



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Réunion plénière du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Île-de-France

Mercredi 9 mars 2022 — Paris

Compte rendu simplifié

Sommaire

Ouverture.....	3
Avis sur le projet de compte-rendu de la séance plénière du 17 décembre 2021	3
Présentation du Bilan de l'action en faveur du logement et de l'hébergement en 2021...	4
Avis sur la programmation 2022 des aides à la pierre.....	13
Présentation du dispositif d'échanges de logements sociaux, la plateforme Échanger et Habiter	18

La séance plénière du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement est ouverte à 14 heures 38.

Ouverture

Marc GUILLAUME, préfet de la région Île-de-France, préfet de Paris, remercie l'ensemble des participants de leur présence. Il note que les réunions du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement permettent de faire circuler l'information et de partager. Il remercie donc notamment pour leur présence la Région Ile-de-France, Action Logement et la Banque des Territoires.

Il se dit moins pessimiste que six mois ou douze mois plus tôt, mais reste tout de même préoccupé par la situation du logement en Ile-de-France.

En effet, il y a environ 100 000 personnes supplémentaires à loger chaque année en Île-de-France. Par ailleurs, les actions de construction, de rénovation et de réhabilitation, si elles existent bel et bien, demeurent encore insuffisantes par rapport aux besoins de la région. C'est pourquoi un travail en commun de tous les acteurs est nécessaire.

C'est aussi le cas dans le domaine de l'hébergement. Un appel à candidatures a été lancé par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement en fin d'année 2021 pour reconstituer plus de 6 000 places d'hébergement d'urgence amenées à fermer. Une centaine de projets ont été reçus et sont en cours d'analyse. Par ailleurs, au titre des perspectives pour l'avenir, il convient de mentionner l'application de la loi 3DS.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, vice-président chargé du Logement, de l'Aménagement durable du territoire et du SDRIF-E, juge également que les réunions du CRHH constituent un moment important, d'autant plus qu'elles peuvent de nouveau être organisées en « présentiel ». Il se réjouit donc de cette séance et attend tout particulièrement les présentations des bilans d'activité des différents services œuvrant pour le logement sur le territoire régional. Le CRHH offre la possibilité d'échanger et de s'efforcer de progresser en commun sur un sujet prégnant, alors que le niveau de sorties de logements en Ile-de-France est préoccupant. L'Île-de-France connaît en effet une tension particulière sur le logement, social comme privé, dans toutes ses composantes. Il s'agit même potentiellement d'une région en situation de risque du fait de la conjonction de plusieurs phénomènes : raréfaction du foncier, augmentation des coûts de construction, conséquences des évolutions de taux d'intérêt et du coût de l'énergie, notamment en lien avec la crise en Ukraine, qui pourrait durer et engendrer de lourdes conséquences sur ce modèle économique.

Avis sur le projet de compte rendu de la séance plénière du 17 décembre 2021

Marc GUILLAUME s'enquiert d'éventuelles observations sur le compte rendu de la précédente séance.

Éric CONSTANTIN, Directeur régional Île-de-France de la Fondation Abbé Pierre souhaiterait que le nombre de votants apparaisse sur les prochains comptes rendus.

Marc GUILLAUME lui répond qu'il s'efforcera de lui donner satisfaction.

Edward WATTEEUW, Président de l'Union régionale Île-de-France CLCV rappelle que le dernier compte-rendu mentionnait le fait que la liste des terrains remis par la SNCF serait livrée aux participants.

Marc GUILLAUME le confirme et indique que le protocole avec la SNCF et la liste des terrains ont été transmis aux participants. Il se propose de renvoyer ces documents à Monsieur Watteeuw.

Présentation du Bilan de l'action en faveur du logement et de l'hébergement en 2021

Bilan de l'action du Conseil régional en faveur du logement en 2021

Laurent CALVALIDO, Directeur général adjoint en charge du Logement, Conseil régional d'Île-de-France précise que l'action majeure de la Région consiste en l'accompagnement financier pour la production de logements locatifs sociaux. A cet égard, le soutien opéré en 2021 a été similaire à celui de 2020, avec 6 778 logements ayant fait l'objet de subventions à hauteur de 37 millions d'euros environ. La répartition est la suivante : 50 % de PLUS, 36 % de PLAI et 13 % de PLS. Il est à noter que le financement régional de PLAI représente près de 50 % de l'enveloppe totale allouée sur ce budget de soutien au logement locatif social.

De façon plus détaillée, 908 logements correspondent à des PLS, dont 63 % sont financés dans des communes ou des arrondissements possédant plus de 25 % de logements locatifs sociaux. À l'inverse, la production de PLUS et de PLAI prend place en grande majorité, à hauteur de 69 % pour le PLUS et 77 % pour les PLAI, dans des communes disposant de moins de 25 % de logements locatifs sociaux. Ce résultat est conforme à la doctrine régionale, c'est-à-dire au « dispositif anti-ghettos » qui vise à encourager le PLS dans les zones déjà largement pourvues en logements sociaux et, inversement, à soutenir majoritairement le PLAI et le PLUS dans les communes carencées.

Par ailleurs, en 2021, la Région a accompagné six programmes spécifiques de type résidence sociale ou maison-relais, soit 124 logements répartis sur différents départements. Cet accompagnement va se poursuivre en 2022.

Laurent CALVALIDO en vient à la répartition géographique, à l'aide d'un histogramme présentant la répartition des différentes subventions attribuées en fonction des typologies (PLS, PLUS, PLAI) par département. Il est à noter que dans les Yvelines, les financements de PLAI sont légèrement supérieurs aux autres départements. La Seine-et-Marne et l'Essonne ont enregistré une nette augmentation du nombre de dossiers de subventions en 2021.

Le Conseil régional intervient également au titre de l'aide à la production de logements pour les jeunes et étudiants. A cet égard, le vice-président Jean-Philippe Dugoin-Clément a récemment signé avec le préfet de Région une convention ambitieuse, avec un objectif de 4 800 logements par an pour les étudiants et de 2 000 logements pour les jeunes. En 2021, la somme des engagements s'élève à 12 millions d'euros. Il n'a pas été possible d'engager la totalité du budget prévu, mais 1 666 logements étudiants ont été financés, ainsi que 43 logements pour les jeunes

et apprentis. Il convient de préciser que la convention signée avec l'État prévoit d'expérimenter le financement de logements pour les étudiants en PLAI, en supplément des agréments de résidence sociale pour jeunes actifs qui ont redémarré depuis début 2021. Ainsi, l'État et la Région affichent une ambition forte en matière de logement pour jeunes et étudiants.

Laurent CALVALIDO précise ensuite que la Région intervient également sur la rénovation des passoires thermiques. Ainsi, 4,5 millions d'euros ont été engagés dans la lutte contre la précarité énergétique et huit nouveaux bailleurs sociaux ont été accompagnés pour une période de trois ans. Le dispositif régional prévoit des conventions triennales et au titre de l'année 2020, la Région avait contractualisé sur trois ans avec les principaux bailleurs. Pour cette raison, en 2021, le nombre de logements accompagnés est légèrement inférieur, avec 2 196 unités. Toutefois, compte tenu de l'enjeu très fort de ce sujet, le dispositif a été élargi en intégrant les étiquettes E en plus des étiquettes F et G. Cette décision a été communiquée à l'AORIF et à l'ensemble des bailleurs afin d'accélérer cette politique de rénovation des passoires thermiques.

Un autre volet important de l'aide régionale concerne l'aide au parc privé. 7,4 millions d'euros ont été affectés à cette politique en 2021, à travers la labellisation d'une soixantaine de copropriétés. Sur cette somme, 6,8 millions d'euros ont été consacrés à des travaux de réhabilitation à destination de 13 ensembles immobiliers, situés notamment à Evry-Courcouronnes, Bobigny, le Blanc-Mesnil, Epinay-sur-Seine, Villepinte et Orly. En 2022, il est prévu de créer de nouveaux labels et l'aide au parc privé devrait en conséquence augmenter sensiblement. Au-delà de ces travaux de réhabilitation, la Région intervient aussi sur des mesures d'appui en ingénierie, des diagnostics et des aides à la gestion et aux procédures contentieuses. Ce dispositif est globalement apprécié et la Région le renouvelle chaque année en s'efforçant de renouveler les labels.

Il convient également de citer la mise en place d'une aide en faveur du logement locatif intermédiaire. Ce produit sera utile pour peu qu'il intervienne en complément et non en substitution d'autres segments de logements. Près de 1 million d'euros ont ainsi été affectés à ce programme pour 136 nouveaux logements. Deux partenariats sont en cours avec CDC Habitat et avec la RATP Habitat afin de tenter de dynamiser cette aide au logement locatif intermédiaire. Par ailleurs, **Laurent CALVALIDO** tient à mentionner les nouveaux partenariats noués avec In'li et le groupe Polylogis qui ont permis de mettre à disposition des personnels soignants des logements, par le biais d'une offre de réservation privilégiée pendant un mois. Cette politique a été renouvelée en 2021, après une première mouture en 2020 pour laquelle la Région a reçu le prix Territoires du ministère de la Cohésion des territoires. Un avenant a donc été signé pour 200 nouveaux logements avec In'li et autant avec le groupe Polylogis à destination de ces personnels clés.

La Région mène également une action en matière de renouvellement urbain, qui progresse au rythme de l'avancement du NPNRU. 10,5 millions d'euros y ont été affectés en 2021, dont 6,8 millions d'euros sur les projets d'intérêt national et 3,7 millions d'euros pour les projets d'intérêt régional. La Région dispose d'une enveloppe totale de 250 millions d'euros sur le NPNRU et accompagne en priorité, à plus de 50 %, des constructions et réhabilitations de groupes scolaires. Il convient de citer cinq opérations emblématiques, à L'Hay-les-Roses, Pontoise, Noisiel, Choisy-le-Roi et Bagnolet. Un accompagnement complémentaire existe pour des acquisitions et réalisations de locaux commerciaux ou des opérations de sécurisation.

Laurent CALVALIDO rappelle ensuite qu'un des dispositifs phares de l'aménagement est l'opération autour des 100 quartiers innovants et écologiques. Neuf nouveaux lauréats ont été désignés en 2021, pour 37,4 millions d'euros de dotation. Le bilan 2021 est très encourageant et de nouveaux projets sont attendus pour 2022.

A titre de perspective pour 2022, **Laurent CALVALIDO** précise qu'un nouveau dispositif d'accompagnement a été voté en février 2022 de soutien au Bail Réel Solidaire. Il s'agit d'un outil supplémentaire visant à encourager toutes les formes de logements, d'accession à la propriété et de constructions neuves.

Bilan financier de l'action de l'État en faveur du logement et de l'hébergement

Isabelle ROUGIER, Directrice de la DRIHL, se propose de revenir sur quelques points du bilan financier, bilan qui sera complété à l'été dans le cadre du rapport de suivi du SRHH. Le premier point vise à souligner l'effort global de l'État sur les politiques d'hébergement, d'habitat et de rénovation urbaine, avec un budget de 2,3 milliards d'euros en Île-de-France en aides directes. Ces crédits sont gérés par la DRIHL, les DDT et les DDETS, à l'exception de MaPrimeRénov', en grande partie gérée au niveau central par l'Anah. Ces crédits se répartissent à 60 % sur l'hébergement (essentiellement l'hébergement d'urgence) et à 30 % sur l'habitat (construction ou amélioration). Il convient de souligner une des novations de l'année 2021 qu'a constituée la mise en place du plan de relance puisque 380 millions d'euros ont été engagés par la DRIHL à ce titre dans le domaine de l'hébergement et l'habitat. S'y ajoute le Fonds friches qui participe directement à la production de logements, à hauteur de 108 millions d'euros.

En matière d'hébergement et d'insertion, à la fin 2021, le parc d'hébergement et de logements accompagnés représentait près de 150 000 places, dont 70 % de places dans l'hébergement généraliste et notamment à l'hôtel, sous l'effet de la crise sanitaire. Ce parc est en augmentation constante depuis 2009. Un fait marquant de 2021 est la mise en place d'une nouvelle politique nationale en matière d'hébergement d'urgence visant à mettre fin à la fluctuation saisonnière. Le parc a été stabilisé à un haut niveau, le programme qui supporte ces dépenses représentant 1,2 milliard d'euros en Île-de-France soit la moitié du budget national dédié à cette politique.

S'agissant des crédits du plan de relance, une enveloppe de 18,5 millions d'euros a été engagée en 2021 afin d'améliorer les conditions d'accueil (en CPH ou accueils de jour), la distribution de l'aide alimentaire et l'accueil de publics spécifiques (création de places pour les grands marginaux).

Isabelle ROUGIER en vient à l'accès au logement à travers deux dispositifs déterminant afin d'accompagner les ménages dans le logement et s'y maintenir. Le premier dispositif est dit « *AVDL* » pour accompagnement des ménages vers et dans le logement. En 2021, celui-ci concerne 10 400 ménages qui ont été accompagnés, dont une grande partie est bénéficiaire du DALO, public cible de ce dispositif. Il est à noter que 21 300 ménages ont été reconnus prioritaires au titre du DALO en 2021. Le second dispositif est *SOLIBAIL* et consiste en une sous-location à des associations dans le parc de logement privé. Fin 2021, *SOLIBAIL* représentait 6 808 logements accueillant 20 661 personnes dans un logement d'insertion, en vue de l'obtention d'un logement social.

Isabelle ROUGIER précise que les attributions de logements sociaux ont progressé de nouveau en 2021. Le nombre de demandeurs de logements sociaux reste stable, établissant le ratio autour de dix demandeurs de logement social pour une attribution.

La production de logements sociaux est marquée par un rebond des agréments délivrés par l'État en 2021 (+14% contre +8% au niveau national), même si les objectifs n'ont pu être atteints. Ainsi, 22 992 agréments ont été délivrés, alors que l'objectif était de 31 713. Les produits les plus sociaux, tels que le PLAI, ont le plus bénéficié de ce rebond, avec notamment un niveau record sur les agréments de pensions de famille (605 contre 380 un an plus tôt). 60 % de ces agréments PLAI ont été réalisés en logements ordinaires et le reste en résidence sociale.

Il semblerait, au vu des données disponibles, que le logement intermédiaire soit quant à lui marqué par un tassement de la production. Les chiffres actuels restent toutefois à confirmer.

En matière d'accès à la propriété, le nouveau dispositif du Bail Réel Solidaire commence à rentrer dans le paysage francilien. Ce modèle consiste à dissocier le foncier, propriété d'offices fonciers solidaires agréés par l'État, et le logement lui-même, propriété des ménages. Ce mécanisme permet de maîtriser le coût du logement. Les données actualisées seront livrées régulièrement.

L'amélioration du parc, qu'il soit privé ou social, constitue un autre axe de la politique du logement. S'agissant du parc privé, 2021 confirme la montée en charge de la rénovation énergétique. Il est à noter que *MaPrimeRenov'* a été élargie à l'ensemble des propriétaires en 2021 (60 210 logements aidés en Île-de-France sur l'année, majoritairement pour des propriétaires occupants), pour 280 millions d'euros de subventions. Le second domaine de financement sur le parc privé est lié à l'intervention sur les copropriétés fragiles ou en difficultés (80 millions d'euros). La montée en charge du Plan Initiative Copropriété se poursuit et concerne désormais 22 300 logements dans 130 copropriétés.

Enfin, **Isabelle ROUGIER** évoque le nouveau dispositif mis en place en 2021 avec les crédits du plan de relance pour accompagner la réhabilitation du parc social. Ce dispositif concerne des projets associant restructuration lourde et rénovation énergétique. À ce titre, 11 936 logements sociaux ont été aidés, pour 118 millions d'euros, soit un tiers des crédits et des logements au plan national.

Bilan de la Banque des Territoires

Laurence DEHAN, Directrice régionale adjointe Île-de-France de la Banque des Territoires rappelle que la Banque des Territoires finance tous les bailleurs sociaux et tous les opérateurs bénéficiant d'un agrément délivré par la DRIHL. En 2021, 3,2 milliards d'euros de prêts ont été accordés dans le domaine du logement social, ce qui représente environ 20 205 logements locatifs sociaux. Les opérations de réhabilitation ont pour leur part bénéficié de 469 millions d'euros.

Suite au premier confinement de 2020, le PHB (prêt haut de bilan) a été mis en place afin de pallier les retards de chantier en conséquence de la crise du Covid. Ce dispositif a généré 161 millions d'euros de prêts supplémentaires. Enfin, en 2021, la Banque des Territoires a souscrit des titres participatifs au bénéfice des offices publics, à hauteur de 250 millions d'euros. L'Île-de-France représente environ 40 % des attributions au plan national.

A titre des prévisions pour 2022, la Banque des Territoires espère financer 24 000 agréments de logement locatifs sociaux.

En termes de répartition géographique, il est à noter que Paris est très dynamique en termes de production de logements sociaux. Quant à la réhabilitation, c'est la Seine-Saint-Denis qui bénéficie le plus des prêts de la Banque des Territoires.

Par ailleurs, les pensions de famille, qui apparaissent au titre des logements d'insertion et d'hébergement, ont bénéficié d'importants financements en 2021. En revanche, sur cette même année, une chute du nombre des financements de l'habitat pour les jeunes est constatée alors même que les opérateurs peuvent bénéficier de prêts à taux fixe sur 30 ans en provenance de la banque du Conseil de l'Europe. Il convient donc de mieux mobiliser cette ressource européenne.

Un élément toujours intéressant de cartographie pour informer que sur les logements familiaux, tous les départements sont présents, notamment dans les quartiers « Politique de la ville » mais aussi par le biais d'un autre programme national, Action Cœur de Ville.

Enfin, sur les résidences d'habitat spécifique, tous les départements sont mis à l'honneur.

Laurence DEHAN précise que la Banque des Territoires est très présente sur le financement des Offices fonciers solidaires-Baux réels solidaires (160 logements déjà financés et 600 en prévision ; pour mémoire le foncier peut être financé sur 80 ans) et se place en accompagnement des porteurs de projet. Enfin, il est prévu de lancer très prochainement de nouveaux produits dits de « construction verte », en cohérence avec la RE2020

Bilan d'Action Logement

Olivier BAJARD, Directeur régional Île-de-France d'Action Logement Services, précise qu'Action Logement a investi tant sur les personnes physiques (salariés d'entreprise) que les personnes morales. Pour les premières, le soutien s'est élevé à 268,2 millions d'euros pour 151 400 ménages accompagnés. Environ 628 millions d'euros ont été apportés à des personnes morales. Au total, la production pure de logements représente un investissement de près de 536 millions d'euros (+5% par rapport à 2020). La majorité de ces opérations sont fléchées sur du PLUS et du PLAI. Action Cœur de Ville (ACV) représente 9,1 millions d'euros, il existe donc des marges de manœuvre pour développer le volet Habitat d'ACV.

Ainsi, la progression des aides est conforme à l'évolution du marché locatif, mais il existe toutefois un fort besoin en PLUS et PLAI, d'où l'ampleur de l'accompagnement en la matière en 2021.

Le nombre de ménages aidés par la garantie Visale a augmenté de 45% par rapport à 2020, s'élevant en 2021 à 54 591, dont 90% de jeunes et d'étudiants.

Marc GUILLAUME invite les participants à prendre la parole et poser leurs questions.

Olivier BAJARD, Directeur régional Île-de-France d'Action Logement Services, précise qu'Action Logement a investi tant sur les personnes physiques (salariés d'entreprise) que les personnes morales. Pour les premières, le soutien s'est élevé à 268,2 millions d'euros pour 151 400 ménages accompagnés. Environ 628 millions d'euros ont été apportés à des personnes morales. Au total, la production pure de logements représente un investissement de près de 536 millions d'euros (+5% par rapport à 2020). La majorité de ces opérations sont fléchées sur du PLUS et du PLAI. Action Cœur de Ville (ACV) représente 9,1 millions d'euros, il existe donc des marges de manœuvre pour développer le volet Habitat d'ACV.

Ainsi, la progression des aides est conforme à l'évolution du marché locatif, mais il existe toutefois un fort besoin en PLUS et PLAI, d'où l'ampleur de l'accompagnement en la matière en 2021.

Le nombre de ménages aidés par la garantie Visale a augmenté de 45% par rapport à 2020, s'élevant en 2021 à 54 591, dont 90% de jeunes et d'étudiants.

Marc GUILLAUME invite les participants à prendre la parole et poser leurs questions.

Éric CONSTANTIN souhaite poser des questions à chacun des intervenants.

En premier lieu, il tient à interpeler le Conseil régional afin de lui faire part de sa relative satisfaction face au constat de hausse de l'enveloppe régionale en matière de production de logement locatif social en 2021. Toutefois, cette augmentation intervient après plusieurs années successives de baisse et l'intervention demeure à un niveau très bas par rapport aux années 2016-2017. Il souhaite donc savoir comment va évoluer l'enveloppe dédiée à la production de logements sociaux dans les années à venir et si la hausse va se poursuivre.

Concernant le logement intermédiaire, selon ses calculs, l'intervention du Conseil régional s'élève à 5 478 euros par logement, contre 4 400 euros pour le PLUS et 4 200 euros pour le PL. Éric CONSTANTIN juge ces ratios étonnants et demande si le fait de favoriser le logement intermédiaire est un choix assumé.

Éric CONSTANTIN en vient à la politique régionale de soutien aux étudiants en contexte de crise sanitaire. Il souhaite savoir où se trouvent désormais les étudiants qui ont été mis à l'abri à l'hôtel par la Région. Enfin, il se dit inquiet à propos d'un éventuel désengagement de la Région des opérations de copropriétés non financées dans le cadre des Orcod. Il attend des précisions sur ce point.

En deuxième lieu, **Éric CONSTANTIN** souhaite poser quelques questions à l'État. Il constate que le nombre d'agrément n'est pas à la hauteur des attentes lorsqu'il est rapporté à celui des demandeurs de logements sociaux. Les chiffres de production sont éloignés de la prévision de 32 000 à 37 000 logements sociaux par an jusqu'en 2030. Ainsi, selon ses calculs, en 2021, 1 logement PLS a été agréé pour 2,6 demandes, contre 1 logement PLUS pour 13 demandes et 1 logement PLAI pour 47 demandes. Il existe donc une inégalité dans la réponse apportée aux demandes en fonction des différentes catégories. Il s'interroge sur les attributions des logements PLS, car il semble que les entrants dans le PLS ne sont pas nécessairement ceux qui pourraient y prétendre. En matière de PLAI adapté, il note que la répartition par département a fortement évolué en deux ans, et souhaite savoir pour quelle raison les PLAI adaptés ne se font plus en proche couronne.

Éric CONSTANTIN en vient ensuite à la lutte contre l'habitat indigne. Si l'on rapporte les 4 763 logements indignes aidés par l'Agence Nationale de l'Habitat en 2021 aux 170 000 logements potentiellement indignes du parc privé, cela signifierait que 36 années seront nécessaires pour épuiser ce stock. Dès lors, il appelle de ses vœux une accélération de la lutte contre l'habitat indigne. En matière de rénovation énergétique, il apparaît que les aides s'adressent majoritairement à des propriétaires occupants. Or il souhaite savoir combien de propriétaires bailleurs en Île-de-France se saisissent de ces aides, car il semble qu'ils les sollicitent peu. Par ailleurs, il note avec satisfaction que l'aide aux copropriétés a été multipliée par 10 en 2 ans, mais souhaite des précisions sur cette évolution très surprenante. Enfin, il demande des précisions sur les opérations de rénovation urbaine pour la séance de juillet (répartition entre logements ordinaires et structures collectives).

En troisième lieu, **Éric CONSTANTIN** demande à Action Logement Services s'il peut livrer le nombre de cas où VISALE a été mobilisé pour impayés de la part d'un locataire. Il s'enquiert également du nombre de procédures qu'Action Logement a lancées pour expulsion.

Michel TERRIOUX, Conseiller pour UNIS Île-de-France rappelle que l'État a prévu de consacrer 1 milliard d'euros d'investissements en vue des Jeux olympiques, comprenant la construction de logements. Il souhaite obtenir des informations sur l'avancement de ces projets pour l'année 2022-2023.

Marc GUILLAUME répond que de la documentation pourra être transmise à Monsieur Terrioux à ce sujet et précise qu'il n'est pas prévu de construire des logements dans le cadre des JO mais dans le cadre de l'héritage des sites olympiques.

Edward WATTEUW s'interroge sur les réservations de logements et la gestion de viviers de demandeurs. En premier lieu, il demande au Conseil régional comment fonctionne les attributions sur leur contingent car il croit savoir que très peu de candidats sont envoyés par le Conseil régional. En second lieu, il note qu'Action Logement Services représente un fort contingent de réservations de logement, mais il a l'impression que son fichier des demandes ne fait pas l'objet d'une bonne gestion, car peu de candidats sont envoyés par ALS.

Jérôme CACCIAGUERRA, Directeur d'Habitat Jeune Île-de-France et Représentant de l'association URHAJ Île-de-France souhaite revenir sur l'appel à projets sur les logements étudiants PLAI. Le volume de 23 logements agréés semble marginal et il souhaite savoir s'il s'agit d'un démarrage difficile ou si d'autres raisons expliquent ce faible volume. Par ailleurs, il appelle

de ses vœux des financements de réhabilitation de la part de la Région en complément des délibérations précédentes. En effet, tous les projets actuels ne sont pas des opérations de réhabilitation thermique. Il existe ainsi des reprises de bâtiments en lien avec des composants et pour le moment, aucune solution n'est proposée pour mener ces projets.

Par ailleurs, **Jérôme CACCIAGUERRA** tient à souligner que la réforme des APL du 1^{er} janvier 2020 a eu pour conséquence d'exclure de l'aide les jeunes qui ne sont ni étudiants, ni apprentis, ni alternants. Ce sujet a longuement été abordé avec la ministre, qui a annoncé des mesures correctives. Or ces dernières n'ont toujours pas vu le jour. Il tient également à soulever le véritable problème que pose la fin du dispositif de dépôt de garantie structure. Il demande le soutien d'Olivier Bajard à ce sujet. Enfin, il constate qu'en 2021, 813 logements jeunes ont été agréés par l'État, contre une quarantaine par la Région. Il s'interroge sur ce hiatus et souhaite que des solutions soient trouvées en vue de resynchroniser ces deux flux.

Marc GUILLAUME souhaite revenir à l'appel à projets sur les logements étudiants financés par le biais du PLAI. Il précise que ce dispositif en est à ses débuts, qu'il s'agit d'une première étape.

Isabelle ROUGIER revient, pour sa part, au sujet des logements sociaux et admet que les objectifs de production de logements sociaux ne sont pas atteints. Elle ignore s'il existe des données précises en termes d'occupation dans le PLS, mais elle indique que des ménages ayant des ressources limitées sont logés dans du parc PLS en étant très fortement soutenus par les aides au logement, notamment sur le contingent préfectoral. Quant au PLAI adapté, l'effort est effectivement très concentré dans deux départements, qui se montrent prescriptifs sur les objectifs assignés aux bailleurs. Dans tous les départements, il serait opportun de demander une part de PLAI adapté au sein de la production, ce qui faciliterait par ailleurs l'émergence des pensions de famille financées sur ce produit.

Concernant MaPrimeRénov', le volet propriétaires bailleurs est relativement récent. L'Agence Nationale de l'Habitat s'était réorientée vers les propriétaires occupants et il convient de réamorcer une aide aux propriétaires bailleurs. L'aide aux bailleurs a été ouverte en cours d'année et environ 500 dossiers ont été aidés. Une communication a été mise en œuvre afin d'insister notamment sur les obligations de rénovation des passoires thermiques afin de pousser les propriétaires à s'emparer de cette aide pour pouvoir louer leur logement à l'avenir.

Isabelle ROUGIER aborde ensuite la question du logement indigne et souligne que le parc privé potentiellement indigne n'est pas évalué avec précision. Au-delà de la dimension coercitive, il convient d'insister sur les politiques incitatives, telles que mentionnées plus tôt à propos de la rénovation énergétique et de l'aide aux propriétaires bailleurs. L'animation de cette politique va pouvoir être relancée grâce à l'évolution du cadre juridique et de l'émergence de nouveaux outils.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT revient sur les propos de Monsieur Constantin et salue également la hausse de l'enveloppe régionale pour le logement social. En tant qu' élu régional, il précise que son objectif est au minima de sanctuariser les budgets régionaux consacrés au logement dont il a la charge et même de les augmenter. Il tient par ailleurs à préciser que de très nombreuses dépenses consacrées à l'aménagement bénéficient en réalité directement au logement. Par exemple, le plan Friches est passé de 0 à 20 millions d'euros en trois ans. Cette politique a pour conséquence directe la création de logements ou d'activités dans la région. Dès lors, il estime qu'il serait réducteur de limiter la politique logement de la Région aux seules lignes budgétaires affectées au logement.

S'agissant de la comparaison entre le montant de ces budgets et les besoins, **Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT** tient à souligner qu'à ce jour, il n'existe aucun dossier en souffrance. Ainsi, la gestion des budgets d'aides régionaux à la création et à la rénovation de logements est

adaptée aux remontées des opérateurs. Il aborde ensuite les agréments par la Région des logements jeunes actifs, au nombre de 40 en 2021. Là encore, aucun dossier n'est en attente actuellement et la problématique posée à ce stade est de savoir comment consommer les budgets alloués. La Région attend donc de ses partenaires des remontées de dossiers afin de consommer les crédits affectés en intégralité, ce qui n'a pas été le cas en 2021.

Sur le financement du logement intermédiaire, **Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT** confirme que le soutien de la Région s'élève à 5 000 € environ par logement, auxquels peuvent s'ajouter des bonus liés à la qualité environnementale des logements et à leur confort. Il rappelle néanmoins que la ligne budgétaire de soutien au logement intermédiaire est marginale globalement, de l'ordre de 1 million d'euros.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT revient ensuite sur le sujet des étudiants et confirme que la Région a été amenée à mobiliser des hôtels pour accompagner des étudiants sans solution au moment le plus critique de la crise sanitaire. Par la suite, un accompagnement individualisé a été mis en place vers des solutions de relogement pérennes.

Par ailleurs, concernant les Orcod-IN, la Région n'intervient pas, puisqu'il s'agit du rôle de l'Établissement Public Foncier, grâce au financement sur la TSE. Or à Clichy, trois copropriétés du périmètre de l'Orcod-IN ne bénéficiaient pas du dispositif EPFIF/TSE ni de celui mis en place par la Région. La Région a été saisie par les élus locaux et un correctif doit être apporté lors de la commission permanente de juillet, afin de permettre l'accompagnement de ces trois copropriétés.

Concernant la gestion des attributions de logements sociaux du contingent régional, la majorité actuelle assume le choix de ne pas gérer directement ces attributions. Elle entend ainsi se prémunir du risque de dérives, qui ont été connues sous les mandatures précédentes. Ce contingent concerne 750 logements par an environ, soit un volume relativement marginal. La Région opère désormais une préservation pour les agents régionaux (pour environ 20 % de ces logements). Ensuite, pour les logements non retenus pour les agents du Conseil régional, la Région procède par le biais de conventions avec divers acteurs (la préfecture de police, l'administration pénitencière, des associations de femmes victimes de violences, l'URHAJ), auxquels elle confie l'attribution de logements des contingents régionaux pour des publics cibles. Le reste des logements (soit environ 45 %) est rendu aux communes. Ainsi, cette politique d'attribution est extrêmement transparente et désormais largement confiée à des acteurs tiers.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT en vient ensuite au sujet des réhabilitations, thermiques et non thermiques, et il précise que dans le parc privé, la Région intervient pour les copropriétés labellisées. Pour le logement social, l'élément déclencheur de l'intervention de la Région est la rénovation thermique, même si la réhabilitation peut être plus large. Ce sujet est en effet considéré comme prioritaire dans un contexte d'envolée des coûts de l'énergie et c'est pourquoi il convient d'élargir aux étiquettes E, en plus de F et G. En la matière, la problématique de consommation intégrale des budgets se pose de nouveau.

Olivier BAJARD indique, pour sa part, qu'il a pris note de la question que lui a adressée Monsieur Constantin et lui apportera une réponse ultérieurement. Il convient de comprendre, avec les Départements, pour quelle raison le fonds de solidarité logement n'accompagne pas les ménages en situation de défaillance dans le cadre de VISALE. Quant à la demande de Monsieur Cacciaguerra, il a besoin de précisions sur sa compréhension de la notion de mise en œuvre de la garantie.

Jérôme CACCIAGUERRA explique que sa question porte sur le dépôt de garantie individualisé au ménage, alors qu'il existe une modalité liée à la structure.

Olivier BAJARD en prend note et indique qu'il demandera à ses équipes de faire en sorte de faciliter cet aspect.

Quant à la question de Monsieur Watteuw sur les attributions locatives d'Action Logement Services, il estime que ses informations datent quelque peu et indique que les difficultés d'attributions sont révolues. En effet, il cite un message du président d'*Erigère* qui félicite Action Logement Services de fournir systématiquement entre deux et trois propositions de dossiers par logement. Ainsi, la moyenne est de 2,53 dossiers par logement en CALEOL, étant entendu qu'un seul dossier DALO est envoyé pour ne pas mettre les candidatures DALO en concurrence sur un logement.

Léonor Cortes, Cheffe du service Solidarité Logement pour le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis, souhaite savoir si des actions sont prévues pour dynamiser l'enveloppe relative à l'adaptation des logements au vieillissement, car à ce stade, elles lui semblent limitées. Par ailleurs, elle souhaiterait que soit abordé, lors de la séance de juillet, le bilan des mesures issues de la loi d'adaptation de la société au vieillissement de 2015, ainsi que le bilan de la politique de prévention des expulsions locatives.

Micheline UNGER, Représentante du Droit Au Logement, constate, pour sa part, une déficience en matière d'attribution au profit des demandeurs DALO en Île-de-France, où ils sont pourtant très nombreux. Les personnes éligibles au DALO sont lassées d'attendre un logement. Or il s'agit souvent de travailleurs de la première ligne pendant la crise du Covid. Le retard est extrêmement important et Micheline Unger s'enquiert de ce que compte mettre en œuvre la Préfecture mais aussi les bailleurs et les collectivités dont la Région. Elle attend des actions concrètes en la matière, car l'association *Droit Au Logement* estime qu'il est très grave de ne pas respecter les lois dans ce domaine.

Martin CHOUTET, co-Responsable du Pôle Habitat pour le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation de Paris souligne l'annonce positive de l'augmentation du nombre d'agrèments pour les pensions de famille, car ce type d'accueil répond à un besoin très fort. Il espère que cette dynamique va s'amplifier. Par ailleurs, il souhaite insister sur la saturation très forte du dispositif d'hébergement et sur le besoin élevé de sorties vers le parc locatif social. Dès lors, il attend également des éléments de bilan complémentaires sur le relogement des ménages DALO, dont 45 000 sont en attente, mais aussi sur le respect des obligations d'attributions au profit des ménages du premier quartile, et sur la mise en place des CIL et des CIA. Le retard sur le DALO s'accroît au fil des années et sur toutes les obligations en termes d'attributions, il convient de passer à une politique de résultats et non plus seulement de moyens, conformément à l'esprit de la loi.

Olivier DELMER, Vice-Président de la Communauté d'agglomération de Melun Val de Seine, souhaite revenir à la crise en cours dans le domaine de la construction, en lien avec une augmentation très significative des coûts en la matière. Or les subventions ont été allouées sur la base d'un budget prévisionnel bien antérieur, et de nombreuses opérations risquent de ne pas arriver à leur terme. Ainsi, il demande s'il existe un dispositif à même d'aider les opérations dans ce contexte.

Marc GUILLAUME se propose de répondre au DAL. Il rappelle que 28 opérations de mise à l'abri ont été opérées en 2021 pour reloger plus de 7 500 personnes à Paris. Il semble que les critiques ne soient plus de mise à cet égard et il s'en réjouit. Concernant le DALO, il admet que nul ne peut se satisfaire de délais d'attente aussi longs. Cette difficulté renvoie à l'ensemble de la présente séance, afin de réfléchir aux solutions pour construire davantage de logements et fluidifier l'ensemble du parcours.

Isabelle ROUGIER confirme qu'il convient de s'améliorer au titre du DALO, car la Région Ile-de-France totalise à elle seule 80 % des ménages reconnus prioritaires. L'Etat n'est pas le seul garant

du DALO, tous les réservataires ont les mêmes obligations, mais il convient de rappeler que sur le contingent préfectoral, un effort a été réalisé en termes d'attributions aux ménages DALO : la part des attributions pour ces ménages est passée de 19 % en août 2019 à 20 % actuellement, alors même que le volume d'attributions a augmenté. Des données plus précises seront livrées à ce sujet lors de la commission ALHPD de mai. A cette commission sera aussi présenté un bilan de la politique de prévention des expulsions, alors que sur la fin de la trêve hivernale, une instruction comparable à celle de 2021 devrait être publiée.

S'agissant du nouveau dispositif d'habitat inclusif évoqué par la représentante du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis, un bilan est également prévu et il convient de rappeler qu'il s'agit d'une des orientations prioritaires dans la programmation du logement locatif social pour 2022.

Enfin, en réponse au représentant de la communauté d'agglomération de Melun Val de Seine, **Isabelle ROUGIER** précise que l'Etat n'a pour le moment pas de mécanisme spécifique au titre du FNAP pour compenser les surcoûts de construction. Il reste toutefois possible d'en tenir compte dans la détermination des règles de financement et c'est un sujet important.

Éric CONSTANTIN souhaite savoir s'il est prévu de prolonger la trêve hivernale comme l'année dernière.

Isabelle ROUGIER répond par la négative et souligne que la trêve hivernale s'achèvera bien le 31 mars. En revanche, comme en 2021, une circulaire cosignée par les ministres permettra d'encadrer les expulsions et d'encourager la prévention dans ce domaine.

Éric CONSTANTIN indique, par ailleurs, qu'il attend des précisions sur la décision du Conseil départemental du Val-de-Marne qui a arrêté ses subventions à la production de logements sociaux dans les communes où leur proportion est supérieure à 40 %. Il souhaite savoir si cet arrêt concerne aussi les pensions de famille et les projets de logements portés par les associations de maîtrise d'ouvrage et d'insertion (MOI).

Michel Duvaudier, vice-président du Conseil départemental du Val-de-Marne réaffirme la décision du Conseil départemental selon laquelle les financements de nouveaux logements sociaux, quel qu'en soit le type, concerneront les villes possédant moins de 40 % de logements sociaux.

Éric CONSTANTIN s'enquiert des communes concernées dans le Val-de-Marne et souhaite savoir quel organisme peut délivrer une liste précise de ces communes.

Marc GUILLAUME répond qu'il sera fait en sorte de communiquer la liste précise des communes concernées, disponible par le biais de l'inventaire SRU.

Avis sur la programmation 2022 des aides à la pierre

Frédéric ESNAULT, chef de service du développement et amélioration de l'offre de logement et d'hébergement de la DRIHL, se propose de commencer par le logement locatif social et précise que les 22 992 agréments délivrés en 2021 l'ont été en territoires SRU à hauteur de 61 %. Les dispositions de la loi 3DS permettront de pérenniser cette tendance. En outre, un niveau record d'agréments de PLAI adapté a été atteint en 2021, et ceux-ci sont à 42 % de logements ordinaires.

Il en vient ensuite à la programmation 2022, dont le cadrage général a été fixé par le conseil d'administration du FNAP du 21 décembre 2021, puis relayé par une lettre de programmation de la ministre en charge du Logement en date du 3 février 2022. Elle y reprend pour 2022 l'acte 2 du plan qui visait l'agrément de 250 000 logements sociaux sur les deux années post-crise 2021 et 2022.

Ces orientations ambitieuses se traduisent par un objectif de 31 377 logements locatifs sociaux à agréer en 2022 pour l'Île-de-France (34 % de PLAI, 37 % de PLUS et 29 % de PLS), stable par rapport à 2021. Malgré un léger rééquilibrage en faveur du PLS, l'objectif de PLAI reste très ambitieux. Le fléchage vise notamment les pensions de famille, avec 333 agréments fixés en 2022, et le PLAI adapté, avec 909 agréments.

Au titre des orientations complémentaires de la programmation, il convient de citer la redynamisation de la production de logements étudiants (un objectif de 4 650 agréments, soit deux fois plus que le réalisé moyen depuis 4 ans), le développement de l'offre de logements en acquisition-amélioration, dans le contexte de zéro artificialisation nette (objectif de 8 253 agréments de logements en 2022, soit 26% du total), l'habitat inclusif au profit des personnes âgées et handicapées, le fléchage de la production sur les territoires SRU et la limitation des agréments dans les territoires à plus de 40 % de logements locatifs sociaux.

S'agissant des dispositions financières, la lettre de programmation rappelle les dispositifs nationaux à l'appui de la relance de la production de logements sociaux : la compensation intégrale aux communes de l'exonération de TFPB pendant 10 ans jusqu'en 2026, le maintien des aides d'Action Logement pour 2022. Pour l'Île-de-France, l'enveloppe FNAP s'élève à 225,4 millions d'euros en 2022. Cette enveloppe intègre, en outre, une enveloppe complémentaire allouée par le FNAP pour le financement des opérations d'acquisition-amélioration coûteuses, à hauteur de 9,6 millions d'euros pour l'Île-de-France. Au final, cette enveloppe de 225,4 millions d'euros permet de financer un montant moyen de subvention de 7 % supérieur au montant de 2021 par PLAI programmé.

Ces enveloppes et ces objectifs ont fait l'objet d'un travail de répartition entre les différents territoires de gestion franciliens et l'avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France est précisément requis sur cette répartition. Les remontées des départements ont été adaptées pour tenir compte de l'exigence de rééquilibrage du développement de l'offre entre les territoires franciliens mais aussi des avenants négociés dans le cadre des délégations des aides à la pierre. La répartition est présentée dans les documents remis. Il est à noter qu'une part significative des objectifs concerne la petite couronne et que Paris émerge à près de 20 % de la programmation en part régionale. Le taux de PLAI est identique dans toutes les programmations départementales (34 %), à l'exception de Paris (38 %) et de la Seine-Saint-Denis (29 %). En tout état de cause, tous les départements bénéficient de la hausse fixée par la programmation nationale du montant moyen de subvention par PLAI, à l'exception de la ville de Paris.

Le total de 225,4 millions d'euros programmés sur l'ensemble de la région au titre des aides à la pierre ne tient pas compte d'une enveloppe supplémentaire allouée par le FNAP, à hauteur de 15 millions d'euros. Cette enveloppe permettra de financer des opérations dans les communes carencées, basées sur l'exercice du droit de préemption par le préfet de département ou son délégataire. En effet, ces opérations sont plus coûteuses.

Il convient de souligner que l'avis du CRHH devra faire un focus sur les objectifs et crédits des trois délégataires franciliens que sont la Ville de Paris, la communauté d'agglomération Melun Val de Seine et la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. Toutes ces délégations sont dans leur dernière année d'exécution et seront renouvelées en 2023.

Frédéric ESNAULT se propose ensuite d'aborder le chapitre de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). Au titre du bilan 2021, il précise que 20 858 logements ont été aidés, en dehors des 62 000 logements aidés par *MaPrimeRénov'*, pour près de 142 millions d'euros de crédits régionaux consommés (évolution fortement à la hausse). Il conviendra de prolonger en 2022 la très bonne mobilisation de ces crédits sur l'année 2021.

Les orientations de la programmation 2022 de l'Anah s'appuient sur l'inflexion attendue en matière de travaux sur la rénovation énergétique. L'Anah entend pérenniser et amplifier les financements *MaPrimeRénov'* propriétaires occupants et propriétaires bailleurs (crédits nationaux), dans le contexte particulier du déploiement de *France Rénov'* sous le pilotage de l'Agence et dans le cadre de la réunification des réseaux Ademe et Anah préexistants. Le territoire francilien sera ainsi doté d'un service public performant et homogène de conseil et d'accompagnement des ménages dans tous les projets de rénovation énergétique. Il revient aux niveaux local, régional et départemental de mettre en œuvre ce déploiement et d'en assurer la montée en puissance.

L'inflexion sur la rénovation énergétique se traduit également par la redynamisation du dispositif « Habiter Mieux Sérénité », qui devient le dispositif « MPR Sérénité » en 2022. Il vise les travaux de rénovation globale engagés par les publics modestes et très modestes historiques de l'Anah. Une montée en puissance est aussi attendue pour le « MPR copropriété ».

Au-delà de cette inflexion, il convient de mentionner la poursuite et l'amplification attendue des dispositifs de soutien et de traitement aux copropriétés dégradées ainsi que l'amplification sur les autres domaines d'intervention de l'Anah – soutien aux propriétaires occupants en matière de lutte contre l'habitat indigne et travaux d'adaptation des logements à l'autonomie.

Au total, la dotation régionale 2022 pour l'Anah atteint 191,6 millions d'euros, soit une augmentation de 15 % par rapport à la programmation initiale de 2021.

Cette programmation financière se traduit par une programmation en objectifs sur les différents domaines d'intervention, elle aussi en hausse, comme détaillé dans le dossier. Par ailleurs, un tableau fait état de la répartition infrarégionale des crédits et des objectifs entre les différentes délégations locales de l'Anah.

Olivier CALON, vice-président de la Coordination régionale des personnes âgées et des retraités d'Île-de-France (CORERPA), rappelle que fin 2015, la loi d'adaptation de la société au vieillissement est entrée en vigueur et que des comités départementaux de la citoyenneté et de l'autonomie ont été créés. Il rappelle également le vote de la cinquième branche relative à l'autonomie. Dès lors, il se dit très satisfait de l'objectif sur l'habitat inclusif et est intéressé par les travaux autour de l'habitat intergénérationnel et l'habitat partagé.

Éric CONSTANTIN se dit, pour sa part, déçu de la programmation 2022, comme en 2021, car les objectifs sont inférieurs à ceux du SRHH (entre 32 000 à minima et 37 000 logements sociaux attendus). Les annonces du gouvernement encouragent mais ne sont pas suivies d'effet en termes de crédits. Selon ses calculs, cette programmation aboutit à 2 agréments par demandeur PLS, 8 agréments par demandeur PLUS et 32 agréments par demandeur PLAI. Il constate donc de nouveau que les demandeurs PLAI, qui représentent trois quarts des demandeurs, sont fortement pénalisés par de cette programmation.

Eric CONSTANTIN se dit particulièrement inquiet pour la Seine-Saint-Denis avec ses 61 000 demandeurs sous plafond PLAI pour 800 logements programmés en 2022. Ce département est discriminé du point de vue des objectifs de production de logements sociaux. Il craint l'augmentation des marchands de sommeil, de la suroccupation et de l'exclusion. Pour ces diverses raisons, il votera contre cette programmation.

Edward WATTEEUW partage ces arguments et précise que l'association Consommation Logement Cadre de vie votera également contre la programmation 2022. Par ailleurs, il demande à exclure de tous les agréments de l'Etat les opérations en usufruit locatif social, qui se

développent actuellement en Île-de-France. Ces formes de logement social temporaire redeviennent en effet des logements privés au terme de quinze années.

Jérôme CACCIEGUERRA revient au sujet du logement des jeunes et estime qu'il ne faut pas résumer le logement non étudiant aux seules résidences article 109 de la loi Elan. Il existe en effet d'autres produits et la programmation 2022 est incitative pour les opérateurs. Il convient sans doute de fixer des objectifs quantitatifs sur les logements jeunes. Par ailleurs, il appelle de ses vœux des éclaircissements sur le fonctionnement du PLAI adapté, car des débats ont lieu avec les différents services de l'Etat du fait de l'imprécision à cet égard.

Nicole SMADJA, représentante d'ATD Quart-Monde, s'associe aux propos d'Éric Constantin qui a dénoncé la discrimination à l'œuvre. Ainsi, elle préconise de ne pas évaluer les objectifs de production de logement social uniquement au regard de la demande exprimée localement dans certains territoires. En effet, la demande exprimée localement en Seine-Saint-Denis n'est pas prise en compte. Par ailleurs, elle souhaite savoir comment évolue le déconventionnement des logements sociaux anciens et notamment où en est l'étude lancée avec l'Institut Paris Région à ce sujet. Elle relève enfin que certaines rénovations urbaines échappent totalement à l'ANRU, notamment dans les Hauts-de-Seine et souhaite savoir ce qui est envisagé en termes de reconstitution de l'offre de logements à bas loyers.

Damien VANOVERSCHELDE, Président de l'AORIF, juge la programmation 2022 ambitieuse au regard de la réalisation 2021, mais admet qu'elle est insuffisante eu égard aux besoins. Les chiffres de bilan annoncés illustrent malgré tout l'implication des organismes de logements sociaux dans la dynamique de la relance de la production francilienne. L'augmentation du nombre d'acquisitions-améliorations ne permet pas de produire plus de logements, mais simplement de spécialiser du parc existant en logements sociaux. La politique en œuvre doit donc avoir pour objectif d'accompagner les communes SRU à améliorer leur score, mais aussi de produire du logement généraliste pour toutes les tranches de population.

Par ailleurs, il constate que les attributions DALO continuent de progresser, même si elles ne sont pas encore au niveau attendu. En outre, le PLAI représente 70 % des attributions et certains logements PLS sont mobilisés pour du PLAI, notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, avec une adaptation des loyers en conséquence. En tout état de cause, la mobilisation doit se poursuivre pour trouver des solutions et produire davantage. La crise énergétique accroît encore la nécessité de mener une réhabilitation thermique rapide de l'ensemble du parc.

Damien VANOVERSCHELDE souligne ensuite la rareté du foncier en Île-de-France, notamment en petite couronne. Il est nécessaire de mobiliser du foncier, mais il convient de conjuguer cet impératif avec les nouvelles règles de la loi Climat et résilience sur le zéro artificialisation nette des sols. Cette réglementation crée des contraintes supplémentaires pour les bailleurs et rend l'équation très complexe. En outre, la crise actuelle, sanitaire et énergétique, va encore précariser les publics et la politique de loyer ne peut qu'adopter une tendance à la modération. Ainsi, les bailleurs, pour prendre leur part dans la production attendue, font face à une équation économique très compliquée. Néanmoins, les mesures annoncées sont positives, notamment la programmation territorialisée à l'échelon de chacun des EPT sur la métropole. La mobilisation des élus sera en effet d'autant plus facile sur des objectifs partagés.

Damien VANOVERSCHELDE indique par ailleurs que la question de la rénovation urbaine, avec ou sans l'ANRU, est importante. A cet égard, il est essentiel de veiller au dépassement de l'offre de logements dans le cadre de ces opérations, afin de ne pas raréfier le parc. En tout état de cause, les bailleurs réunis au sein de l'AORIF sont disposés à réfléchir à des solutions nouvelles afin de construire plus vite.

Martine THÉAUDIERE, Représentante de la Fédération des Acteurs de la Solidarité Île-de-France, explique qu'elle ne votera pas favorablement à la proposition exposée ce jour en matière de production de logements sociaux. En effet, malgré les 149 000 places d'hébergement, de nombreux ménages vivent toujours à l'hôtel. Par ailleurs, le dispositif « Le logement d'abord » avance très lentement et ces ménages restent en hébergement faute de logements. La situation stagne depuis trop longtemps pour ces populations et l'ambition de 31 000 logements est bien faible par rapport aux annonces du ministre du Logement. Pour ces raisons, la FAS s'abstiendra.

Micheline UNGER rejoint les propos relatifs à l'insuffisance de PLAI au sein de la programmation 2022. En outre, cette catégorie rassemble aussi bien les logements familiaux autonomes que les résidences sociales, les foyers ou les maisons-relais. Elle mériterait une clarification et avant tout la distinction entre hébergement et logement. Par ailleurs, elle ne comprend pas que la situation en Île-de-France perdure s'agissant du DALO alors que des solutions exceptionnelles pourraient être mises en œuvre comme la réquisition. A la faiblesse de la construction s'ajoute le problème du déconventionnement des logements puisque les logements détruits dans le cadre du renouvellement urbain ne sont pas tous compensés. Ainsi, les populations hébergées n'en peuvent plus d'attendre des logements et de voir que la loi française n'est pas respectée. Pour ces raisons, le DAL votera contre la programmation et souhaite savoir où en est la commission de déconventionnement.

Michel PLATERO, Président de la FNAIM du Grand Paris, estime que le nouveau diagnostic DPE s'annonce comme une catastrophe. Il en résultera en effet des logements non louables au 1^{er} janvier 2023. Dès lors, la Fédération Nationale de l'Immobilier, en tant que représentante des bailleurs privés, a émis des propositions visant à instaurer des crédits d'impôt sur le montant des travaux réalisés pour les DPE. Il note en outre, qu'à ce jour, la loi ne définit pas encore le DPE pour les parties communes. Or en Île-de-France, de nombreux immeubles sont en copropriété. Or cela bloque le DPE des appartements en copropriété. Il convient de faire remonter ce problème qui constitue un véritable blocage.

Jacqueline CRÉMIEUX, Représentante de Confédération syndicale des familles d'Île-de-France, estime que l'objectif de 31 377 agréments fixé au titre de l'année 2022 ne constitue pas un objectif ambitieux. Elle juge cette proposition décourageante et indique que la Confédération syndicale des familles votera contre.

Khalid ALAOUI, Délégué au Conseil Consultatif des Personnes Accueillies (CCRPA) salue l'effort de l'État en matière d'hébergement des personnes en 2021. Néanmoins, il note que moins de 8 % de personnes hébergées accèdent au logement. Pour cette raison, il votera contre la proposition.

Emmanuel DEZELLUS, Représentant du Pôle Habitat FFB Grand Paris, souhaiterait connaître le taux de réalisation effective des logements, entre l'agrément et la production. Par ailleurs, il souligne que les promoteurs ne parviennent pas à construire à cause de divers phénomènes tels que la rareté du foncier, la ZAN, la RE 2020, refus de densification des élus etc. Ainsi, s'il se félicite de la programmation de 32 000 logements sociaux sur l'exercice 2022, il convient de réagir très rapidement pour lever les obstacles à la construction et les actions entreprises par Monsieur le Préfet méritent d'être saluées.

Marc GUILLAUME partage le constat relatif à la nécessité de construire davantage de logements. Il rappelle que sur la période écoulée, l'État a engagé des moyens, tant dans le plan de relance que dans la mobilisation de son foncier public et dans les contrats de relance du logement, qu'il n'avait pas mobilisés depuis longtemps. Pour autant, il a bien pris note des explications de vote et soumet la programmation 2022 au vote.

La programmation 2022 des aides à la pierre recueille un avis favorable, avec 50 voix pour, 9 votes contre et 6 abstentions.

Présentation du dispositif d'échanges de logements sociaux, la plateforme Échanger et Habiter

Pascal VACHER, Directeur du GIE « Échanger Habiter » indique que ce GIE est un outil numérique mis à disposition des locataires du parc social pour qu'ils puissent échanger entre eux leurs logements. Ce dispositif a été créé en 2018 à partir du constat lié au nombre de demandeurs de logements en attente de mutation, soit un tiers des demandeurs en Ile-de-France, représentant 210 000 demandes.

Le dispositif est coordonné par l'AORIF, avec l'appui de la Mairie de Paris, de la Préfecture de région Ile-de-France avec la Drihl et d'Action Logement. Dans un premier temps, 12 bailleurs ont été réunis pour mettre en place une expérimentation à Paris intra-muros, avec un panel de 220 000 logements, afin de tester pendant une année la fiabilité et l'opportunité du dispositif. L'expérience s'est avérée positive et il a été décidé de mettre en place un GIE, à compter du 1^{er} juillet 2019, en vue d'étendre l'expérience à l'ensemble du territoire francilien, dans une optique d'indépendance. En janvier 2022, 40 bailleurs adhérents avaient mis à disposition leurs logements, soit un peu plus d'un million de logements éligibles sur la bourse aux échanges.

En mars 2021, un premier recrutement a permis de pérenniser le dispositif et de le rendre totalement autonome vis-à-vis de l'AORIF, qui poursuit toutefois son soutien en hébergeant les locaux du GIE. A présent, près de 90 % des locataires du parc social d'Ile-de-France sont éligibles à la bourse. Le GIE a, en outre, pour fonction d'animer et d'organiser plusieurs instances – conseils d'administration, assemblées générales et comités partenariaux.

Au titre du bilan, le site compte 65 000 inscrits, plus de 1 665 locataires ont été accompagnés et ont pu échanger leurs logements, et 560 dossiers d'échange sont en cours. En moyenne, 17 000 annonces sont en ligne et ce chiffre augmentera grâce aux efforts de communication sur le dispositif. Il est à noter que 80 % des locataires qui ont échangé ont pu changer de typologie de logements et que 87 % des échanges ont été réalisés sur le même département. Ceci montre que les locataires sont attachés à leur commune, contrairement aux craintes que certains pouvaient avoir. Enfin, 79 % des échanges ont été réalisés en inter-réservataires. Au travers de ces statistiques, il apparaît que les ambitions de la plateforme sont respectées et qu'elle apporte une réponse concrète et cohérente à la demande formulée par les locataires.

Pascal VACHER précise ensuite que le GIE a mis en place des enquêtes de satisfaction auprès des locataires. La seconde enquête atteste d'une rapidité de réaction du dispositif appréciable au regard des temps moyens constatés en Ile-de-France, avec 57% des demandeurs dont l'ancienneté de la demande est inférieure à deux ans. Par ailleurs, 71 % des locataires accompagnés avaient déjà émis une demande auprès de leur bailleur. Il convient toutefois de reconnaître que la note globale de satisfaction a baissé entre 2020 et 2021. En effet, le GIE n'a pas été capable de répondre immédiatement sur un service d'accompagnement le jour du déménagement ainsi que sur l'accompagnement des bailleurs quant à la rapidité de l'attribution en CALEOL. Depuis, ces deux items ont été pris en compte. L'équipe dirigeante espère que l'enquête de satisfaction 2022 permettra d'améliorer cette note. S'agissant du déménagement, un partenariat a été signé avec les Gentlemen du déménagement, avec des prix attractifs pour les locataires. Un test a été lancé pour une année, et ce partenariat sera potentiellement reconduit en fonction des résultats.

La bourse fonctionne en cinq étapes : inscription par le locataire (avec description du logement proposé et du logement recherché) ; mise en relation entre le locataire et les offres ; planification d'une visite ; instruction des dossiers ; passage en CALEOL, et fixation de la date de déménagement. Il est à noter que le GIE a veillé à ce que l'ensemble des logements ne soient pas systématiquement éligibles, en fixant 12 critères d'inéligibilité (par exemple les logements voués à la vente ou à la démolition). Par ailleurs, des outils de formation et de communication ont été créés à la disposition des bailleurs, notamment pour former leurs équipes, et des collectivités. Un effort de communication substantiel est en cours à destination des collectivités notamment.

Pascal VACHER rappelle que Madame Doise et lui-même sont disponibles pour toute demande d'information. Ils animeront un comité partenarial le 30 juin 2022, rassemblant les élus et les acteurs directs et indirects du dispositif, afin de dresser un état des lieux du fonctionnement de la bourse en 2022 et de continuer à réfléchir à son élargissement.

Edward WATTEEUW fait part de l'intérêt des associations de locataires pour ce dispositif, qu'elles réclament depuis des années. Il émet toutefois une réserve, en lien avec le fait que les locataires doivent impérativement respecter les plafonds de ressources. Or sur Paris et la petite couronne notamment, un phénomène de sous-occupation est constaté, certains locataires vivant seuls dans des F5 ou F6. Ils demandent des logements plus petits et moins coûteux, mais souvent, ils dépassent les plafonds de ressources et il n'est pas possible de répondre à leur demande de mutation ou d'échange. Le dispositif ne prend donc pas en charge ces situations, alors qu'il serait possible, par ce biais, de libérer de grands logements pour des familles.

William MARTINET, Chargé de mission Hébergement-Logement auprès de la Fédération des Acteurs de la Solidarité, remercie Pascal Vacher et le GIE pour la présentation et l'animation de ce dispositif, car la question des mutations est un sujet majeur. La bourse d'échange est un outil très utile qu'il convient de développer. A son sens, contrairement à ce qui est parfois avancé, le sujet de la mutation dans le parc social ne se résume pas à une question de confort. Au contraire, elle est liée à des problématiques de suroccupation, d'éloignement du lieu de travail, d'inadéquation entre le niveau de quittance et le revenu, etc. Il s'agit donc d'un enjeu social très important.

Ainsi, à ce sujet, la Fédération des Acteurs de la Solidarité est en désaccord avec les doctrines des commissions de médiation DALO en Île-de-France qui, dans la plupart des cas, refusent de reconnaître le relogement prioritaire et urgent des ménages au prétexte qu'ils vivent dans le parc social et que la mutation n'est pas l'affaire de la commission de médiation DALO, même si ces ménages répondent à des critères d'urgence. La Fédération des Acteurs de la Solidarité demande donc la prise en compte de l'urgence de la situation en lien avec les demandes de mutation.

William MARTINET souhaiterait, par ailleurs, obtenir des précisions sur la gestion en flux de l'attribution des logements sociaux, qui va probablement bouleverser la question des mutations.

Micheline UNGER souscrit à ces propos. Par ailleurs, elle relève le nombre élevé de rejets de demandes de mutation alors que les deux parties sont d'accord. En effet, au moment de la visite des logements, il apparaît parfois que les locataires ne correspondent pas aux plafonds des logements considérés. Ils se retrouvent alors de nouveau en attente.

Damien VANOVERSHELDE se réjouit de cette initiative. Le GIE a pris son essor, malgré la crise sanitaire, et offre un nouveau service très apprécié des locataires. Il en remercie donc toute l'équipe. En outre, bien que la bourse repose sur un système d'échange, il lui semble important

que la CALEOL reste l'instance qui encadre le procédé et veille au respect de la réglementation d'attribution du logement social.

Khalil ALAOUI rejoint les propos relatifs aux commissions de médiation. Suite à des naissances, certains locataires se retrouvent en suroccupation et leur demande initiale de mutation n'est plus adaptée. Chaque bailleur social a sa propre politique de mutation, mais il convient d'harmoniser et de prendre en compte ce sujet de grande ampleur.

Pascal VACHER revient à la question posée sur la gestion en flux, à laquelle il est trop tôt pour répondre. Le dispositif du GIE a commencé à fonctionner en flux de par son fonctionnement même. En effet, l'ensemble des grands acteurs du logement social ont décidé de mettre en commun leurs droits de réservation au bénéfice des locataires. Ainsi, le GIE « Échanger et Habiter » attend l'arrivée en flux de façon très sereine. Par ailleurs, au sujet de l'harmonisation, les bailleurs qui adhèrent au dispositif ont pris le parti de ne plus appliquer de barrière à la mutation, en dehors des 12 critères listés plus tôt.

Isabelle ROUGIER précise que pour les logements des agents de l'État gérés par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement, ce dispositif est largement promu, en parallèle à l'orientation sur les logements du contingent préfectoral. Il s'agit en effet d'un dispositif très complémentaire.

Éric CONSTANTIN salue également le dispositif, mais soulève le problème des locataires éloignés du numérique et demande si des mesures d'accompagnement sont prévues à cet égard.

Pascal VACHER explique que pour répondre à des problématiques de fracture numérique, les bailleurs ont déjà mis en place des bornes d'accès au sein de leurs agences de proximité, afin de permettre à un locataire d'instruire une demande de logement, de faire une réclamation ou d'enregistrer une demande sur la bourse d'échange de logement. Par ailleurs, le GIE porte une demande similaire auprès des municipalités pour instaurer cet accompagnement.

Marc GUILLAUME se propose de conclure la séance et tient à remercier les agents qui ont travaillé à sa préparation. Il souligne qu'il existe peu de politiques publiques sur lesquelles l'État se mobilise davantage que celle du logement. Le Premier ministre a demandé que lui soit transmis un plan spécifique pour l'Île-de-France, en plus des mesures qu'il a décidées nationalement, notamment en matière fiscale à la suite de la commission Rebsamen. Madame Wargon suit la mise en œuvre de ces dispositions, en matière de foncier public, de mobilisation des contingents préfectoraux et plus généralement de l'ensemble des mesures évoquées plus tôt.

La séance est levée à 17 heures 37.