-Bresse  |         |
| Conseil départemental de la Drôme        |         | CA du Pays de Gex                | oui     |
| Conseil départemental de l'Isère         |         | CA Montluçon Communauté          | oui     |
| Conseil départemental de la Loire        | oui     | CA Moulins Communauté            |         |
| Conseil départemental de la Haute-Loire  | oui     | CA Vichy Communauté              |         |
| Conseil départemental du Puy-de-Dôme     | oui     | CA Privas Centre Ardèche         |         |
| Conseil départemental du Rhône           | oui     | CA Annonay Rhône Agglo           |         |
| Conseil départemental de la Savoie       |         | Arche Agglo                      |         |
| Conseil départemental de la Haute-Savoie |         | CA du Bassin d'Aurillac          | oui     |
| Métropole de Lyon                        | oui     | CA Montélimar-Agglomération      |         |

| 1 <sup>er</sup> collège (suite) | Présent | 1 <sup>er</sup> collège (suite)        | Présent |
|---------------------------------|---------|--|---------|
| CA Valence Romans Agglo         |         | CA de l'Ouest Rhodanien                | oui     |
| CA Vienne-Condrieu Agglo        | oui     | CA Villefranche Beaujolais Saône       |         |
| CA Porte de l'Isère             | oui     | CA Grand Lac                           |         |
| CA du Pays Voironnais           | oui     | CA Arlysère                            |         |
| CA Roannais Agglomération       | oui     | CA du Grand Chambéry                   | oui     |
| CA Loire-Forez                  | oui     | CA Annemasse-Les Voirons Agglomération | oui     |
| CA du Puy en Velay              |         | CA du Grand Annecy                     | oui     |
| CA Agglo Pays d'Issoire         |         | CA Thonon Agglomération                | oui     |
| CA Riom Limagne et Volcans      |         |  |         |

| 2 <sup>ème</sup> collège | Présent | 3 <sup>ème</sup> collège                | Présent |
|--------------------------|---------|---|---------|
| AURA-HLM                 | oui     | FAPIL                                   | oui     |
| ADOMA                    | oui     | Fédération des acteurs de la solidarité | oui     |
| SOLiHA                   | oui     | URAF                                    | oui     |
| Fédération des EPL       | oui     | UNAFO                                   | oui     |
| EPORA                    | oui     | URHAJ / URCLLAJ                         | oui     |
| EPF locaux               |         | Fondation Abbé Pierre                   | oui     |
| ADIL                     | oui     | Président de COMED                      |         |
| FNAIM                    |         | SIAO                                    |         |
| FPI                      | oui     | ARTAG                                   |         |
| UNAM                     |         | CGL                                     |         |
| UNIS                     |         | CLCV                                    |         |
| Chambre des notaires     |         | CNL                                     |         |
| CAPEB                    |         | CSF                                     | oui     |
| FFB                      | oui     | UNPI                                    |         |
| LCA FFB                  |         | CRPA                                    |         |
| Ordre des architectes    |         | CRPA                                    |         |
| Action Logement          | oui     | CPME                                    |         |
| Caisse des dépôts        |         | MEDEF                                   |         |
| Comité des banques       |         | CFDT                                    |         |
| CAF                      | oui     | CFTC                                    |         |
| AROMSA                   |         | CFE-CGC                                 |         |
|                          |         | CGT                                     |         |
|                          |         | FO                                      |         |

| Services de l'État | Présent | Services de l'État (suite) | Présent |
|--------------------|---------|----------------------------|---------|
| DDT 01             | oui     | DDCS 15                    |         |
| DDT 03             | oui     | DDCS 26                    |         |
| DDT 07             | oui     | DDCS 38                    |         |
| DDT 15             |         | DDCS 42                    |         |
| DDT 26             | oui     | DDCS 43                    |         |
| DDT 38             | oui     | DDCS 63                    | oui     |
| DDT 42             | oui     | DDCS 69                    | oui     |
| DDT 43             | oui     | DDCS 73                    |         |
| DDT 63             | oui     | DDCS 74                    |         |
| DDT 69             | oui     | DREAL                      | oui     |
| DDT 73             | oui     | DRDJSCS                    | oui     |
| DDT 74             | oui     | RRPIE                      |         |
| DDCS 01            |         | DRFIP                      |         |
| DDCS 03            |         | SGAR                       | oui     |
| DDCS 07            |         | Préfecture 38/SGA          | oui     |

| Structures invitées        | Présent |
|----------------------------|---------|
| ADEME                      |         |
| MRIE                       |         |
| INSEE                      |         |
| ARS                        |         |
| URIOPSS                    |         |
| Habitat et Humanisme Rhône |         |
| Anah                       | oui     |

| Sujets abordés   |
|--|
| Discours introductif et actualités générales   |
| Bilan triennal SRU et projets d'arrêtés de carence   |
| Hébergement : présentation des mesures prises en terme de capacité, dispositifs et crédits complémentaires pour faire face à la crise et des demandes portées par la ministre déléguée du logement |
| Points programmation parc public et parc privé   |
| Présentation de l'habitat participatif et des Rencontres nationales par Habitat & Partage  |

\*\*\*

*Voir les différents diaporamas sur l'extranet du CRHH*

## Ouverture de la séance et introduction

Françoise Noars, Secrétaire Générale aux Affaires Régionales en poste depuis mars dernier se présente et excuse Monsieur le préfet de région, pris en dernière minute par une autre réunion.

Elle ouvre la séance en remerciant le directeur de la DREAL et directrice de la DRDJSCS présents à ses côtés ce matin, ainsi que leurs équipes pour le travail accompli à la préparation de cette séance. Le diaporama est très fourni : il ne sera pas présenté en intégralité mais il permet de transmettre en toute transparence un maximum d'informations. Elle est très heureuse d'être présente à la demande du préfet pour présider le dernier CRHH de l'année, en visioconférence du fait de la crise sanitaire.

Elle souhaite la bienvenue aux d'élus qui ont pris leurs fonctions récemment. Elle précise qu'ils intègrent une grosse structure, riche en débats. Leurs témoignages et leurs avis sont importants pour définir les orientations des politiques publiques de l'habitat et de l'hébergement dans la région. Les services de l'Etat qui assurent le secrétariat du CRHH essayent d'être au plus près des préoccupations de chacun et sont à disposition pour échanger après la séance et répondre à des questions plus particulières.

La crise exceptionnelle de la COVID 19 a perturbé le quotidien de chacun, vie familiale comme vie professionnelle.

Mais les instances du CRHH ont continué à travailler malgré la crise : bureaux, commissions hébergement et accès au logement (CHAL) et CRHH plénier se sont tenus et les avis du CRHH ont pu être rendus. F. Noars remercie les services de l'État animateurs de ces instances ainsi que les membres du CRHH pour avoir contribué à distance à ces travaux et notamment à la production de nombreux avis.

La délivrance des permis de construire et la vente de logements ont été impactés par cette crise ainsi que par le report des élections en juin. Le nombre de logements autorisés comme celui des réservations de logements neufs ont subi une baisse marquée depuis le début de l'année. Il est primordial de parvenir à inverser rapidement cette tendance car la relance de la construction, couplée à la requalification et la remobilisation du parc existant, est indispensable pour développer une offre de logements abordables et de qualité dans les territoires où nos concitoyens en ont le plus besoin.

C'est le sens du pacte national pour la relance de la construction durable, signé le 13 novembre entre la ministre déléguée au logement, les collectivités et les partenaires de l'acte de construire. Il comprend un axe de simplification et d'accélération des procédures d'urbanisme, et un axe de soutien à l'émergence de projets de constructions durables, en promouvant la sobriété foncière, la qualité des logements et du cadre de vie. Les préfets de département organiseront la déclinaison locale de ce pacte en fédérant les collectivités et les opérateurs souhaitant s'engager dans cette démarche.

Par ailleurs, le plan « France relance » consacre 6,7 milliards d'euros au domaine du logement et de la construction à travers des mesures sans précédent en faveur de la rénovation thermique, le soutien à la construction tout en luttant contre l'artificialisation ou encore le soutien aux personnes en situation de précarité. Les grandes lignes de ces différentes mesures seront présentées en début de séance lors de la présentation des actualités générales.

La loi SRU du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, fêtera ses 20 ans dans quelques jours, cette séance commencera par une présentation du bilan régional SRU 2017-2019 et l'examen des intentions de carence formulées par les préfets de département. Le CRHH sera consulté pour avis sur ces projets d'arrêtés de carence.

Cette séquence sera suivie par la présentation des dispositifs et mesures exceptionnelles mises en œuvre par l'État en matière d'hébergement d'urgence à l'occasion du premier confinement lié à la crise sanitaire intervenu durant la période hivernale 2019-2020, du déconfinement puis du reconfinement en cours débuté lors de cette nouvelle période hivernale 2020-2021.

Le préfet de région a réuni le 16 juillet dernier les principales têtes de réseau associatives régionales en charge de l'hébergement et les a remerciées pour la qualité des échanges et pour les actions accomplies. Dans cette séance plénière toutes les parties prenantes de l'hébergement sont représentées et F. Noars transmet à nouveau les remerciements du préfet pour l'implication sans faille des associations et partenaires, sans laquelle il aurait été difficile de faire face.

L'ordre du jour se poursuivra par un point sur la programmation du logement locatif social dont les perspectives de fin d'année seront très en deçà des perspectives de début d'année portées par les territoires. Le service public du logement social a continué de fonctionner malgré la crise sanitaire et le confinement. Mais les montages des opérations en vue de leur agrément ont été perturbés d'une part par la crise sanitaire et d'autre part par le report des élections. Or les besoins en logement sont toujours aussi importants sinon plus et le maximum doit être fait pour agréer des opérations en 2020 et pour préparer une année 2021 ambitieuse.

Le quatrième point portera sur les aides à la pierre dans le parc privé. Les résultats globalement très positifs sont le fruit d'un travail de long terme de tous pour porter une ambition forte en matière de rénovation énergétique et pour accompagner les ménages les plus modestes. Le paysage est en évolution avec notamment les nouvelles dispositions de Ma Prim'renov dans le cadre du plan de relance et avec la mise en place du programme SARE. Ces dispositifs amplifieront la dynamique globale de rénovation au service de tous les ménages et cette nouvelle dynamique sera aussi bénéfique aux ménages modestes, dans le cadre des dispositifs de l'Anah portés par les collectivités.

Enfin, ce dernier CRHH plénier de l'année se conclura par une intervention d'Audrey Gicquel représentant la société coopérative Habitat & Partage, qui permettra de s'intéresser aux richesses et potentialités de l'habitat participatif, souvent qualifié de « troisième voie du logement » entre l'habitat social public et la promotion privée. F. Noars la remercie pour avoir accepté de témoigner. C'est toujours extrêmement intéressant, malgré les ordres du jour toujours très chargés du CRHH, de pouvoir partager des expériences, de découvrir ce qui peut apporter de la valeur ajoutée.

En l'absence de demande d'intervention pour une déclaration liminaire, Françoise Noars cède la parole à Jean-Philippe Deneuvy, directeur de la DREAL.

## **1- Les actualités générales**

*voir diaporama présenté en séance*

J-P. Deneuvy indique qu'en cette année extraordinaire, les services ont gardé une activité ordinaire de production très importante dans le cadre du CRHH et en lien étroit avec les partenaires qu'il remercie pour leur contribution. Il invite les membres du CRHH à consulter des nouvelles parutions en cliquant sur les images du diaporama et indique que les documents sont disponibles sur le site internet de la DREAL.

En 2020, les ateliers du CRHH sont restés actifs malgré la crise sanitaire avec deux rencontres réalisées en octobre et deux à venir d'ici la fin de l'année : le 15 décembre, en partenariat avec le réseau des acteurs de l'habitat animé par l'AuraHlm, sur la mise en oeuvre et les perspectives de la réforme des attributions de logements sociaux; le 17 décembre sur les copropriétés à l'ère du numérique.

L'actualité principale est l'annonce du Plan France Relance par le Premier Ministre et notamment son volet rénovation énergétique des bâtiments, dont les logements publics et privés.

L'Anah porte le volet rénovation énergétique du parc privé avec un budget de 2 Mds €, l'élargissement de MaPrimeRénov' à tous les bailleurs et toutes les copropriétés et une intensification de l'action de l'Anah dans les programmes labellisés « Action Coeur de Ville » et « Petites ville de demain ».

La rénovation énergétique et la réhabilitation lourde des logements sociaux bénéficie de 460 M€ sur deux ans. Sa mise en oeuvre nécessitera sans doute un calage au niveau régional avec les partenaires dans le cadre de la programmation 2021 qui sera présentée pour avis au CRHH de début d'année.

Par ailleurs, deux dispositifs sont destinés à porter la construction en cohérence avec l'enjeu de lutte contre l'artificialisation des sols : une aide à la relance de la construction durable aux « maires densificateurs » de 350 M € et le fonds de recyclage des friches. Une partie de ce fonds fera l'objet d'un appel à projet géré par l'Ademe sur les sites dits « orphelins ». Un appel à manifestation d'intérêt sera lancé au niveau national.

Cette actualité liée à la crise ne doit pas faire oublier que des réformes de fond se poursuivent et notamment la réforme du fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) qui s'inscrit dans le cadre de l'acte 2 du plan logement d'abord. Trois volets sont unifiés : accompagnement personnalisé des personnes reconnues prioritaires au titre du DALO, accompagnement de ménages non bénéficiaires du DALO et relevant des politiques d'hébergement et d'accès au logement et enfin programme « 10 000 logements HLM accompagnés » lancé en 2014. Par ailleurs le fonds est abondé par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) avec comme corollaire le financement de projets portés ou co-portés par les bailleurs sociaux et la représentation des organismes HLM dans la gouvernance du fonds. Un copilotage régional Etat (DREAL et DRDJSCS) et AuraHlm a été mis en place pour assurer la répartition des crédits, le bilan annuel, le cadrage régional des appels à projets, le suivi de la consommation des crédits et des projets financés.

La parole est donnée à Isabelle Delaunay, directrice régionale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale, pour la suite des actualités.

Elle indique que c'est sa dernière participation en qualité de DRDJSCS au CRHH puisque ce service est restructuré en profondeur. Au 1er janvier, les missions de la DRDJSCS seront réparties dans d'autres services et notamment dans une direction régionale de la cohésion sociale.

I. Delaunay souhaite donc saluer la collaboration avec tous les acteurs, notamment ceux de l'hébergement d'urgence et avec les collectivités. Elle souligne la qualité des échanges dans ce réseau depuis dix ans. Elle fait confiance à ses successeurs pour poursuivre cette dynamique et cette collaboration.

Le plan France Relance, pour le secteur de la cohésion sociale et particulièrement des personnes vulnérables, comprend deux volets : un premier lié à l'humanisation et à l'hébergement, avec la création d'un fonds à hauteur de 100 M€ (qui permettra notamment de créer des places dans des logements modulaires). Un appel à projets pour lequel la DIHAL doit apporter des précisions va être lancé début 2021.

Le second volet, toujours en cours, c'est le soutien aux associations de lutte contre la pauvreté. Un appel à projets 2020-2021 a été lancé le 24 novembre pour engager une enveloppe de 50 M€ au niveau national. Cet appel est décliné au plan régional et piloté par la commissaire à la pauvreté autour de trois thématiques, la lutte contre la précarité alimentaire, et plus généralement l'accès aux biens essentiels, l'accès aux droits, le soutien aux familles durant les 1000 premiers jours de l'enfant et le soutien aux enfants.

L'appel a été lancé le 24 novembre avec une clôture mi-janvier la sélection des projets prévue le 10 mars. Les résultats seront connus d'ici fin mars et les premiers conventionnements commenceront début avril.

## **2/ Bilan triennal SRU 2017-2019, projets d'arrêtés de carence**

Présentation par Sabine Mathonnet, DREAL, responsable du service habitat, construction, ville durable  
*voir diaporama présenté en séance*

S. Mathonnet rappelle le dispositif, son application en région et met en exergue les principaux éléments du bilan. Elle précise que l'a indiqué F. Noars en début de séance, le bilan triennal SRU n'a pas vocation à être présenté de manière détaillée au CRHH.

La région compte 147 communes déficitaires au sens de la loi SRU, c'est à dire qui n'atteignent pas les 20 ou 25 % de logements locatifs sociaux imposés par la loi. Ces communes sont donc assujetties au bilan triennal. Ce bilan consiste à vérifier le respect des objectifs quantitatifs (nombre de logements à réaliser) et des objectifs qualitatifs (visant à ménager une part minimale de 30 % de logement très sociaux PLAI et une part maximale de logements type PLS à hauteur de 30 % ou 20 %). Si la commune n'atteint pas ses objectifs, elle fait l'objet d'un examen contradictoire à l'issue duquel le préfet de département juge de l'opportunité de prononcer la carence. Il est prévu que le CRHH donne son avis sur les projets d'arrêtés de carence qui devront être signés avant la fin de l'année.

Les conséquences de la carence n'ont pas évolué : elles sont financières par la majoration du taux des prélèvements et elles permettent aux préfets de département de disposer de leviers d'intervention.

Les résultats sont globalement satisfaisants puisqu'environ 25 300 logements ont été réalisés sur les communes déficitaires pour un objectif de 20 230 logements pour ce triennal. En 2019, 40 % des agréments sont situés dans les communes déficitaires SRU : cette dynamique est un enjeu fort pour la réponse aux besoins des ménages sans créer de territoires d'exclusion.

Sur les 147 communes soumises au bilan triennal, 76 communes n'ont pas atteint l'intégralité de leurs objectifs triennaux de rattrapage dont 26 n'ont atteint ni leurs objectifs quantitatifs ni qualitatifs. Pour l'analyse de leur situation et la décision de carence, les services de l'Etat se sont appuyés sur un cadrage régional visant à garantir l'équité de traitement dans le respect des objectifs de la loi. Ce cadrage a été présenté au CRHH plénier de début de l'année dans un objectif de transparence de l'exercice du bilan SRU.

Quelques situations ont justifié des exceptions par rapport au cadrage, lorsque le nombre de PLAI manquants était inférieur à 4 logements pour permettre l'atteinte des objectifs qualitatifs de la commune ou en raison du report ou de l'annulation d'opérations résultant de recours contentieux contre les permis de construire.

Les propositions de mise en carence portent sur 42 communes (cf répartition dans le tableau du diaporama). Tous les projets d'arrêtés de carence des préfets de département ont été transmis et sont soumis pour avis sur l'extranet du CRHH. La commission nationale SRU (CNSRU) a rendu son avis le 17 novembre. Elle souligne la pertinence du cadrage régional et observe qu'il a été bien respecté par les préfets de départements qui se sont inscrits dans les orientations de fermeté de la ministre. L'avis ne contient pas de recommandation visant à reconsidérer les communes non proposées à la carence mais fait mention d'un suivi rapproché pour quatre communes et la révision de certains taux de prélèvement.

A l'issue de cette présentation, la parole est donnée aux représentants de l'État dans les départements, pour les présentations des modifications des projets d'arrêtés de carence transmis au CRHH avant la séance. Ces modifications ont été transmises à la ministre du logement qui en a pris acte.

### La DDT de l'Ain : intervention de Béatrice Neel, cheffe du service Habitat Construction

Dans l'Ain, suite à la recommandation de la CNSRU de relever le taux de majoration de prélèvement de la commune de Montluel de 5 % à 10 % au motif que les objectifs qualitatifs n'étaient pas du tout respectés car aucun PLAI n'a été financé pendant ce triennal, Mme la Préfète de l'Ain, après réexamen de la situation de la commune, a suivi la recommandation de la commission et porté à 10 % le taux de prélèvement de Montluel. Elle motive sa décision compte tenu de l'absence de règlement du PLU et du manque de visibilité sur la production

des logements dans les années à venir. Un suivi spécifique de cette commune sera effectué par la DDT.

#### La DDT de l'Isère : intervention de Philippe Gravier, chef du service Logement Construction

Dans L'Isère, la modification fait suite à une recommandation de la CNSRU et concerne la commune de Saint-Ismier dont le prélèvement sera augmenté de 40 %. Le Préfet de département porte ainsi le taux de prélèvement à 240 % au lieu de 200 %.

#### La DDT du Rhône : intervention de Christine Guinard, directrice adjointe de la DDT

C. Guinard informe qu'il n'a pas été possible matériellement de tenir toutes les commissions départementales pour les 29 communes concernées du Rhône avant la transmission des projets d'arrêtés de carence à la CNSRU fin septembre. La dernière commission a eu lieu le 2 décembre et à l'issue des dernières réunions, des ajustements de taux de majoration sont proposés à la baisse pour les quatre communes suivantes : Corbas, Genas, Oullins et Ste-Foy-les-Lyon. Ces communes ont respecté leurs objectifs quantitatifs et sont proches des objectifs qualitatifs.

Les propositions de modifications de taux et les motifs sont les suivants

- Corbas : **60%** au lieu de 100% au motif de report et des abandons d'opérations dus à des difficultés rencontrées par la SEMCODA et qui n'est pas du fait de la commune. Par ailleurs, cette commune est volontaire et applique des secteurs de mixité sociale sur lesquels la production de logements sociaux est très forte, à hauteur de 40%. C'est une première mise en carence et la production de logements locatifs sociaux est supérieur au bilan triennal précédent.
- Genas : **60%** au lieu de 100% au motif que la commune est fortement engagée dans la production de logements sociaux (nombre réalisé supérieur au bilan triennal précédent) avec la signature d'un contrat de mixité sociale et une modification du PLU pour augmenter la production. De nombreuses DIA sont examinées en lien avec l'EPORA. Le taux de prélèvement proposé sera de 20% supérieur à la majoration actuelle de 40%.
- Oullins : **100%** au lieu de 200% au motif que la commune a été confrontée à une opération de renouvellement urbain complexe qui a été retardée en raison d'une étude patrimoniale engagée à la demande de l'architecte des bâtiments de France (cité Jacquard) pour conserver le caractère du site. En conséquence, 72 logements prévus en 2020 sont reportés en 2021. La majoration de 100% correspond au cadrage régional en intégrant ces 72 logements. Le prélèvement y compris la majoration s'élèvera à 430 000 € pour la commune.
- Sainte-Foy-les-Lyon : **100 %** au lieu de 200 % au motif que la commune est volontaire pour réaliser des logements locatifs sociaux, qu'elle a signé un contrat de mixité sociale et que trois opérations ont été reportées et font l'objet de négociation foncière. C'est un deuxième carencement consécutif pour cette commune dont la majoration était de 30 % au triennal précédent. Cette majoration du taux portera le prélèvement à 655 000 €.

#### La DDT du Haute-Savoie : Mathilde Elmasry, service Habitat

Le préfet de département propose de porter le taux de majoration de la commune d'Ambilly à hauteur de 22 % au lieu de 20 % afin de respecter la recommandation de la CNSRU. Ambilly est une commune très volontariste appartenant à l'agglomération d'Annemasse et son taux d'atteinte de l'objectif quantitatif est de 78 %.

#### **Débat avec les membres**

M. Morain (FAPIL) : considère que 76 communes n'ayant pas atteint leurs objectifs sur 147, à ce triennal, c'est encore beaucoup trop. Pour avoir assisté à des commissions départementales SRU, il fait le constat que certaines communes ne sont pas volontaristes pour réaliser du logement social, avec l'absence de politique foncière, sans mise en place du droit de préemption urbain. Les communes ont une méconnaissance des dispositifs de maîtrise d'ouvrage d'insertion menés par les associations, de l'intermédiation locative et de la sous-



location. Il y a un vrai souci à faire connaître ces dispositifs et que les communes les entendent.

V. Amiot (Fondation Abbé Pierre) remarque que dans tous les départements, les communes sont beaucoup moins rigoureuses sur les objectifs qualitatifs que sur les objectifs quantitatifs alors que ce sont bien les deux objectifs qui doivent être atteints simultanément. Il cite le cas d'Yseure dans l'Allier qui ne réalise que 2 logements sur 67 en PLAI avec le taux de réalisation le plus faible de la région et qui n'est pas carencée, il demande des explications.

Catherine Corty (Conseil départemental de l'Allier) : les projets sont compliqués notamment les études. En tant que présidente de Allier Habitat, elle constate que des subventions n'existent plus. Le bailleur refait toutes les simulations, certes pas sur 67 logements mais sur 40. Elle rappelle que les bailleurs sociaux vivent des situations complexes avec des subventions volatiles entre le début et la fin d'opération, notamment pour les centres-villes et centres bourgs, où il faut refaire la programmation. Par ailleurs, Allier Habitat vient tout juste de redresser sa situation et il faut être attentif à ne pas mettre l'organisme à nouveau en difficulté.

S. Mathonnet précise que cette commune était nouvellement entrante dans le dispositif SRU (2015) et qu'à ce titre, elle bénéficiait d'une dérogation pour ne pas être proposée à la carence dans le cadrage régional.

V. Amiot s'interroge aussi sur deux communes de l'Isère qui, à résultats équivalents, ne sont pas sanctionnées à la même hauteur de majoration : Saint-Ismier (taux de majoration à 240%) et Seyssinet (101%) pourquoi cette différence de traitement ?

J. Berigi (secrétaire générale adjointe de la préfecture de l'Isère) répond que les deux cas sont sensiblement différents.

La commune de Saint-Ismier est structurellement déficitaire et travaille plus à l'optimisation des déductions qu'elle peut faire sur la majoration SRU qu'elle doit verser qu'à la réelle production de logements sociaux. Récemment les programmes annoncés ont été revus à la baisse et la position du Préfet de l'Isère a été de pénaliser cette commune à hauteur de taux de majoration du cadrage régional et suite à l'avis de la CNSRU, d'augmenter le taux à 240 % car la commune n'a pas la réelle volonté de s'inscrire dans le cadre de la loi SRU. Pour Seyssinet, la commune était dans la même pratique que Saint-Ismier jusqu'à l'arrivée d'une nouvelle équipe municipale en 2020 qui depuis pose des actes forts de préemption avec 100 % de logements sociaux et qui change de cap et s'inscrit pleinement dans la production de logements sociaux. Le préfet a pris également en compte la situation géographique de cette commune et de ses fortes contraintes notamment liées au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Par ailleurs, la commune avait rempli ses objectifs qualitatifs mais pas quantitatifs et si on lui applique une taux de majoration identique à Saint-Ismier, le prélèvement aurait atteint le plafond de 5 % de dépenses réelles de fonctionnement ce qui aurait été un mauvais signal à cette nouvelle équipe volontariste.

V. Amiot poursuit par une remarque générale sur la loi SRU qui va fêter ses 20 ans comme l'a dit en introduction Mme Noars. Le bilan fait état de résultats satisfaisant pour un grand nombre de communes mais force est de constater qu'après 20 ans, on a encore 28 communes qui ont un taux de logements locatifs sociaux de moins de 10 %. A ce rythme, elles n'atteindront leurs objectifs qu'en 2050 ou 2080. Il préconise aux services de l'État d'être plus rigoureux pour les communes qui ne progressent pas ou seulement d'1 point en 10 ans. C'est le cas de Ruy-Monceau, qui n'a que 7 % de logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2019, qui n'a pas atteint ses objectifs quantitatifs (85 %) ni qualitatifs (18 % de PLAI) et aurait mérité d'être carencée.

C. Marion (Vice-Président de la CAPI et Maire de L'Isle d'Abeau) intervient pour indiquer que la précédente majorité de la commune de Ruy-Monceau n'adhérait pas à l'obligation de réaliser des logements sociaux mais que la nouvelle équipe élue en mars 2020, s'inscrit dans une dynamique de rattrapage en lien avec les bailleurs. L'option de ne pas carencer cette commune est la bonne, il ne faut pas taper fort sur une commune volontariste.

J. Berigi complète l'intervention de C. Marion en précisant qu'en effet le changement d'équipe municipale laisse l'espoir d'un meilleur résultat et que si la commune avait été carencée avec un taux de 1 %, le montant n'aurait représenté que 690 €. La sous-préfète de la Tour-du-Pin a souhaité donner un encouragement à la nouvelle

équipe pour qu'il rattrape les 15 % de logements locatifs sociaux manquants.

V. Amiot rappelle que l'on juge aujourd'hui de ce qui a été fait et non ce qu'il reste à faire. Il termine par trois communes aux résultats semblables du Rhône pour lesquelles il demande pourquoi elles ne sont pas proposées à la carence : la Tour-de-Salvagny dont le taux n'augmente que d'un point en 5 ans (9 % de LLS en 2014 et 10 % en 2019) et dont la part de PLAI est de 9 % au lieu de 30 %; Chaponnay qui, même en atteignant ses objectifs quantitatifs, baisse d'un point son taux de LLS entre 2014 (7%) et 2019 (6%) et qui ne remplit pas ses objectifs qualitatifs; Caluire-et-Cuire pour laquelle il signale une erreur matérielle dans le tableau et constate une part de 4 % de PLAI réalisé en 2019 et 0 % en 2014 et une part important de PLS.

Laurent Véré (Chef du service habitat renouvellement urbain, DDT 69) confirme qu'il y a bien une erreur de chiffres pour Caluire-et-Cuire qui a réalisé 528 logements pour 509 en objectif. La part des PLAI est de 19,8 %. Ces trois communes font partie des recommandations de la CNSRU de mettre en place un suivi rapproché, ce qui sera fait par les services de l'Etat.

Il rappelle que le cadrage régional prévoit, pour l'analyse de la réponse aux objectifs quantitatifs, d'extraire du décompte des PLS les logements pour des publics spécifiques, personnes âgées et étudiants notamment. La proposition de ne pas carencer tient donc compte des projets d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) pour La Tour-de-Salvagny et Chaponnay et des projets de logement étudiant pour Caluire-et-Cuire.

Odile Vignal (Vice-Présidente de Clermont-Auvergne Métropole) attire l'attention sur le cas de la commune de Beaumont (Puy-de-Dôme) qui n'a pas atteint ses objectifs triennaux mais qui a rencontré beaucoup de difficultés (PPRI, intervention de l'ABF qui a annulé une opération en centre bourg). Cette commune dont l'équipe a changé après les élections, impulse une nouvelle dynamique pour produite du logement locatif social. Elle révisé son PLU et a identifié 150 logements sociaux qui pourraient être engagés au titre du prochain triennal. Elle participe à la politique de production de logements sociaux menée par la Métropole notamment dans la reconstruction d'opération au titre du PNRU, où elle reconstitue 60 % de PLAI sur sa commune.

Lisa Williams (DDT 63, cheffe du service habitat renouvellement urbain), déclare qu'effectivement le préfet de département a eu une attention particulière sur Beaumont et a considéré que les résultats des bilans tant quantitatif que qualitatif n'étaient pas très élevés, ce qui a abouti à la proposition de carence. La situation de la commune a néanmoins été prise en compte dans la mesure où le taux de majoration proposé est au minima de 20 % par rapport à la fourchette du cadrage régional et compte tenu des perspectives de mises en service de logements l'année prochaine.

O.Vignal : répond qu'elle regrette de n'avoir pas pu assister à la commission départementale SRU pour défendre sa position vis-à-vis de cette commune et prend note de la réponse de la DDT.

S. Mathonnet rappelle que l'avis du CRHH est requis sur les projets d'arrêtés de carence tels que transmis aux membres du CRHH modifiés ainsi que présenté en séance. Le règlement intérieur du CRHH ne prévoyant pas de recueillir l'avis de manière dématérialisée en visioconférence, et pour éviter tout risque de contentieux, le vote sera réalisé par voie dématérialisée sur la boîte du CRHH avec un envoi d'un message dès cet après-midi avec délai pour le recueil des votes jusqu'au 7 décembre 20 h.

J-P. Deneuvy conclut que ce sujet SRU est à fois une somme de cas particuliers auxquels les préfets de département ont apporté une très grande attention pour adapter leur décision à la situation de chaque commune mais aussi un équilibre global au niveau de la région. Il insiste sur l'avis de la CNSRU qui a salué tant la qualité du cadrage régional qui a permis une position homogène, que la façon dont les préfets de départements ont respecté le cadrage.

Il termine en rappelant quelques chiffres nationaux : lors du précédent triennal une moyenne de 35 % des communes avaient été carencées; ce chiffre est porté à 45 % sur ce triennal avec un résultat de 55 % pour notre région, ce qui confirme l'attitude ferme vis-à-vis des obligations SRU dans la région.

G. Artigues (Saint-Etienne-Métropole): demande quelles seront les tendances du triennal à venir, les objectifs sont-ils connus et sont-ils aussi contraignants ?

S. Mathonnet répond que les obligations sont plus contraignantes au fur et à mesure que l'on se rapproche de l'échéance de 2025. Le taux d'effort de rattrapage est plus élevé et les communes en sont déjà informées.

### **3/ Hébergement : présentation des mesures prises en terme de capacité, dispositifs et crédits complémentaires pour faire face à la crise et des demandes portées par la ministre déléguée du logement**

Présentation Isabelle DELAUNAY, DRDJSCS

*voir diaporama présenté en séance*

I. Delaunay fait une présentation chronologique des différentes mesures prises dans le secteur de l'hébergement en cette période particulière pour faire face à la crise sanitaire.

Pendant le premier confinement qui a eu lieu pendant la période hivernale, il y a eu des places supplémentaires ouvertes pour répondre à la mise à l'abri des personnes à la rue qui en faisaient la demande (5 000 places ouvertes pour la région Auvergne-Rhône-Alpes). Des places dédiées aux malades COVID 19 ont aussi été ouvertes en CHS pour assurer l'isolement de ces personnes quand leurs structures ne pouvaient assurer cet isolement. Cela a demandé une mobilisation pour trouver de nouveaux locaux avec les directeurs départementaux de la cohésion sociale.

Il y a eu également une collaboration avec les équipes médicales et les équipes mobiles existantes, supervisée et coordonnée par l'ARS. I. Delaunay souligne l'appui apporté par la Croix-Rouge française. 583 places de CHS ont été ouvertes pendant cette première période de confinement.

Elle évoque les points hebdomadaires de concertation entre les associations et les services de l'État. Des moyens humains importants étaient nécessaires pendant cette période. Il y a ainsi eu la mise en place d'une plateforme pour pallier dans un délai assez court à ces besoins.

Une coordination a été mise en place aussi pour l'aide alimentaire par le commissaire à la pauvreté. Près de 6 M€ pour la région Auvergne-Rhône-Alpes ont été débloqués par l'État qui a aussi assuré la distribution et répartition de masques auprès des associations.

A la sortie du confinement, l'ensemble des places ouvertes ont été maintenues. La ministre du logement E. Wargon a rappelé qu'il ne fallait pas qu'il y ait de remise à la rue. L'objectif est toujours une orientation vers le logement mais en Auvergne-Rhône-Alpes, a été constaté un fléchissement plus sensible que dans les autres régions. Le CHS a été maintenu à hauteur de 100 places avec un taux d'occupation faible (situation particulière dans la Drôme, qui, avec autorisation du national, a eu quelques places ouvertes en CHS).

Enfin, l'évolution de la pandémie a fait que dès le 18 octobre, il y a eu anticipation de l'ouverture du renfort hivernal et de nouvelles places de mise à l'abri ont été ouvertes et vont encore l'être. La région devrait atteindre une capacité de 6 000 places ouvertes.

Des temps de concertation ont eu lieu dans les départements auxquels ont participé des membres du CRHH et au niveau régional, depuis deux mois les séquences de concertation avec le réseau associatif ont repris.

La crise a souligné des problématiques importantes sur la précarité, y compris sur le public jeune auxquelles travaille la DRDJSCS avec le commissaire à la pauvreté.

#### **Débat avec les membres**

P. Blanchetière (FAS): remercie les services de l'État, les collectivités et les associations pour tout le travail réalisé, car un effort considérable a été fait. La coordination qui permet des échanges tous les quinze jours crée un vrai lien avec l'ARS et c'est apprécié.

Elle souhaite revenir sur la question des jeunes car il y a eu plusieurs alertes sur la région avec des jeunes qui se disent mineurs, non reconnus comme tels par les conseils départementaux et sont en période de recours. Ils

sont peu pris en charge par l'hébergement d'urgence pour différentes raisons. Il y a un vrai enjeu qu'il y ait coordination entre les compétences des conseils départementaux ou de la métropole de Lyon et des services de l'État pour ne pas laisser ces jeunes à la rue. Enjeu qui nécessite un véritable engagement au-delà de la crise sanitaire.

Elle évoque un communiqué de presse du collectif des associations unies au niveau national qui lançait aussi une autre alerte : il y a eu énormément de places d'hébergement ouvertes, ce qui montre que c'est possible, les demandes des associations depuis des années ne sont donc pas si irréalistes que cela. Donc il y a une vigilance sur la suite, notamment pour anticiper le mois d'avril, en espérant que la crise sanitaire soit moindre, pour éviter de fortes remises à la rue notamment des personnes actuellement en hébergement d'urgence. Le souhait est émis d'un vrai travail d'articulation (que permet notamment le CRHH et d'autres instances) pour trouver des solutions autres qu'hôtelières et des possibilités d'accompagnement de qualité, dans le cadre de la politique du Logement d'Abord.

#### **4/ Parc public : programmation et plan de relance**

Présentation par Sabine MATHONNET, DREAL responsable HCVD

*voir diaporama présenté en séance*

S.Mathonnet évoque les perspectives d'agrément pour 2020, les perspectives pour 2021 et un zoom sur le plan de relance concernant ce secteur.

Dans le diaporama mis en ligne les chiffres dataient du 19 novembre, la diapositive présentée en séance a été actualisée au 1<sup>er</sup> décembre. Les agréments concernent désormais 5 850 logements (1000 de plus qu'au 19 novembre) ce qui correspond à 12,5 % des logements au niveau national. Le taux de réalisation de 45 % pour la région et de 36% au niveau national, chiffre tiré vers le bas par les très faibles résultats de PACA et de l'Île de France. Auvergne-Rhône-Alpes se situe entre Occitanie et Nouvelle Aquitaine.

Les perspectives d'agrément pour la fin de l'année se situent entre 11 000 et 12 500 logements. Les services de l'État sont en ordre de marche mais le résultat n'a jamais été aussi bas. Il est important de poursuivre l'effort dans les jours qui restent pour agréer le plus possible de logements avec un point d'attention sur le PLAI adapté. Les redéploiements des financements par territoires sont présentés. Ils permettent à tous les territoires de financer les opérations prévues, dans le respect du montant moyen de subvention.

Le financement des opérations de démolitions a fait l'objet d'un complément de dotation 0,17 M€. En 2020 17 opérations représentant 613 logements seront financées. Les modalités de financement ont été articulées avec les aides d'Action Logement que S.Mathonnet remercie.

Pour 2021, la méthode et le calendrier de la programmation sont présentés, sans changement par rapport aux années précédentes.

Les perspectives en 2021 en matière d'agrément s'élèvent à 14 300 logements avec une stabilité pour les PLAI, une érosion pour les PLUS et une baisse plus marquée pour les PLS.

Concernant les PLAI adaptés, les remontées des territoires sont trop timides alors que le Premier Ministre a annoncé qu'il fallait doubler la production dans le cadre des mesures de lutte contre la pauvreté. Le PLAI adapté trouve sa place à part entière aujourd'hui dans la gamme du logement.

Dans le cadre du plan de relance, 460 M€ seront mis en place sur 2021 et 2022 pour restructurer 40 000 logements locatifs sociaux, sous forme de subvention de type PALULOS. C

Seront prioritaires les opérations de restructuration lourde de logements sociaux vétustes ou inadaptés couplée à une rénovation thermique. En deuxième priorité pourraient être financées des opérations de rénovation thermique globale dès lors que les dispositifs existants ne suffisent pas à financer l'opération. Les critères de priorisation sont en cours de calage mais la priorisation devrait aller aux logements de classes F et G voire E avant travaux avec saut de deux étiquettes après travaux, avec des ordres de service délivrés en 2021.

Tous les territoires sont concernés, notamment en zones détendues et en quartier politique de la ville (QPV). Ces subventions seront considérées comme des aides à la pierre et réparties entre les territoires de gestion (délégués et services de l'Etat) par le préfet de région après avis du CRHH.

En octobre, un premier recensement des opérations finançables sur cette enveloppe de 460M€ a permis de transmettre au ministère un potentiel de 355 opérations pour environ 20 000 logements. Au niveau national ont été recensées 3 060 opérations pour environ 150 000 logements, alors que l'objectif est de 40 000 logements.

Toutes ces perspectives, établies dans des délais très contraints, mériteront d'être affinées, notamment parce que les gestionnaires n'ont pas eu le temps de mener un dialogue avec les organismes bailleurs pour consolider et fiabiliser ces données. Un travail important aussi sera à faire sur les réhabilitations de foyers et les services de l'État accompagneront ce travail.

Les critères devraient être précisés sous peu. Le conseil d'administration du FNAP va répartir les enveloppes régionales en décembre et la programmation infra-régionale sera présentée en CRHH de début 2021.

Le plan de relance prévoit aussi un soutien exceptionnel aux personnes en grande précarité par la construction de nouvelles structures, centres d'hébergement en zones tendues, création de résidences sociales ou RHVS. Il prévoit aussi de financer la réhabilitation de structures existantes comme les centres d'hébergement avec dortoirs et sans sanitaire privatif avec notamment une dotation supplémentaire du programme d'humanisation porté par l'Anah. Il est prévu aussi de réhabiliter des foyers de travailleurs migrants et des aires d'accueil de gens du voyage. Pour l'ensemble de ces projets, une enveloppe de 100 M€ est prévue pour 2021 et 2022.

### **Débat avec les membres**

A. Warsmann (Présidente AuRA HLM) affirme que dans le contexte particulier de l'année 2020, tous les acteurs de la chaîne de production de logements ont été bousculés dans leurs habitudes de travail. Tous confrontés à des ruptures liées à des absences dans les équipes ou des difficultés d'équipement matériel ou manque d'outil pour travailler à distance. Cette désorganisation dans la chaîne des acteurs a généré des retards dans la plupart des dossiers et des difficultés dans les instructions des autorisations d'urbanisme.

Or ce retard de la première période de confinement a seulement été partiellement rattrapé d'où jusqu'à ce jour, un décalage dans le dépôt des dossiers. Il y aura probablement des reports à l'année 2021.

En 2020, certaines communes avec de nouveaux élus ont demandé à revoir des dossiers qui étaient prêts à être déposés. Des programmes sont questionnés et arrêtés sans positionnement très clair des équipes municipales. Face à ces difficultés, l'organisation inter-bailleurs relaie tous les propos tenus tout à l'heure et invite ses adhérents, tous les bailleurs régionaux à déposer le maximum de dossiers d'ici la fin de l'année.

La situation de la fin 2020 la conduit à rappeler que lors du dernier CRHH, Guy Vidal, son prédécesseur à la présidence de l'Aura-HLM, avait déjà souligné la nécessité de travailler à décortiquer toutes les étapes dans la production d'un logement et les missions de chaque acteur de cette chaîne. Tous partagent le constat de cet engorgement de fin d'année qui est un processus qui est ancien et tout à fait regrettable. AuRA HLM a commencé à travailler avec la DREAL pour interroger ce processus et rechercher des solutions en associant tous les acteurs. Ce travail prendra un peu de temps et ne saurait régler la situation de cette fin d'année mais il faut préparer 2021 pour être au rendez-vous de cette reprise et enregistrer des résultats sensiblement plus importants l'année prochaine.

Elle précise qu'il est sans doute nécessaire de questionner l'enjeu de la pluri-annualité de la programmation pour être plus en phase avec la réalité du terrain. Il faut revoir aussi les équilibres financiers des opérations parce que certains programmes sont tout simplement abandonnés, les organismes HLM ne parvenant plus à trouver les équilibres financiers qui vont permettre de sortir des opérations avec de faibles loyers accessibles aux candidats locataires. L'impact de la réduction de loyer de solidarité (RLS), la baisse des financements des collectivités et la cherté des nouvelles opérations ne sont pas totalement compensés par les mesures récentes comme l'allongement des prêts de la Caisse des dépôts.

La responsabilité de l'ensemble des partenaires financiers nationaux et locaux est interrogée dans cette soutenabilité financière et dans l'accompagnement dont les bailleurs ont besoin pour continuer à produire des volumes importants. Il n'y a pas dans le plan de relance d'accompagnement de la production neuve et on peut le déplorer.

A. Warsman évoque un sujet connexe mais de forte importance pour l'AuRA HLM qui concerne les difficultés croissantes pour accéder directement au foncier dans les secteurs à forte pression. Les bailleurs attendent des

établissements publics fonciers en particulier qui sont sous tutelle de l'État de leur permettre d'exercer leur fonction de maître d'ouvrage sans l'intervention d'opérateurs tiers qui, ensuite leur revendent les opérations sous forme de VEFA. Il faut préserver les capacités des bailleurs à être maîtres d'ouvrage, c'est un enjeu important et déterminant qui est progressivement et de plus en plus mis à mal.

Enfin, elle indique que sur le plan de relance, comme il l'a été évoqué, la réponse sur le recensement des besoins en restructuration et rénovation énergétique a dû être faite très vite. Aujourd'hui il manque les règles pour préparer les dossiers et les déposer, ce qui est préoccupant quand il faut tenir l'objectif d'engager des ordres de service en 2021 : les opérations de réhabilitation sont des projets qui se mènent au long cours. AuRA HLM a travaillé à une contribution qui sera envoyée au préfet de région dès après ce CRHH, contribution à la rédaction de règles, une proposition de cadrage d'éligibilité à ce plan de relance. Ce travail sera envoyé dans les jours prochains et serait plus largement à partager au niveau régional mais aussi au niveau national.

L.Scarpari (FFB) : indique qu'il prend la parole en tant que représentant du pôle Habitat de la FFB (pour lequel il siège au CRHH) mais aussi en tant que président d'une filiale d'Action Logement In'Li AuRA qui produit du logement intermédiaire en Auvergne-Rhône-Alpes. Il souhaite faire part de l'inquiétude de l'intégralité de la filière du bâtiment pour les deux exercices qui arrivent, 2021 et 2022, devant la baisse des autorisations de permis de construire qui est de 12,2 % fin octobre. Les acteurs constatent de manière systématique un frein de beaucoup de communes sur le montage des dossiers, une remise en cause des dossiers de l'année passée, des dossiers qui ont été le fruit du travail de 2019 et début 2020, mais aussi de tous les nouveaux dossiers. Il constate que même les communes carencées continuent à refuser des dossiers. Il demande une action plus en amont de la part du préfet sur un certain nombre de communes récalcitrantes, car à ce rythme la filière entière va dans le mur alors que chaque logement généré représente des emplois.

Comme l'a dit A.Warsman les promoteurs, par l'intermédiaire des VEFA, représentent plus de la moitié de la production des logements sociaux, donc tout dossier bloqué d'une opération en libre bloque aussi des logements sociaux. Aujourd'hui l'inquiétude est vraiment très forte et c'est un cri d'alarme de la FFB.

Il témoigne qu'en tant que président d'In'Li AuRA il constate que même dans des VEFA avec des achats par des bailleurs sociaux ou par un organisme du logement intermédiaire à des promoteurs, il y a parfois des refus des élus devant l'exonération de taxe foncière dont bénéficient les logements acquis, des refus des élus d'intégrer ces logements sociaux dans les opérations des promoteurs. C'est donc à plusieurs niveaux qu'il y a des difficultés, y compris pour des dossiers avec des permis de construire déjà accordés où on n'arrive pas à intégrer les bailleurs sociaux ou les opérateurs intermédiaires.

P.Pellerin (URHAJ) indique que la priorisation de la rénovation des foyers de jeunes travailleurs (FJT) est pour l'URHAJ un enjeu important. Il précise que souvent les associations de l'URHAJ gestionnaires ont pour propriétaires des bailleurs sociaux dont les FJT ne représentent qu'une très infime partie de leur parc. Il semble donc essentiel de les sensibiliser à l'importance pour l'URHAJ de la rénovation énergétique et la restructuration des bâtiments, d'autant qu'il est constaté avec une certaine inquiétude l'expansion grandissante des résidences jeunes actifs où les jeunes sont livrés à eux-mêmes au détriment de logements accompagnés.

Enfin, P.Pellerin étant en fin de mandat, remercie I. Delaunay des excellents rapports entretenus avec la DRDJSCS et fait part de son inquiétude sur les perspectives avec encore une fois une restructuration des services de l'État.

O.Vignal : en tant qu'élue, représentant un EPCI délégataire des aides à la pierre, ne peut que s'associer aux propos de A. Warsmann. Elle indique que le niveau des agréments de logements sociaux est très en deçà des objectifs fixés à la région, mais aussi sur son territoire. Elle se dit inquiète de pas atteindre les objectifs fixés par les territoires eux-mêmes. Les programmes politiques ne sont pas aboutis, les objectifs de production n'ont pu être atteints. Les élus constatent que le parc privé qui a absorbé une partie de la demande de logement social ne parvient plus à faire face, que les gens qui recherchent des logements ont d'ores et déjà de plus grandes difficultés à trouver des logements du fait de la réduction de leurs revenus.

Les élus constatent aussi une dégradation du parc ancien qui se poursuit malgré les plans de relance et les plans de soutien à la rénovation. On peut à la fois mettre en place le dispositif Ma Prime Rénov et en parallèle casser toutes les initiatives locales comme les PTRE qui démarraient juste dans sa région.

Les élus partagent le constat de l'État qui est fait aujourd'hui et O. Vignal précise qu'en revanche, elle n'a aucune

perspective positive à partager avec les membres du CRHH : les acteurs du logement social sont tous inquiets et se demandent comment poursuivre à la fois les interventions sur la rénovation indispensable du parc existant qui est le plus ancien et le plus important en volume et comment poursuivre la vente, puisqu'il faut vendre pour avoir des fonds propres et comment poursuivre une offre neuve à la hausse, puisqu'il faut rattraper 2020 et poursuivre les programmations 2021 telles que prévues. Sur le territoire de Clermont-Auvergne-Métropole, les programmations dans le PLH sont pluriannuelles, il ne saurait être question de réduire la production et il faut rattraper ce qui n'a pas été fait cette année. Or tous ont constaté avoir du mal à obtenir les financements nécessaires pour produire du logement social à très bas niveau de loyer. Il s'agit donc d'un cri d'alerte à destination de l'État. Ces constats ne sont malheureusement pas conjoncturels, c'est certainement le résultat des modifications structurelles de la politique nationale du logement et si on ne revient pas sur ces modifications structurelles, on parviendra probablement à une privatisation du monde du logement social.

G.Artigues précise tout d'abord se réjouir que l'enveloppe dédiée depuis 2018 à la démolition de logements sociaux soit bien maintenue parce que Saint-Etienne, territoire détendu avec un patrimoine HLM ancien va pouvoir poursuivre avec cette aide les opérations de démolition.

Sur le volet énergétique du plan de relance, il a bien noté que les critères n'étaient pas calés de manière définitive, cependant il est affiché une priorité aux logements de classe F et G, voire E alors que dans les premières remontées auxquelles il a été fait allusion il y a environ la moitié d'étiquettes B à D et la moitié d'étiquettes E à G. Sur le territoire de Saint-Etienne, comme probablement sur d'autres, il y a des immeubles qui ont des performances énergétiques moyennes et s'ils n'étaient pas éligibles à ce dispositif du plan de relance, cela viendrait compromettre peut-être des travaux lourds de réhabilitation. Il souhaite donc que ce ne soit pas trop strict sur ces critères. G. Artigues pense en particulier à un secteur de Firminy qui est porté par le nouvel office métropolitain et impacté par des contraintes patrimoniales (dont du patrimoine Le Corbusier classé UNESCO), où il n'est pas possible de démolir. Le programme concerne 800 logements avec une restructuration lourde. Ces aides du plan de relance pourraient donc être particulièrement utiles, mais il faut noter qu'en matière de performances énergétiques, il ne s'agit pas de ce qu'on appelle des passoires thermiques, mais il faudrait bien qu'on en tienne compte également pour établir les critères définitifs.

J-P Deneuvy indique avoir pris note de toutes ces interventions avec beaucoup d'intérêt. Il s'agit d'une forte préoccupation pour l'État et la ministre du logement E. Wargon a d'ailleurs beaucoup communiqué ces trois derniers mois sur la programmation et a manifesté à plusieurs reprises son inquiétude. D'une part il faut finir l'année 2020 au mieux de ce qu'on pourra et il n'est pas trop tard pour solliciter la mobilisation de chacun, et, d'autre part il faut préparer l'année 2021. Les messages qui ont été passés, notamment de Clermont Auvergne Métropole et de la FFB, qui ont tous deux employé les mots cri d'alarme, ont bien été notés. Il relayera ces informations au préfet qu'il voit le 8 décembre en CODIR régional. Par ailleurs, il propose de constituer un groupe de travail ad hoc, sur un format sur lequel la DREAL va réfléchir, pour essayer de faire une contribution du CRHH au niveau national et voir de quelle manière on peut proposer des solutions afin que la situation, quand même en grande partie conjoncturelle de l'année 2020, ne se répète pas de façon structurelle dans les années à venir. Des précisions sur ces propositions seront apportées, en lien avec le bureau du CRHH.

#### **4bis/ Parc privé : programmation et plan de relance**

Présentation par S. Mathonnet, DREAL responsable HCVD  
*voir diaporama présenté en séance*

Elle rappelle que l'année 2020 a commencé avec une dotation initiale assez faible qui avait interrogé les membres du CRHH, mais qu'en cours d'année des subventions complémentaires ont été accordées notamment sur les aides à l'autonomie, à hauteur de 6 M€, fort du constat d'une belle dynamique sur la région. Il a aussi été obtenu des compléments sur les copropriétés dégradées. Donc globalement le bilan est très positif, puisque alors que cette année, particulièrement bouleversée à cause de la crise sanitaire, les engagements sont supérieurs à l'année dernière à la même période .

Elle indique que les chiffres de la deuxième diapositive ont été actualisés au 1<sup>er</sup> décembre : 67 M€ ont été

engagés au 1er décembre (contre 58 l'an dernier) et la perspective pour fin 2020 est de l'ordre de 102 M€. Le détail est donné dans le diaporama avec un bon résultat en particulier sur l'autonomie. Les résultats sont bons sur les propriétaires bailleurs, de l'ordre de 600 logements : les acteurs ont ainsi montré que la région pouvait faire plus, ce qui crédibilise la demande auprès de l'Anah d'objectifs plus ambitieux pour les années à venir. Le diaporama présente les propositions d'actualisation des dotations. Il n'y a pas eu de difficulté concernant la répartition des enveloppes, elles correspondent aux demandes par les territoires.

Pour 2021, l'exercice de remontées d'informations auprès de l'ANAH a été fait pour une demande globale de l'ordre de 130 M€, donc en hausse significative par rapport aux remontées de la même période pour 2019. La région est donc sur une belle dynamique en ce qui concerne la rénovation énergétique. Le conseil d'administration de l'ANAH ayant eu lieu le 2 décembre, les résultats ne peuvent être présentés mais le seront en CRHH plénier de début d'année.

MaPrimeRénov' a pris comme prévu le relais du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) mais a aussi été dynamisée pour 2021 et 2022 par le plan de relance qui l'étend à tous les propriétaires bailleurs et à toutes les copropriétés. Cette prime prévoit des bonus pour la résorption des passoires énergétiques et crée un forfait pour l'accompagnement. Cette prime, dont la gestion a été confiée à l'Anah, marque un tournant dans l'histoire de cette agence qui portera désormais des aides qui s'adressent à tous les publics et non plus les seuls publics modestes et très modestes comme historiquement. Ce tournant montre la volonté de massifier la rénovation énergétique. MaPrimeRénov' est gérée au niveau national et les demandeurs utilisent une plateforme informatique dédiée. Il y a toutefois une exception à compter de 2021 : les aides MaPrimeRénov' pour les copropriétés seront gérées au niveau local, comme des aides à la pierre, c'est à dire déléguées aux territoires de gestion (délégataires et services de l'Etat) par le préfet de région après avis du CRHH. C'est la seule modification apportée aux dispositifs de l'Anah portés localement qui restent maintenus et même probablement dynamisés par la communication sur la rénovation énergétique et MaPrimeRénov'.

## **Débat avec les membres**

J-J.Argenson (SOLIHA) : se réjouit des moyens massifs que l'État a concentrés sur la rénovation énergétique du parc privé et ajoute qu'il y a aussi les moyens d'Action logement qui viennent dans un certain nombre de cas compléter ces possibilités. SOLIHA s'est battue et continuera à le faire sur la rénovation énergétique notamment des passoires thermiques du parc privé parce que c'est là généralement que logent les populations les plus pauvres. Il attire néanmoins l'attention de l'État et des collectivités territoriales sur le risque induit par cette concentration nationale des dispositifs d'aide sur le dynamisme des politiques territoriales sur le parc privé.

Il existe en effet aujourd'hui un risque que le service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) qui se met en place prenne le pas sur des actions comme les OPAH et les PIG qui traitent aussi de performance énergétique mais s'intéressent à des questions également préoccupantes pour les collectivités que sont la vacance des logements, l'insalubrité, l'adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie ou l'attractivité des quartiers ou des centres bourg.

Par ailleurs, comme chacun sait, deux tiers des ménages pauvres habitent en parc privé. Aujourd'hui, notamment ceux qui sont propriétaires (un tiers de ces ménages) sont victimes de démarchages agressifs et des fraudes à leur encontre se multiplient. Les plateformes, qui sont peut-être pour l'administration une manière plus efficace de gérer les aides créent une vraie rupture, une vraie fracture numérique. En tant que mandataire auprès des ménages, SOLIHA constate que ces plateformes sont difficiles d'accès et que la question de l'accompagnement des ménages est cruciale.

En effet, pour un ménage fragile ou modeste, le fait de pouvoir faire appel à un conseil technique indépendant est un élément tout à fait capital de la décision qu'il prendra. Cela permet de prendre en compte non seulement la dimension technique du diagnostic du logement mais également la situation sociale ainsi que le risque financier. C'est aussi un moyen de présenter l'ensemble des aides. C'est une logique d'accompagnement pour créer la confiance et ce métier risque, avec les plateformes, d'être mis en cause. Or, il faut absolument que ce métier soit reconnu dans le cadre du déploiement du dispositif SARE, sans quoi nous irons vers l'exclusion des personnes les plus fragiles.



O. Vignal : remercie J-J.Argenson pour son intervention qu'elle approuve. Elle déclare, au nom des élus de terrain qui sont en charge de ces politiques, au nom des associations comme l'ADIL63 et au nom de tous les partenaires que les élus ont su fédérer (privés ou associatifs), attirer l'attention du risque qui accompagne la mise en place d'une plateforme nationale, du risque de décrochage par rapport aux politiques et aux publics locaux.

Premièrement, les ménages s'adressant directement aux plateformes, les pilotes locaux de ces politiques n'ont plus aucune visibilité, nos propres services n'ont pas connaissance des dispositifs mobilisés nationalement et mis en oeuvre sur nos territoires. Cela crée une confusion et une difficulté à maintenir les partenariats avec les entreprises, les notaires, les agents immobiliers alors que le dispositif est devenu finalement transparent, au sens de non visible, pour les collectivités.

Deuxièmement, la plupart des territoires de la région s'étaient engagés dans l'expérimentation PTRE pour trois ans, or, celle-ci s'arrête à la fin de l'année remplacé par le dispositif CEE SARE, mais sans aucune coordination entre les dispositifs existants et ce nouveau mode de financement, si ce n'est que l'argent sera là. La question concerne le devenir au 1<sup>er</sup> janvier des personnes référentes, de confiance, engagées pour l'expérimentation PTRE sauf à ce que les collectivités reprennent le dispositif car soumises au pacte de Cahors.

Le soutien à la rénovation est complet, accueil, accompagnement, conseil juridique, diagnostic. Il ne porte pas sur la passation de marché de travaux mais permet de s'assurer des conditions de réussite pour les particuliers, notamment les plus démunis. C'est une mission de service public locale qui risque de disparaître ou qui sera maintenue mais au prix d'une dépense en fonctionnement des collectivités territoriales qui pour l'heure, sont appelées à faire toujours plus de réductions dans leurs dépenses de fonctionnement. Ce dispositif MaPrimeRénov' dans son ensemble, sauf peut-être pour les copropriétés, met en grande difficulté les collectivités sur le territoire métropolitain et il y en aura sans doute davantage qui n'auront plus les moyens d'assurer et de garantir la neutralité et la fiabilité du service public de l'efficacité énergétique dans l'habitat. C'était un engagement politique et O. Vignal indique que c'est sa conviction et qu'elle tient à ce qu'ils puissent rester indépendants de tout autre mode de financement et toute autre structure, autre que le service public.

S. Mathonnet indique que l'ANAH va très prochainement informer de l'état des dossiers MaPrimeRénov' territoire par territoire. Elle indique avoir pris note des questions qui ont été posées et la DREAL continuera à y travailler.

## **5/ Présentation de l'habitat participatif et des Rencontres nationales par Habitat & Partage**

Présentation Audrey Gicquel

*voir diaporama présenté en séance*

A.Gicquel indique qu'elle occupe un habitat participatif au nord de Lyon qui s'appelle les Choux Lents, depuis 2012, qu'elle a initié : 7 foyers, 10 adultes et 5 enfants dans un lieu périurbain de la métropole proche de la campagne. Suite à ce projet qu'elle a monté à titre personnel, elle fait de l'habitat participatif son métier depuis deux ans.

Elle est désormais dirigeante associée d'Habitat et Partage, structure d'accompagnement et de développement de projets autour de Lyon. Elle est également l'auteure des clés de l'habitat participatif, mes expériences de vivre ensemble où elle partage des outils et des retours d'expérience.

Elle définit l'habitat participatif, habitat individuel chacun chez soi, copropriété chacun chez soi dans un environnement global. Dans la communauté individuelle, chacun a une chambre et le reste est mutualisé. Dans l'habitat groupé ou participatif, chacun a son chez soi, avec des espaces mutualisés : en général, chacun un logement et des espaces communs qui sont choisis par le groupe, très souvent une grande salle polyvalente. Aux Choux Lents, la mutualisation va au-delà de la seule question du logement puisqu'une flotte de véhicules est mutualisée.

A.Gicquel reprend la définition de 2014 de la Loi Alur, art L.200-1 et souligne le rôle prédominant de l'habitant dans la gestion : l'habitant est acteur de son logement. Elle précise que c'est une nuance par rapport au discours de certains promoteurs qui, parce qu'ils ont prévu des espaces communs, disent qu'il s'agit d'habitat participatif.

Elle montre des photos d'exemple d'habitat participatif (5 en Auvergne-Rhône-Alpes) .

En 2010 ont eu lieu les premières Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif à Strasbourg. Désormais le réseau national est organisé au sein de l'association Habitat Participatif France. Il y a un autre réseau la coopérative Oasis qui a émergé des « Colibris ». Les deux réseaux travaillent ensemble.

Actuellement, 433 projets d'Habitat participatif sont à l'étude, en travaux ou aboutis dont 151 en Auvergne-Rhône-Alpes (avec 53 projets aboutis). La région est pionnière et très dynamique sur ce sujet.

La société coopérative Habitat et Partage fait de la prestation de services sous forme d'accompagnement et de formations de groupes, des collectivités. Elle intègre également la foncière citoyenne, qui acquiert des terrains et des bâtis et construit des espaces communs et individuels avec un groupe qui devient locataire du bâtiment et entre dans la SCIC.

Les actions par lesquelles les collectivités peuvent favoriser les projets sont pour les collectivités la réservation d'un foncier, l'élaboration d'un PLH favorable, apporter une garantie. Les opérateurs immobiliers peuvent intégrer des habitats participatifs dans leurs opérations, faire appel à un accompagnateur.

Elle évoque les rencontres nationales de l'habitat participatif qui se tiendront à Lyon du 8 au 11 juillet 2021 (1 500 personnes attendues et 300 000 € de budget). Ces rencontres sont destinées à faire connaître l'habitat participatif, à créer des espaces d'échanges et de réflexion, à renforcer les partenariats et installer l'habitat participatif dans les politiques publiques.

S. Mathonnet remercie A.Gicquel pour cette présentation instructive. L'organisation d'un évènement sur Lyon en juillet a bien été noté et d'ici là, il y aura d'autres occasions de parler de l'habitat participatif.

En clôture de séance, il est rappelé aux membres qu'un vote électronique sera envoyé par mail dans l'après-midi pour ce qui concerne les arrêtés de carence pour une réponse le 7 décembre, les arrêtés de constat de carence devant être pris par les préfets avant la fin de l'année.

#### **Résultat du vote des membres du CRHH sur les projets d'arrêtés de carence organisé par voie dématérialisée via la boîte mail du CRHH**

- **La majorité des votes exprimés est favorable aux 42 projets de carence**
- 1 vote contre le carencement de la commune de Beaumont (63) et abstention pour les 41 autres projets de carence
- 1 vote favorable pour 32 projets arrêtés de carence et abstention pour les 10 autres communes : Yseure (03); Ruy-Monceau (38); Surry-le-Comtal (42); Chaponnay et La Tour de Salvagny (69); Doussard, Gaillard, ST Cergues, St Jorioz et Sciez (74)
- 5 votes abstention pour les 42 projets d'arrêtés de carence