



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France

Mercredi 25 mai 2022 — Paris

Compte rendu simplifié

Sommaire

Fonctionnement du CRHH : avis sur le projet de compte rendu du Bureau du 11 février 2022	3
Dossier réglementaire - Avis sur le projet de fusion des OPH de Puteaux/Courbevoie/Levallois-Perret : nouvel OPH Rives de Seine Habitat	3
Présentation du cadrage régional francilien du développement de l'offre de logements sociaux en usufruit locatif social	5

La séance du Bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France est ouverte à 14h.

Ouverture

Isabelle ROUGIER, Directrice de la DRIHL, ouvre la séance en excusant Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, Vice-président chargé du Logement, de l'Aménagement durable du territoire et du SDRIF-E au Conseil régional d'Île-de-France, qui ne pourra pas participer à cette séance du Bureau. Le Conseil Régional sera représenté par Laurent CALVALIDO, Directeur régional adjoint Transport/Logement.

Fonctionnement du CRHH : avis sur le projet de compte-rendu du Bureau du 11 février 2022

Isabelle ROUGIER s'enquiert d'éventuelles observations ou questions sur le compte-rendu de la séance du Bureau du CRHH du 11 février 2022.

Éric CONSTANTIN, Directeur régional Île-de-France de la Fondation Abbé Pierre, souhaite savoir quelles sont les modifications qui ont été apportées entre la première et la deuxième version du compte-rendu envoyées aux membres.

Marina IONITA, chargée d'études à la DRIHL, précise qu'il s'agit de modifications de formulations demandées par l'AORIF et par le Vice-président du Conseil départemental du Val-de-Marne, Michel Duvaudier.

Isabelle ROUGIER note l'avis favorable de l'ensemble des membres du Bureau sur le projet de compte-rendu.

Avis sur le projet de fusion des OPH de Puteaux/Courbevoie/Levallois-Perret : nouvel OPH Rives de Seine Habitat

Stéphane REVERRE-GUEPRATTE, Directrice de l'unité départementale des Hauts-de-Seine de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement, rappelle que les trois OPH de Levallois, Puteaux et Courbevoie sont rattachés à l'EPT Paris Ouest La Défense (POLD) et sont donc soumis à l'obligation de fusionner en un seul OPH. Dès 2020, ces trois OPH avaient engagé un processus de rapprochement dans la perspective de la fusion. À compter de l'automne 2021, les trois OPH ont accéléré le processus de fusion et engagé les premières délibérations. Lors d'une délibération de décembre 2021, l'OPH de Puteaux a été désigné comme l'organisme absorbant, sur la base du critère du nombre de logements le plus important. En mars 2022, le changement de dénomination pour les trois organismes fusionnés

a été acté avec la création du nouvel OPH Rives de Seine Habitat. Par ailleurs, en mars 2022 un ensemble de nouvelles délibérations de chacun des OPH et de l'EPT a permis de valider le projet de fusion avec une date d'effet fixée au 1^{er} juillet 2022. C'est dans ce cadre que ce projet de fusion est soumis pour avis aujourd'hui. Le recrutement d'un directeur général externe est en voie d'achèvement. Les services de l'État ont fortement accompagné ce projet de fusion. Dans le cadre de ce projet de fusion, Éric CONSTANTIN demande s'il existe des projections sur la manière dont ce nouvel organisme remplira ses obligations au titre de la loi Égalité et Citoyenneté et notamment en matière de relogement des publics prioritaires reconnus PU DALO et de ménages du premier quartile.

Stéphanne REVERRE-GUEPRATTE précise que de manière générale, un certain retard est à noter sur l'EPT dans le cadre de la Conférence intercommunale du Logement ainsi que dans le cadre de la politique d'attribution de logements sociaux. Elle signale que l'EPT a relancé les travaux et a contacté la Fondation Abbé Pierre à ce propos. Elle rappelle que si la DRIHL accompagne la fusion de ces 3 OPH, elle est également très présente auprès de l'EPT pour que tous ces travaux soient relancés. Ce sujet constitue un point de priorité et de vigilance dans le cadre de la fusion, et la manière dont le nouvel organisme remplira ses obligations sera examinée avec attention.

Éric CONSTANTIN confirme que la Fondation Abbé Pierre reprendra part aux travaux de la CIL à la demande de l'EPT et qu'il serait intéressant de savoir où se situe le nouvel organisme par rapport à son obligation relative au premier quartile et aux publics prioritaires.

Stéphanne REVERRE-GUEPRATTE signale que dans le cadre de la fusion et avec une nouvelle direction générale, le suivi de ces obligations sera au cœur des préoccupations. La fusion constitue une opportunité pour mettre l'accent sur les attributions au profit des ménages prioritaires.

Laurence DEHAN, Directrice régionale adjointe Île-de-France de la Banque des Territoires, informe que la Banque des Territoires-Caisse des Dépôts est favorable à cette fusion. Toutefois, en tant que prêteur principal des trois organismes, elle aurait souhaité avoir un point de situation financière de cette fusion, qui est déterminant pour bâtir le plan d'investissement ainsi que le plan de réhabilitation du nouvel office. La Banque des Territoires apportera aussi une attention particulière pour voir comment ces trois organismes fusionnés pourront travailler de concert en faveur du logement sur le territoire.

Stéphanne REVERRE-GUEPRATTE souligne que ce sujet sera également un point d'attention dans le cadre de la fusion. Actuellement, chacun des OPH se trouve dans une situation particulière caractérisée par peu de développement.

Laurence DEHAN précise qu'il s'agit d'un point d'attention qu'il est important de porter au Bureau du CRHH. Elle confirme que la Drihl peut compter sur la Banque des Territoires et la Caisse des Dépôts pour travailler sur ces questions, avec l'accord du bailleur.

Damien VANOVERSCHELDE, Président de l'AORIF (Association des organismes HLM de la région Île-de-France) fait remarquer que ce projet de fusion était attendu par l'ensemble des bailleurs et notamment des offices. L'AORIF se félicite qu'un accord ait été trouvé au niveau de POLD. Il considère que ce projet est une bonne chose pour les collectivités locales concernées.

Isabelle ROUGIER soumet le projet de fusion des OPH de Puteaux/Courbevoie/Levallois-Perret au vote.

Les membres du Bureau du CRHH émettent un avis favorable (19 votes POUR) sur le projet de fusion des OPH de Puteaux/Courbevoie/Levallois-Perret. Olivier BAJARD, Directeur régional Île-de-France d'Action Logement s'abstient du fait de son mandat d'administrateur de Levallois-Perret Habitat.

Présentation du cadrage régional francilien du développement de l'offre de logements sociaux en usufruit locatif social

Isabelle ROUGIER informe que l'objectif de cette séquence est de présenter la doctrine retenue en Île-de-France pour l'examen des opérations en usufruit locatif social (ULS). Elle explique que ce produit n'a pas vocation à être majoritaire dans le développement du logement social, mais doit être considéré comme un levier pour le développement de l'offre sociale pérenne dans la mesure où l'ULS facilite l'équilibre des opérations, notamment dans les territoires où le foncier est particulièrement cher.

Cette séquence va débiter par une présentation du produit de l'usufruit locatif social. Elle se poursuivra par une présentation des axes du cadrage régional puis par l'intervention des deux principaux opérateurs : Tonus Territoires, représenté par son Président Directeur Général, Christophe CARESCHE, et Perl, représenté par Nicolas de BUCY, Directeur général adjoint et Hervé FRANC, Directeur du développement Patrimoine existant.

Les modalités de l'usufruit locatif social ont évolué, il était auparavant ciblé sur le PLS mais peut désormais être un levier pour faire du PLUS et du PLAI.

La finalité du cadrage régional est de proposer une vision partagée, en premier lieu entre les services de l'État, afin d'agrèer ce type de produit pour qu'il trouve sa place dans le cadre du développement du parc social.

Frédéric ESNAULT, Chef de service développement et amélioration de l'offre de logement de la DRIHL rappelle que l'usufruit locatif social est un dispositif qui a été créé au début des années 2000 et qui consiste en un démembrement du droit de la propriété des opérations, la nue-propriété étant acquise par un investisseur privé ou un investisseur institutionnel et financée sans aide de l'État. L'usufruit quant à lui est acquis par un bailleur social qui perçoit les loyers, assure l'entretien de l'immeuble et mobilise les produits classiques de financement du logement social

pour procéder à l'acquisition de l'usufruit. Cet usufruit locatif social est acquis pendant une période minimale de 15 ans, à l'issue de laquelle la proposition d'un relogement aux locataires est de droit et encadrée par la réglementation. Il fait savoir que ces logements sont considérés comme des logements sociaux de droit commun au sens de la loi SRU. Par ailleurs, ce produit présente l'avantage de réduire la charge financière et la mobilisation des fonds propres dans les plans de financement des bailleurs.

Frédéric ESNAULT rappelle que la DHUP a encouragé la réalisation de cadrages régionaux, dans une note technique d'octobre 2019, pour mobiliser plus activement ce produit social avec l'appui des services instructeurs afin de mieux répondre aux besoins en développant un patrimoine social complémentaire au parc pérenne et en veillant à adapter les conditions du développement de l'usufruit locatif social à l'enjeu et à la réalité de chaque territoire tout en anticipant les conditions de la fin de l'usufruit.

Il précise que le cadrage proposé s'appuie sur quatre piliers, à savoir :

- L'usufruit locatif social est un produit de financement du logement social qui peut être mobilisé sur l'ensemble du territoire francilien. Il constitue un des outils pour les services instructeurs afin de développer le logement social sur les territoires. Il doit pouvoir être instruit dans les conditions du droit commun. Il est particulièrement à développer dans les territoires où le foncier est onéreux, dans lesquels il peut être alternatif à des projets qui excluraient tout produit social. Il peut mobiliser du financement en PLS, PLUS et PLAI.
- L'usufruit locatif social est un produit à promouvoir tout particulièrement dans les communes disposant de plus de 35 % de logements sociaux et dans les opérations dédiées à des publics dits « spécifiques », par exemple pour les logements étudiants, pour lequel il existe un pic de besoins dans les années à venir.
- L'usufruit locatif social doit constituer un produit complémentaire à l'offre pérenne. En effet, en Île-de-France, le développement de l'offre de logement social pérenne et de très long terme est une nécessité. La recommandation à cet égard vise à plafonner la délivrance des agréments ULS à 10% de la programmation par département, actée lors du CRHH de début d'année. Une attention particulière doit être apportée aux territoires SRU où le développement de l'offre pérenne est encore plus impérieux qu'ailleurs. L'usufruit locatif social ne doit pas constituer un moyen de contournement pour des élus réfractaires à la constitution d'un parc pérenne de logement social. Il est donc recommandé dans les communes SRU de ne pas dépasser un plafond d'ULS de 10% de l'objectif triennal annualisé. Par ailleurs, il convient de s'assurer que le développement d'opérations en usufruit locatif social ne contribue pas à dégrader le bilan qualitatif de la production de logement social sur les territoires déficitaires SRU (part minimale de 30% de PLAI notamment). Le cadrage rappelle également que, dans les communes dites carencées SRU, la part de logement familial qui doit être réalisée est à faire en logement pérenne et ne doit pas recourir à l'ULS.

- Le dernier pilier du cadrage régional a vocation à anticiper les conditions de la fin de l'usufruit, pour limiter les risques liés au relogement, d'une part, mais aussi veiller à ne pas remettre sur le marché un trop grand nombre de logements au même moment. C'est pourquoi le cadrage proposé préconise de conclure des opérations d'usufruit locatif social avec des bailleurs sociaux dont la part en ULS sur le territoire intercommunal ne dépassera pas 10% du parc du bailleur social concerné. Une autre recommandation concerne la nécessité pour le bailleur de fournir à 3 ans avant la fin de l'usufruit un plan de relogement précis, dûment suivi jusqu'à l'extension totale de l'opération. Cet engagement du bailleur devra être assorti - notamment dans les opérations qui feront appel à des investisseurs privés - à l'immobilisation au long cours de l'opérateur qui a structuré l'opération d'usufruit. Dans une optique d'anticipation et de lissage de la charge de relogement à l'issue de la période, le cadrage préconise des opérations d'usufruit sur le territoire francilien qui dépassent la durée minimale réglementaire d'usufruit de 15 ans pour la porter à 17 ans.

Isabelle ROUGIER invite Christophe CARESCHE à prendre la parole.

En préambule, **Christophe CARESCHE, Président Directeur général de Tonus Territoires**, remercie la DRIHL pour la présentation de ce cadrage qui permet de préciser et d'homogénéiser les règles d'utilisation de l'usufruit locatif social sur le territoire francilien.

Il présente ensuite *Tonus Territoires* qui est une filiale de la Caisse des Dépôts, rattachée à la Banque des Territoires. Il précise que Tonus Territoires n'est ni un promoteur, ni un bailleur, mais un véhicule d'investissement qui investit en usufruit locatif social sur du logement social et intermédiaire aux côtés des bailleurs. Il rappelle que *Tonus Territoires* s'adresse à tous les bailleurs (*ESH, filiales d'Action Logement, CDC Habitat, offices ...*) et a été créé dans le cadre du premier plan de relance de la construction de logements sociaux que la Caisse des Dépôts a mis en place en 2018 à la demande du Gouvernement. Tonus Territoires a retenu le montage en usufruit local social, car ce dispositif constitue un effet de levier important pour les bailleurs qui souhaitent construire et qui n'ont aucun fonds propre à engager. En effet, l'usufruit locatif social est financé à 100% par les prêts que les bailleurs vont obtenir pour la durée de l'usufruit. Ce dispositif permet de démultiplier les possibilités de construction pour les bailleurs sans toutefois se substituer à la production en pleine propriété.

Tonus Territoires a la particularité d'être un investisseur institutionnel : il ne revend pas la nue-propriété à des investisseurs particuliers, mais la conserve jusqu'à la fin de l'usufruit. Tonus Territoires achète la nue-propriété de toute catégorie de logements sociaux et intermédiaires, soit en familial, soit en résidences étudiante ou jeunes actifs. L'essentiel de l'activité de Tonus Territoires consiste à acheter la nue-propriété de logements en construction, mais aussi en transformation de locaux d'activité en logements. Par ailleurs, *Tonus Territoires* peut acquérir ces nues-propriétés en Vefa avec un bailleur auprès d'un promoteur mais aussi en maîtrise d'ouvrage directe, avec un bailleur, en Vefa inversée. La durée minimum de l'usufruit est de 15 ans, et *Tonus Territoires* propose de l'usufruit jusqu'à 20 ans. La moyenne des opérations gérées par Tonus Territoires est de 19,4 ans.

En ce qui concerne la sortie de l'usufruit, *Tonus Territoires* a travaillé sur la mise en place d'un dispositif plus robuste que le dispositif prévu par la loi. *Tonus Territoires* propose une « clause de transition locative » qui permet au bailleur, durant les deux années au moins avant la fin de l'usufruit, de reloger et ne pas réattribuer les logements. Dans ce cas, *Tonus Territoires* indemnise le bailleur sur la perte de loyers subie par rapport au relogement anticipé. Il s'agit-là d'un élément qui améliore substantiellement le montage.

Il explique que la clause de transition locative avec une vente au détail des logements à la fin de l'usufruit est l'option principale proposée par *Tonus Territoires*. Toutefois, *Tonus Territoires* propose également l'option de vente en bloc. Il existe un droit de priorité pour le bailleur pour racheter les logements.

Christophe CARESCHE cite quelques opérations réalisées par *Tonus Territoires* en Île-de-France. La première opération se situe à Bussy-Saint-Georges et a été réalisée avec le groupe *Valophis*, sa filiale de promotion *Expansiel* ainsi que sa filiale de bailleur social « *La Chaumière d'Île-de-France* ». Cette opération se situe sur un terrain de l'Epamarne et comprend 105 logements avec des prescriptions très exigeantes en termes de construction biosourcée et bois. *Tonus Territoires* a acheté 41 logements dont 13 en PLAI, 18 en PLUS et 10 en PLS, ce qui a permis à cette opération d'être équilibrée financièrement.

La deuxième opération est située à Meudon et a été réalisée avec le promoteur *Icade et Woodeum*. Le bailleur est *Seine Ouest Habitat*. *Tonus Territoires* a acheté 45 logements dont 23 PLUS et 22 PLS. Cette opération était très qualitative et a été difficile à boucler.

Christophe CARESCHE signale par ailleurs que *Tonus Territoires* dispose de deux programmes liés aux Jeux olympiques. Le premier programme se situe dans le village olympique à Saint-Ouen et a été réalisé avec le promoteur *Icade* et le bailleur *CDC Habitat*. *Tonus Territoires* a fait l'acquisition de 43 logements PLS. Le second programme se situe à Dugny (village des médias) et a été réalisé avec le promoteur *Ametis* et le bailleur *Seqens*. Dans ce programme, *Tonus Territoires* a fait l'acquisition de 39 logements PLS.

Christophe CARESCHE souligne que ces quelques exemples illustrent bien les capacités d'insertion de l'usufruit locatif social dans une stratégie de construction et de développement.

Isabelle ROUGIER remercie Christophe CARESCHE pour sa présentation et invite Nicolas de BUCY à prendre la parole.

Nicolas de BUCY, Directeur général adjoint de Perl, souligne que *Perl* est ravi de la réalisation de la note de cadrage régional qui permet de fixer des règles et donc de sécuriser le dispositif de l'usufruit locatif social qui fait ses preuves.

Il rappelle que *Perl* est le créateur du dispositif de l'usufruit locatif social et développe ce dispositif depuis 22 ans. *Perl* est filiale d'un promoteur, sans être promoteur. *Perl* est un opérateur et un monteur d'opérations en usufruit locatif social.

Depuis 22 ans, *Perl* a produit près de 10 000 logements au travers de l'usufruit locatif social dans 400 programmes sur 185 communes. La particularité de *Perl* est d'avoir déjà couvert la totalité du cycle d'opérations de démembrement. *Perl* travaille en architecture ouverte avec 120 promoteurs et une centaine de bailleurs. *Perl* a réalisé plus de 4 600 logements en Île-de-France, dont 3 500 logements dans le neuf, 1 000 logements dans l'existant et le solde en transformation de bureaux en logements. En Île-de-France, *Perl* est présent dans 70 communes avec 30 bailleurs et 53 promoteurs, notamment à Paris et dans l'ouest parisien, mais aussi dans le Val-de-Marne et en Seine-Saint-Denis. Il signale que le produit de l'usufruit locatif social ainsi que de la nue-propriété se démocratise dans de plus en plus de communes et que ce dispositif fonctionne bien dans toutes les communes où le prix du foncier est tendu.

Nicolas de BUCY précise que *Perl* peut intervenir en bloc, en mandat, dans de la Vefa, dans de l'existant ou en Vefa inversée.

La spécificité de *Perl* concerne l'accompagnement des différents acteurs sur le long terme et notamment en fin d'usufruit. À ce jour, *Perl* a mis fin à près d'une dizaine d'opérations représentant 300 logements. C'est un gage de sécurité pour les acteurs de ce type d'opérations, avec une importante ingénierie mise en place pour que la fin de vie de ces montages se passe bien. De plus, *Perl* a mis en place une équipe spécifique d'une dizaine de collaborateurs afin de mettre en lien l'ensemble des acteurs - nus-propriétaires, usufruitiers – dans les trois années précédant la fin de l'usufruit. Ces années sont utiles afin de rappeler à chacun ses droits et ses obligations, notamment à l'usufruitier en termes de réfection et de travaux à réaliser, mais aussi en termes de relogement pour les locataires qui sont encore sous plafond social.

L'équipe de *Perl* se tient à la disposition du nu-propriétaire afin de l'accompagner et de savoir ce qu'il souhaite faire de son logement à l'issue de la convention de démembrement. Ce travail est important et permet que les "*débouclages*" d'opérations se fassent dans de très bonnes conditions. À ce jour, *Perl* a débouclé 300 logements et prépare 1 500 lots en "*débouclage*" pour les cinq prochaines années. Il s'avère que dans les opérations débouclées (sur la base des 300 logements, ces données évolueront au fil du temps), 25% des locataires en place lors du "*débouclage*" sont encore sous plafond social et vont se voir proposer un logement par le bailleur usufruitier. On constate également qu'à la fin de la convention de démembrement, 65% des nus-propriétaires redevenus pleins propriétaires mettent en vente le logement et que 1% des logements sont achetés par le locataire en place. On observe que 30% des propriétaires qui récupèrent la pleine propriété de leur logement souhaitent poursuivre la location, soit avec un nouveau locataire (pour 4% d'entre eux), soit avec le locataire en place. Seuls 6% des nouveaux pleins propriétaires souhaitent reprendre leur logement à titre personnel soit pour y habiter, soit pour y loger un membre de leur famille.

Nicolas de BUCY indique que les opérations démembrées se font soit en PLS, soit en PLAI voire en PLUS, et de plus en plus pour ces deux dernières catégories. *Perl* intervient pour du logement familial ou du logement spécifique.

Isabelle ROUGIER remercie Nicolas de BUCY pour sa présentation. Elle considère que les présentations des deux opérateurs ont été utiles afin d'illustrer la manière dont l'ULS se met en

œuvre et de présenter les conditions d'intervention en contrepoint des éléments de cadrage présentés.

Éric CONSTANTIN rappelle qu'une présentation de ce type a déjà été faite en plénière et avait suscité beaucoup de débats au sein des membres du CRHH et plus particulièrement au sein du cinquième collège. Il fait remarquer que ces logements à durée limitée posent question dans une région particulièrement tendue dans laquelle il faut apporter des solutions dignes et pérennes aux demandeurs de logement, notamment aux plus modestes qui se situent sous les plafonds PLAI. Il a bien noté les recommandations présentées par Frédéric ESNAULT sur le type de logements qui doivent être complémentaires et non pas se substituer aux logements pérennes. Il fait remarquer que les lois et les dispositifs peuvent évoluer très rapidement et craint qu'à terme l'usufruit locatif social ne ressemblera plus à ce qui a été présenté aujourd'hui.

Il fait part de son inquiétude quant à la portée des « recommandations » du cadrage régional et souhaite savoir si des moyens coercitifs pourront être mis en œuvre en cas de non-suivi de ces recommandations. Il s'interroge sur la préconisation d'un plafond de 10 % de l'objectif de production programmé par département en début d'année. En ce qui concerne les communes SRU, il revient sur la préconisation de plafonner la production annuelle de logements en usufruit à 10% de l'objectif triennal annualisé de la commune. Il estime que pour les communes SRU ou les communes carencées, le plafond devrait être abaissé, voire supprimé afin d'interdire la production de logements en ULS dans ces communes, pour se concentrer sur la production de logements sociaux pérennes. Il souhaite que ce sujet revienne en plénière afin que le CRHH d'Île-de-France puisse valider ces recommandations.

Isabelle ROUGIER explique que le modèle de logement social en France est un modèle pérenne. L'objectif des services de l'État est donc de développer du logement social pérenne. L'enjeu du cadrage régional est de préciser les règles d'application et d'homogénéiser la manière dans les services de l'État instruisent ce type de dossiers en tenant compte des points d'attention qui viennent d'être expliqués et de reconnaître l'intérêt de l'usufruit locatif social tout en veillant à ce qu'il n'y ait pas d'effets d'aubaine ou d'effets de bord dans la mise en œuvre de ce produit.

L'expérience de l'ULS est désormais suffisante pour pouvoir bien apprécier les risques associés et mettre ce produit à sa juste place. Elle fait remarquer l'effet levier de l'ULS qui permet aux bailleurs d'économiser des fonds propres et de produire des logements sociaux là où ils n'auraient pas été sortis, avec une forme d'effet multiplicateur. Elle explique que si l'ULS n'existait pas, les opérations seraient purement privées. L'ULS permet de faire du logement social dans les territoires où le foncier est très élevé, à la place d'opérations de promotion immobilière. L'enjeu est d'utiliser cette complémentarité et de ne pas se priver de cet outil en tant qu'effet levier sur la production sociale pérenne.

En ce qui concerne les recommandations faites en termes de plafonnement, **Isabelle ROUGIER** fait remarquer qu'une opération peut être bloquée si la limite de 10% est appliquée en fin de triennal. Aussi, la note de cadrage accorde une souplesse relative à l'échelle d'application de cette limite en fonction des territoires.

Frédéric ESNAULT confirme que les recommandations en termes de plafonnement ont été mises en place afin de limiter les effets de bord sur certaines communes. L'idée est de ne pas se bloquer autour d'une valeur absolue. Toutefois la référence des 10% a le mérite d'exister. À terme, il faudra examiner comment le cadrage est appliqué et voir si des réorientations doivent être faites. Frédéric ESNAULT rappelle enfin qu'actuellement, la production ULS est limitée en volume, autour de 2% des logements locatifs sociaux agréés en moyenne sur les dernières années.

Isabelle ROUGIER indique que le fait de disposer d'un document de cadrage qui identifie les points d'attention et les conditions de développement et de mise en œuvre de ce produit permettent d'avoir un cadre partagé entre les services de l'État et les opérateurs d'ULS pour mieux suivre et piloter ce produit. Il sera possible de rendre compte de la mise en œuvre de ce cadrage au CRHH d'Île-de-France

Damien VANOVERSCHELDE souhaite partager les réflexions de l'AORIF sur ce sujet. Il précise qu'il est intéressant de disposer de cette tentative de cadrage régional pour mettre à plat et harmoniser les règles et les faire connaître aux services instructeurs, aux bailleurs et aux opérateurs de l'ULS. Il informe que de nombreux bailleurs ont déjà mis en place des doctrines internes dans leur production, des outils de régulation ainsi que des dispositifs d'accompagnement de la sortie de l'ULS. Toutefois, un certain nombre de sujets doivent être discutés. Le premier sujet concerne le soutien au développement de l'ULS. En tant que bailleur social, le souhait de l'AORIF est de soutenir le développement du logement social, d'abord pérenne. Le montage en ULS est un moyen de permettre de réaliser des opérations qui ne pourraient pas se faire sans démembrement sur des fonciers très chers. Il recommande que la formulation retenue dans le cadrage régionale soit moins engagée dans le soutien du produit lui-même que dans le soutien du logement social, avec comme levier possible également l'ULS. Il craint sinon un appel d'air sur le développement de l'ULS alors que ce type de produit présente des inconvénients, notamment celui d'induire de la concurrence sur les gisements fonciers rares et celui de générer un effet inflationniste sur les prix du foncier. Il craint que le développement supplémentaire de l'usufruit locataire social ne conduise à une diminution des capacités de maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux, même s'il existe des cas de Vefa inversée.

Damien VANOVERSCHELDE évoque la doctrine des organismes consistant à ne pas mettre pas de fonds propres dans des opérations en usufruit locatif social. Le problème actuel du montage des opérations mixant du PLS, du PLUS et du PLAI provient du fait que le PLAI et le PLUS sont déficitaires et ne peuvent être couverts que dans le cadre d'une plus-value éventuellement faite dans l'exploitation du PLS. Si le bailleur social n'est pas au final propriétaire du PLS, la rentabilité du PLS est nulle et ce dernier ne récupérera pas de fonds lui permettant de réinvestir dans l'ouvrage afin de financer le PLAI et le PLUS. D'autre part, si le système de l'usufruit est utilisé pour du locatif intermédiaire, la source de fonds propres qui pourrait être obtenue en pérenne s'appauvrit. Il y a donc un grand besoin de limiter la part de démembrement dans la production. Il est indispensable que le logement social pérenne soit la règle et que l'ULS constitue l'exception, notamment pour débloquer les situations de fonciers très chers.

Il fait remarquer par ailleurs que la part de relogement dans des sorties d'ULS en PLS est assez faible alors qu'il devrait s'avérer plus compliqué de déboucler les opérations dans lesquels il y aura des PLUS et des PLAI, car les familles logées sont plus précaires et moins mobiles que les familles

logées en PLS. Il y a donc une prudence à avoir sur le débouclage si le démembrement est étendu à du PLAI et à du PLUS. Il rappelle qu'à ce jour il n'a pas constaté de situation en démembrement qui permette de financer du PLAI sans fonds propres supplémentaires.

En ce qui concerne la régulation, le cadrage gagnerait à préciser sur quelle programmation s'applique le plafonnement de 10%, soit les objectifs de programmation soit les agréments réellement délivrés. Il précise que les services départementaux ont tendance à reporter en fin d'année la délivrance des agréments en usufruit locatif social, considérant que l'ULS n'est pas du vrai locatif social pérenne. Cette stratégie permet de vérifier que la limite de 10% ne soit pas dépassée. Il ne pense pas que l'objectif de 10% pourra être tenu si les agréments sont accordés au fil de l'eau. Il alerte sur l'arrivée prochaine de nouveaux opérateurs d'ULS et s'interroge sur la façon dont l'attribution des agréments d'ULS sera régulée.

Damien VANOVERSCHELDE explique que pour l'AORIF il s'agirait plutôt d'encadrer l'usufruit locatif social pour soutenir la production pérenne. L'AORIF est favorable à un plafonnement de l'ULS basé sur les agréments réellement délivrés plutôt que sur la programmation. L'AORIF estime que les PLUS et PLAI ne devraient pas être dans le champ de l'ULS, car ces opérations sont faites au détriment des opérations de droit commun et parce que le débouclage de ces opérations est plus difficile pour les ménages les plus fragiles. Par contre, l'AORIF est très favorable à l'intégration de l'ULS dans des opérations mixtes qui intègrent à la fois du démembrement et du non-démembrement de logements sociaux. En conclusion, l'AORIF considère que la part d'ULS doit rester minoritaire et favorise la présence d'organismes qui gèrent leur patrimoine sur du long terme et qui réfléchissent au statut de leur patrimoine en fin de conventionnement. Il considère que des réflexions doivent être menées sur l'avenir des patrimoines qui sortent des conventionnements et d'un démembrement éventuel. Il évoque également le démembrement sur des acquisitions/améliorations. Ces opérations sont généralement très chères et le fait de pouvoir faire du démembrement lors de l'acquisition d'un bien très cher et d'avoir du locatif social géré par un bailleur - avec l'appui des financements adéquats - paraît intéressant.

Damien VANOVERSCHELDE s'interroge sur la lecture de l'ULS vis-à-vis de la reconstitution d'offre des opérations de renouvellement urbain et souhaite savoir si ces opérations sont comptabilisables ou non.

Isabelle ROUGIER souligne que l'ULS constitue bien, pour tous les acteurs, un levier complémentaire de développement du logement social sachant que l'objectif partagé est de développer le parc social pérenne. C'est le sens du cadrage régional qui rappelle clairement ces objectifs partagés par la DRIHL et ses partenaires. Par ailleurs, conformément à l'orientation nationale donnée par la loi ELAN, le document de cadrage précise que l'ULS doit être développé dans sa vocation de produit levier complémentaire. L'enjeu de ce cadrage est d'homogénéiser la posture des instructeurs de l'État à travers des principes uniques et de formaliser ces principes dans un écrit. En ce qui concerne la manière dont le plafonnement est comptabilisé, il s'agit bien du programmé.

Frédéric ESNAULT confirme que l'objet est de partir de la référence programmée par département - car il s'agit des territoires de gestion à l'échelle régionale - en début d'année en CRHH. Cette

référence a justement pour but de limiter les postures d'attente par rapport à l'intégralité de ce qui sortira sur le territoire sur une année.

Stéphanne REVERRE-GUEPRATTE souligne qu'en tant que Directrice de l'Unité départementale des Hauts-de-Seine de la DRIHL, elle est très concernée par le cadrage ainsi que par l'ensemble des éléments qui viennent d'être partagés. Elle pense avoir été l'une des premières personnes à solliciter un cadrage suite aux nombreuses sollicitations qu'elle a reçues. Ce cadrage permet d'être à la fois dans la promotion et dans l'encadrement et d'objectiver les positions. Elle confirme par ailleurs que l'ULS ne peut pas compter dans la reconstitution de l'offre.

Elle précise que le cadrage doit permettre la complémentarité et signale que la DRIHL considérera chacune des opérations avec vigilance au regard de ce cadrage. Elle reconnaît qu'il y a un sujet par rapport à la limite des 10% qui a été fixée et que la DRIHL réfléchit à avoir plusieurs cliquets en termes de programmation - programmation départementale, programmation communale, programmation du bailleur - pour éviter tout écueil. Elle informe qu'au niveau local, la DRIHL ne bloquera pas forcément les projets et n'attendra pas la fin d'année pour faire toutes les opérations. Des points réguliers seront faits tout au long de l'année afin de voir comment les choses s'ajustent et se réajustent.

Isabelle ROUGIER tient à apporter une précision quant à la reconstitution de l'offre. Elle indique qu'il y a eu débat avec l'Anru sur le sujet et qu'il a été décidé que l'ULS pouvait compter dans la reconstitution de l'offre si l'Anru le valide en comité d'engagement.

Damien VANOVERSCHELDE fait savoir que sa question sur la reconstitution de l'offre portait sur les opérations de renouvellement urbain de droit commun et pas forcément des opérations de l'Anru.

Stéphanne REVERRE-GUEPRATTE précise que pour les opérations de droit commun, l'ULS ne comptera pas pour la reconstitution de l'offre.

Damien VANOVERSCHELDE soutient cette position, qui a le mérite d'être claire, et partage le besoin de cadrage régional sur l'ULS. Il revient ensuite sur le sujet de l'ULS pour des résidences étudiantes. Il craint que la répartition entre un très grand nombre d'acquéreurs individuels en nue-propriété, de petits logements, puisse générer un risque de fonctionnement en « marchands de sommeil » à terme, avec une surexploitation de la résidence à la sortie de l'usufruit. Il serait favorable à ce que le démembrement se fasse auprès d'un investisseur institutionnel et non auprès d'investisseurs individuels privés dans ce cas.

Christophe CARESCHE souhaite répondre sur plusieurs points. Il souligne d'abord que le modèle d'investissement en ULS est un modèle exigeant qui ne se développera pas de façon considérable et anarchique. Il s'agit en effet d'un modèle dans lequel il n'y a pas de revenu locatif, ce qui rend l'investissement complexe aussi bien pour des particuliers que pour des institutionnels. La rentabilité de l'opération se fait uniquement à la revente. Il pense que les institutionnels feront de l'ULS en complément d'autres investissements, mais il est persuadé que ces derniers ne privilégieront pas l'ULS comme investissement central.

Par ailleurs, il explique que les bailleurs ont la main sur l'ULS et que ces derniers veillent à produire en pleine propriété. Ils ont recours à des opérateurs tels que *Tonus Territoires* et une grande partie des opérations gérées par *Tonus Territoires* sont des opérations mixtes. Il signale que l'ULS est un montage qui vient compléter la production sociale et intermédiaire, mais ne s'y substitue en aucun cas. Il note que le PLS vient souvent équilibrer les opérations mais que des opérations peuvent être faites en PLUS ainsi qu'en PLAI. Il souligne que dans le cadrage régionale, les objectifs SRU ne se font pas en ULS, mais restent en pérenne, ce qui empêche des dérives éventuelles.

S'agissant d'opération de rénovation urbaine, il signale que *Tonus Territoires* a géré une opération ULS à Bobigny en Seine-Saint-Denis, que l'Anru a validée car il s'agissait d'une reconstitution sur site. L'Anru a considéré - de manière tout à fait dérogatoire - que la centaine de logements prévue pourrait se faire en ULS. Par ailleurs, ces logements sont faits en maîtrise d'ouvrage directe avec Saint-Denis Habitat.

En ce qui concerne la résidence étudiante, **Christophe CARESCHE** partage l'avis donné par Damien VANOVERSCHDELDE. La question est de savoir ce que deviennent ces logements à la sortie. Il évoque les problématiques de copropriétés dégradées et les problématiques de « marchands de sommeil ». C'est pourquoi *Tonus Territoires* propose soit un modèle de sortie en bloc, soit un modèle de transformation des logements à la sortie en T2 et T3. Il explique que ce modèle de transformation va être mis en œuvre pour les logements des villages olympiques. Après les Jeux olympiques, les logements vont être transformés en logements familiaux.

Isabelle ROUGIER remercie Christophe CARESCHE pour ces précisions.

Elsa MARTIN, collaboratrice du Cabinet de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération de Paris Vallée de la Marne, souhaite comprendre pourquoi l'ULS est nécessaire pour sortir des projets alors même que l'État verse des aides à la pierre considérées comme suffisantes. Compte tenu des principes régissant l'ULS, elle se demande si on ne peut pas assimiler ce dispositif à une aide au logement social provisoire, qui disparaîtra dans 15-20 ans, ou au logement privé. Enfin, Elsa MARTIN s'interroge sur la portée de cette mesure : serait-elle mise en place en attendant d'adopter les dispositifs qui permettront de construire assez de logement social ?

Isabelle ROUGIER précise que l'aide à la pierre constitue une partie seulement du financement d'une opération, autour de 5 %. Les coûts du foncier étant extrêmement élevés dans certaines parties du territoire francilien, des montages avec fonds propres sont nécessaires. Toutefois, le montant des fonds propres atteint des hauteurs parfois difficiles à mobiliser pour les bailleurs. Aussi, tout produit qui peut permettre d'économiser des fonds propres aux bailleurs peut démultiplier le nombre de logements.

En réponse à la question relative à la complémentarité avec le logement social pérenne ou l'effet levier de l'ULS, Isabelle ROUGIER informe qu'un certain nombre de projets sont mixtes et que l'ULS ne concernera qu'une partie des logements. Les logements ULS sont certes transitoires mais le parc pérenne développé par ailleurs dans les opérations perdurera sur le territoire.

Khalid ALAOUI, Représentant du Comité consultatif régional des personnes accueillies, revient sur la présentation de Nicolas de BUCY, pour l'opérateur Perl, et note qu'en fin d'opération, 15 % des locataires deviennent propriétaires. Il craint que, sur la base de ces statistiques, les logements sociaux soient transférés dans le parc privé, ce qui remettrait en cause le rôle du logement social.

Nicolas de BUCY répond que, selon le retour d'expérience de Perl suite au débouclage de 300 logements, seul 1% des locataires se sont portés acquéreurs du logement dans lequel ils habitaient. Il confirme que le logement en ULS – qu'il soit d'un investisseur privé ou institutionnel - a une vie sociale puis une vie privée. À la fin de la convention, le logement devient logement privé et peut être vendu, remis en location ou repris à titre personnel. Il n'est toutefois pas en mesure d'expliquer pourquoi aussi peu de locataires ont finalement décidé de ne pas acquérir leur logement. Il précise que les statistiques de Perl vont s'enrichir et sans doute évoluer au fil du débouclage des opérations. Dans les prochaines semaines, Perl va effectuer un débouclage dans les Yvelines en expérimentant un nouveau schéma. À l'issue de la convention, l'usufruitier fera l'acquisition de la pleine propriété au nouveau plein propriétaire. Le logement qui était social va redevenir social.

Isabelle ROUGIER fait remarquer qu'à ce jour il n'y a pas encore beaucoup de recul par rapport aux opérations. Les premières sorties de l'ULS arrivent petit à petit. Les éléments de bilan de l'ULS pourront être partagés en CRHH, afin de mieux connaître les choix des ménages.

Nicolas de BUCY souligne le bénéfice de la note de cadrage régional qui permettra de sécuriser et d'obliger les parties prenantes de ce type d'opérations - usufruitier ou opérateur – à s'engager sur le long terme. Pour que ces opérations fonctionnent, il est indispensable que les nus-propriétaires puissent communiquer avec l'usufruitier. Il précise que le fait d'accompagner ces débouclages permet de ne pas se retrouver dans des situations dramatiques. Aussi, il est primordial de contraindre les opérateurs d'accompagner sur le temps long ce remembrement de propriété. Il rappelle que l'ULS n'a pas vocation à se substituer au logement pérenne et doit être considéré comme un outil complémentaire, comme un bonus.

Isabelle ROUGIER remercie Nicolas de BUCY pour ces précisions. Suite à la demande de certains membres du CRHH, elle souhaite revenir en plénière du CRHH pour présenter des opérations et mieux illustrer l'effet levier de l'ULS, quand il y aura un recul suffisant.

Elle informe que la réunion du Bureau du CRHH arrive à son terme et remercie Frédéric CARESCHE ainsi que Nicolas de BUCY pour leur présence lors de cette séance.

Elle signale que du 7 au 13 juin prochain, l'ensemble des membres du CRHH sera sollicité pour la consultation dématérialisée sur le projet du PDALHPD de Paris. Elle précise que ce projet vient de recevoir l'avis favorable de la commission ALHPD qui s'est tenue le 17 mai dernier.

Par ailleurs, une commission PLH sera organisée le 8 juin prochain à 10 heures. Deux PLH seront présentés lors de cette commission.

Elle informe qu'une séance plénière du CRHH aura lieu en date du 6 juillet prochain à 14h30. Cette séance sera largement consacrée au schéma régional de l'habitat et de l'hébergement. Cette séance sera l'occasion de revenir sur la révision partielle du CRHH qui a été lancée en décembre 2021 et de lancer l'évaluation du schéma.

Elle précise enfin que le prochain Bureau du CRHH est prévu le 21 septembre prochain à 9 heures trente..

Éric CONSTANTIN considère que la discussion qui vient d'avoir lieu en Bureau est intéressante. Les sujets sont nombreux, mais la Fondation est particulièrement préoccupée par les sujets concernant les publics les plus défavorisés.

Il évoque deux sujets très préoccupants et notamment le sujet des occupants de bidonvilles en Île-de-France. Il a l'impression qu'il y a de plus en plus d'évacuations et d'expulsions de terrains sans forcément une application pleine et entière des circulaires de 2018 et de la stratégie régionale. Il constate que ce sujet n'a jamais été abordé par le CRHH et considère qu'il est indispensable d'avoir une vision régionale sur ce point.

Le deuxième sujet concerne les mineurs isolés à la rue. Ce sujet ne peut être évacué en CRHH, car de nombreuses remontées d'associations signalent des difficultés, comme par exemple le fait que les mineurs isolés ne sont plus accueillis dans certains sites d'accueil de jour.

Il fait remarquer que si le CRHH ne dispose pas de membres qui pourraient parler de ces situations, il existe aujourd'hui de nombreux experts qui pourraient intervenir dans ces domaines. Il signale que la Fondation souhaiterait que les sujets relatifs à ces deux publics soient évoqués très rapidement en plénière ou en Bureau.

Il souhaite par ailleurs qu'un bilan soit fait sur le public des gens du voyage et qu'une discussion soit initiée sur ce point avec tous les membres du CRHH.

Isabelle ROUGIER prend note de ces trois priorités. Elle indique que la problématique des mineurs isolés se situe au carrefour des compétences départementales et de l'État. Elle relayera une nouvelle fois la demande de la Fondation relative aux occupants des bidonvilles auprès de la Préfecture pour intervenir sur la stratégie régionale.

Elle remercie l'ensemble des participants à cette réunion du Bureau du CRHH.

La séance est levée à 16 heures 03.