



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 6 juillet 2022 — Paris

Compte-rendu simplifié

## Sommaire

<b>Sommaire.....</b>	<b>2</b>
<b>Ouverture.....</b>	<b>3</b>
<b>Avis sur le projet de compte-rendu de la séance plénière du 9 mars 2022.....</b>	<b>4</b>
<b>Avis sur le projet de Programme local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Melun Val-de-Seine.....</b>	<b>4</b>
<b>Avis sur le bilan à mi-vie du Programme local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.....</b>	<b>6</b>
<b>Avis sur la révision partielle du Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement pour territorialiser les objectifs de production de logements à l'échelle des établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris.....</b>	<b>7</b>
<b>Avis sur la révision globale du SRHH pour 2024-2030.....</b>	<b>9</b>
<b>Présentation du rapport de suivi du Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement Île-de-France 2021.....</b>	<b>10</b>
<b>Organismes de foncier solidaire : présentation du cadre partagé de formalisation des avis du CRHH sur les demandes d'agrément et délégation de l'examen au Bureau.....</b>	<b>15</b>

*La séance plénière du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement est ouverte à 14 heures 43.*

## Ouverture

**Pierre-Antoine MOLINA, préfet, secrétaire général aux politiques publiques de la Préfecture de la région d'Île-de-France**, remercie les participants pour leur présence. Il rappelle que la mobilisation en faveur du logement et de l'hébergement se poursuit en Île-de-France et que la production de logements a été marquée ces derniers mois par une certaine dynamique. Il souligne tout d'abord qu'environ 73 000 logements ont été autorisés entre avril 2021 et mars 2022, représentant une hausse annuelle de 15 %. Il pointe toutefois que ce rebond reste inférieur à la moyenne nationale et qu'il convient d'approfondir les efforts réalisés. Il note par ailleurs qu'environ 497 000 permis de construire ont été délivrés au niveau national, marquant une progression de 26 %. Il observe en outre que des contrats de relance ont été signés avec 39 intercommunalités en Île-de-France, pour un volume contractualisé d'environ 60 000 logements éligibles, ce qui témoigne de la mobilisation des acteurs locaux, notamment des collectivités, en faveur de la production de logements.

**Pierre-Antoine MOLINA** indique ensuite que la troisième vague de l'appel à projets Fonds Friches, qui est en cours d'instruction, est dotée d'environ 20 millions d'euros et que les 93 projets reçus représentent un potentiel de 10 000 logements. Il explique qu'une sélection devra être opérée, à l'instar des deux premiers appels à projets, mais il souhaite insister sur le fait que la vocation première de cet instrument est de favoriser la production de logements.

Puis il souligne que les derniers mois ont été marqués par l'impact du conflit en Ukraine, qui a suscité une forte mobilisation de l'ensemble des acteurs. Il tient à cette occasion à remercier les nombreux efforts réalisés par les services de l'État, les collectivités locales et les associations. Il met en exergue le fait que, malgré ce contexte, la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement a pu produire, avec les acteurs du secteur de l'hébergement et de l'insertion, une démarche de concertation approfondie et inédite pour définir une stratégie francilienne afin d'améliorer la prise en charge des personnes sans domicile, pour les prochaines années.

**Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, vice-président de la Région d'Île-de-France en charge du Logement, de l'Aménagement durable du territoire et du SDRIF-E** rejoint les propos de Pierre-Antoine MOLINA concernant la reprise constatée depuis quelques mois sur la production de logements. Il observe qu'une inquiétude remonte toutefois de la part de nombreux opérateurs sur la question des matériaux, de l'allongement potentiel de la durée des travaux, des coûts de sortie, et donc de l'accessibilité au logement pour tous. Il considère que ce sujet constitue un point de vigilance. Il met par ailleurs en exergue les outils de la région qui, parallèlement à ceux de l'État, permettent de trouver des moyens d'équilibrage économique, de reconquête et de restructuration de la ville sur elle-même. Il rappelle que la Région s'est engagée début 2022 dans le soutien et le financement du Bail Réel Solidaire (BRS) : il pense que ce dispositif va croître en termes de puissance et de potentialité pour contribuer à une offre de logements accessibles pour tous.

**Pierre-Antoine MOLINA** propose ensuite de procéder à l'approbation du compte-rendu de la précédente séance.

### **Avis sur le projet de compte-rendu de la séance plénière du 9 mars 2022**

**Pierre-Antoine MOLINA** s'enquiert des éventuelles observations des membres sur le compte-rendu de la séance du 9 mars 2022.

*En l'absence de remarques particulières, le compte-rendu de la séance plénière du 9 mars 2022 est adopté à l'unanimité.*

**Pierre-Antoine MOLINA** propose ensuite de passer à l'avis du CRHH sur le projet de PLH de la Communauté d'Agglomération de Melun Val-de-Seine.

### **Avis sur le projet de Programme local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Melun Val-de-Seine**

**Frédéric ESNAULT, Chef du service « Développement et amélioration de l'offre de logement et d'hébergement » de la DRIHL** précise que la commission PLH, réunie le 8 juin, propose au CRHH d'émettre des avis favorables sur les deux avis présentés. Il rappelle tout d'abord que le PLH de Melun Val-de-Seine est un PLH de quatrième génération et qu'il porte sur la période 2022-2027. La commission a noté qu'il s'agissait d'un document établi par des collectivités particulièrement impliquées et dynamiques en matière de portage local. Elle a également salué l'importance du travail partenarial avec les acteurs du territoire dont il a fait l'objet. Elle a aussi mis en exergue le fait que les actions projetées sont en adéquation, en termes de contenu, avec les enjeux territoriaux, concernant notamment le développement de l'offre (particulièrement de logement social), la prise en compte de l'exigence de reconquête du parc existant et les réponses apportées à certains problèmes spécifiques comme les gens du voyage. **Frédéric ESNAULT** explique qu'un avis favorable sans réserve est proposé, avec toutefois quatre recommandations et observations.

La première recommandation vise à constater que le développement de l'offre prévue dans le PLH est substantiellement supérieur aux objectifs du SRHH, particulièrement sous l'effet des constructions prévues dans trois secteurs d'aménagement structurants de la communauté d'agglomération. La commission propose d'appeler à la vigilance sur les programmations mises en œuvre sur ces futurs aménagements, et plus globalement à l'échelle de la communauté d'agglomération. Il s'agit de s'assurer que le développement de l'offre soit en lien avec les besoins, alors que la vacance est relativement plus élevée, et que les dispositifs de reconquête du parc en centre ancien et de lutte contre l'habitat indigne puissent aussi exercer leur pleine mesure sur la durée du PLH. La deuxième recommandation concerne l'Observatoire du Foncier et de l'Habitat : la commission invite la communauté d'agglomération à le mettre en œuvre très rapidement afin d'asseoir les actions mises en œuvre dans le cadre du PLH. La troisième recommandation porte sur le développement du logement locatif social : les objectifs de production sont compatibles avec les objectifs de rattrapage SRU prévus, notamment sur les sept communes déficitaires de la communauté d'agglomération, mais la commission invite le porteur du document à décliner les objectifs par période triennale et non sur six ans. Elle l'appelle aussi à la vigilance sur la situation des communes rurales : il s'agit de s'assurer que ces communes, en particulier Maincy et Voisenon, atteignent les objectifs de 10 % de logements sociaux fixés par le SRHH. Elle invite à calibrer en conséquence la trajectoire de production, y compris sur ces communes, même si elles ne sont pas soumises à la loi SRU. La dernière recommandation concerne les orientations qualitatives du document : la commission propose d'améliorer ou de préciser le volume de petits logements à produire sur la période, au profit notamment des personnes jeunes ou des personnes âgées.

**Olivier DELMER, vice-président de la Communauté d'Agglomération de Melun Val-de-Seine** remercie la commission pour son avis positif et souligner que le PLH a été établi en collaboration avec l'ensemble des services, notamment de l'État, ce qui contribue à sa qualité. Il

explique ensuite que le logement social est concentré sur les trois communes-centres et que la communauté d'agglomération a essayé de faire jouer une certaine cohérence sur l'intégralité du territoire. Il espère que l'ensemble des communes pourront y contribuer positivement grâce au volet foncier, introduit dans le cadre du nouveau PLH. Il souhaite qu'il soit un outil pour les prochaines années, qui permette à la communauté d'agglomération d'intervenir en complément des aides à la pierre déléguées jusqu'à présent par l'État.

**Pierre-Antoine MOLINA** partage ces souhaits et cette mobilisation.

**Lionel BEFFRE, Préfet du département de la Seine-et-Marne**, félicite tout d'abord la communauté d'agglomération pour l'important travail réalisé. Il partage également pleinement l'avis favorable et les quatre recommandations évoquées. Il estime que Melun Val de Seine a fortement intérêt à ce que ce PLH soit adopté, car il permettra de prolonger la délégation d'aides à la pierre (et de bénéficier des subventions et des prêts afférents à cette délégation) et d'avoir une cohérence sur la durée, en élaborant une programmation pluriannuelle de la construction. L'adoption du PLH donnera la possibilité d'accompagner les efforts de renouvellement urbain et la reconstitution de l'offre, particulièrement dans le cadre du projet ANRU. **Lionel BEFFRE** insiste en outre sur le fait que le PLH prévoit la construction d'un nombre de logements supérieur à celui du SRHH, ce qui montre la volonté de Melun Val de Seine d'avancer dans le domaine du logement.

**Pierre-Antoine MOLINA** salue la mobilisation de la communauté d'agglomération et des services de l'État en faveur de cette production de logements.

**Jean-Baptiste EYRAUD, Représentant de l'association Droit Au Logement** s'enquiert du montant moyen des loyers dans le secteur privé et de son évolution. Il pointe que ces derniers augmentent rapidement, notamment en grande couronne. Il sollicite également des précisions concernant les expulsions locatives. Il remarque par ailleurs que 11 % des attributions ont été destinées à des ménages prioritaires DALO : il estime qu'il conviendrait de faire en sorte que ces ménages soient tous relogés. Il rappelle enfin le désaccord du DAL face à la démolition des logements sociaux, particulièrement eu égard à la crise du logement considérable en Île-de-France. Il estime qu'il serait important d'essayer de développer des opportunités, y compris en grande couronne.

**Olivier DELMER** explique que la communauté d'agglomération met en place le nouveau règlement pour les définitions des logements, dans le cadre duquel les critères DALO sont largement prioritaires par rapport à l'ensemble des autres critères.

**Isabelle ROUGIER, directrice de la DRIHL** précise qu'elle ne dispose pas d'éléments concernant le montant des loyers et que les données relatives aux expulsions locatives ne sont pas mises en avant en cas de diagnostic PLH ; elles sont compliquées à réunir. Elle indique que ce sujet est travaillé dans le cadre de la stratégie régionale sur les préventions des expulsions.

**Éric CONSTANTIN, Directeur régional Île-de-France de la Fondation Abbé Pierre**, signale qu'il s'abstiendra en raison d'une inadéquation entre la production de logements et les demandes. Il regrette par ailleurs que l'avis n'intègre aucun élément sur la prévention des expulsions. Il estime cependant que la mise en conformité avec le schéma départemental et le renforcement de l'action intercommunale en matière de lutte contre l'habitat indigne sont des éléments positifs.

**Pierre-Antoine MOLINA** invite ensuite les participants à se prononcer sur l'avis.

*Le projet de Programme local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Melun Val-de-Seine recueille un avis favorable, avec six abstentions.*

## **Avis sur le bilan à mi-vie du Programme local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines**

**Frédéric ESNAULT** précise qu'il ne s'agit donc pas d'une validation du PLH, qui court sur la période 2018-2023. Il rappelle que ce PLH est de troisième génération. Il souligne que la commission PLH propose un avis favorable assorti de cinq recommandations et de trois observations. Il explique que la première recommandation est liée au retard global pris sur les trois premières années en matière de logements (29% des objectifs atteints) et plus particulièrement en matière de production de logements sociaux (36% des objectifs atteints). Ce retard s'explique par le contexte sanitaire, mais également par un creux du foncier public disponible et par un assèchement progressif des secteurs d'aménagement. La commission attire l'attention de la collectivité sur la nécessité de tout mettre en œuvre pour rattraper progressivement le retard en mobilisant tous les leviers de production, y compris les leviers de mobilisation du parc privé. Elle salue aussi le fait que la production sociale est portée à plus de deux tiers par les communes déficitaires SRU. La deuxième recommandation porte sur la nécessité d'amplifier l'action mise en œuvre par la collectivité en matière d'observation foncière. La commission indique qu'il convient particulièrement d'accélérer l'analyse des marchés, les travaux de prospection et de veille foncière pour activer et redynamiser la production de logements. Il est notamment proposé d'héberger le conventionnement avec l'EPFIF et d'avoir une action foncière toute particulière sur la question des fonciers à dédier aux opérations de gens du voyage afin d'atteindre les objectifs du schéma encore non respectés à ce jour (ce point fait l'objet de la quatrième recommandation). La troisième recommandation concerne la nécessité d'amplifier la dynamique relative à l'habitat spécifique et adapté, notamment concernant les pensions de famille et l'hébergement. La cinquième recommandation a trait aux opérations de renouvellement urbain sur le territoire : plusieurs conventions ANRU doivent être signées avant l'échéance du PLH. La commission estime qu'il sera nécessaire, dans les trois prochaines années, de mieux identifier la reconstitution de l'offre de logements démolis, notamment les volumes de relogements afférents. La commission a enfin salué le travail récent conduit entre la collectivité et les services de l'État pour remettre à plat les modalités de coopération et déterminer des opérations éligibles à la reconstitution de l'offre. Frédéric ESNAULT souligne que le bilan à mi-vie met à jour des retards et des difficultés certaines de la collectivité en début de PLH, mais qui met aussi en évidence sa volonté d'engager des actions correctrices et de réagir en vue d'achever le mieux possible le présent PLH, et de se projeter dans l'élaboration du prochain.

**Kamel MAHI, chargé de mission Habitat à la CA de Saint-Quentin-en-Yvelines** indique que le travail a été largement partagé avec les communes, ainsi qu'avec les acteurs publics et parapublics agissant sur le champ de l'habitat. Il remercie la DDT des Yvelines pour son appui.

**Éric CONSTANTIN** souhaite s'assurer auprès de la collectivité que la situation de l'habitat des gens du voyage pourra avancer, notamment sur le sujet des terrains familiaux. Il constate que les objectifs sont loin d'être atteints. Il souhaite également savoir si le guide local relatif aux occupations illicites à destination des maires, qui était prévu par le PLH, a été élaboré.

**Kamel MAHI** indique qu'une étude a été effectuée en interne sur l'identification du foncier disponible pour créer des places supplémentaires pour les gens du voyage, mais qu'il n'a pas été possible à ce stade d'en développer de nouvelles. Il convient qu'il reste à créer 49 places. Il explique par ailleurs que l'étude de faisabilité réalisée a conclu à l'impossibilité, en l'état, de transformer des places d'aires d'accueil en terrains familiaux. Il souligne également que le lancement d'une MOUS Habitat Adapté sur ces transformations n'a pas abouti. Il confirme que le guide dédié à l'accueil des gens du voyage a été publié en 2021 et qu'il est disponible sur le site de la communauté d'agglomération.

**Éric CONSTANTIN** regrette que le guide ne porte pas sur la manière de développer la création de places et de terrains.

**Pierre-Antoine MOLINA** invite ensuite les participants à se prononcer sur ce projet d'avis.

**Martine THÉAUDIÈRE, Représentante de la Fédération des Acteurs de la Solidarité**, signale qu'elle s'abstiendra. Elle insiste sur le fait que les gens du voyage devraient bénéficier d'aires d'accueil depuis de longues années. Elle s'étonne qu'aucun terrain ne soit disponible. Elle juge enfin qu'il est incohérent de créer un guide pour ne pas accueillir ces populations.

**Jean-Baptiste EYRAUD** précise qu'il votera contre en raison de l'importance des démolitions de logements sociaux. Il observe que le département est parallèlement marqué par une gentrification accélérée.

*Le bilan à mi-vie du Programme local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines recueille un avis favorable, avec un vote contre et huit abstentions.*

### **Avis sur la révision partielle du Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement pour territorialiser les objectifs de production de logements à l'échelle des établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris**

**Pierre-Antoine MOLINA** indique que les participants seront invités à se prononcer sur des amendements au SRHH 2017-2023 et qu'il conviendra également d'étudier la manière d'aborder la préparation du SRHH 2024-2030. Il rappelle que la procédure de révision ciblée du SRHH 2017-2023, lancée en décembre 2021, vise à le compléter en territorialisant les objectifs de production de logements sur les territoires de la Métropole du Grand Paris. Il explique qu'il s'agissait d'assigner aux différents EPT les objectifs de logements déterminés en 2017, au moment de l'élaboration concertée du SRHH. Il souligne que la mise en consultation des amendements a suscité plusieurs réactions. Les remarques relatives à la nécessité d'une concertation pour revoir les objectifs relèvent plutôt du travail à venir d'élaboration du prochain SRHH. Il insiste sur le fait que la territorialisation des objectifs de logements constitue un instrument essentiel pour aviver la production de logements et permettre l'avancée des procédures de planification.

**Clémentine PESRET, directrice adjointe de la DRIHL** confirme que la finalité est de réaffirmer au sein du SRHH les enjeux du développement, notamment l'objectif de rééquilibrage territorial de l'offre de logements pour le territoire métropolitain. Elle explique que les propositions d'amendements ont été soumises à la consultation des collectivités territoriales concernées entre janvier et mars 2022 : 440 collectivités ont été consultées ; quatre avis favorables et trois avis défavorables ont été reçus. Ces derniers émanaient de communes qui regrettaient que le périmètre ne soit pas plus large. D'autres propositions recensées plus informellement invitaient à réaliser une révision plus large. Ces dernières pourront être prises en compte lors de l'élaboration du nouveau SRHH.

S'agissant de la révision partielle, Clémentine PESRET propose de soumettre au vote les mêmes projets d'amendements que ceux soumis en décembre 2021, car les avis reçus de la part des collectivités consultées n'appellent pas de modifications sur ce sujet. Elle indique que le CRHH doit donner son avis sur les deux propositions d'amendements et les approuver définitivement après la validation du préfet de région.

**Katy BONTINCK, conseillère métropolitaine du Grand Paris, intervient ce jour en tant que Vice-présidente de l'EPT Plaine Commune.** Elle souligne que le président de l'EPT Plaine Commune a transmis une contribution en février 2022 au préfet de région visant à rappeler que le territoire avait adopté une feuille de route sur ses nouvelles orientations politiques en matière d'habitat, faisant suite au précédent PLH, en attendant l'éventuelle adoption d'un Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH). Elle explique que l'EPT souhaite la prise en compte de l'objectif de production de 3 500 logements par an afin de tenir compte de



l'ensemble des efforts de constructions passés, y compris en logements sociaux, et non d'un objectif de 4 200 logements comme indiqué dans l'amendement. Elle insiste sur le fait que l'EPT continue de s'inscrire dans une dynamique de construction très forte. Elle ajoute qu'elle s'abstiendra sur ce rapport.

**Damien VANOVERSCHELDE, Directeur général Hauts-de-Seine Habitat et Président de l'AORIF**, considère que l'effort de territorialisation des objectifs de production de logements à l'échelle des EPT représente une avancée pour le pilotage vers la réalisation de ces objectifs. L'AORIF est favorable aux éléments présentés, mais elle s'interroge quant à la possibilité d'atteindre les objectifs visés, notamment au regard du contexte actuel : les conditions de financement et d'accès au foncier contraignent effectivement les efforts de production des organismes de logement social.

**Jean-Baptiste EYRAUD** indique qu'il votera contre, particulièrement au regard à la sévère crise du logement qui touche la région parisienne. Il rappelle que l'Île-de-France compte 750 000 demandeurs de logements sociaux : il estime que l'objectif de production de 11 000 logements sociaux annuels ne peut qu'entraîner un renforcement de l'aggravation de la crise du logement et un durcissement des tensions internes à l'Île-de-France autour de ces questions.

**Cécile HONIGMAN, FAPIL**, s'enquiert de la manière dont les objectifs se traduiront dans le PMHH, avec une portée obligatoire ou non. Elle souhaite également savoir si des objectifs en matière de construction-réhabilitation, qui ne figurent pas dans ces amendements, seront travaillés dans le cadre du prochain SRHH.

**Isabelle ROUGIER** confirme que le PMHH devra prendre en compte les objectifs sur lesquels portent les amendements. Elle rappelle qu'ils ont toujours été portés par l'État vis-à-vis de la Métropole, même s'ils ne figurent pas officiellement dans le SRHH. Elle convient que les objectifs de production pourraient être plus ambitieux, mais elle souligne qu'il s'agira de l'enjeu du prochain schéma.

**Philippe PELLUET, URIF-CGT** souhaite avoir la confirmation que les 11 000 logements sociaux sont entendus hors construction de logements dans le cadre de l'ANRU.

**Isabelle ROUGIER** confirme qu'il s'agit de l'offre nouvelle.

**Philippe PELLUET** juge cet objectif faible, eu égard aux demandes de logements. Il met en exergue le fait que de nombreux jeunes sont contraints de refuser un emploi faute de logement en Île-de-France.

**Brigitte RAVEL, CNL Île-de-France** (Confédération nationale du logement) explique qu'elle votera contre les propositions compte tenu de la crise, de l'écart entre les besoins et les objectifs, de l'écart entre les objectifs et la possibilité de les réaliser, du fait des problèmes de foncier et de financement. Elle espère que le nouveau ministre du Logement permettra une impulsion nouvelle dans la prochaine loi de finances sur les moyens affectés à la construction sociale.

**Pierre-Antoine MOLINA** remercie l'AORIF pour son soutien et d'avoir souligné que l'adoption de ces amendements constitue une avancée. Il entend par ailleurs l'inquiétude exprimée sur la capacité à atteindre les objectifs.

Il insiste sur le fait que la territorialisation des objectifs dans le SRRH permet de définir des objectifs plus précis, plus opérationnels, plus faciles à suivre et plus directement opposables. Il rappelle en outre que les amendements proposés reposent sur l'objectif de 38 000 logements par an sur le territoire métropolitain, dont près de 23 000 logements sociaux. Le chiffre de 11 000 n'est donc pas exact.



Il souligne que l'État ne méconnaît pas la difficulté de la situation du logement en Île-de-France et de logement social, mais qu'il considère préférable, face à ce contexte, de donner, sans attendre, davantage de force aux objectifs assignés à chaque territoire. Il prend également note que certains territoires souhaitent rediscuter les volumes qui leur sont assignés, mais il estime que cette discussion doit avoir lieu dans le cadre de la préparation du prochain SRHH. Il rappelle aussi que l'État porte une volonté d'équilibrage de la production de logements sur l'ensemble de la Métropole et de l'Île-de-France. Il ajoute que la question de la révision des objectifs de 2017 et de la concertation vaut pour l'ensemble des territoires et qu'elle nécessite un temps incompatible avec la période d'exécution du SRHH.

**Jean-Baptiste EYRAUD** précise qu'il votera contre le SRHH révisé, en raison de son manque d'ambition face à l'ampleur de la crise du logement.

***La révision partielle du Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement pour territorialiser les objectifs de production de logements à l'échelle des établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris recueille un avis favorable, avec trois votes contre et quatre abstentions.***

### **Avis sur la révision globale du SRHH pour 2024-2030**

**Pierre CAPART, chargé d'études au service des Observatoires, des études et de l'évaluation de la DRIHL**, explique que le lancement de la révision globale du SRHH vise à anticiper son échéance. Il s'agira de réévaluer les objectifs du SRHH 2017-2013 de territorialisation d'offre de logements (en particulier pour les logements sociaux), ainsi que les objectifs en matière de rééquilibrage des places d'hébergement. La finalité est en outre de retravailler son format afin de le rendre plus lisible et mieux outillé, pour qu'il soit mieux approprié dans sa nouvelle version. **Pierre CAPART** indique que le calendrier comprendra plusieurs grandes étapes d'ici fin 2023 avec dans un premier temps la prescription de la révision et dans un deuxième temps (après un délai de trois mois) la transmission du porter à connaissance de l'Etat aux membres du CRHH. Le diagnostic de la situation de l'habitat et de l'hébergement sera mis à jour d'ici la fin de l'année. Un travail sera mené parallèlement pour évaluer le schéma 2017-2023, avec la constitution d'une commission dédiée composée de membres de l'ensemble des collègues. Cette évaluation se conclura fin 2022, ce qui permettra de disposer de préconisations pour le prochain schéma. Les travaux de la révision auront lieu au premier semestre 2023 et les collectivités seront consultées au deuxième semestre. L'approbation devra intervenir lors du dernier CRHH de l'année 2023.

**Pierre CAPART** explique que la présente séance est l'occasion de lancer un appel à contributions des membres du CRHH dans le cadre de la mise à jour du diagnostic. Il permettra aux membres de transmettre les éléments qui leur paraissent importants à prendre en compte dans le cadre de la révision. Un mail sera adressé à l'ensemble des membres pour les informer. Il est par ailleurs proposé que le comité plénier du CRHH délègue le suivi des travaux de la révision au Bureau, sachant qu'il y aura des points réguliers en plénière. La Région et l'État sélectionneront et cofinanceront un prestataire pour les accompagner dans le pilotage de cette révision : il coordonnera la révision et les ateliers thématiques, et rédigera le nouveau schéma. Les ateliers seront organisés au premier semestre 2023 avec les membres du CRHH, les services de l'État, des experts extérieurs le cas échéant. La période de consultation réglementaire interviendra en deuxième phase, dès lors que le projet de SRHH aura été arrêté une première fois. Une concertation sera également menée parallèlement avec les élus sur la territorialisation des objectifs de production de logements et de logements sociaux. L'évaluation du Schéma actuel devrait être terminée fin 2022. La DRIHL et le Conseil régional lanceront la révision et sélectionneront le prestataire d'ici fin 2022 afin de commencer les travaux début 2023. **Pierre CAPART** précise que l'État a commencé l'élaboration du porter à connaissance et qu'il sera transmis pour début octobre 2022 si la révision est prescrite.

En l'absence de remarques particulières, **Pierre-Antoine MOLINA** invite les membres à se prononcer.

*Le lancement de la révision globale du SRHH recueille un avis favorable, avec une abstention.*

**Pierre-Antoine MOLINA** propose ensuite de passer à la présentation du rapport de suivi du SRHH Île-de-France 2021.

### **Présentation du rapport de suivi du Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement Île-de-France 2021**

**Isabelle ROUGIER** indique qu'un document légèrement ajusté sur certains points sera mis en ligne afin d'intégrer les corrections apportées sur quelques chiffres, notamment sur la partie hébergement et logement d'insertion. Elle souligne que l'année 2021 a été marquée par une reprise de la production de logements en Île-de-France, mais que celle-ci est restée moins marquée que dans d'autres régions. Elle indique que la dynamique des autorisations est repartie à la hausse, avec 71 700 logements autorisés en 2021, soit un montant légèrement supérieur au plancher de 70 000 fixé par la loi. Elle insiste sur le fait que les données relatives aux mises en chantier sont très provisoires. Elle rappelle également que l'État s'est efforcé courant 2021 de mobiliser globalement les acteurs du logement, tant au niveau national qu'au niveau régional : des mesures ont été mises en œuvre nationalement et régionalement pour rattraper le retard de l'année 2020, comme la compensation d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les collectivités locales dans lesquelles des logements sociaux sont construits. Elle pointe par ailleurs le fait que le plan de relance a accordé une belle part aux mesures de relance du logement.

**Isabelle ROUGIER** rappelle que la reprise concerne également le logement social et que le rebond est supérieur en Île-de-France comparativement au territoire national. Elle convient toutefois qu'il reste insuffisant, au regard de la cible fixée dans le SRHH entre 32 000 et 37 000. Le niveau de production s'établit à près de 23 000 agréments : l'augmentation est supérieure à 14 % en Île-de-France comparativement à 2020, contre 8 % au niveau national. Cette reprise a surtout profité aux produits les plus sociaux. 2021 a été par ailleurs une année plutôt positive s'agissant du rééquilibrage des places d'hébergement : 47 % des places d'hébergement et de pensions de famille ouvertes en 2021 l'ont été dans des EPCI déficitaires. **Isabelle ROUGIER** indique qu'il s'agit d'un point d'attention pour les services de l'État, qui est vraiment mis en œuvre lors de création de nouvelles places ou lors de reconstitutions dès lors qu'il s'agit de sites intercalaires. Elle rappelle à ce titre que 27 intercommunalités avaient été identifiées comme déficitaires dans le SRHH en 2017, au regard du ratio régional de places d'hébergement par habitant : 11 ont, depuis, rattrapé leur retard.

**Isabelle ROUGIER** informe ensuite les membres qu'une nouvelle carte a été élaborée pour montrer la mise en œuvre des obligations liées aux dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté. Elle indique que 100 % du contingent préfectoral hors fonctionnaires est dédié aux ménages prioritaires. Action Logement, avec lequel l'État a signé une convention au niveau régional, respecte les 25 %, mais cela ne se traduit pas de la même manière selon les territoires. C'est moins le cas pour certaines collectivités et certains bailleurs. Elle signale que les cartographies sont issues d'un travail important de fiabilisation et de consolidation des données de la demande de logement social, mais qu'il conviendra de le poursuivre avec les bailleurs dans le cadre de l'AORIF.

S'agissant du DALO, **Isabelle ROUGIER** indique que le nombre de recours est en hausse, à hauteur d'environ 60 000 en 2021. Elle rappelle que la feuille de route régionale DALO, dont un bilan a été effectué à la dernière commission ALHDP, visait à mettre l'accent sur le relogement des personnes qui sont très anciennement reconnues DALO. Elle souligne qu'il est nécessaire de

poursuivre le travail sur l'ensemble des ménages, particulièrement sur les DALO reconnus entre 2008 et 2012. Elle ajoute que les efforts de relogements doivent être poursuivis.

**Elsa MARTIN** s'enquiert – via la conversation en ligne de la visioconférence - de la possibilité de présenter un point sur la politique de peuplement de l'Etat, du point de vue de l'attache territoriale des demandeurs DALO avec le territoire.

**Isabelle ROUGIER** rappelle ensuite que la démarche initiée en 2021 concernant la modernisation de la réponse à l'utilisateur se poursuit en 2022. Elle précise que la plateforme téléphonique régionale affichait un taux de réponse extrêmement limité et que des crédits de modernisation de l'Etat ont permis de bénéficier d'une solution technique permettant d'apporter une première réponse à l'utilisateur. Cette solution permet également d'orienter les situations les plus complexes vers les téléconseillères. Un portail Web sera aussi créé dans le cadre du renouvellement du marché d'instruction DALO : les demandeurs pourront suivre leurs démarches en ligne, avec l'accompagnement des travailleurs sociaux si nécessaire.

S'agissant du parc privé, la rénovation énergétique des logements a été un fort enjeu en 2021 et qu'il le restera dans les prochaines années. Elle rappelle que le plan de relance a permis de mettre en place des aides exceptionnelles pour la rénovation énergétique des logements sociaux : 12 000 logements ont été financés en 2021. Elle pointe par ailleurs que la montée en puissance de MaPrimeRénov' a contribué au financement de 67 000 logements privés en Île-de-France. Elle signale que le nouveau service public de la rénovation énergétique, France Rénov', qui sera lancé courant 2022-2023, permettra de simplifier le parcours de l'utilisateur et d'offrir un meilleur accompagnement. Elle remercie à ce titre les collectivités qui se sont engagées dans les diagnostics territoriaux ces dernières semaines, pour permettre à l'Etat de dégager des orientations sur chaque territoire et concrétiser ainsi la mise en place de ce nouveau service public.

**Pierre-Antoine MOLINA** s'enquiert ensuite des éventuelles observations des membres.

**Martine THÉAUDIERE** insiste sur le fait que les associations sont confrontées à d'importantes difficultés pour capter des immeubles ou des logements en nombre suffisant et pour réussir à reconstituer complètement les places. Elle indique que la FAS s'interroge dans ce cadre sur la constitution d'une équipe régionale dédiée au repérage et à la captation.

**Éric CONSTANTIN** estime que la situation demeure complexe et dramatique au regard de la construction de logements sociaux. Il indique qu'il posera des questions et fera des commentaires en suivant le plan du rapport de suivi du SRHH. Il juge qu'il serait intéressant que le rapport intègre un graphique présentant la répartition des 150 000 places du dispositif hébergement-insertion par type de places. Il souhaite par ailleurs savoir si des directives régionales ont été données concernant la fin de la prise en charge des personnes mises à l'abri pendant la crise Covid, suite à des pratiques constatées dans le Val-de-Marne. Il s'enquiert du nombre de fins de prises en charge prévues.

Eric CONSTANTIN sollicite également des précisions concernant l'humanisation des structures d'hébergement : il s'enquiert du volume de centres encore non réhabilités en Île-de-France. S'agissant de l'accès au logement, il estime qu'il serait intéressant que le bilan intègre à nouveau l'évolution de la demande par département, avec les différents motifs, et les attributions au profit des demandeurs du premier quartile. Il salue l'intégration de nouvelles cartes, notamment celles relatives aux attributions aux ménages du premier quartile, mais il observe qu'elles incluent les relogements dans le cadre de l'ANRU et des ORCOD. **Éric CONSTANTIN** souhaite aussi savoir si les 75 000 attributions comptabilisent les demandes de relogement obligatoire liées à l'ANRU. Il constate par ailleurs que le nombre de Conférences intercommunales du logement (CIL), passe de 31 à 30 entre 2020 et 2021, et que 9 ne se sont pas encore créées sur les 39 obligatoires. Il note dans ce cadre que des conventions intercommunales d'attribution (CIA) et des Plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) sont en

retard sur certains territoires. Il s'enquiert des actions prévues pour permettre l'atteinte rapide des objectifs de création et d'adoption. Il rappelle que ces instances sont d'une importante capitale pour l'attribution aux ménages prioritaires et aux ressources modestes.

S'agissant du DALO et du taux de reconnaissance des commissions, **Éric CONSTANTIN** observe que certains départements, notamment du sud et de l'ouest, restreignent le niveau de reconnaissance. Il souhaite à ce titre savoir si la proposition de courrier destiné aux présidents des COMED a pu effectivement être formalisée et si les membres du CRHH peuvent en être destinataires le cas échéant. Il rappelle que la part des ménages non relogés continue d'augmenter. Concernant la prévention des expulsions, il n'est pas certain que l'ensemble des départements aient élaboré un véritable plan d'action partenarial de sortie de crise : il signale que des ménages ont été expulsés sans solution en Seine-Saint-Denis. Des expulsions ont eu lieu dans le parc social : des familles ayant reçu un commandement de quitter les lieux et dont la dette a été soldée n'ont pas signé de nouveau bail. Il aimerait que le préfet puisse intervenir pour remédier à ce dysfonctionnement. La Fondation estime ensuite qu'il est essentiel d'accélérer le rythme actuel de création de places en aires d'accueil pour les gens du voyage.

S'agissant de la production de logements, Eric CONSTANTIN note que les PLS ont atteint 105 % de leur objectif, mais que les PLAI et les PLUS n'ont atteint que 62 % de leur objectif, ce qu'il juge inquiétant. Il pointe que la production de la programmation 2022 est toujours inversement proportionnelle aux besoins. Il rappelle par ailleurs que le SRHH prévoyait une offre à hauteur de 3 000 à 4 000 logements intermédiaires, mais que leur volume atteint 8 000 logements. Il convient que ce développement est positif pour des populations du sixième au huitième décile, mais il estime que ce développement non maîtrisé impacte, en termes de concurrence du foncier, la réalisation de logements sociaux. Il signale une erreur dans le texte : la baisse observée entre 2020 et 2021 concerne les Yvelines et non l'Essonne.

**Éric CONSTANTIN** considère qu'il serait important de préciser que la progression annuelle des PLAI à hauteur de 2 à 5 %, qui est un des objectifs du SRHH, n'est pas atteinte. Concernant le logement insalubre, il remarque que le nombre d'arrêtés d'insalubrité est à son niveau le plus bas depuis dix ans et que l'augmentation apparente est uniquement liée à l'ajout des injonctions plomb. Il s'enquiert de la possibilité d'intégrer à nouveau le nombre de diagnostics effectués, de contrôles et de travaux d'office. Il estime par ailleurs que le bilan est peu détaillé sur la nature des travaux dans le cadre de MaPrimeRénov' : il déduit du rapport que les travaux concernent plutôt des monogestes, mais il insiste sur le fait qu'une approche globale permettrait une rénovation plus efficace. Il souhaite qu'une réflexion soit menée dans ce cadre. Il ajoute qu'il serait intéressant de disposer d'éléments sur l'éventuel changement de classe de DPE généré par les travaux. S'agissant de l'ANRU, **Éric CONSTANTIN** sollicite des précisions concernant l'articulation évoquée entre la reconstitution des 4 900 logements à démolir avec le développement de l'offre de logements de droit commun. Il souhaite s'assurer que l'ensemble des reconstitutions viendront en supplément. Il pointe enfin que le rapport ne mentionne pas d'informations concernant les démolitions hors ANRU.

**Martin CHOUTET, Co-responsable du Pôle Habitat pour le SIAO de Paris**, insiste sur le fait que le contexte est marqué par une très forte tension sur le dispositif d'hébergement avec la fermeture de nombreux centres intercalaires mis en place pendant la période de crise sanitaire par l'État et les fins de partenariats hôteliers. Il souligne que le SIAO peut en conséquence moins répondre aux sollicitations directes des équipes de maraudes, d'accueils de jour et de services de maternité, car il doit mobiliser davantage de places dans le parc pérenne pour faire face aux fermetures. Il estime qu'il est donc essentiel d'accélérer et d'amplifier la reconstitution des places. Il met ensuite en exergue le fait qu'une mobilisation accrue est nécessaire en direction du public prioritaire au titre du DALO, au regard du volume de 45 000 ménages reconnus prioritaires et non relogés. Il pointe à ce titre que 1 000 ménages sont reconnus en situation prioritaire et urgente depuis plus de 10 ans, malgré la forte mobilisation de la Drihl. Il note qu'il existe encore un

manque de solidarité entre les territoires : certains départements ont un taux de relogement inférieur à 20 %, voire 15 %. Il ajoute que les efforts sont également inégaux entre réservataires.

**Florence LESAGE, chargée d'études « accès au logement, fluidité hébergement/logement » à la DRIHL** précise dans le module de conversation écrite à **Eric CONSTANTIN** que les chiffres détaillés relatifs aux ménages ayant des ressources inférieures au premier quartile seront diffusés dans le socle de données.

**Martin CHOUTET** regrette ensuite que le rapport ne présente aucun élément chiffré concernant la situation des ménages du premier quartile. Il observe que ce sujet crucial progresse peu. Il rappelle que la loi exige que 25 % des attributions soient dédiées aux ménages les plus pauvres, mais que cet objectif n'est sans doute atteint qu'à moitié, ce qu'il juge très préoccupant. Il existe selon lui un enjeu collectif à rendre plus sociales les attributions dans les logements sociaux, notamment pour respecter les obligations légales en la matière. Il aimerait connaître à ce titre le nombre de relogements des ménages du premier quartile pour 2021. Il s'enquiert également des mesures concrètes envisagées pour conduire l'ensemble des acteurs à respecter leurs obligations légales.

**Pierre-Antoine MOLINA** indique que l'État porte une attention particulière aux obligations d'attribution sur les ménages du premier quartile.

**Florence LESAGE** précise que 10 380 attributions ont été effectuées pour les ménages du premier quartile en 2021, soit 13,7 % de l'ensemble, à l'échelle régionale.

**Jean-Luc VIDON, Directeur général d'ICF Habitat La Sablière, Représentant de l'AORIF** souligne que les bailleurs sociaux constatent la grande difficulté de produire et donc d'apporter des réponses aux publics prioritaires et plus globalement aux ménages modestes en Île-de-France. Il explique que ces derniers n'ont pas d'autres solutions, pour se loger de façon abordable, que le logement social, tant l'écart est important entre les prix du secteur privé et ceux du logement social. Il ajoute que les bailleurs sociaux sont très inquiets quant à l'atteinte des objectifs du SRHH. Il insiste ensuite sur le fait qu'en 2021 un plan de relance a aidé les bailleurs sociaux à accélérer les processus de réhabilitation, mais que la situation s'avère aujourd'hui dramatique sur différents plans. Il met en exergue le fait qu'il est indispensable, eu égard à l'accélération du dérèglement climatique, que l'ensemble des acteurs du logement contribuent à traiter leurs bâtiments rapidement pour limiter l'envol des consommations énergétiques. Il rappelle que les locataires vont souffrir dans les prochains mois d'une hausse très importante des charges et qu'il existe un risque de manque d'énergie, de coupure, de restrictions et de délestage. Il souhaite donc savoir dans ce cadre si le plan de relance de 2021 va se poursuivre en 2022 et 2023. Il juge cette question essentielle dans un contexte de difficultés économiques pour les bailleurs sociaux avec la hausse des coûts de production et des taux d'intérêt. Il souligne que les loyers des logements sociaux ne pourront pas suivre la hausse des charges que subissent les bailleurs sociaux et qu'un accompagnement des pouvoirs publics s'avère nécessaire dans la durée.

**Isabelle ROUGIER** confirme en réponse à ces interventions que la problématique de reconstitution des places d'hébergement intercalaires représente un fort enjeu. Elle indique que l'ensemble des places n'ont pas encore été trouvées et que l'objectif est d'en reconstituer 8 000. Elle précise que l'appel à candidatures régional qui a été lancé n'a pas permis de couvrir tous les besoins et que le préfet de région a donné aux préfets des objectifs très précis à atteindre pour combler l'écart, avec une visée de rééquilibrage en faveur des territoires sur lesquels le ratio d'hébergement par habitant est plus faible. Elle explique qu'il peut être envisagé de substituer des projets pérennes à des projets intercalaires et de prolonger certains sites dans l'attente, eu égard au fait que certains centres ne pourront pas être construits dans des délais rapides. Elle rejoint **Martine THÉAUDIERE** sur le fait qu'il conviendrait de réfléchir à la manière de mieux outiller les opérateurs d'hébergement en termes de prospection : elle propose d'échanger de ce sujet dans le cadre de l'étude d'humanisation qui sera lancée avec l'appui de la Banque des Territoires. Elle

confirme que l'État souhaite relancer la dynamique sur le plan de l'humanisation : un diagnostic sera lancé avec le concours de la Banque des Territoires afin d'identifier les besoins, d'avoir une véritable programmation des besoins et de porter ceux de l'Île-de-France auprès de l'Anah.

**Isabelle ROUGIER** partage ensuite l'inquiétude générale concernant les places d'hébergement. Elle confirme qu'il est complexe de trouver aujourd'hui des disponibilités foncières et immobilières. Elle signale dans ce cadre que les socles de données de la DRIHL seront publiés le 11 juillet et que des chiffres plus précis seront apportés concernant notamment les places d'hébergement et les attributions. En réponse à **Éric CONSTANTIN**, elle indique qu'il n'existe pas de directive régionale pour mettre fin aux prises en charge de l'ensemble des personnes hébergées pendant la crise sanitaire. Elle précise en outre que 31 CIL sont installées, mais qu'une CIL est installée sur un territoire qui n'avait pas l'obligation de le faire. S'agissant des attributions, elle insiste sur le fait que la loi 3DS impose que les conventions intercommunales d'attribution soient signées d'ici le 22 octobre 2022 et que le préfet de région a demandé à ses préfets de mobiliser les collectivités locales en ce sens. Elle rappelle également qu'un mécanisme est prévu par la loi si ces CIA ne sont pas signées, pour fixer ensuite des objectifs aux bailleurs. Elle ajoute qu'un dispositif un peu plus « autoritaire » interviendra le cas échéant pour inciter à l'atteinte des objectifs posés par la loi Égalité et Citoyenneté.

S'agissant du DALO, **Isabelle ROUGIER** confirme que la rédaction d'un courrier du préfet de région avait été évoquée pour inciter les présidents de COMED à harmoniser leurs pratiques, mais elle insiste sur le fait que le sujet est délicat, car ces derniers sont indépendants. Elle proposera au préfet de leur écrire, mais elle pense qu'il est aussi important de renforcer l'animation régulière de la DRIHL auprès des présidents et des secrétariats de COMED, et de poursuivre les formations. Elle invite ensuite **Éric CONSTANTIN** à lui transmettre les situations relatives aux expulsions locatives qu'il a soulevées afin qu'elles puissent être examinées en lien avec l'AORIF.

Elle rappelle dans ce cadre que les données chiffrées ne sont pas extrêmement fiables sur la prévention des expulsions et qu'il s'agit de l'un des objectifs de la feuille de route évoquée en commission ALHPD. Elle indique ensuite qu'un prochain CRHH sera l'occasion de présenter un bilan plus qualitatif sur MaPrimeRénov' et de revenir sur France Rénov'. Concernant l'articulation entre l'ANRU et le renouvellement de l'offre, **Isabelle ROUGIER** explique que la finalité est de suivre ces deux objectifs en s'assurant qu'ils seront tous les deux atteints, en identifiant les fonciers qui serviront d'une part à l'offre nouvelle, d'autre part à la reconstitution d'une offre. Elle souligne par ailleurs que la DRIHL relaiera le souhait de l'AORIF d'un maintien de l'aide à la réhabilitation du parc social. Elle signale enfin au représentant de la communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne que 70 % des ménages DALO ayant obtenu un logement dans l'intercommunalité résidaient déjà dans l'EPCI.

S'agissant de l'articulation entre l'ANRU et du renouvellement de l'offre, **Pierre-Antoine MOLINA** insiste sur le fait que l'État fixe aux territoires un objectif en matière de logements sociaux et un objectif de reconstitution de l'offre. Il souligne qu'il est important dans ce cadre d'avoir une visibilité de l'impact de la conjonction de ces deux objectifs, particulièrement pour repérer les difficultés éventuelles.

Concernant les gens du voyage, **Isabelle ROUGIER** indique que le préfet de région a réuni l'ensemble des préfets de départements fin 2021 pour les mobiliser sur la création d'aires d'accueil. Elle rappelle à ce titre que la DIHAL pilote désormais l'octroi des crédits dans le cadre d'un appel à projets national. Elle souligne que l'Île-de-France a fait remonter dans ce cadre des projets en nombre supérieur aux enveloppes allouées. Elle espère que cette mobilisation se poursuivra.

**Pierre-Antoine MOLINA** propose ensuite de passer au point suivant.



## **Organismes de foncier solidaire : présentation du cadre partagé de formalisation des avis du CRHH sur les demandes d'agrément et délégation de l'examen au Bureau**

**Pierre-Antoine MOLINA** rappelle que les organismes de foncier solidaire (OFS) visent à permettre l'accès à des logements plus abordables, en les déconnectant quelque peu des prix du foncier, et que la loi 3DS prévoit que leur agrément doit désormais être soumis à l'avis simple du CRHH.

*Une vidéo de présentation des OFS est diffusée en séance.*

**Clémentine PESRET, Directrice adjointe de la DRIHL,** indique que l'objectif est de proposer aux membres un cadre pour la préparation des avis du CRHH en vue de l'agrément des OFS. Elle précise que l'Île-de-France compte pour l'instant 13 OFS agréés et que l'analyse de leurs rapports annuels de 2021 donne une prévision de 1 600 logements en bail réel solidaire (BRS). Elle rappelle que le Préfet de région Île-de-France dispose d'un délai de trois mois pour délivrer l'agrément des OFS, dès lors que leur dossier de demande est complet, et qu'il l'instruit en droit et non en opportunité. Elle explique que depuis la loi 3DS, un dossier complet comprendra désormais l'avis du CRHH. L'agrément est donné pour une durée illimitée : il peut cependant être retiré si les conditions de délivrance de l'agrément ne sont plus réunies ou si un manquement grave aux obligations de l'opérateur est constaté. L'opérateur a l'obligation de transmettre un rapport annuel au Préfet de région Île-de-France, ce qui permet de contrôler l'activité. Il est proposé, eu égard à la situation des dépôts de demandes d'agrément, de déléguer les avis demandés au Bureau du CRHH, associé à un rendu compte annuel au CRHH plénier, avec un point sur les agréments, les bilans et sur les rapports annuels des organismes.

Elle précise qu'il est préconisé un dialogue amont de l'opérateur avec la DRIHL afin de préparer le dossier, de s'assurer que l'ensemble des éléments seront réunis et de traiter un maximum de questions. L'opérateur prépare ensuite un dossier avec l'ensemble des pièces fixées dans le Code de l'Urbanisme, ainsi qu'une note de synthèse présentant son projet, sa stratégie d'intervention et de développement, la manière dont il s'insère dans le paysage, la manière dont il permettra de répondre aux besoins locaux et la façon dont cela s'articule avec les politiques locales de l'habitat. L'État étudiera ensuite ce dossier, élaborera un projet d'avis et soumettra le dossier au Bureau du CRHH, en transmettant l'ensemble des éléments produits par l'opérateur et la DRIHL. Il est préconisé de demander à l'opérateur de présenter son projet au Bureau du CRRH, qui statuera sur l'avis. La DRIHL portera l'avis du CRHH à la connaissance du porteur de projet. Le cas échéant, ce dernier peut légèrement amender son projet pour prendre en compte les éventuelles remarques formulées par les membres. Le délai d'instruction de trois mois démarre une fois l'avis du Bureau du CRHH transmis.

**Clémentine PESRET** indique que l'objectif est de permettre au CRHH de se positionner comme un acteur pouvant challenger l'opérateur, notamment en l'interrogeant sur son projet, pour éclairer l'instruction du dossier. Elle souligne par ailleurs que l'ensemble des avis qui seront soumis au Bureau du CRHH donneront la possibilité de mesurer globalement l'action des OFS dans l'écosystème et d'avoir une mesure de l'impact sur l'objectif.

**Pierre-Antoine MOLINA** considère que la solution consistant à déléguer le pouvoir de décision au Bureau paraît raisonnable dans les conditions exposées par **Clémentine PESRET**.

**Frédéric RAGUENEAU, Directeur Général Les Habitations Populaires, Représentant de l'AORIF** rappelle que la proposition d'étudier les demandes d'agrément est liée au fait que les logements en bail réel solidaire (BRS) sont considérés au titre de la loi SRU comme des logements sociaux. Il insiste sur le fait que le CRHH d'Île-de-France devra être très attentif aux demandes d'agrément des futurs OFS, car des logements sociaux sans agrément préalable seront créés. Il souligne que les études réalisées par l'AORIF montrent qu'il existe un marché évalué



annuellement entre 3 000 et 5 000 logements en BRS. Il précise également que quatre opérateurs supplémentaires rejoindront fin 2022 les treize opérateurs actuels, soit en moyenne 200 logements par opérateur, ce qui interroge l'AORIF quant à la solidité financière des futurs OFS. Il indique que l'AORIF souhaite que l'avis s'appuie sur trois critères :

- un critère territorial afin ne pas multiplier le nombre d'OFS sur un même territoire ;
- un critère de moyens ;
- un critère relatif au modèle de gouvernance afin de respecter notamment la clause de non-lucrativité.

**Frédéric RAGUENEAU** ajoute qu'il est important d'être très attentif à ce que la multiplication des OFS n'engendre pas une surenchère foncière, qui décrédibiliserait à terme ce dispositif, dont la vocation est anti spéculative à l'origine.

**Katy BONTINCK** espère que l'agrément de l'OFS territorial créé par l'EPT Plaine Commune, qui est en cours d'instruction auprès des services de la DRIHL, pourra être délivré sans appliquer le nouveau cadrage présenté. Elle estime que la situation sera préjudiciable le cas échéant pour les 156 logements en attente pour lesquels un permis de construire a été accordé. Elle rappelle que la demande d'agrément est intervenue avant la promulgation de la loi 3DS.

**Isabelle ROUGIER** confirme que les dossiers déposés avant la promulgation de la loi ne sont pas soumis à l'avis du CRHH.

**Damien VANOVERSCHELDE** considère que l'instruction par le Bureau du CRHH d'Île-de-France est intéressante, car elle permet d'avoir un temps d'échanges sur le fond des dossiers. Il estime qu'il sera aussi important de prévoir une présentation régulière en assemblée plénière, qui donnera la possibilité de s'accorder sur la liste des pièces devant être fournies par le candidat et ainsi de stabiliser la composition administrative des documents de candidature. Il lui semble par ailleurs essentiel, lors du dépôt du dossier, d'argumenter sur le fait que les territoires ne sont pas en concurrence et qu'il ne s'agit pas d'une spéculation foncière. Il juge en outre que la solidité de la structure porteuse, qui devra gérer les relations avec les propriétaires locataires dans la durée très longue du foncier, est centrale et qu'elle nécessitera de disposer de garanties sur la durabilité et la pérennité des organismes porteurs.

Il observe enfin qu'il pourrait être pertinent que les avis défavorables du Bureau soient validés par le CRHH plénier lui-même pour éviter les risques de recours.

**Agnès PAPADOPOULOS, cheffe de Bureau « Politiques locales de l'Habitat » à la DRIHL,** explique qu'un avis défavorable du CRHH d'Île-de-France n'engage pas le Préfet de région d'Île-de-France dans l'octroi de son agrément.

**Damien VANOVERSCHELDE** juge que l'approche régionale et le maillage des opérateurs sont également importants. Il s'enquiert enfin de la date à partir de laquelle s'appliqueront ces nouvelles règles d'examen en Bureau du CRHH, qui est importante pour les dossiers de demandes d'agrément déposés récemment.

**Pierre-Antoine MOLINA** indique qu'il n'existe pas de risque de recours contre l'avis du CRHH, mais qu'une décision négative prise à la suite d'un avis irrégulièrement émis, serait en revanche problématique. Il confirme que le CRHH d'Île-de-France peut donner délégation au Bureau.

**Isabelle ROUGIER** précise que les dossiers déposés avant la promulgation de la loi (le 22 février 2022) ne sont pas concernés par l'avis obligatoire du CRHH, mais que ce point pourrait évoluer à l'avenir, car ce dispositif est encore très peu appliqué. Elle insiste sur le fait que l'avis est une disposition formelle, mais que le préfet de région n'est pas lié par celui-ci. S'agissant des OFS, elle explique que le contexte territorial pourra être détaillé dans la note de synthèse qui sera demandée et que l'analyse de la solidité financière est d'ores et déjà prévue dans le cadre de l'instruction.

**Pierre-Antoine MOLINA** insiste sur le fait que la mise en place de la nouvelle procédure ne retarde pas les dossiers.

**Damien VANOVERSCHELDE** signale que l'agrément de certains dossiers déposés en avril sont attendus pour le mois d'août. Il pense qu'ils peuvent être concernés par un sursis.

**Pierre-Antoine MOLINA** souligne que des échanges bilatéraux permettront d'éclairer ces cas particuliers.

**Frédéric RAGUENEAU** insiste à nouveau sur le fait que l'étude de la solidité financière de l'OFS est centrale et que le BRS ne représente pas un marché potentiellement important. Il remarque que les OFS n'atteindront pas forcément l'équilibre économique après quatre ou cinq années d'activité et que la DRIHL pourra leur retirer leur agrément. Il indique que l'inquiétude de l'AORIF porte sur le devenir des logements créés par ces OFS : le foncier sera transmis à un autre OFS, ce qui pourrait représenter un risque pour ce dernier si l'opération est mal engagée et mal réalisée, avec un foncier trop cher.

**Pierre-Antoine MOLINA** entend cette remarque. Il souligne que l'examen rigoureux permettra d'éviter précisément cette situation en appréciant a priori la solidité financière, critère sur lequel le CRHH d'Île-de-France et le Préfet de la Région d'Île-de-France seront amenés à se prononcer.

En l'absence de remarques complémentaires, **Pierre-Antoine MOLINA** invite les membres à procéder au vote.

*Le cadre partagé de formalisation des avis du CRHH d'Île-de-France sur les demandes d'agrément et la délégation de l'examen au Bureau recueillent un avis favorable à l'unanimité.*

**Pierre-Antoine MOLINA** remercie ensuite les membres pour la richesse de leurs contributions sur les différents points abordés au cours de la séance. Il précise que le prochain Bureau se réunira le 21 septembre et la prochaine séance plénière le 21 octobre [depuis lors, le calendrier des séances a été modifié] : elle sera l'occasion de présenter plus en détail France Rénov', d'accueillir Denis PIVETEAU et Jacques WOLFROM, auteurs d'un rapport remis au gouvernement en 2020 sur l'habitat inclusif, et de donner la parole au Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis.

***La séance est levée à 17 heures 15.***