



**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 11 octobre 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 Procivis-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



MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT
Zohair
Azzou
Pierrot



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

9h – 9h05 : accueil

9h05 – 9h15 : introduction

9h15 – 9h25 : contexte : conjoncture de la construction de logements – avancement de la mise en œuvre de la programmation des logements sociaux et perspectives 2022

9h25 – 10h15 : présentation des actions engagées ou envisagées par les représentants régionaux des signataires du protocole

10h15 – 10h55 : tour de table - échanges

10h55 – 11h : conclusion, suites à donner

Conjoncture de la construction de logements

- Un niveau d'autorisations de logements particulièrement élevé : **70 300 logements autorisés** à la construction entre juillet 2021 et juin 2022 (+15 % en année glissante), un niveau jamais atteint depuis 2013

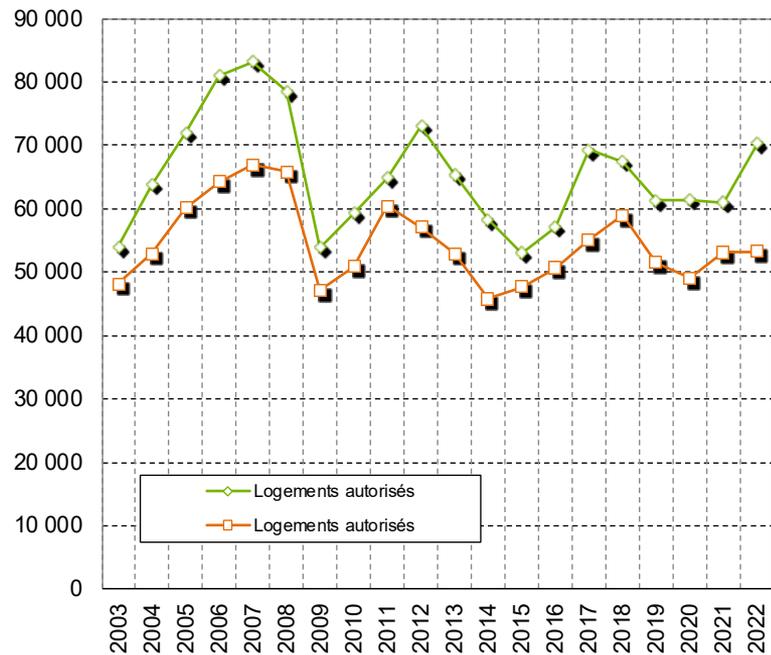
- Cette augmentation concerne aussi bien les logements individuels que collectifs

- Cette dynamique est similaire à la tendance nationale, mais elle ne concerne pas le Rhône (- 3 % en année glissante)

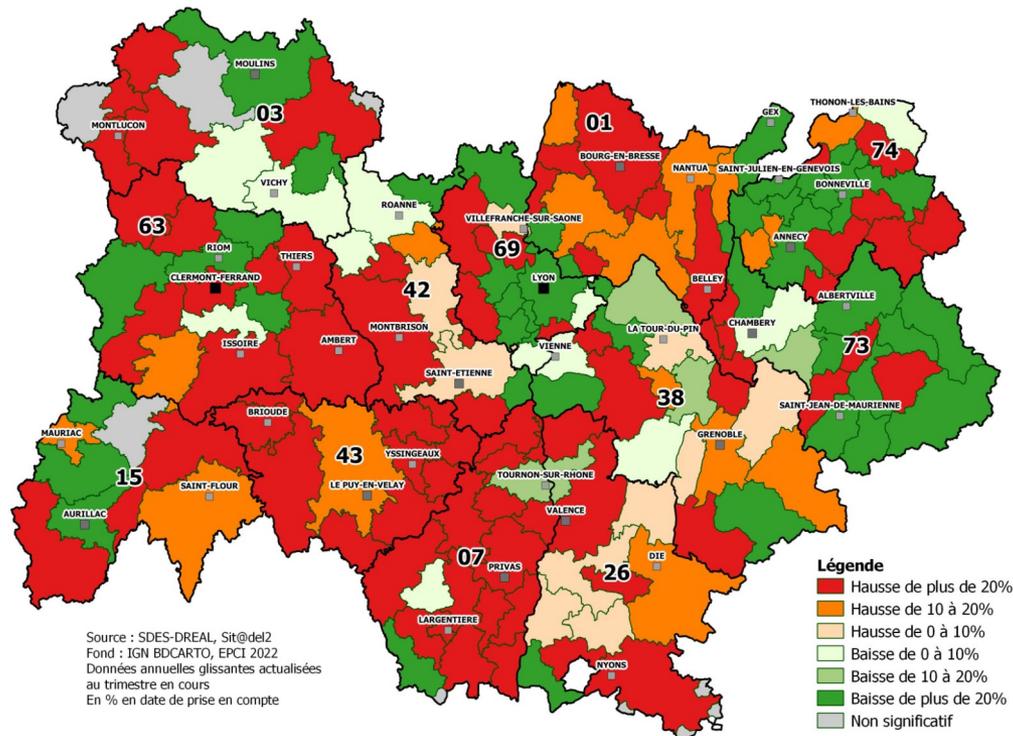
- Dans le même temps, le nombre de logements commencés est en stagnation en année glissante (+0,1%), dans un contexte de difficultés d'approvisionnement et de hausse des prix des matériaux de construction.

Source :

La construction neuve en Auvergne-Rhône-Alpes 2ème trimestre 2022
Les Analyses n°91, Août 2022, DREAL AURA / Service CIDDAE



Conjoncture de la construction de logements



Conjoncture de la construction de logements

- Une hausse en partie portée par l'anticipation de l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2020 au 1er janvier 2022, qui a provoqué le dépôt d'un nombre exceptionnel de demandes fin 2021 et d'autorisations début 2022
 - => Quel effet de cette hausse des autorisations de construire sur la programmation de logements sociaux dans les mois à venir ?
 - => Quelle dynamique des autorisations de construire après l'absorption de cet afflux ?

Une programmation 2022 ambitieuse

- Objectifs fixés par le FNAP au niveau **national** : **125 000 logements**, dont **45 000 PLAI** , 52 400 PLUS et 27 600 PLS
- L'objectif fixé par le FNAP à la **région** 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 a été soumise au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement le 8 mars

Mise en œuvre de la programmation LLS au 1^{er} octobre

- **1 562** agréments délivrés
- Un volume de logements agréés inférieur au résultats des années précédentes à la même date (y compris 2020 et 2021)
- Un taux de réalisation des objectifs de **11 %**, inférieur aux taux 2017-2021 à date (entre 14 % et 20 %) et inférieur au taux niveau national (16 %)
- Une mise en œuvre en retrait par rapport aux autres régions : en 9^{ème} position devant l'Île de France, les Hauts de France, PACA et la Corse
- Un dépôt des dossiers encore plus tardif que d'habitude, qui conduit à une forte incertitude sur l'atterrissage de fin d'année

Mise en œuvre de la programmation LLS au 1^{er} octobre

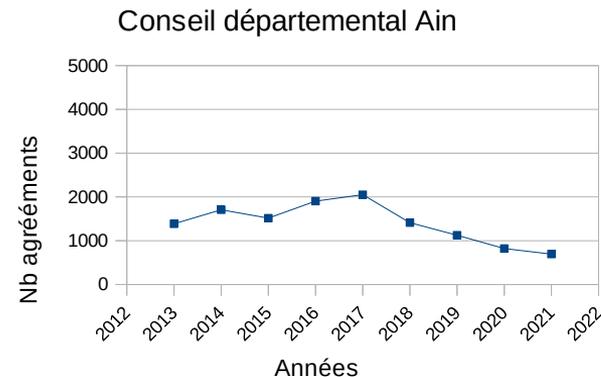
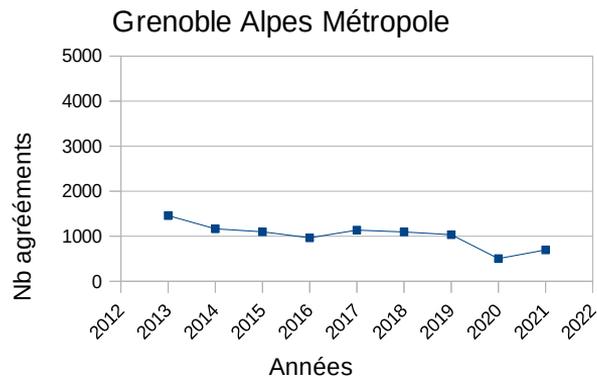
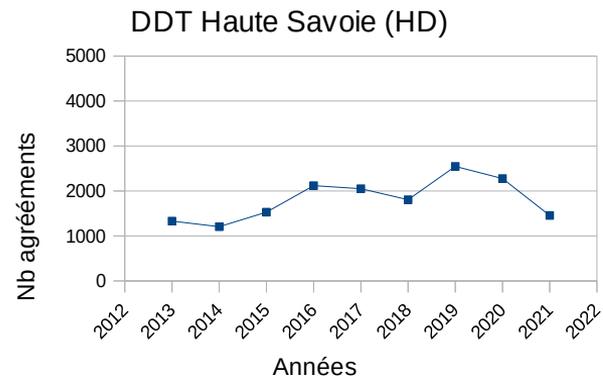
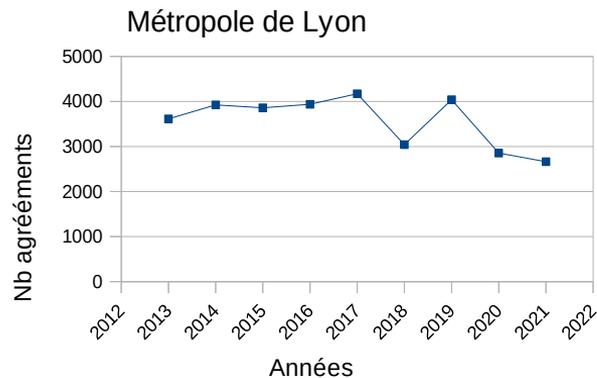
Territoires de gestion		Situation au 1 ^{er} octobre (hors ANRU)					PSLA
		Nombre de logements agréés					
		PLUS	PLAI	PLS	TOTAL LLS	% obj total LLS	
01	CD AIN	55	36	52	143	13,5%	10
03	CD ALLIER	22	14	16	52	19,2%	8
07	DDT ARDECHE	13	5	0	18	5,6%	0
15	DDT CANTAL	12	5	8	25	26,3%	17
26	DDT DROME	109	75	11	195	27,1%	203
38	CA DU PAYS VOIRONNAIS	30	14	7	51	15,8%	0
38	DDT ISERE	50	43	8	101	13,9%	41
38	GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE	98	63	0	161	13,9%	47
42	DDT LOIRE	90	56	22	168	17,5%	60
43	CD HAUTE-LOIRE	9	2	0	11	5,9%	0
63	CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE	7	4	17	28	3,1%	24
63	DDT PUY-DE-DOME	1	1	3	5	2,1%	5
69	DDT RHONE	42	24	20	86	8,9%	3
69	METROPOLE DE LYON	64	57	12	133	3,4%	0
73	CA GRAND CHAMBERY	12	14	20	46	9,6%	0
73	DDT SAVOIE	6	4	22	32	16,2%	0
74	CA ANNEMASSE AGGLOMÉRATION	9	9	10	28	9,8%	0
74	DDT HAUTE SAVOIE	125	114	40	279	18,5%	0
REGION AUVERGNE-RHONE-ALPES		754	540	268	1 562	10,9%	418
RAPPEL OBJECTIFS CRHH		5 988	5 424	484	11 896		

Perspectives logements locatifs sociaux 2022

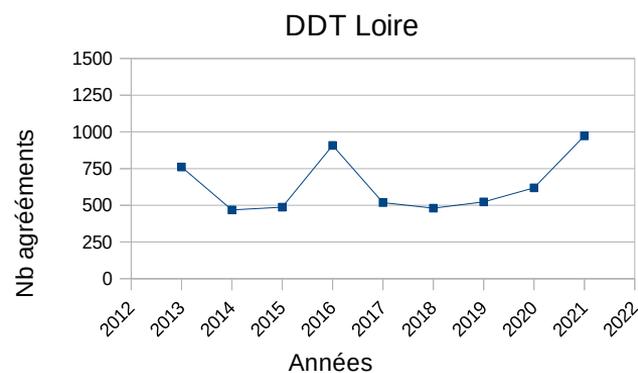
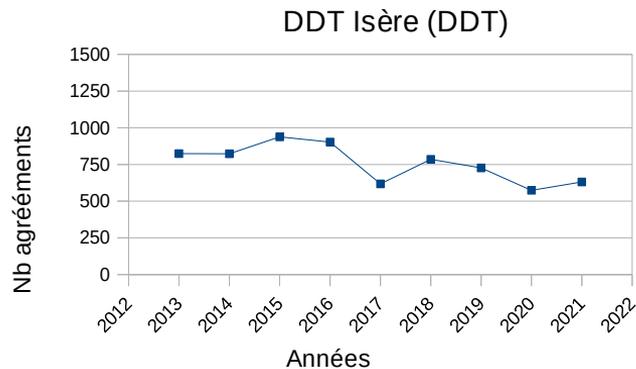
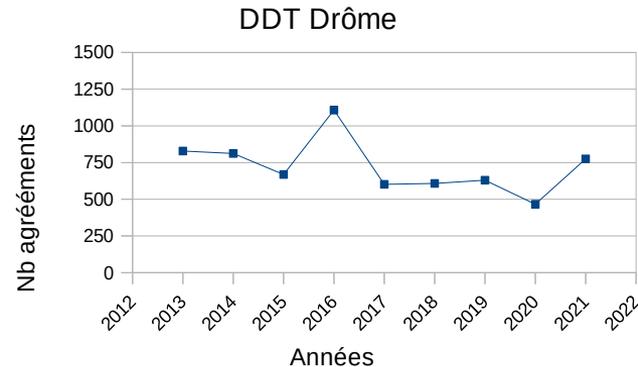
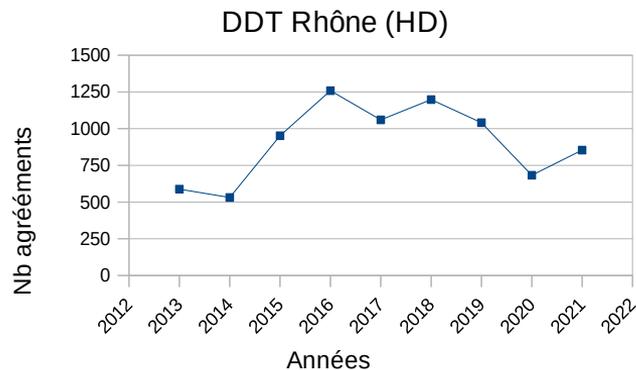
Région AURA	Rappel agréés 2021	Persp février 2022	Obj 2022 CRHH	Persp juin 2022	Persp sept 2022	Persp sept / obj CRHH	Persp sept / persp février	Persp sept / réalisé 2021
PLUS	4 746	5 756	5 988	4 905	4 817	80 %	84 %	101 %
PLAI	3 612	4 674	5 424	3 840	3 441	63 %	74 %	95 %
PLS	2 956	2 913	2 913	2 325	2 285	78 %	78 %	77 %
Total LLS	11 314	13 343	14 325	11 070	10 543	74 %	79 %	93 %

- Perspectives actualisées au 1^{er} septembre : **10 543 logements sociaux** (*pm : hyp haute : 13 465*)
- un fléchissement par rapport à l'actualisation de fin juin (11 070), avec -10 % pour les PLAI (et stabilité des PLUS et PLS)
- se situent à 75 % des objectifs fixés de 14 325 logements
- et en retrait par rapport à la production 2021 (11 314 agréments) et 2020 (10 972)
 - illustrant la poursuite, voire l'accentuation d'un contexte particulièrement difficile pour la production du logement social

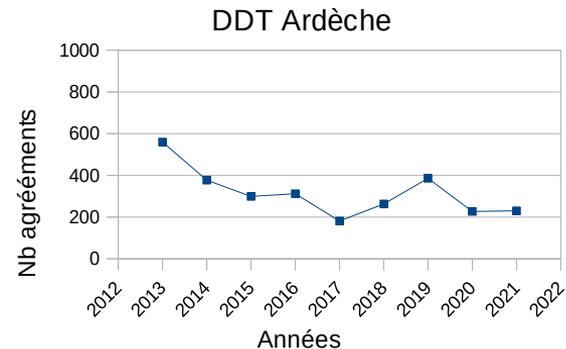
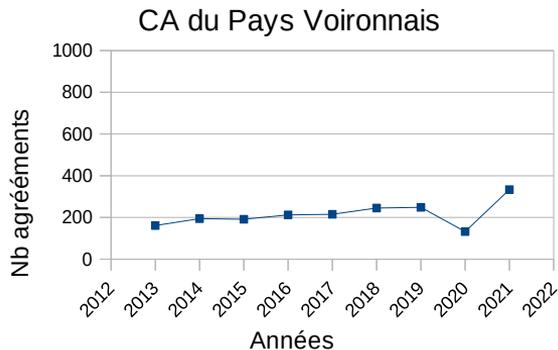
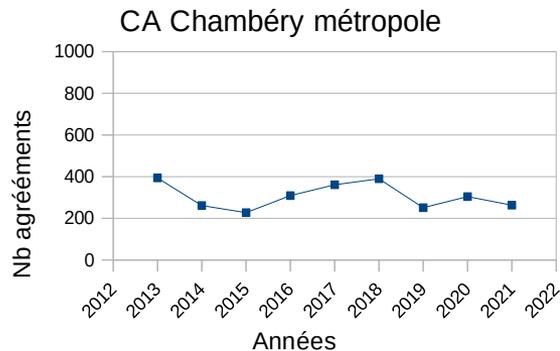
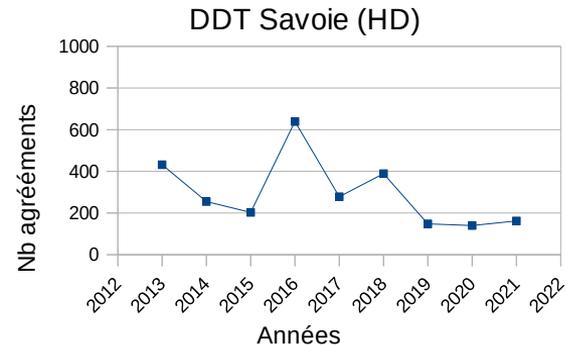
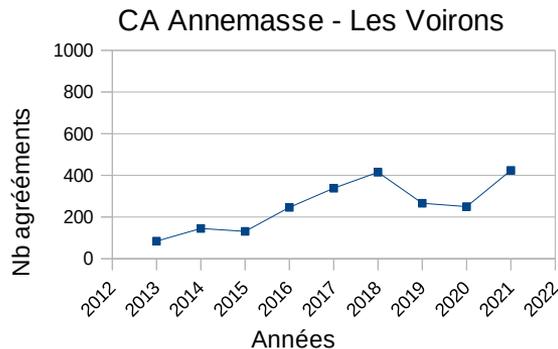
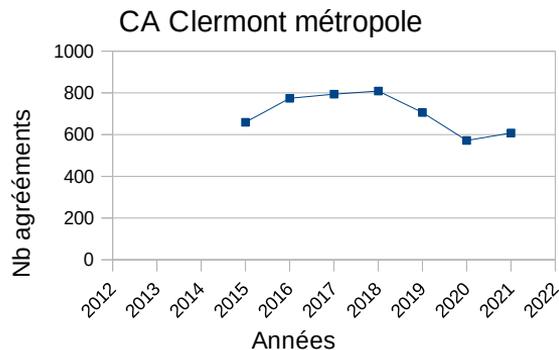
Evolution 2016-2021 des agréments LLS par territoires



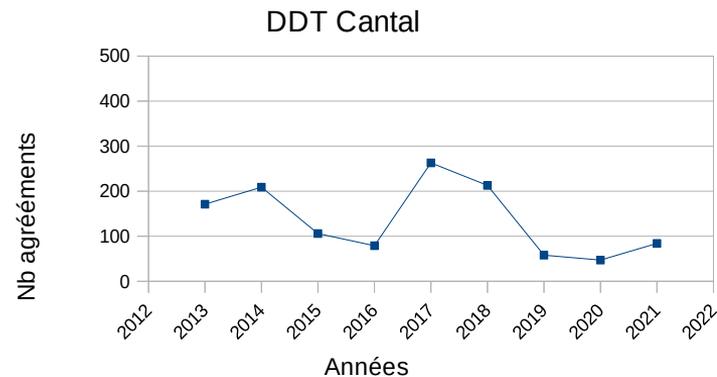
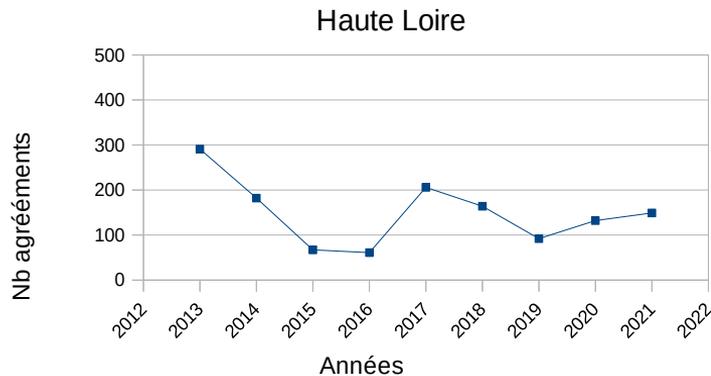
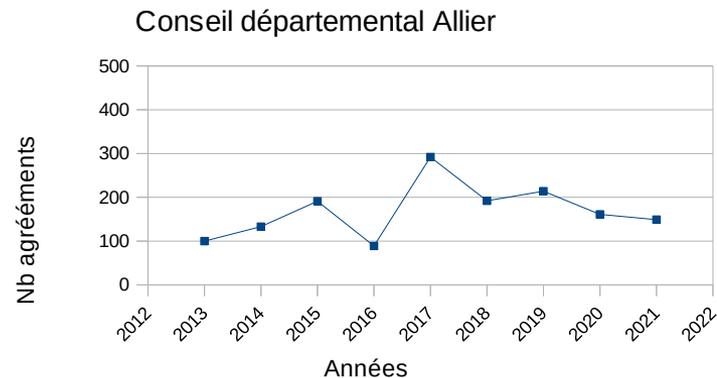
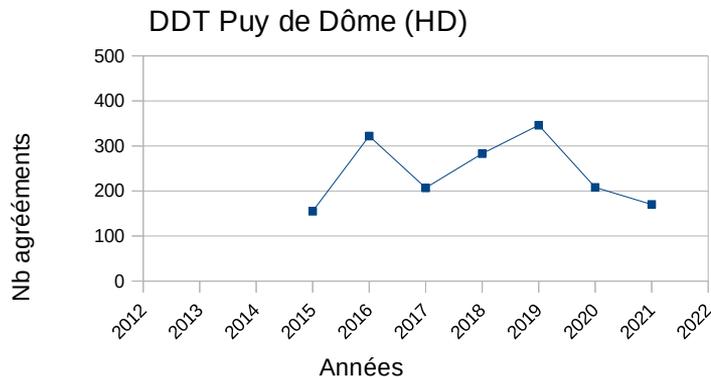
Evolution 2016-2021 des agréments LLS par territoires



Evolution 2016-2021 des agréments LLS par territoires



Evolution 2016-2021 des agréments LLS par territoires



2. Engagements du protocole et actions

AURA HLM

2. Engagements du protocole et actions

Action Logement

2. Engagements du protocole et actions

Banque des Territoires

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

Mobilisation des acteurs

- **Réunion du 4 juin 2021 sur le pacte de relance de la construction durable** contribution régionale à la Commission « Rebsamen »
- **Réunions du Comité régional de suivi du Protocole** en faveur de la relance de la production de logements sociaux
 - le 7 septembre et courrier du préfet de région portant ses conclusions et la contribution des acteurs régionaux à la ministre
 - le 10 février 2022 et courrier du préfet de région dans le cadre du rendu compte de la programmation 2022
- Un courrier de notification personnalisé à chaque préfet de département et collectivité délégataire des aides à la pierre adressé par le préfet de région, 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
- 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

Soutien à la production

- Rappel PLF 2022 : **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
- PLF 2023 : poursuite de l'exonération de taxe foncière étendue à 25 ans jusqu'au 31 décembre 2026, portée à 30 ans pour les constructions dépassant les exigences de la réglementation environnementale RE2020.
- 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
- Un **soutien renforcé du FNAP aux opérations en acquisition-amélioration**, avec la mise en place en 2022 d'une enveloppe spécifique, qui a permis d'élargir le périmètre du bonus existant en Auvergne-Rhône-Alpes

Production en commune SRU

- Mise en place par le FNAP d'une enveloppe dédiée au **financement opérations en communes carencées issues de la mise en œuvre du droit de préemption du préfet**
- Pérennisation du dispositif de l'article 55 de la loi **SRU** et renforcement de la portée des **contrats de mixité sociale**
La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite "3DS" a adapté le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires. Elle renforce la portée des contrats de mixité sociale, conçus comme un lieu de dialogue essentiel entre l'Etat, les collectivités (communes et intercommunalités) et les acteurs de l'habitat sur la production de logements sociaux et sur l'ensemble des leviers qui doivent être activés pour permettre le rattrapage du déficit."

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, avec une enveloppe régionale de 5 M€ pour le financement des logements très sociaux (PLAI adaptés)
- Nécessité pour chaque bailleur d'intégrer dorénavant une part de PLAI adaptés dans ses opérations (référence fixée par le FNAP à 4 % de la programmation du bailleur)
- **Perspective 2022 de 434 PLAI adaptés**, certes inférieures aux objectifs CRHH (484), mais qui restent ambitieuses et positives, par rapport aux résultats 2020 (262 PLAI adaptés financés) et 2021(243)
- Des initiatives régionales en place dès 2019 pour développer la production de PLAI adaptés, notamment en diffus au sein des opération de logements sociaux : séminaire régional en juin 2019, GT régional
- Publication du **guide «PLAI adapté Mode d'emploi »** en avril 2022, réalisé dans le cadre du GT partenarial sur le volet « communication et appropriation du dispositif PLAI adaptés»



https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022-guideplai-adapte-dreal_aura.pdf

2. Engagements du protocole et actions

Crédits Plan de relance



Rénovation du logement social

- **En 2021**, une enveloppe régionale de 41,9 M€ dédiée au financement d'opérations de restructurations ou réhabilitations lourdes couplées à une rénovation thermique ayant permis le financement de **4 336 logements**

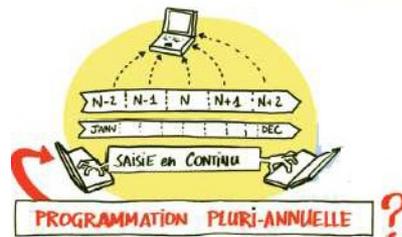
2 opérations retenues dans le cadre de l'appel à projet « Massification de la rénovation exemplaire du parc locatif social » (MassiRéno) pour un montant de subvention de 5,3 M€ ayant permis le financement de la réhabilitation de **343 logements**

- **En 2022**, une enveloppe de 9M€, avec un objectif de 916 logements ; déjà dépassé au 6 octobre: 1 400 logements)
- **En 2023**, après le plan de relance, une enveloppe de 200M€ mobilisée pour poursuivre les investissements de rénovation énergétique du parc social

2. Engagements du protocole et actions

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

- Ateliers collaboratifs en 2021 et production d'une **Contribution du CRHH Auvergne-Rhône-Alpes sur les conditions d'émergence des projets de logements sociaux** transmise par la préfet de région à la ministre en mars 2022
- Poursuite des travaux, avec deux axes prioritaires en 2022 :
 - **l'expérimentation de la pluriannualité de la programmation des logements sociaux** sur deux territoires : CA du Pays Voironnais et Métropole de Lyon : travaux d'élaboration du prototype en cours (ateliers de juin à octobre) pour une mise en place en 2023
 - 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 offre nouvelles de logements locatifs sociaux ont été octroyés sur les 2 derniers mois de l'année. En 2020, dans un contexte certes 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'expansion des conditions d'instruction des dossiers
- la sécurisation des projets et l'amélioration de la production.

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

Estelle Rondreau, directrice adjointe DREAL

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

1. La programmation pluri-annuelle de la production de logements sociaux est un projet de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes. Ce projet est financé par le budget de l'État et le budget de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.



<https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/demarche-de-lissage-de-la-programmation-du-logement-locatif-social>

2. Engagements du protocole et actions

Séminaire du CRHH Foncier et logement

Concilier réponse aux **BESOINS EN LOGEMENTS** des ménages et **SOBRIÉTÉ FONCIÈRE** dans les villes et territoires de demain

JEUDI 5 mai 2022



9h-12h15



Ateliers thématiques:

- Le défi de l'**anticipation**, quelles stratégies foncières pour disposer de réserves de constructibilité dans l'existant pour les acteurs publics et les opérateurs ?
- Le défi **opérationnel**, quels montages ? Quels financements et quelle gouvernance pour les projets en renouvellement urbain ?
- Le défi des modes de faire, quels **types d'habitat** proposer pour concilier qualité urbaine et densité dans un contexte de sobriété foncière ?

<https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/seminaire-du-crhh-2022-concilier-reponse-aux-a22240.html>

2. Engagements du protocole et actions

Fonds friches – Actions des EPF

2. Engagements du protocole et actions

Communication et mobilisation

Réunion DREAL - DDT - AR HLM - Action Logement - Caisse des dépôts le 30 juin 2022

Etat des lieux des actions

- **Événements**

Séminaires, webinaires (AR HLM)

Inauguration d'opérations innovantes, médiatisation signature de CMS ou de Contrats de relance du logement

Conférence départementale du logement (Ain)

Journées thématiques, Rencontres de l'Habitat

Séminaire sur la relance de la construction durable

- **Gouvernance instances pilotage**

Comités de suivi habitat, comités locaux de programmation, instance de suivi des délégations

Instance de suivi des PLH

- Élaboration et suivi des CMS

- **Outils – publications**

Observatoires de l'habitat

- Guide PLAI adaptés

- Plaquette sur la production de logements sociaux dans les communes SRU

- Charte du bien construire

- Etude « Rôle du parc social et des bailleurs sociaux dans les opérations d'habitat en centre-bourg » (Petites Villes de Demain)

2. Engagements du protocole et actions

Communication et mobilisation

- **Les enjeux des modalités de communication**
 - Un contexte de crise qui nécessite de sortir des actions d'une communication-sensibilisation classique : plus politique et tournée vers l'action
 - Développement des outils numériques qui facilitent le partage et la diffusion et permettent une démultiplication de l'information.
 - Travailler les relais et la diffusion : en mobilisant les gouvernances et instance locales de dialogue existantes et en partageant les actions de communications entre acteurs et aux différentes échelles
 - Capitaliser, partager et valoriser les retours d'expériences,
 - pour valoriser les initiatives
 - pour assurer une montée en compétences des collectivités sur les outils et les dispositifs financiers mobilisables

Communication et mobilisation

- **Les sujets à enjeux identifiés**
 - **La mobilisation du foncier** : renforcer l'investissement et la montée en compétence des EPCI et la mobilisation des PLH sur la question foncière (obligation d'établir un diagnostic du foncier mobilisable et une stratégie foncière qui intègre le ZAN)
 - **La rénovation et la requalification du parc** existant : enjeu d'appropriation et d'accompagnement des collectivités et des bailleurs (projet urbain PVD, revitalisation centres-bourgs, reconquête de friches) ; réfléchir aux pistes d'évolution des aides à la pierre pour apporter un accompagnement aux organismes HLM sur les actions de requalification urbaine et de leur parc.
 - **Les garanties d'emprunt** : nécessité d'actions partagées et de messages co-portés Etat/Banques des territoires/AR-HLM)
 - **Les mesures sur la compensation** de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 5 ans
 - **L'utilité sociale de la production du logement** avec la question des formes urbaines, de la densité, de la qualité de la construction et du cadre de vie : l'acte de construire participe à l'attractivité du territoire, à son développement économique

Des constats

- le contexte de hausse des coûts entraîne des négociations très complexes des VEFA avec les promoteurs, voire des remises en cause. Sachant que la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est aujourd'hui, notamment en zone tendue le mode dominant d'accès au foncier pour les bailleurs sociaux.
- Une complexité croissante des opérations (opérations de revitalisation, acquisition-amélioration, habitat adapté, allongement des procédures, du montage, de la réalisation) qui conduit également à une hausse des coûts et un besoin en financement exceptionnels.
- Des opérations empêchées : les bailleurs font face à une réticence des élus à accorder la garantie d'emprunts aux opérations des bailleurs sociaux, et à accorder des permis de construire aux opérations de logements collectifs (sociaux et privés).
- la reconstitution au titre du NPNRU pèse sur la programmation « de droit commun ».
- les bailleurs doivent arbitrer entre les différentes interventions sur leur patrimoine : production neuve, réhabilitation, rénovation énergétique dans le contexte de loi Climat Résilience, démolition-reconstruction, requalification et adaptation du parc (notamment à la perte d'autonomie).

Des constats

- le contexte de hausse des coûts entraîne des négociations très complexes des VEFA avec les promoteurs, voire des remises en cause. Sachant que la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est aujourd'hui, notamment en zone tendue le mode dominant d'accès au foncier pour les bailleurs sociaux.
- Une complexité croissante des opérations (opérations de revitalisation, acquisition-amélioration, habitat adapté, allongement des procédures, du montage, de la réalisation) qui conduit également à une hausse des coûts et un besoin en financement exceptionnels.
- Des opérations empêchées : les bailleurs font face à une réticence des élus à accorder la garantie d'emprunts aux opérations des bailleurs sociaux, et à accorder des permis de construire aux opérations de logements collectifs (sociaux et privés).
- la reconstitution au titre du NPNRU pèse sur la programmation « de droit commun ».
- les bailleurs doivent arbitrer entre les différentes interventions sur leur patrimoine : production neuve, réhabilitation, rénovation énergétique dans le contexte de loi Climat Résilience, démolition-reconstruction, requalification et adaptation du parc (notamment à la perte d'autonomie).

Des pistes

- Améliorer les conditions de financement, dans les zones les plus tendues (réévaluer les montants moyens de subvention ; travailler sur le zonage ; améliorer et adapter les outils et dispositifs de financement des actions de requalification urbaine et d'acquisition amélioration ; soutenir financièrement la rénovation du parc)
- Agir sur le foncier : en utilisant tous les leviers, utilisation des potentialités maximales de densification des PLU, requalification urbaine (fonds friches, opérations en acquisition-amélioration), renforcement du travail avec les EPF pour mobiliser du foncier à destination de la production de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe
- Poursuivre et renforcer la communication auprès des élus.

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Auvergne-Rhône-Alpes**

Service HCVD

Pôle Parc public et politiques sociales du logement

69453 Lyon cedex 06

Tél. 04 26 28 60 00

www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

FIN



A2761