



PREFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHONE-ALPES

Compte-rendu de réunion

OBJET DE LA RÉUNION	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) Séance plénière du 18 février 2020	DATE 18/02/20
----------------------------	---	--------------------------------

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

Présidents de séance : Patrick Vauterin (DREAL) et Pierre Barruel (DRDJSCS)

1 ^{er} collègue	Présent
Conseil Régional	
Conseil départemental de l'Ain	Pouvoir donné
Conseil départemental de l'Allier	Oui + pouvoir reçu
Conseil départemental de l'Ardèche	
Conseil départemental du Cantal	
Conseil départemental de la Drôme	Oui
Conseil départemental de l'Isère	
Conseil départemental de la Loire	Oui
Conseil départemental de la Haute-Loire	
Conseil départemental du Puy-de-Dôme	Oui
Conseil départemental du Rhône	Oui
Conseil départemental de la Savoie	
Conseil départemental de la Haute-Savoie	
Métropole de Lyon	Oui
Grenoble-Alpes Métropole	Oui
Saint-Étienne Métropole	Oui
Clermont-Auvergne Métropole	Oui
CA du Haut-Bugey	Pouvoir donné
CA du Bassin de Bourg-en-Bresse	Oui + pouvoir reçu
CA du Pays de Gex	
CA Montluçon Communauté	
CA Moulins Communauté	
CA Vichy Communauté	
CA Privas Centre Ardèche	
CA Annonay Rhône Agglo	Pouvoir donné

1 ^{er} collègue (suite)	Présent
Arche Agglo	
CA du Bassin d'Aurillac	
CA Montélimar-Agglomération	
CA Valence Romans Agglo	
CA ViennAgglo	oui
CA Porte de l'Isère	Oui + pouvoir reçu
CA du Pays Voironnais	Oui
CA Roannais Agglomération	
CA Loire-Forez	
CA du Puy en Velay	
CA Agglo Pays d'Issoire	
CA Riom Limagne et Volcans	
CA de l'Ouest Rhodanien	Oui
CA Villefranche Beaujolais Saône	
CA Grand Lac	
CA Arlysère	
CA du grand Chambéry	
CA Annemasse-Les Voirons Agglomération	Pouvoir donné
CA du Grand Annecy	Oui + pouvoir reçu
CA Thonon Agglomération	

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

Services de l'État	Présent
DDT 01	Oui
DDT 03	Oui
DDT 07	Oui
DDT 15	
DDT 26	Oui
DDT 38	Oui
DDT 42	Oui
DDT 43	
DDT 63	Oui
DDT 69	Oui
DDT 73	
DDT 74	
DDCS 01	
DDCS 03	
DDCS 07	
DDCS 15	
DDCS 26	
DDCS 38	
DDCS 42	Oui
DDCS 43	
DDCS 63	
DDCS 69	
DDCS 73	
DDCS 74	
DREAL	Oui
DRDJSCS	Oui
RRPIE	
DRFIP	
SGAR	Oui

Structures invitées	Présent
ADEME	Oui
MRIE	
INSEE	
ARS	
URIOPSS	Oui

Habitat et Humanisme Rhône	Oui
Anah	Oui

Ouverture de la séance et introduction

Monsieur Vauterin, directeur adjoint à la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes ouvre la séance en remerciant les membres pour leur présence à ce premier CRHH de l'année. Il excuse Monsieur le préfet Mailhos et Monsieur Guy Levi non disponibles ce matin. Il informe les membres du CRHH que M. Levi quitte ses fonctions de SGAR ce jour même et sera remplacé début mars. M. Vauterin co-préside la séance au nom du préfet avec M. Barruel, directeur adjoint de la DRDJSCS.

M. Vauterin salue les participants à ce dernier CRHH avant les élections municipales de mars 2020, et remercie donc tout particulièrement les élus présents à cette séance.

M. Vauterin évoque ensuite quelques chiffres sur la conjoncture de la construction dans la région qui montrent :

- une **reprise du nombre de logements commencés au dernier trimestre 2019** (+9 % par rapport au dernier trimestre 2018), ce qui permet une stabilisation des mises en chantier à plus de 56 000 logements sur l'année 2019 ;
- une **augmentation de 5 % du nombre de logements autorisés en 2019** par rapport à 2018 (65 230 logements autorisés en 2019 contre 62 110 logements en 2018).

Ces **résultats supérieurs à la moyenne nationale** témoignent d'une conjoncture régionale plus dynamique avec une reprise de l'activité particulièrement marquée en fin d'année dernière. L'engagement de l'État en faveur de la construction de logements se poursuit à travers les dispositions de la loi de finances 2020 dont les grandes lignes seront présentées en actualité.

M. Vauterin présente ensuite les points qui seront abordés à l'ordre du jour :

- **le déploiement du plan de développement des pensions de familles** en région Auvergne-Rhône-Alpes, qui sera présenté par la DRDJSCS et la DREAL avec un témoignage d'Habitat et Humanisme Rhône, dont la représentante est remerciée pour sa présence au CRHH ;
- **l'exercice de bilan triennal 2017-2019 pour les communes déficitaires en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU**, avec la présentation pour information du cadrage régional de carence et du calendrier de mise en œuvre de ce bilan, qui impliquera un report à l'automne du prochain CRHH plénier, initialement programmé le 16 juin ;
- **le bilan 2019 et la programmation 2020 des aides à la pierre pour le parc public et le parc privé, sur laquelle le CRHH est consulté pour avis**. Les résultats 2019 sont très positifs avec :
 - pour le parc social : une progression du nombre d'agréments délivrés, particulièrement marquée sur les logements PLAI. Ces résultats démontrent la capacité du secteur HLM à atteindre les objectifs fixés dans le cadre du pacte d'investissement pour le logement social signé en avril 2019 pour la période 2020-2022.
 - pour le parc privé : des résultats exceptionnels en matière d'aide à la rénovation des logements existants (**+68 % de logements aidés par l'ANAH** par rapport à 2018).
- la séance se terminera par deux interventions d'Action logement :
 - Monsieur Tomi fera le point sur la **mise en œuvre du plan d'investissement volontaire d'Action Logement et l'articulation avec les dispositifs ANAH** ;
 - Madame Derobert effectuera son intervention qui était initialement prévue lors du CRHH plénier du 12 décembre dernier et qui avait dû être reportée en raison des difficultés de transport, en présentant le rôle et l'action de l'**opérateur national de vente**.

Le diaporama de cette séance est consultable sur le site internet de la DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/les-seances-plenieres-r4531.html>

1- Actualités

M. Vauterin présente le bilan de l'activité des instances du CRHH en 2019. L'activité a été très soutenue avec trois séances plénières, dix bureaux et quatre CHAL (commission hébergement et accès au logement).

- **bilan des bureaux** : les PLUiH émergent sur le territoire et de nombreux bilans triennaux de PLH ont été présentés. La réorganisation du tissu des bailleurs sociaux s'est traduite par l'émission de plusieurs avis sur des projets de regroupement d'organismes de logement social ;
- **bilan des CHAL** : examen de deux PDALHPD (Savoie, Allier), présentation de 2 évaluations de PDALHPD à mi-parcours (Rhône, Métropole de Lyon), interventions sur 6 thématiques et une CHAL consacrée au FSL en octobre;
- la tenue d'actions d'**animation associées au CRHH** : un atelier sur les politiques locales de l'habitat axé sur les politiques d'attribution, trois ateliers sur les copropriétés et un séminaire sur la place des OFS et des BRS dans les marchés locaux de l'habitat ont été organisés par la DREAL en 2019.

M. Vauterin signale les dernières publications de textes réglementaires et notamment le décret relatif à la cotation de la demande de logement social. Ces nouvelles dispositions induiront un chantier assez lourd, à mener en 2020. Il évoque aussi le décret du 30 décembre 2019 sur les communes exemptées du dispositif SRU : 20 communes de la région bénéficient d'une exemption pour la période triennale 2020-2022 ; les EPCI avaient formulé des demandes d'exemptions pour 30 communes mais n'étaient pas toutes recevables.

Il présente aussi

- les ordonnances du 10 août 2018 et du 29 janvier 2020 prises sur le fondement de la loi ESSOC en vue de créer un choc de simplification, en instaurant notamment un permis d'expérimenter et en procédant à la réécriture du code de la construction et de l'habitation ;
- les principales dispositions de la loi de finances pour 2020 liées au logement, dont le détail est présenté en annexe du diaporama de la séance sur la base de la synthèse des mesures de la loi de réalisée par l'ANIL.

M. Vauterin évoque aussi le cadre de la concertation engagée sur l'élaboration du projet de loi « décentralisation, différenciation et déconcentration », qui concerne notamment les sujets des aides à la pierre et du zonage des politiques fiscales du logement. Les acteurs du CRHH peuvent, s'ils le souhaitent, adresser leurs contributions au préfet de région.

M. Barruel prend la parole pour informer les membres du CRHH sur deux sujets actualités concernant la DRDJSCS :

- Le logement des réfugiés :
 - le préfet de région a confié à la DRDJSCS la déconcentration du programme de réinstallation des réfugiés jusqu'à présent géré au niveau national ;
 - l'appel à projet lancé le 16 décembre 2019 a permis de retenir six opérateurs pour procéder au relogement de 483 personnes, représentant environ 120 logements à mobiliser en 2020 ;
 - Au titre du bilan 2019, 1 449 logements ont pu être mobilisés en région Auvergne-Rhône-Alpes pour le relogement des réfugiés, représentant 69 % de l'objectif assigné.
- L'évolution de l'organisation territoriale de l'État : la DRDJSCS disparaîtra au 1er juin 2020. Ses missions relevant du champ jeunesse et sport rejoindront l'éducation nationale (DRAJES). Celles

relevant de la cohésion sociale et de la politique de la ville seront regroupées avec la DIRECCTE au sein d'une Direction Régionale des Entreprises, du Travail et Solidarité (DRETS).

Ces évolutions concernent également le niveau départemental avec la création de services dédiés au secteur jeunesse et sports au sein des DASEN et de nouvelles DDI dans le champ de l'insertion sociale et l'emploi.

2- Les pensions de famille : déploiement du plan en région, retour d'expériences et perspectives

Mme Morens (DRDJSCS) rappelle la définition d'une pension de famille, « un habitat sous forme de petites structures (15-25 places) comprenant des logements privatifs (indépendants et équipés) et des espaces collectifs, sans limitation de durée ». Leur statut permet un financement du bâti en PLAI et du fonctionnement par des crédits dédiés (16 €/jour).

Le plan de développement des pensions de famille 2017-2022 est à hauteur de 10 000 places au niveau national, dont un tiers en résidences accueil (pensions de famille spécifiques pour personnes en souffrance et/ou handicap psychique). Un objectif de création de 996 places a été attribué à la région (664 en pension de famille et 332 en résidences accueil). La répartition au niveau départemental est réalisée sur la base d'indicateurs pour permettre un taux d'équipement au niveau de la moyenne régionale.

Fin 2019, à mi-parcours du plan, 42 % des objectifs sont remplis (417 places) mais les ouvertures effectives de places sont moins rapides que ce que les opérateurs et les DDI avaient programmé. Cet écart s'explique notamment par la complexité de montage de ces opérations. Il y a un risque de ne pas atteindre les objectifs à la fin du plan.

Le parc de pensions de famille dans la région est aujourd'hui de 95 pensions, représentant 1 981 places.

Mme Laforgue (Habitat et Humanisme Rhône) est invitée à présenter le fonctionnement des pensions de famille. Elle remercie les membres du CRHH de lui permettre d'intervenir dans le cadre de cette instance et de pouvoir faire partager l'enthousiasme d'Habitat et Humanisme à travailler sur ce type de résidence. En préambule, elle présente Habitat et Humanisme, structure fondée en 1985 par Bernard Devert qui comprend 88 associations départementales. Habitat et Humanisme Rhône loge environ 4 400 personnes en situation de précarité dans 2 200 logements. La structure emploie 135 salariés et 700 bénévoles (13 M€/an).

➤ Description et fonctionnement des résidences et leurs développements

Les trois principes de fonctionnement des résidences « pension de famille » sont de protéger et responsabiliser les résidents, les amener à participer à des activités de groupe et enfin d'évaluer l'efficacité des actions. Les pôles d'habitat sont essentiellement composés de structures collectives et quelques logements en diffus, 1 500 logements dont la gestion des biens est confiée à l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) d'Habitat et Humanisme.

Habitat Humanisme Rhône gère 9 pensions de familles (six à Lyon, une à Francheville, une à Saint-Genis-Laval et une à Vienne), qui représentent 172 logements. Ce sont des lieux d'accueils chaleureux comprenant des espaces privatifs et gérés par un responsable de site, un travailleur social et une équipe de cinq à dix bénévoles. Pour les résidents, ils sont des habitats durables mais pas forcément définitifs.

Les résidents sont autonomes, mais ils souffrent pour la plupart d'isolement social et leurs revenus sont faibles (50 % sont bénéficiaires de l'AAH, 20 % du RSA). Beaucoup souffrent de fragilité psychique. Ils doivent être volontaires pour y habiter et participer aux activités proposées. Ces personnes sont issues du territoire et bénéficient souvent déjà d'un accompagnement de droit commun. Ils perçoivent l'APL, bénéficient d'un contrat d'occupation et paient une redevance à Habitat et Humanisme.

Les pensions de famille ne sont pas des enclaves de pauvreté, il existe une dynamique collective favorisant la création de liens.

➤ Enjeux de montage des projets de pensions de famille :

- Enjeu d'inscription du projet au sein d'un territoire, assorti d'un vrai projet partenarial : nécessité d'un important investissement auprès des élus et promoteurs pour les sensibiliser et expliquer le projet, organiser des visites et des temps de rencontre avec les résidents ;

- Enjeu immobilier et patrimonial : importance de trouver un site favorable pour implanter la résidence dans un quartier équilibré, bien desservi par les transports en commun, avec des espaces collectifs généreux et si possible un petit espace extérieur permettant la mise en œuvre du projet social dans de bonnes conditions. Dans les communes à la périphérie, il est parfois possible de choisir un site remarquable et de valoriser le patrimoine bâti en montant des opérations mixtes (résidences pension de famille et logement social). Le projet du château de Lissieu permet de développer des projets de maraîchage ou d'équithérapie, et des activités en lien avec les caves de château (production de vin).

- Enjeu de soutenabilité économique : Habitat Humanisme est locataire gestionnaire, et chargé de la mise en œuvre du projet social. Ses ressources proviennent des redevances des résidents et de l'aide de l'État au fonctionnement (16 € par place et par jour). Ce n'est pas toujours suffisant pour équilibrer les budgets, supporter les loyers, les charges et la vacance locative. Habitat et Humanisme Rhône bénéficie de mécénat d'entreprises qui lui permettent de sortir des loyers d'équilibre et de faire vivre le projet social. La bonne conception des projets (nombre et taille des logements, espaces collectifs, choix énergétiques...) est donc fondamentale dans la recherche du loyer d'équilibre.

Mme Laforgue conclut son intervention en citant quelques verbatims de résidents provenant d'ateliers d'écriture, montrant l'apport de ce type de structure dans leur réinsertion sociale (« Ici c'est la première fois que j'ai mon appartement » ; « Ici, je suis bien, si je vais mal, je ne suis pas seul »...).

Mme Bosc (DREAL) présente l'organisation régionale pour la validation des projets de pension de famille. Le comité régional de validation assure une équité de traitement des dossiers, les sécurise par l'examen de leur conformité et leur qualité et en garantissant et articulant les financements d'investissement et de fonctionnement.

Le comité plénier annuel est l'instance de suivi et d'échanges associant les réseaux associatifs. Il permet de faire remonter les difficultés, partager les retours d'expérience et lancer des pistes de travail collectif. Plusieurs travaux partenariaux ont été ainsi menés en 2019 avec les acteurs régionaux dont des membres du CRHH :

➤ guide pour l'élaboration du règlement intérieur des pensions de famille :

Cette étude a été lancée par la DRDJSCS et confiée à SOLIHA, la FAPIL, la Fédération des acteurs de la solidarité et la MRIE (Mission régionale d'information sur l'exclusion), suite au constat identifié par le comité régional d'une disparité des pratiques, de règlements posant question quant à l'application du droit au logement.

Elle visait à produire un document cadre, et identifier des bonnes pratiques pour une amélioration qualitative de ces documents, socles du cadre de vie des pensions de familles et résidences accueil.

Le travail a associé têtes de réseaux et opérateurs associatifs, ainsi que des gestionnaires et résidents, dans une approche terrain. L'analyse d'un panel de règlements intérieurs a été complétée par des groupes de parole avec des résidents dans des pensions de famille, réalisés par la MRIE. Cette étude a abouti à la réalisation d'un tutoriel d'aide à la rédaction des règlements intérieurs (avec un rappel du droit, des conseils et des propositions de bonnes pratiques).

➤ le groupe de travail et la fiche de bonnes pratiques sur les conditions de financement de l'investissement pour les projets de pensions de famille

Suite à l'interpellation de gestionnaires en comité plénier, un groupe de travail initié par la DREAL, comprenant des représentants des fédérations et gestionnaires, des bailleurs sociaux, des services de l'État, des collectivités et autres financeurs (Fondation Abbé Pierre, Caisse des dépôts) a produit un recueil de fiches de bonnes pratiques à mettre en place à chaque étape du montage technique et financier d'une opération de pension de famille. Les axes identifiés sont :

- les enjeux d'accès au foncier et au bâti ;
- la nécessité d'une approche globale du coût sur la durée de vie de l'opération, et de l'impact de l'investissement sur le fonctionnement ;
- l'importance du partenariat maître d'ouvrage et gestionnaires ;
- les caractéristiques de l'opération, leur impact sur la maîtrise des coûts, et la prise en compte des spécificités de la pension de famille, le bâti devant être au service du projet social ;
- la mobilisation du PLAI adaptés (et les difficultés rencontrées, remontées au ministère).

Les travaux du groupe se sont articulés avec les travaux nationaux comme le Guide national pensions de famille de l'UNAF0 et l'**organisation de la semaine nationale des pensions de famille qui aura lieu du 25 au 29 mai 2020**.

La mobilisation se poursuivra en 2020 avec la perspective d'un atelier du CRHH au deuxième semestre, pour maintenir la dynamique dans le temps.

Ces études sont disponibles sur : <http://auvergne-rhone-alpes.drdjcs.gouv.fr/spip.php?article1344>

3 - Cadrage régional carence pour le bilan triennal SRU 2017-2019

M. Vauterin indique que l'instruction nationale relative à la procédure de bilan triennal pour la sixième période triennale 2017-2019 n'est pas encore parue, ni le décret devant préciser la liste des communes assujetties à un taux de logements sociaux de 20% au lieu de 25 % pour la période 2020-2022.

Il présente les principales étapes du calendrier prévisionnel de réalisation du bilan triennal SRU 2017-2019 tout au long de l'année 2020 (voir diaporama). La commission nationale SRU devrait se prononcer au mois de juillet sur les intentions de carencement émis par les préfets de département à l'issue des commissions départementales, puis le CRHH plénier sera consulté sur les projets d'arrêtés de carence à l'automne. Pour cette raison, le CRHH plénier de juin est reporté à l'automne.

Le cadrage régional, adressé aux membres du CRHH en amont de la séance, s'inscrit dans la continuité du précédent cadrage établi pour l'examen du bilan triennal 2014-2016. Il a pour objectif d'assurer une équité de traitement dans l'évaluation de la situation des communes soumises à la procédure de carence à l'issue de la sixième période triennale. Il retient le principe du carencement de toute commune n'ayant pas atteint ses objectifs quantitatifs ou qualitatifs de rattrapage, tout en prévoyant un socle commun d'exceptions possibles sur justification, basé sur une trame d'analyse communale.

Questions :

M. Rival, représentant de la communauté d'agglomération Porte de l'Isère, relève que le cadrage régional n'intègre pas les spécificités géographiques liées aux fusions de communes. Ainsi, il est difficile de produire du logement PLAI dans une commune fusionnée qui se situe à quatre kilomètres de la commune centre.

Pour la Métropole de Lyon, Mme Munier souligne la nécessité de ne pas pénaliser les communes présentant des objectifs importants de construction de logements étudiants, financés avec du PLS, dans l'analyse de leur bilan qualitatif.

M. Amiot exprime le souhait, au nom de la Fondation Abbé Pierre, que le barème de majoration du prélèvement soit renforcé pour les communes ayant atteint entre 50 et 80 % de leurs objectifs de rattrapage,

considérant que les préfets et DDT, proches des collectivités sur le terrain, pourraient avoir tendance à appliquer la fourchette basse du barème. Le seuil de majoration de 20 % pourrait ainsi être porté à 50 %.

M. Julian, de la DDT de la Drôme, s'interroge sur les modalités de décompte des logements PSLA dans le bilan qualitatif.

Mme Coulon, représentante de la communauté d'agglomération du Grand Annecy, souligne également le cas particulier des communes fusionnées. Elle s'interroge par ailleurs sur les modalités de décompte des logements en bail réel solidaire (BRS), et regrette que les places en aires d'accueil des gens du voyage ne soient pas comptabilisées pour l'atteinte des objectifs SRU.

Réponses :

En ce qui concerne les spécificités propres aux communes fusionnées, le cadrage régional ne peut pas déroger aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

Le cadrage régional introduit la souplesse nécessaire dans l'analyse qualitative du bilan triennal pour prendre en compte les réponses aux besoins spécifiques (EHPAD, résidences étudiantes...), obligatoirement financés en PLS.

Le barème de majoration des prélèvements retenu est identique à celui utilisé lors du précédent bilan triennal. Il prévoit un encadrement des taux de majoration, avec des fourchettes suffisamment larges pour laisser des marges d'appréciation départementales pour graduer la sanction financière en fonction du respect de l'objectif qualitatif, de la dynamique et du degré d'engagement de la commune. Le CRHH sera amené à se prononcer sur les projets d'arrêté de carence, y compris sur le taux de majoration du prélèvement proposé par le préfet de département.

L'instruction nationale en attente de parution devra préciser les modalités de décomptes des logements PSLA et BRS dans l'analyse qualitative du bilan. Il est prévu que les logements faisant l'objet d'un contrat de PSLA signé postérieurement à la publication de la loi ELAN sont assimilés à des logements financés en PLS. La question de la prise en compte des BRS ne se pose pas encore pour le présent bilan triennal, mais il convient de donner de la visibilité aux élus sur la manière dont ils seront comptabilisés.

4-1 - Bilan 2019 et programmation 2020 pour le parc public (voir diaporama)

Mme Mathonnet (DREAL) indique qu'avec 14 379 logements sociaux agréés (hors ANRU), le bilan régional atteint 97 % de l'objectif 2019, en augmentation par rapport en 2018 (13 786 logements). Ce bilan est notamment satisfaisant pour les PLAI, en augmentation de 10 % par rapport à 2018.

39,1 M€ de crédits ont été consommés, en augmentation de 500 K€ par rapport à la dotation initiale, un abondement ayant été obtenu pour répondre aux besoins exprimés par les territoires.

Elle souligne les éléments de bilan suivants :

- la localisation des opérations financées se situe aux trois quarts en zones A et B1 (contre 2/3 les années précédentes) ;
- une activité importante est constatée sur les logements ordinaires et les pensions de famille ;
- une vigilance est à avoir sur les logements « ASV » (Loi adaptation de la société au vieillissement), produit en augmentation ;
- si la part de la VEFA n'augmente plus, elle se maintient à un niveau élevé (près de 45%) ;
- la production en acquisition-amélioration est variable selon les territoires ;
- 67 bailleurs ont contribué à la production régionale, parmi lesquels 11 bailleurs représentent près de la moitié de la production.

Les principes qui ont guidé la programmation régionale pour 2020 présentés à l'avis du CRHH sont le respect du rattrapage des objectifs SRU, l'accompagnement du plan logement d'abord, le soutien à la production de PLAI et PLAI adaptés en zone tendue, la priorisation des PLS pour les logements étudiants, le maintien du bonus acquisition amélioration en zones B2 et C.

Le conseil d'administration du FNAP du 17 décembre dernier a défini les règles de répartition des dotations régionales et délibéré sur les objectifs et enveloppes 2020. Les crédits alloués à la région sont satisfaisants, se basant sur les perspectives remontées à l'automne. Suite à la concertation régionale et après actualisation des perspectives des territoires, les besoins en financement s'avèrent cependant supérieurs, atteignant 15 000 logements.

Il est proposé au CRHH de programmer les **PLUS et PLS** à hauteur des besoins des territoires (6 365 PLUS et 3 601 PLS) et de solliciter dès le début d'année le déblocage de la tranche conditionnelle d'agrément ainsi qu'un complément de 27 agréments PLUS. En effet les perspectives remontées des territoires sont supérieures à la tranche ferme proposée par le FNAP, et même supérieures au total tranche ferme + tranche conditionnelle pour les PLUS. Cette proposition se justifie d'une part par les ambitions du plan 60 000 logements étudiants, le dépassement des objectifs PLS étant lié à des perspectives et des objectifs en logements étudiants en hausse, et d'autre part par la nécessité de maintenir un niveau d'agrément PLUS soutenu dans notre région afin de répondre aux besoins des ménages.

Pour les **PLAI**, le FNAP n'a pas prévu de tranche conditionnelle pour notre région. Or la tranche ferme proposée, basée sur les perspectives remontées en novembre 2019, est inférieure aux perspectives remontées début 2020. Il est donc proposé de demander au FNAP une tranche complémentaire pour les 371 PLAI dépassant les objectifs ainsi que le complément d'enveloppe associé. Une tranche complémentaire a ainsi été affectée aux territoires qui ont exprimé des besoins en PLAI supérieurs de plus de 30 % à leurs résultats 2019 (sauf si les perspectives sont inférieures à 70 logements).

Les objectifs assignés par le FNAP pour les **pensions de famille** sont supérieurs aux perspectives des territoires : 104 demandes remontées pour un objectif de 216. Les territoires se voient donc affecter des objectifs à hauteur des objectifs du plan de déploiement des pensions de famille.

Les **PLAI adaptés** constituent un axe important du plan pour le logement d'abord et la lutte contre le sans abris. Les objectifs sont de 281 logements, soit 6 % de l'objectif en logements PLAI pour 2020. L'année prochaine l'objectif sera à hauteur de 10 % de l'objectif PLAI. Même si la production 2019 est en hausse par rapport aux années précédentes (avec 94 logements), elle est encore très en deçà des objectifs fixés. Il est souligné la mobilisation attendue de tous les acteurs sur ce produit. Dans le cadre de la programmation, chaque territoire de gestion se voit fixer des objectifs.

La sélection des opérations de **démolition** se fera au niveau régional avec les mêmes critères que l'année dernière validés en bureau CRHH et sur la base des remontées des descriptifs d'opérations par les territoires, avec l'enjeu de se coordonner avec le plan d'investissement volontaire d'Action Logement.

M. Tomi indique que la mobilisation des crédits démolition d'Action Logement concernera les opérations en zones B2 et C dont l'ordre de service est postérieur au 25 avril 2019, date de signature du Plan d'investissement volontaire. A ce jour, deux appels à manifestation d'intérêt se sont tenus (en juillet et septembre 2019) et les résultats pour la région concernent 4 400 logements programmés et 1 471 logements à reconstruire. Les dossiers sont finalisés pour 50 % des dossiers démolition et 30 % des reconstructions .

Mme Mathonnet indique les enveloppes obtenues au titre des actions **MOUS** (maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale) se sont élevées en 2019 à 742 100 €, pour une dotation initiale de 633 360 € et un besoin initial de 805 500 €. En outre, une enveloppe exceptionnelle pour les sinistrés du séisme du Teil de 200 000 € a été allouée en fin d'année. Pour 2020, la dotation régionale s'élève à 752 500 €. En complément il est prévu, en financement national, une Mous exceptionnelle à hauteur de 167 000 € pour les sinistrés du séisme du secteur du Teil.

Questions :

M. Guy Vidal partage avec les services de l'État le constat d'un bilan 2019 excellent : les bailleurs ont été au rendez-vous notamment par rapport à la localisation de la construction des logements sociaux. Par ailleurs, le partenariat fonctionne bien entre les élus, l'Etat et les bailleurs. Mais il faut resituer ces résultats dans le contexte actuel de la clause de revoyure avec l'augmentation, même contenue, de la RLS en 2019. Malgré les apports d'Action Logement et de la Banque des territoires, il reste des sujets inquiétants pour

l'avenir. Par ailleurs, les bailleurs sont actuellement mobilisés sur leur réorganisation ce qui pénalise leur capacité à engager les actions nécessaires à la sortie de nouvelles opérations.

Depuis 2 ans, les bailleurs se réinterrogent sur leur modèle économique. Si la part des ventes des logements HLM dans l'équilibre économique prend beaucoup d'importance, elle se heurte à des difficultés. Il faut prendre en considération la loi SRU qui ne permet pas de vendre dans les territoires déficitaires en logements sociaux. Au delà de la satisfaction sur le bon bilan actuel, il faudrait réfléchir à un modèle qui s'inscrive dans la durée.

Il suggère qu'une information sur le bilan des ventes HLM soit faite au CRHH avec leur localisation et des éléments qualitatifs.

Réponse :

M. Vauterin souscrit pleinement à l'intervention de M. Vidal sur les ventes HLM et retient la suggestion de présenter les bilans en CRHH, de regarder les dynamiques et les projets présentés dans la volonté d'accélérer les ventes.

Vote CRHH sur programmation 2020 parc public : 0 abstention – Vote Favorable à l'unanimité sur le parc public

4-2 - Bilan 2019 et programmation 2020 pour le parc privé (voir diaporama)

Mme Mathonnet indique que le bilan 2019 est très satisfaisant, avec des objectifs dépassés largement grâce au produit Habiter Mieux Agilité (HMA). La courbe du rythme des engagements mensuels, comparés avec ceux de 2018, montre que les services instructeurs ont eu à faire face à un volume très important de dossiers notamment en fin d'année. Ces équipes doivent donc être remerciées, ainsi que tous les acteurs qui ont contribué à ce résultat.

Un montant d'engagement, à hauteur de 117 M€, constitue un record, ainsi que le total des logements aidés, à hauteur de 18 425 logements contre 12 684 en 2018 :

- 15 897 propriétaires occupants, tous programmes confondus ont été aidés, contre à peine 9 000 en 2018 ;
- pour les propriétaires bailleurs les objectifs ont été atteints (485 logements) ;
- pour l'aide au maintien dans les lieux (autonomie), le nombre de logements aidés est en dessous de l'objectif important assigné, mais il est en hausse sensible par rapport à 2018 ;
- par contre les aides aux syndicats de copropriétés dégradées sont en baisses et très loin des perspectives de début d'année : beaucoup d'opérations ont été reportées. L'année 2020 devrait donc être à ce titre exceptionnelle.

Pour 2020, le produit HMA est supprimé. Il est créé un nouveau dispositif, 'Ma Prime Rénov', qui relèvera d'une plateforme nationale gérée par l'Anah centrale, donc hors programmation locale. Le produit Habiter Mieux Sérénité est maintenu. Il est mis en place une bonification de ce produit pour aider de manière plus importante les logements classés énergétiquement F et G, dans l'objectif d'éradiquer les passoires énergétiques.

L'ANAH est partie prenante du Plan Grand âge, du plan logement d'abord, du programme Action cœur de ville (AVC) et bientôt du programme Petites villes de demain. Elle porte le plan initiative copropriétés, dans la continuité de l'année 2019.

Cependant le budget 2020 est inédit car il comporte de nombreuses réserves au niveau national, dans l'attente de la définition plus précise de la programmation sur les copropriétés dégradées (seules les opérations 2019 reportées sont comprises dans le périmètre actuel de la programmation régionale) et surtout concernant les objectifs Autonomie, avec seulement 8 000 logements répartis en ce début d'année entre les régions sur les 25 000 prévus pour 2020. Un déploiement complémentaire est prévu une fois l'articulation avec l'aide du plan d'investissement volontaire d'Action logement actée.

La programmation régionale sera donc réajustée en cours d'année : après enquête en mars pour les copropriétés dégradées, et dans le courant du premier semestre pour l'autonomie.

Pour ce qui concerne les propriétaires bailleurs, les objectifs sont au même niveau qu'en 2019, bien en dessous des demandes. Sur cet objectif, les territoires sont invités par l'Anah à montrer leur dynamisme dès le premier semestre, des compléments de dotation étant possible si les besoins sont démontrés. Il ne s'agit toutefois pas de produire n'importe où mais essentiellement dans les centres bourgs, du programme ACV notamment, en OPAH RU et dans les communes SRU.

Les dossiers Habiter Mieux Agilité non engagés fin 2019 font l'objet d'une enveloppe hors programmation.

La méthode de répartition est similaire à celle employée en 2019. Une réserve régionale a été constituée comme chaque année. Elle comprend notamment cette année une réserve pour la bonification Habiter Mieux pour permettre en ajustement entre les territoires, l'accueil qui sera fait à ce nouveau produit étant difficile à anticiper finement en fonction des territoires.

Les points de vigilance concernent l'articulation d'Habiter Mieux et de Ma prime Renov' et le déploiement du produit Habiter Mieux bonifié. L'Anah table sur 45 % de dossiers bonifiés. A l'échelle régionale, seuls 10 % auraient été éligibles en 2019, mais avec des situations très contrastées entre les territoires. La finalisation de l'articulation avec Action Logement est aussi un point de vigilance.

Enfin sur les Propriétaires Bailleurs, il faut démontrer la montée en puissance notamment sur les secteurs en Action Coeur de Ville et autres secteurs programmés.

Questions :

M. Vacher (CD Allier) regrette la mise en réserve des objectifs pour les logements autonomie, qui va conduire à accumuler un stock de dossiers, ce qui peut bloquer la dynamique enclenchée en 2019. Ceci cumulé avec la baisse pour HMS, le message envoyé n'est pas cohérent et ne se comprend pas localement. Même remarque pour ce qui concerne l'ingénierie.

M. Raineri (Saint-Etienne Métropole) rappelle que Saint-Etienne Métropole consacre beaucoup d'efforts au parc privé notamment via 2 PIG et 6 OPAH. Il rejoint les propos de M. Vacher et relève que les dotations 2020 sont inférieures aux besoins et cela ne se comprend pas localement. Il donnera un avis défavorable et demande une augmentation de la dotation sur autonomie vu l'engagement fort de la collectivité.

M. Chalvon (CD Puy-de-Dôme) regrette aussi que l'objectif annoncé soit en baisse, cela ne va pas dans le sens avec l'articulation avec Action Logement et cela complexifie les dossiers.

Réponses:

Les services de la DREAL répondent que :

- l'impression de stop et go sur autonomie sera remonté à l'Anah ;
- les objectifs Habiter Mieux globaux sont stables, mais comprennent un volet copropriété en hausse ; il y a donc effectivement 500 logements en PO énergie en moins à répartir en ce début d'année.

M. Théry (Conseiller stratégie territoriale à l'Anah) intervient pour préciser qu'il n'y a pas de stop et go sur l'autonomie, juste une question de délai d'ajustement. Par ailleurs, le budget global est en hausse, approchant le 1 milliard d'euros. Concernant Action logement, l'ANAH prend le temps nécessaire à une bonne coordination et garde les éléments en réserves pour fin du 1er semestre. Il précise, qu'en complément des PO énergie, la Prime Renov', qui n'est pas une aide à la pierre, va venir aider de nombreux ménages. L'ANAH prévoit de distribuer 200 000 primes en 2020.

François Mareschal (Fédération française du bâtiment) remercie la DREAL pour la mise en ligne sur l'extranet du CRHH de l'annexe Ma Prime Renov'. Il regrette la complexité du dispositif et alerte sur les risques de fraude notamment via le démarchage téléphonique auprès des particuliers. Il demande à faire connaître les entreprises RGE et à éradiquer les ventes forcées provenant des plateformes téléphoniques.

M. Vauterin confirme que la fraude est identifiée par l'État et rappelle qu'un plan de lutte contre la fraude a été mis en place à l'automne 2019.

Vote CRHH sur programmation 2020 parc privé : 0 abstention – Avis Favorable avec 1 vote défavorable sur la répartition infra régionale (Saint-Etienne Métropole)

5 - Mise en oeuvre du plan d'investissement volontaire action logement et articulation avec l'ANAH :

M.Tomi (Action Logement) présente la mise en œuvre du plan d'investissement volontaire (PIV), indiquant qu'Action Logement a apporté 150 M€ en 2019 et qu'il aura apporté 500 M€ d'ici à 2021.

Il communique les premiers résultats enregistrés depuis l'ouverture de la plateforme « parcours complet » le 23 janvier dernier : 592 000 visites ont été enregistrées au 6 février 2020, 45 000 comptes créés, 66 000 contacts clients et 144 comptes d'AMO créés.

Le dossier de presse du 30 avril 2019 rédigé pour les partenaires sociaux sera transmis pour mise en ligne sur l'extranet du CRHH, en vue de rappeler aux membres du CRHH toutes les aides mises en place dans le cadre du PIV.

Pour être pris en compte, les travaux de rénovation thermique et d'adaptation doivent être réalisés par des entreprises RGE, ce qui apporte une garantie suffisante pour la qualité du projet.

Action Logement et l'ANAH partagent la volonté de clarifier l'articulation de leurs interventions afin d'agir en complémentarité. L'enjeu d'articulation porte notamment sur la coordination des réseaux d'opérateurs pour l'accompagnement des ménages (convention avec SOLIHA), les modalités d'instruction ou la politique de contrôle (analyse partagée des coûts de travaux...). De même, l'intervention du financement d'Action Logement en primauté par rapport aux financements éventuellement accordés par l'ANAH reste à confirmer. En revanche, il a été décidé que les Certificats d'Economie d'Energie (CEE) seront uniquement récupérés par l'ANAH.

6 - Présentation de l'opérateur national de vente (ONV) mis en place par Action Logement

Mme Derobert présente l'objet et les modalités de fonctionnement de l'ONV, chargé d'acheter en bloc des logements sociaux aux bailleurs qui souhaitent vendre, en vue de les revendre prioritairement aux locataires occupants. L'ONV est un outil universel à disposition de tous organismes, notamment ceux qui n'auraient pas les moyens internes pour atteindre leurs objectifs de vente. Il permet ainsi à ces bailleurs de dégager immédiatement des fonds propres dans le but de favoriser leur dynamique patrimoniale (production de nouveaux logements sociaux et réhabilitation de logements existants), tout en favorisant la mixité sociale et les parcours résidentiels.

Il s'agit d'un dispositif sécurisé, structuré autour de nombreux partenariats. L'ONV s'engage à limiter les travaux supportés par les nouveaux propriétaires dans les cinq ans suivant leur acquisition. Il assure un accompagnement des accédants (partenariat avec les associations représentatives de locataires, de copropriétaires et des familles ; conseil en accession et en financement : organisation de formations aux droits et devoirs en copropriété pour les nouveaux propriétaires ; recours à un syndic social et solidaire, charte d'engagement...) et opère un suivi rapproché de la gestion de ces copropriétés.

Mme Derobert termine son intervention en présentant le résultat du premier appel à manifestation d'intérêt. Sur un parc d'environ 546 000 logements sociaux en région Auvergne-Rhône-Alpes, 70 biens ont été proposés pour un total de 1 832 logements. 24 biens ont été retenus correspondant à 731 logements répartis sur 7 départements avec un volume important de logements dans l'Isère (262), le Puy de Dôme (125), le Rhône (110) et la Drôme (102).

Un deuxième appel à manifestation d'intérêt a été lancé en septembre 2019 (délai de candidature : 31/01/2020).

En réponse à des interrogations de M. Amiot (Fondation Abbé Pierre), Mme Derobert apporte les précisions suivantes :

- le statut juridique de l'ONV est celui d'une SA HLM (SVHLM) en application des dispositions de la loi Elan ;
- le modèle économique de l'ONV prévoit un portage des logements pendant 10 ans après leur acquisition, ce qui implique le transfert du titre de propriété et du conventionnement à l'ONV, qui rétrocède ensuite la gestion à l'organisme vendeur dans le cadre d'un protocole de coopération public-public ;
- au-delà de ces 10 ans, il est prévu que l'ONV puisse notamment rétrocéder au bailleur-vendeur les logements non vendus.

M. Vauterin conclut la séance en annonçant les dates du prochain bureau du CRHH (10 mars) et de la prochaine CHAL (12 mai).

La séance est levée à 12H20.

Prochaine séance plénière du CRHH, la date du 25 septembre annoncée est annulée pour cause d'élections sénatoriales, les grands salons de la préfecture n'étant plus disponibles. Nouvelle date **le 6 octobre 2020**