



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMITE DE SUIVI DU PROTOCOLE EN FAVEUR DE LA RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Réunion du 10 février 2022



PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE- RHÔNE-ALPES

*Liberté
Égalité
Fraternité*



La Ministre déléguée auprès de
la ministre de la Transition écologique,
chargée du Logement

Emmanuelle Wargon



La Présidente de L'Union sociale
pour l'habitat

Emmanuelle Cosse



La Présidente de la Fédération
des sociétés coopératives HLM

Marie-Noëlle Lienemann



La Présidente de la Fédération des
entreprises sociales pour l'habitat

Valérie Fournier



Le Président
de Proctivis-UESAP
Yannick Borde



Le Vice-président de la Fédération
nationale des associations régionales HLM
Jean-Luc Vidon



Le Directeur de
la Banque des territoires
Olivier Sichel



Le Président
d'Action Logement Groupe
Bruno Arcadipane

Le Vice-Président
d'Action Logement Groupe
Philippe Lengrand

La Directrice Générale
d'Action Logement Groupe
Nadia Bouyer



Protocole en faveur de la relance de la production de logements sociaux en 2021 et 2022



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Ordre du jour

15h30 – 15h35 : accueil

15h35 – 15h45 : introduction

15h45 – 15h50 : contexte : résultats de la mise en œuvre de la programmation des logements sociaux 2021, perspectives pour l'année 2022

15h50 – 16h35 : présentation des actions engagées ou envisagées par les représentants régionaux des signataires du protocole

16h35 – 16h45 : questions

16h45h – 16h55 : témoignage d'Auvergne Habitat sur une opération de logements sociaux

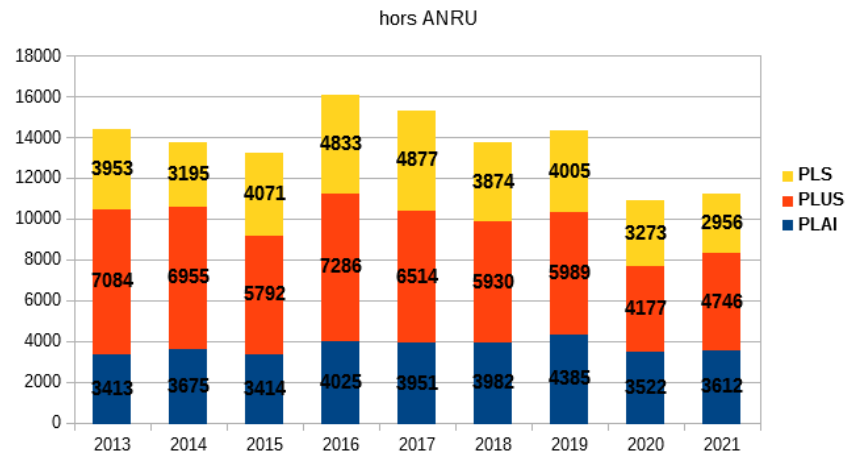
16h55 – 17h25 : échanges, réactions et propositions à faire remonter au niveau national

17h25 – 17h30 : conclusion, suites à donner

Logements sociaux agréés en 2021

- 11 314 logements locatifs sociaux
 - 4 746 PLUS,
 - 3 612 PLAI,
 - 2 956 PLS
- 12 % des agréments nationaux hors Anru (95 000 LLS soit 80 % de l'objectif fixé dans le cadre du protocole)
- S'y ajoutent 658 PLUS et PLAI financés par l'ANRU en reconstitution de l'offre
- Des difficultés à produire plus marquées sur les territoires les plus tendus : 64 % de la production en zone tendue (zones A et B1), part en retrait par rapport aux années précédentes
- La moitié de la production en communes déficitaires SRU (part stable)
- La moitié de la production réalisée en VEFA
- 243 PLAI adaptés financés

LLS agréés entre 2013 et 2021 dans la région Auvergne-Rhône-Alpes



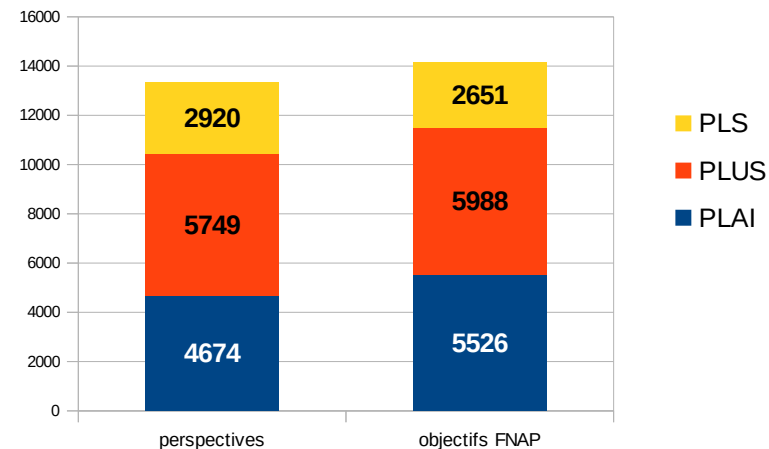
Une programmation 2022 ambitieuse au regard du réalisé en 2021 notamment pour les logements les plus sociaux

- L'objectif de la région fixé par le FNAP s'élève à 14 165 logements, soit des objectifs 25 % supérieurs au réalisé 2021, dont :
 - 5 526 PLAI
 - dont 484 PLAI adaptés (objectif national de 4 000) : maintien d'un objectif ambitieux, dans le cadre de la mise en oeuvre du plan Logement d'abord et de la stratégie de lutte contre la pauvreté
 - 5 988 PLUS
 - 2 651 PLS
- La programmation des logements sociaux pour 2022 sera proposée aux membres du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement le 8 mars

Perspectives 2022 à fin janvier

- Perspectives à fin janvier : 13 343 LLS
 - 5 749 PLUS, 4 674 PLAI, 2 920 PLS
- Inférieures aux objectifs fixés par le FNAP en PLUS et PLAI
- Les territoires de gestion font part de difficultés à fiabiliser les programmations proposées par les maîtres d'ouvrage dans un contexte qui reste compliqué suite à la crise sanitaire

Perspectives et objectifs LLS 2022



2. Engagements du protocole et actions

L'Etat

Rappel des engagements du protocole national

- Mobilisation des acteurs (dont comités de suivi régionaux)
- Foncier : mobilisation des EPF, mobilisation du foncier public, recyclage des friches
- Programmation en communes SRU
- Soutien à la mise en œuvre du Logement d'abord
- Mobilisation sur le logement des jeunes et des étudiants

2. Engagements du protocole et actions

L'Etat

- **Comité régional de suivi du Protocole** en faveur de la relance de la production de logements sociaux du 7 septembre et courrier du préfet de région portant ses conclusions et la contribution des acteurs régionaux à la ministre :
 - une bonne mobilisation par les bailleurs de la région des aides financières mises en place notamment via la Banque des territoires et Action Logement
 - des collectivités, notamment délégataires, qui soutiennent les opérationsMAIS
 - une réticence de certains élus à délivrer les permis de construire
 - des PLU remis en chantier
 - des difficultés d'accès au foncier
- Démarche régionale « lissage » en 2021, réunion du 4 juin 2021 sur le pacte de relance de la construction durable
- Au niveau de l'État départemental : signature de contrats de mixité sociale avec les communes SRU, sensibilisation des collectivités dans le cadre de l'élaboration des documents de planification et de programmation, rencontres avec les EPCI et les maires, réunions locales

2. Engagements du protocole et actions

L'Etat

- Compensation intégrale par l'Etat aux collectivités, pendant 10 ans, de la perte de recette liée à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dont bénéficie la production de logements sociaux pour tous les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un agrément entre le 1er janvier 2021 et le 30 juin 2026 (amendement voté en PLF 2022)
- Dans le cadre de la mise en œuvre de la programmation, animation et suivi renforcés à tous les niveaux des services de l'État
- Echange systématisé d'informations et de données entre les représentants régionaux des signataires et au sein du CRHH
- Des moyens budgétaires ciblés sur la production de logements très abordables (PLAI) avec une enveloppe de 50,6 M€ en 2022 et des conditions de financement des opérations stables par rapport à 2020 et 2021 avec un soutien renforcé aux opérations en acquisition-amélioration
- Une enveloppe de 5 M€ pour le financement des logements très sociaux (PLAI adaptés) en 2022
- Un courrier de notification personnalisé à chaque préfet de département et collectivité délégataire des aides à la pierre sera adressé par le préfet de région, comme en 2021, de manière à les sensibiliser aux enjeux de relance de la production et de fluidité et rapidité de la mise en œuvre de la programmation et de la consommation des enveloppes

2. Engagements du protocole et actions

L'Etat

- Rappel : convention Etat-EPORA signée en juillet 2021
- Séminaire foncier
- Résultats du fonds friche en termes de production de logements sociaux
- Mobilisation du Foncier Public
 - Mise en œuvre de l'instruction du Premier ministre du 13 décembre 2021 relative à la mobilisation du foncier public

2. Engagements du protocole et actions

Crédits Plan de relance



Fonds friches : appels à projet régional recyclage foncier des friches

- 100 opérations lauréates (appels à projets 1 et 2) pour 65,2 M€ pour la région Auvergne-Rhône-Alpes
- Volume de logements sur les secteurs en friche subventionnés : production de 6 600 logements dont **2 550 logements locatifs sociaux**

2. Engagements du protocole et actions

Crédits Plan de relance



Rénovation du logement social

- En 2021, une enveloppe de 41,9 M€ dédiée au financement d'opérations de restructurations ou réhabilitations lourdes couplées à une rénovation thermique ayant permis le financement de la réhabilitation de **4 336 logements**
- 2 opérations retenues dans le cadre de l'appel à projet « Massification de la rénovation exemplaire du parc locatif social » (MassiRéno) pour un montant de subvention de 5,3 M€ ayant permis le financement de la réhabilitation de **343 logements**

Financements pour la création de centres d'hébergement

- En 2021, enveloppe de 1,08 M€

2. Engagements du protocole et actions

Démarche collective « lissage de la programmation du logement locatif social »

- Poursuite des travaux suite à la contribution collective du CRHH, avec deux axes prioritaires en 2022 :
 - l'expérimentation de la pluriannualité de la programmation sur deux territoires (CA du Pays Voironnais et Métropole de Lyon)
 - la mobilisation du foncier pour des projets de logements sociaux



Démarche de lissage de la programmation du logement locatif social

Restitution des ateliers d'intelligence collective




Optimiser et sécuriser collectivement la production de logements sociaux

En 2019, en Auvergne-Rhône-Alpes les deux tiers des agréments pour le développement de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux ont été octroyés sur les 2 derniers mois de l'année. En 2020, dans un contexte dertes très particulier, cette concentration s'est encore accrue, ainsi que les risques et contraintes correspondants.

La DREAL et l'association régionale Hlm ont initié une démarche visant à mieux lisser la programmation des logements sociaux tout au long de l'année, avec pour finalités

- une plus grande visibilité pour les acteurs,
- l'optimisation des conditions d'instruction des dossiers
- la sécurisation des projets et l'amélioration de la production.

avec l'appui du lab @RCHPEL¹ et du DRE'lab², les 21 janvier et 23 février. La méthode de réflexion-action a permis de créer une dynamique collective impliquant l'ensemble des acteurs concernés par le processus de programmation : gestionnaires des aides à la pierre (DDT) et collectivités (délégués), bailleurs sociaux, collectivités, autres acteurs financiers (Banque des Territoires, Action Logement), promotion immobilière, acteurs de la construction. Ces ateliers régionaux ont également associé l'administration centrale du ministère (DHUP) dans leurs phases de restitution.

 Cette démarche s'inscrit aujourd'hui pleinement dans les chantiers prioritaires impulsés par le ministre Emmanuel Wargot, et notamment les enjeux du pacte national pour la relance de la construction durable ainsi que ceux du protocole en faveur de la relance de la production de logements sociaux en 2021 et 2022.

Estelle Rondreux, directrice adjointe DREAL

Une démarche d'intelligence collective

Cette démarche a débuté avec la conduite début 2021 de deux ateliers d'intelligence collective,

1. En Auvergne-Rhône-Alpes, le Lab @RCHPEL est un laboratoire d'innovation publique porté par la préfecture de région @RCHPEL propose un espace collaboratif et innovant aux agents et partenaires de l'État (services publics ou parapublics, collectivités, organismes publics, associations, usagers, établissements d'enseignement...) pour lancer ou reprendre des projets régionaux relatifs aux politiques publiques ou au fonctionnement de l'administration.
2. Wargot en septembre 2019, le DRE'lab est le laboratoire d'innovation publique de la DREAL Auvergne Rhône-Alpes.



2. Engagements du protocole et actions

Mise en oeuvre du logement d'abord : PLAI Adaptés

- Maintien d'objectifs régionaux ambitieux : 462 en 2021, 484 en 2022
- Nécessité pour chaque bailleur d'intégrer dorénavant une part de PLAI adaptés dans ses opérations (référence fixée par le FNAP : 4 % des agréments) : des initiatives déjà en place dès 2019 pour développer la production de PLAI adaptés, notamment en diffus au sein des opération de logements sociaux
- **Groupe de travail régional piloté par la DREAL et AURA HLM pour accompagner la mobilisation**
 - Dans la suite du [séminaire régional](#) de juin 2019
 - En 2021 : travail partenarial sur le volet « communication et appropriation » du programme PLAI adaptés par les acteurs locaux, en particulier bailleurs et organismes MOI => publication d'un guide « mode d'emploi » en février 2022

2. Engagements du protocole et actions

Plan 60 000 logements étudiants

- Un objectif fixé par le FNAP à 1 100 logements
- Des besoins importants sur la métropole de Lyon et l'académie de Grenoble et une augmentation des effectifs étudiants attendue
 - Un engagement fort de l'État, des CROUS, des collectivités, des bailleurs sociaux pour développer une offre sociale de qualité pour les étudiants
- Une instance régionale sous le pilotage de la DREAL et du rectorat de région
 - pour coordonner et suivre le Plan
 - favoriser les coopérations entre les acteurs (bailleurs/CROUS, etc.)
 - conduire des réflexions transversales au-delà des questions de programmation (observation, processus de production innovants)
- Un foncier universitaire fortement densifié et sollicité qui contribue à l'accélération de la production de logements étudiants
 - Mais une raréfaction qui génère aujourd'hui des inquiétudes au regard des besoins. La question du logement étudiant doit être intégrée aux réflexions globales qui seront menées sur le foncier public.