



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Réunion du Bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

23 novembre 2022 – Paris

Compte-rendu synthétique

Sommaire

Avis sur le projet de compte-rendu du Bureau du 21 septembre 2022.....	3
Avis sur la demande d'agrément de l'organisme foncier solidaire Essonne Habitat3	
Avis sur la demande d'agrément de l'organisme foncier solidaire du Moulin Vert...6	
Avis sur la demande d'agrément de l'organisme foncier solidaire de RLF.....9	
Avis sur le programme Local de l'Habitat intercommunal de Val d'Europe	
Agglomération.....	11
Points d'actualités.....	12

La séance est ouverte à 14 heures 05.

Le quorum est atteint.

Avis sur le projet de compte-rendu du Bureau du 21 septembre 2022

En l'absence d'observations, le projet de compte-rendu du Bureau du CRHH du 21 septembre 2022 est approuvé à l'unanimité.

Isabelle ROUGIER

Directrice, Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL)

Notre Bureau va tout d'abord examiner trois projets d'organismes de foncier solidaire (OFS). Un avis vous sera ensuite demandé sur le PLH de la CA Val d'Europe Agglomération qui a déjà été examiné en Commission PLH.

Concernant les OFS, je vous rappelle que c'est la loi 3DS qui a introduit le passage pour avis au CRHH dans le cadre du processus d'agrément. En Île-de-France, il a été proposé à l'assemblée plénière du CRHH du 6 juillet 2022 que l'avis soit délivré par le Bureau, de manière à avoir un échange sur le fond avec les représentants des organismes portant ces projets d'OFS et à éclairer ainsi l'instruction des dossiers. L'avis du Bureau ne lie pas l'avis du Préfet de la Région d'Île-de-France qui repose sur une instruction formelle. Cet exercice permet toutefois au Bureau de mieux connaître les projets, sachant que les demandes d'agrément d'OFS sont nombreuses.

Lors de l'élaboration du cadrage, plusieurs points ont été identifiés comme devant être approfondis à l'occasion des avis du CRHH:

- la stratégie d'intervention de l'OFS et son articulation avec les actions portées localement dans le cadre des politiques de l'habitat ;
- la forme juridique de l'opérateur et ses statuts ;
- le programme d'action territorialisé ;
- les moyens humains ;
- les conditions d'attribution des logements.
-

Avis sur la demande d'agrément de l'organisme foncier solidaire Essonne Habitat

Céline DOURDAN

Directrice Générale, Groupe ESSIA Essonne Habitat

Le groupe Essia Essonne Habitat, dont je suis directrice générale, est constitué de deux sociétés HLM : *Essonne Habitat* et *Marne-et-Chantereine Habitat*. Cette dernière couvre le Nord de la Seine-et-Marne, tandis qu'Essonne Habitat couvre l'Essonne et le Sud de la Seine-et-Marne. Nous couvrons essentiellement un territoire de seconde couronne et comptons environ 20 000 logements sur notre périmètre. Le groupe s'attache à développer la compétence de maîtrise d'ouvrage en interne. Certaines filiales sont consacrées à l'accession sociale.

Essonne Habitat est propriétaire d'un foncier très important. Dans le cadre de la mixité des opérations d'accession que nous souhaitons introduire, le BRS nous semble être un produit tout à fait adapté.

Nous avons beaucoup d'opérations mixtes grâce à notre structure de maîtrise d'ouvrage. Nous faisons du locatif et de l'accession. *Essonne Habitat* est propriétaire de la partie locative et de la future partie foncière BRS. Nous souhaitons tester la vente HLM qui pourrait nous permettre de constituer les fonds propres de départ pour consolider l'activité OFS.

Nous sommes très habitués à l'accession. Nous disposons de comités d'engagement et d'une organisation interne. Une nouvelle section foncière a été créée et audite tous nos fonciers d'Essonne et de Seine-et-Marne. Notre programmation est déjà bien engagée.

Je vous propose de vous présenter plusieurs de nos opérations.

Nous allons acquérir prochainement une parcelle à Brunoy sur la place des Pyramides. Nous réaliserons une résidence intergénérationnelle de 62 logements, avec un socle commercial et 23 logements en bail réel solidaire. Nous avons obtenu un permis de construire définitif. L'appel d'offres Travaux sera lancé début janvier.

Une autre opération est localisée à Sainte-Geneviève-des-Bois où nous sommes déjà propriétaires du foncier, essentiellement composé d'anciens logements d'instituteurs. Une opération de réhabilitation aurait été très lourde. Le choix a été fait d'entreprendre une opération de démolition / reconstruction. Nous souhaiterions procéder à une commercialisation en début d'année prochaine.

À Lisses, nous avons engagé une importante réhabilitation de près de 60 logements. Le site était confronté à un problème de mauvaise occupation des parkings. Le concours d'architectes est en cours. Le projet prévoit 40 logements en bail réel solidaire sur un foncier d'Essonne Habitat.

Enfin, une opération est prévue sur un terrain de l'EPFIF, qui a très envie de se lancer dans le BRS. Le terrain serait éligible à une minoration foncière. Pour nous, les points importants sont la localisation, le prix de vente en dessous du prix du marché et la redevance qui sera appliquée aux futurs acquéreurs qui, à notre sens, ne doit pas dépasser deux euros du mètre carré. Grâce à la minoration foncière, nous nous lancerons dans un petit projet mixte locatif social et BRS.

Nous avons élaboré une prévision de bilan d'exploitation pour vérifier que nous pourrions être à l'équilibre, et non en déficit. Les pertes des premières années seront compensées par la suite.

Les opérations que je viens de vous exposer représentent 140 logements identifiés : 40 les deux premières années, 80 ensuite, puis une montée en charge si cela fonctionne.

Pour l'opération à Sainte-Geneviève-des-Bois, une marge de 4,5 à 5 % devrait être dégagée. Le prix de vente s'établirait à 3 300 euros TTC du mètre carré. L'objectif est d'être 25 % en dessous du prix du marché. Le taux du prêt Gaïa étant passé à 2 %, nous avons décidé d'augmenter la redevance qui devait être initialement de 1,77 euro du mètre carré en moyenne.

Au regard du comparatif réalisé, nous constatons peu de différences sur les mensualités d'emprunt entre le PSLA et le BRS. Cependant, sur le PSLA, les acquéreurs ont du mal à lever les options en raison de l'évolution des taux d'intérêt. À l'inverse, en BRS, l'acquisition est immédiate.

Les conditions d'attribution ont été développées avec les territoires et les élus. Nous faisons une commercialisation fermée. Les logements sont d'abord proposés à l'ensemble des locataires du parc social de la commune. Les dossiers reçus sont étudiés, notamment pour vérifier la capacité acquisitive, la résidence principale et la composition familiale. S'il reste des logements, en lien avec la commune, la communication peut être élargie à tous les habitants de la ville. Les dossiers sont étudiés sur une base chronologique. Les élus souhaitent parfois aussi que les entreprises soient contactées, en vue de permettre à des travailleurs qui n'auraient pas les moyens d'acheter de rapprocher domicile et lieu de travail. Un travail est mené avec Action Logement pour la commercialisation des opérations. D'autres critères peuvent aussi être pris en compte, comme le rapprochement familial.

Il est très important de faire preuve de pédagogie en expliquant aux futurs acquéreurs leurs droits et leurs devoirs. Il faut en particulier leur signifier qu'ils ne vont pas spéculer, contrairement au PSLA ou à la vente HLM. Le BRS revêt en effet une clause anti-spéculative. Les primo-accédants bénéficieront néanmoins d'une faible redevance et de mensualités d'emprunt moins élevées que pour un emprunt normal. Ils pourront ainsi se constituer un apport, et, demain, acheter et sortir de l'accession sociale.

Je précise que nous disposons d'un service de commercialisation en interne, avec une sensibilité sociale.

Éric CONSTANTIN

Directeur régional IDF, Fondation Abbé Pierre

Compte tenu du volume important, je n'ai pas pu prendre connaissance de tous les documents qui nous ont été transmis pour cette séance.

Par rapport à votre présentation, le choix des candidats me pose question. Qui a validé le process et les critères de sélection ? Les opérations sont ouvertes aux locataires du parc social de la ville en priorité. Un locataire du parc privé n'a donc pas droit à une accession BRS. Comment vérifier qu'il n'y a pas de pratiques discriminatoires ?

Céline DOURDAN

Essonne Habitat

Nous faisons de l'accession sociale depuis très longtemps. Nous sommes un outil du territoire, un partenaire des collectivités.

En Île-de-France, il y a une tension énorme sur le marché locatif. Les recours à l'encontre des opérations sont souvent très nombreux. Or, l'accession permet une meilleure acceptabilité du logement social par les habitants, dans le cadre d'opérations mixtes. L'opération réalisée en BRS permet de détendre le parc social de la ville.

Nous ne parvenons jamais à vendre l'intégralité du programme aux locataires du parc social de la ville. Nous étendons alors au privé. Il est cependant important pour nous de cadrer le process de manière à éviter les contestations.

J'espère que les opérations BRS se développeront et ne seront pas détournées. Je crois dans ce nouveau produit qui complétera l'offre locative des bailleurs sociaux. Le PSLA montre aujourd'hui ses limites, avec des problématiques de levées d'options. Il est important, à mon sens, que le BRS et le PSLA restent des outils des opérateurs HLM.

Caroline GRANDJEAN

Directrice régionale Île-de-France, Action Logement Services

Action Logement finance également le BRS avec des prêts à hauteur de 15 000 euros par logement. L'idée est de favoriser le logement des salariés qui travaillent dans la commune. Nous sommes ouverts à développer des partenariats sur ce sujet.

Céline DOURDAN

Essonne Habitat

Il existe aussi la prime accession de 10 000 euros utilisée en accession sociale.

Céline DOURDAN quitte la séance pour la délibération du Bureau.

Isabelle ROUGIER

DRIHL

Nous allons nous améliorer sur les dossiers, car les documents qui vous ont été transmis étaient effectivement nombreux. Une présentation plus synthétique vous a toutefois été faite en séance.

Nous proposons un avis favorable sur ce dossier.

Frédéric ESNAULT

Chef du service du développement et de l'amélioration de l'offre de logement et d'hébergement, DRIHL

Nous vous avons envoyé le PowerPoint, les documents et une fiche de synthèse. Nous ferons évoluer cette fiche sur la forme et sur le fond pour les prochaines séances, en mettant en avant la stratégie de l'opérateur.

Le dossier présenté nous a semblé être de bonne facture.

Il y a peut-être un point de vigilance à avoir sur le rééquilibrage opéré par *Essonne Habitat*, qui prévoit 80 logements par an à développer en BRS. Cette recommandation pourra être émise de manière générale pour les opérateurs agréés.

Une autre recommandation d'ordre général porte sur le fait d'être vigilant en matière de concurrence entre les acteurs OFS, pour ne pas alimenter une inflation des coûts du foncier.

Nous n'avons pas de commentaire supplémentaire à émettre.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

Vice-président en charge du Logement, de l'Aménagement durable du territoire et du SDRIFE, Région Île-de-France

Le BRS est un dispositif que nous soutenons. Nous avons enclenché en début d'année la possibilité pour le Conseil régional de subventionner le dispositif qui contribue au parcours résidentiel des Franciliens.

Concernant le groupe ESSIA, il s'agit d'un bailleur sérieux.

Elsa MARTIN

Conseillère technique, Cabinet du Président, Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne

Marne-et-Chantereine Habitat est un bailleur que nous trouvons très sérieux. Dans la poursuite des politiques d'aide à l'accession sociale, je serais intéressée de voir s'il y aura des projets sur notre territoire ces prochaines années.

Le Bureau émet un avis favorable sur ce dossier. Une abstention est exprimée.

Éric CONSTANTIN
Fondation Abbé Pierre

N'ayant pas lu tous les documents, je m'abstiens.

Avis sur la demande d'agrément de l'organisme foncier solidaire du Moulin Vert

Fabrice GRANDCLERC
Directeur général, Immobilière du Moulin Vert

Notre entreprise est en forte croissance depuis une quinzaine d'années. Notre patrimoine a doublé en quinze ans. Nous avons acquis une compétence dans l'offre nouvelle la plus complète possible pour un bailleur social. Nous nous sommes aussi développés sur le logement intermédiaire.

Nous nous sommes lancés depuis quatre ans dans la vente HLM. Nous avons constaté un trop grand décalage en première couronne entre les possibilités des locataires et le prix de vente. De ce fait, nous nous sommes tournés vers le BRS il y a deux ans en estimant que nous pourrions ainsi toucher une autre population. Il s'agit toutefois d'un produit complexe, avec encore des zones de flou.

Les montages que nous faisons actuellement positionnent nos prix sur des ménages s'approchant des « plafonds PLUS ».

Nous souhaitons par ailleurs permettre à des locataires de rester dans un quartier auquel ils sont souvent attachés.

Christelle BRIZARD
Directrice du développement, Immobilière du Moulin Vert

Nous nous orientons sur des opérations neuves et de l'habitat déjà occupé. Pour sélectionner nos opérations, nous avons une approche par comparaison en fonction des types de produits (accession libre neuf et ancien, PSLA, BRS, locatif). Notre stratégie de développement est de travailler sur les communes où nous sommes déjà implantés avec nos partenaires pour pouvoir présenter un parcours résidentiel complet aux locataires et aux riverains.

Pour déterminer les ménages cibles, un critère est basé sur 80 % des conditions de ressources PSLA.

Nous avons ciblé deux zones sur lesquelles nous sommes déjà présents. Nous souhaitons conserver une redevance maîtrisée, respectant un plafond de 2,50 euros en zone A bis et de 2 euros en zone A. Sur la vente HLM, la redevance s'établit à 1,60 euro. L'objectif est d'avoir un écart d'au moins 30 % avec les droits réels.

Le choix du modèle hébergé s'explique par une plus grande simplicité, une meilleure lisibilité, une meilleure sécurisation pour les partenaires et pour les ménages, ainsi qu'une solidité financière.

La gouvernance sera celle de l'Immobilière du Moulin Vert.

Pour le programme prévisionnel à trois ans, notre volonté de développement du bail réel solidaire est modeste. Nous prévoyons pour le neuf en zone A bis et A et pour la vente HLM, dix logements en moyenne sur les dix prochaines années, avec une montée à 20 logements par an, pour parvenir en 2030 à environ 400 logements.

Concernant le modèle économique, l'OFS est à l'équilibre dès la première année.

Des opérations sont déjà en cours de réflexion pour des sites où nous sommes déjà présents, à Colombes, Sartrouville, Asnières-sur-Seine, Mareil-Marly, Vitry-sur-Seine et Saintry.

Forts de notre expérience, nous prévoyons de nous orienter davantage vers de la maîtrise d'ouvrage interne.

A Mareil-Marly, la redevance est de 1,98 euro par mètre carré pour du neuf. L'équilibre entre le prix de vente et la redevance est étudié, avec une comparaison par rapport au PSLA.

Une opération de vente HLM à Sannois est en cours de montage. Un manque est constaté dans le parcours résidentiel. Nous avons donc étudié nos logements actuellement conventionnés en vue d'une vente HLM. L'écart des droits réels serait de 30 %. La redevance se chiffre à 1,57 euro. On aboutit à une décote mensuelle de 20 %.

Pour ce qui est de la commercialisation, sur le neuf, nous ne nous interdisons pas de regarder les opérations VEFA, l'objectif étant de faire aussi bien du locatif social qu'éventuellement du locatif intermédiaire et du BRS. Ce sera alors le promoteur qui procédera à la commercialisation. En maîtrise d'ouvrage interne, nous réaliserons la commercialisation. Dans l'ancien, nous réalisons déjà notre propre commercialisation par le biais de la vente HLM et nous nous appuyons aussi sur des partenaires commercialisateurs.

L'ensemble des dossiers sera étudié. Nous accompagnerons les ménages. L'importance de la redevance sera expliquée aux acquéreurs. Pour l'encadrement du prix au moment de la revente, nous avons opté pour une indexation sur l'indice de référence des loyers (IRL).

Éric CONSTANTIN

Fondation Abbé Pierre

Vous travaillez sur des opérations dans des zones attractives. Comment faites-vous la sélection des candidats ? Appliquez-vous un système de cotation, qui semble être le système le plus intéressant à développer pour éviter les pratiques discriminantes ? Il est important que ces nouveaux produits soient accessibles à tous.

Par ailleurs, pourquoi vous tournez-vous vers ce type d'opérations plutôt que vers du logement social classique ?

Fabrice GRANDCLERC

Immobilière du Moulin Vert

Nous n'avons pas encore grande expérience et devons encore, sur le BRS, déterminer comment nous ferions si nous avions un trop grand nombre de candidats.

Ces opérations sont réalisées en concertation avec les collectivités. Je ne suis, pour ma part, pas favorable à cibler les ménages avec des critères compliqués. Le premier critère est le revenu. L'idée n'est *a priori* pas d'avoir une approche basée sur la localisation.

Avec le BRS, il faut être très vigilant au suivi de l'accédant car l'OFS joue un rôle au niveau de la copropriété. Nous portons une véritable responsabilité.

Pour répondre à votre seconde question, nous essayons de mettre une petite quantité des différentes possibilités de l'offre à la disposition du bailleur social. Certains éléments sont imposés

par l'État en locatif. Pour le reste, nous essaierons toujours, dans une opération d'ensemble, de mettre une petite dose de BRS.

Nous allons apprendre sur l'accession. Le BRS nous donne une chance d'apprendre dans ce domaine.

Muriel BENSAID

Cheffe du service planification et aménagement foncier, DRIEAT

Avez-vous également la volonté d'ouvrir le BRS aux personnes seules ?

Fabrice GRANDCLERC

Immobilière du Moulin Vert

Oui, bien sûr.

Christelle BRIZARD et Fabrice GRANDCLERC quittent la séance pour la délibération du Bureau.

Frédéric ESNAULT

DRIHL

Nous n'avons pas, sur ce dossier, de remarques particulières, sauf sur les critères d'attribution. La stratégie d'information et de sélection des acquéreurs potentiels semble moins aboutie. Les opérateurs doivent pouvoir apporter des gages de transparence dans la durée. Il pourrait être précisé dans l'avis que nous aurons une vigilance particulière sur ce point dans l'analyse des bilans annuels que l'opérateur devra produire.

Éric CONSTANTIN

Fondation Abbé Pierre

Que pensez-vous du fait que les critères ne soient pas les mêmes pour toutes les opérations de l'organisme ?

Frédéric ESNAULT

DRIHL

Ceci ne va pas dans le sens de la transparence. Nous pourrions émettre une préconisation pour avoir une stratégie globale de sélection.

Le Bureau émet un avis favorable à l'unanimité sur ce dossier, avec les exigences de clarification telles qu'elles ont été posées.

Avis sur la demande d'agrément de l'organisme foncier solidaire de RLF

Pierre-François GOUIFFES

Président du Directoire, RLF

Résidences le Logement des Fonctionnaires (RLF) dépend d'un employeur public, en l'occurrence les ministères économiques et financiers. ALPAF est l'actionnaire de référence de RLF. RLF a pour objet de trouver une solution de logement pour les agents publics. Nous sommes attachés à proposer à nos publics un parcours résidentiel.

Nous avons environ 12 000 logements, tous parcs confondus. Nous devrions atteindre le nombre de 15 000 à l'issue du plan présenté, à moyen terme.

Notre politique de développement correspond aux demandes de nos parties prenantes, en particulier de nos réservataires. Le service d'action sociale et le service RH du ministère des Finances nous font part des besoins en termes de localisation, de type de produit et de type de logement.

Nous sommes en train de lancer la vente HLM. Parallèlement, au regard des problématiques de pouvoir d'achat, nous estimons qu'il serait aussi utile de développer l'activité OFS/BRS.

Stéphane METTOUDI

Directeur administratif et financier, RLF

L'activité OFS/BRS vise à compléter notre offre locative avec une solution d'accession à la propriété. Le territoire ciblé est celui de l'Île-de-France. Nous nous orientons sur des opérations de construction neuve, majoritairement en maîtrise d'ouvrage directe.

Les ménages cibles sont des ménages de classe moyenne dont les revenus sont en deçà du 7^e décile.

En termes de prix, nous envisageons une décote de 40 % du prix constaté dans le libre.

RLF s'est fixé un rythme de production de 250 logements par an. L'activité OFS permettra une production régulière de logements abordables. Nous commencerons avec une trentaine de logements par an sur les deux prochaines années, puis nous passerons progressivement à 50 logements par an, pour atteindre un total de plus de 400 logements sur dix ans.

Deux collaborateurs ont été formés et seront dédiés à l'activité d'OFS dès 2023. En 2024-2025, l'effectif passera à cinq collaborateurs.

Pour ce qui est des modalités d'intervention, un accompagnement des ménages sera mis en place. Les dossiers seront étudiés au regard des critères légaux : plafond de ressources, occupation du logement à titre de résidence principale. Une commission de sélection des candidats sera instaurée.

Je précise que le statut de fonctionnaire n'est pas un critère de sélection.

José BOCCIARELLI

RLF

La première opération que nous souhaitons vous présenter concerne 36 logements à Châtillon. Nous visons un écart de 48 % par rapport au prix de vente libre. La redevance est estimée à 2,4 euros par mètre carré de surface habitable.

La seconde opération est située à Saint-Maur-des-Fossés où nous avons un projet de 18 logements en BRS. Les besoins de parcours résidentiel sont importants. Nous souhaitons proposer une redevance de 1,97 euro. L'abattement sur le prix de sortie est de 49 %.

Stéphane METTOUDI

RLF

Le coût d'acquisition du foncier se situera entre 600 et 1 100 euros par mètre carré SHAB. Le montant de redevance sera limité à 2,80 euros par mètre carré par mois. Les apports en fonds propres sont de l'ordre de 10 % du montant de l'investissement.

S'agissant du modèle économique de l'activité, le résultat net deviendrait positif à partir de la quatrième année.

Éric CONSTANTIN

Fondation Abbé Pierre

Vous proposez des prix avec un écart de 48 % par rapport au prix de vente libre, ce qui est élevé par rapport à d'autres présentations. Avez-vous un montage particulier ?

José BOCCIARELLI

RLF

Il faut tenir compte de la ville choisie. Nous ne vous avons présenté que deux exemples.

Éric CONSTANTIN

Fondation Abbé Pierre

Sur la sélection des candidats, quels seront les critères de la commission que vous comptez mettre en place ?

Pierre-François GOUIFFES

RLF

Nous appliquerons exclusivement les critères légaux sans en rajouter.

Frédéric ESNAULT

DRH/L

Il n'y a pas de critères légaux relatifs à la sélection des ménages en BRS.

Pierre-François GOUIFFES

RLF

Nous nous sommes assurés que la politique de vente HLM et la politique BRS correspondent à ce que souhaite le ministère. Nous appliquerons des critères non-discriminatoires, en ne restreignant pas notre offre uniquement aux fonctionnaires. Le plafond de ressources sera le critère dominant.

Éric CONSTANTIN

Fondation Abbé Pierre

A Saint-Maur-des-Fossés, une opération de logement social classique n'aurait-elle pas été plus adaptée que le BRS ?

Pierre-François GOUIFFES

RLF

Nous faisons déjà beaucoup de logements locatifs sociaux à Saint-Maur-des-Fossés. Nous continuerons à réaliser des opérations de cette nature si nous en avons l'opportunité, mais nous pourrons également faire des opérations complémentaires. Le rapport entre la production locative sociale et le BRS sera toujours très favorable au développement locatif.

José BOCCIARELLI

RLF

Le taux de BRS devrait atteindre 10 %.

La ville de Saint-Maur est une ville carencée. Il existe un espace pour faire de l'accession sociale. Si l'on veut faire de l'accession à prix maîtrisé, cela passera par le BRS et non par la vente aux occupants.

Pierre-François GOUIFFES, Stéphane METTOUDI et José BOCCIARELLI quittent la séance pour la délibération du Bureau.

Frédéric ESNAULT

DRIHL

Sur ce dossier, la modification des statuts n'est pas encore finalisée. Ceci nous empêche aujourd'hui de vérifier un certain nombre d'engagements réglementairement attendus, notamment sur le partage des bénéfices.

Sur la question des attributions, une alerte est à faire sur les conditions. Même si RLF est orienté par les demandes du ministère, il sera demandé d'avoir une stratégie plus précise et visible dans le cadre du bilan.

De plus, il serait souhaitable d'avoir, sur l'activité des OFS en Île-de-France, une approche globale et synthétique des niveaux de décotes et de redevances.

Éric CONSTANTIN

Fondation Abbé Pierre

Je m'étonne du choix de Saint-Maur pour faire du BRS.

Le bilan SRU fera-t-il apparaître le taux de production de logements PLS, dont BRS ?

Frédéric ESNAULT

DRIHL

Oui. Ces logements seront bien identifiés. Ce point pourra être un de nos points d'attention pour la suite.

Jean-Luc VIDON

Directeur général ICF Habitat La Sablière, AORIF

Avec la multiplication des créations d'OFS, nous devons être capables de regarder la cohérence d'ensemble. Il faut en effet s'assurer que la création de l'OFS ne sera pas contre-productive par rapport à l'objectif.

Sur les communes très déficitaires en logement social et carencées, le BRS ne doit pas devenir un modèle dominant par rapport à d'autres. Un équilibre doit être préservé.

Isabelle ROUGIER

DRIHL

En effet. Au moment du bilan, il faudra donner à voir des approches territoriales et les impacts des stratégies sur les territoires.

Le Bureau émet un avis favorable sur ce dossier. Une abstention est exprimée.

Avis sur le Programme Local de l'Habitat de Val d'Europe Agglomération

Frédéric ESNAULT

DRIHL

Le projet de PLH qui vous est présenté a été arrêté définitivement après la consultation des communes au mois de juin, puis soumis réglementairement à l'avis du CRHH au mois d'octobre. Il a reçu un avis favorable du Préfet de Seine-et-Marne.

La commission PLH s'est réunie le 21 octobre et a émis un avis favorable, avec un certain nombre de recommandations. Sur la production de logements par exemple, il a été demandé de mieux prévoir la répartition de la production de logements par typologie et en fonction des secteurs d'aménagements. Il a été rappelé que les 30 % de PLAI attendus au sein de la production sociale constituaient un minimum qui devait être dépassé à chaque fois que possible. L'effort attendu sur la production des pensions de famille a aussi été rappelé. Des précisions ont par ailleurs été sollicitées sur l'implantation des résidences sociales prévue sur la durée du PLH. Un travail doit aussi être mené sur le rééquilibrage de l'offre, y compris au profit des communes rurales.

La commission a considéré que le volet « attribution » devait être complété, notamment avec la définition d'orientations et d'une stratégie plus engageante et opérationnelle.

En matière de rénovation, la commission émet une recommandation sur la partie « habitat indigne » pour inciter la collectivité à donner un aspect plus opérationnel aux actions prévues.

Philippe AVEZ

Directeur général, Interlogement 93

Comment allons-nous évaluer et suivre la mise en œuvre des nombreuses recommandations ?

Frédéric ESNAULT

DRIHL

Ces recommandations ne requièrent pas que le document soit retravaillé ou présenté à nouveau. Des réponses ont d'ailleurs d'ores et déjà été apportées. Ces différents items devront faire l'objet d'une attention particulière de la part de la collectivité dans le cadre de la mise en œuvre du PLH.

Éric CONSTANTIN

Fondation Abbé Pierre

Les porteurs d'une action visant à freiner les locations à vocation touristique ont été déboutés, et ce juste avant l'arrêté paru sur ce sujet. Je souhaiterais savoir s'ils ont l'intention de faire appel.

Ils ont été déboutés parce qu'ils ne démontraient pas qu'il y avait une pénurie de logements sur le territoire. La Fondation se propose, dans le cas d'un appel, d'appuyer le fait qu'il y a bien une pénurie de logements.

Le Bureau émet un avis favorable à l'unanimité sur le projet de PLH de Val d'Europe Agglomération.

Points d'actualités

Damien VANOVERSCHELDE

Directeur général Hauts-de-Seine Habitat, AORIF

Je souhaite faire part de la préoccupation des bailleurs sur la production 2022. Nous nous inquiétons de la précarisation de nos publics, de la tension sur les finances et la production. Nous nous interrogeons sur la manière d'aborder économiquement l'année 2023. J'ai de grandes craintes pour l'année 2023. Je souhaite ici exprimer une alarme.

J'appelle de mes vœux que, lors du rendez-vous de revoyure des marges locales prévu mi-décembre, un assouplissement soit convenu pour améliorer les plans de financement.

Isabelle ROUGIER

DRIHL

Votre préoccupation est partagée. Les perspectives d'agrément sont en retrait par rapport à l'an dernier. Les conditions de financement pèsent très lourdement.

Je m'étais engagée à ce que nous puissions faire, concernant les marges locales, un bilan de l'évolution des grilles. Nous pourrions aussi lancer des réflexions sur les modalités de financement pour l'année prochaine.

Éric CONSTANTIN

Fondation Abbé Pierre

Il serait souhaitable que nous abordions les modalités d'application de l'instruction de M. DARMANIN du 17 novembre 2022 sur les obligations de quitter le territoire français (OQTF) et ses conséquences pour les bailleurs et les structures d'hébergement.

Concernant les places d'hébergements, après la fermeture des hôtels et la fin de la prise en charge par les conseils départementaux, il serait intéressant d'avoir un bilan pour chaque département, avec le nombre de personnes hébergées et les fins de prise en charge, indiquant si la continuité de la prise en charge est assurée.

Une circulaire de mars 2022 préconisait le fait, au moment de la fin de la trêve hivernale, de mettre les personnes expulsées à l'abri, à défaut de pouvoir leur proposer un logement. Sur le Val d'Oise, il a été indiqué que l'État avait mis à l'abri 70 ménages dans le cadre de cette circulaire. Cependant, l'État refuse de donner le nombre d'expulsions. Nous souhaitons avoir des informations sur le nombre et le devenir des personnes expulsées, notamment les femmes avec enfants.

J'ai entendu dire que le socle de données sur les attributions de logements de la DRIHL était vérolé. Pouvez-vous nous répondre sur ce sujet ?

Isabelle ROUGIER

DRIHL

Sur le socle de données, je vous propose de vous adresser une réponse écrite. Un travail est fait avec les guichets enregistreurs. Nous avons déjà amélioré la qualité.

Concernant les données relatives aux expulsions, nous essaierons de récolter des données auprès de nos services départementaux.

Concernant les éléments sur les fins de prise en charge décidées par certains conseils départementaux, nous pouvons les solliciter mais ils sont peu présents dans les séances du CRHH.

A propos de l'instruction sur les OQTF, qui est très récente, par rapport à l'hébergement, le sujet semble être à l'étude. Par rapport au logement, certains préfets organiseront des réunions avec les bailleurs pour connaître les situations des personnes.

Jean-Luc VIDON

AORIF

Les bailleurs ne disposent d'informations qu'au moment d'entrer dans les lieux, et n'ont de toute façon pas le droit de les exploiter. Un travail est mené par l'USH et la FNAR avec les bailleurs sociaux dans les régions pour rappeler les règles que les bailleurs devront respecter.

La séance est levée à 16 heures 25.