



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

11 février 2022 – En visioconférence

Compte rendu synthétique

Sommaire

- Fonctionnement du Bureau du CRHH3
- Points d'actualités et d'information.....3

La séance est ouverte à 8 heures 30.

Isabelle ROUGIER

Directrice de la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Île-de-France

Je remercie tous les membres du Bureau pour leur présence ce matin. Nous accueillons ce jour les représentants des conseils départementaux au Bureau, qui ont été désignés lors de la séance du 17 décembre 2021, à savoir :

- Sabrina ECART pour le Val-d'Oise ;
- Michel DUVAUDIER pour le Val-de-Marne ;
- Florence LAROCHE pour la Seine-Saint-Denis.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

Vice-président du conseil régionale d'Île-de-France chargé du Logement, de l'Aménagement durable du territoire et du SDRIF-E

Je souhaite la bienvenue aux nouveaux arrivants et je remercie tous ceux qui, au sein des services de la DRIHL et de la Région, ont préparé la présente réunion. Nous serons amenés dans quelques jours à voter une aide en faveur du Bail Réel Solidaire (BRS) au sein du Conseil Régional d'Île-de-France, de manière à pouvoir enclencher et soutenir ce dispositif. Je rappelle également la signature, avec le préfet de région, d'une convention entre l'État et la Région Île-de-France pour soutenir et relancer le logement à destination des jeunes (logements étudiants et jeunes actifs). Cela garantit le fléchage et la sanctuarisation de financements État et Région, ainsi qu'une expérimentation importante puisque l'Île-de-France sera la première région dans laquelle l'État financera à titre expérimental des logements étudiants en PLAI.

Isabelle ROUGIER

DRIHL

Je partage avec vous l'importance de cette convention qui a été renouvelée avec une ambition plus marquée que la précédente. Il faut espérer que les efforts conjoints permettront de relancer ce produit qui peine à atteindre ses objectifs en Île-de-France, bien qu'il corresponde à un véritable besoin.

Fonctionnement du Bureau du CRHH

Avis sur le projet de compte-rendu du Bureau du CRHH du 3 décembre 2021

En l'absence de modifications, le projet de compte-rendu du Bureau du CRHH du 3 décembre 2021 est approuvé.

Points d'actualités et d'information

Temps d'échanges sur les Organismes de foncier solidaire (OFS)

Isabelle ROUGIER

DRIHL

Il s'agit ici d'une séance essentiellement informative : elle est notamment consacrée à des échanges sur les organismes de foncier solidaire et sur le bail réel solidaire. Ce dispositif, récent, trouve sa place dans le paysage régional puisqu'à ce jour, dix offices fonciers solidaires sont agréés en Île-de-France. De nombreux opérateurs sont intéressés par ce dispositif. À date, les agréments d'offices fonciers solidaires ne sont pas soumis à l'avis des instances du CRHH. Il en sera prochainement autrement.

Éric CONSTANTIN

Directeur régional Île-de-France de la Fondation Abbé Pierre

Je voudrais obtenir l'avis de la Région sur des échanges qui interviennent dans le cadre des élections présidentielles. Je m'inquiète de constater que des maires d'arrondissement qui soutiennent Valérie PECRESSE annoncent que le droit au logement opposable ghettoïse les quartiers par un peuplement imposé. Il est très choquant d'exprimer un avis aussi tranché, d'autant plus que la candidate soutenue est aussi la Présidente de la Région. Valérie PECRESSE et la Région partagent-elles cette position ?

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

Région Ile-de-France

En tant que candidate, Valérie PECRESSE n'est pas Présidente de la Région. La Région fonctionne grâce à une majorité et à un équilibre programmatique qui n'est pas forcément le même que celui de la candidate. De la même façon, Anne HIDALGO en tant que candidate n'est pas maire de Paris.

J'estime que cette prise de position individuelle relève d'un maire d'arrondissement. Chaque famille politique et chaque candidat manifestent des sensibilités et des prises de position différentes. Pour autant que je sache, concernant Valérie PECRESSE en tant que candidate, il n'est pas question dans ses propositions sur le logement de revenir sur la loi DALO ou sur la loi SRU.

Deuxièmement, la Région Ile-de-France ne cautionne pas cette prise de position. En tant que vice-Président de la Région, je ne la partage pas.

Enfin, j'appartiens à une famille politique qui se situe dans la majorité régionale et qui soutient la candidate Valérie PECRESSE. Elle considérerait très complexe et inacceptable une remise en cause de la loi DALO et de la loi SRU.

Une vidéo de présentation du dispositif OFS/BRS est projetée en séance.

Bilan et perspectives des OFS et du BRS

Agnès PAPADOPOULOS

DRIHL, cheffe du bureau des politiques locales de l'habitat

Le dispositif du BRS a été créé dans les années 1970 dans les pays anglo-saxons. Il offre une alternative à la propriété privée du sol et permet de participer à l'accession sociale à la propriété. Il a été créé en France en 2014 et revêt un certain dynamisme puisque les agréments sont ouverts aux organismes HLM et aux SEM agréés de l'habitat. Les BRS sont décomptés dans la loi SRU.

Des mesures fiscales lui sont associées : dans le cas du bail réel solidaire, les preneurs à bail peuvent accéder au prêt d'accession sociale depuis 2020 et au prêt à taux zéro.

L'OFS et le BRS assurent une dissociation du foncier et du bâti. Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le préfet de région : ils doivent être sans lucrativité ou à lucrativité limitée. Ils ont de manière pérenne la propriété foncière du terrain et ont la possibilité de donner à bail des logements. Ce bail est rechargeable, à savoir que lors du départ des occupants, le bail sera rechargé d'autant d'années et donné à un autre ménage qui respectera les conditions en vigueur. Les ménages achèteront le bâti et paieront une redevance foncière mensuelle à l'organisme de foncier solidaire (OFS).

L'agrément OFS est délivré par le préfet de région après étude du dossier. L'activité de l'OFS est contrôlée par le préfet de région, au travers d'un rapport annuel. Un OFS peut perdre son agrément s'il ne respecte plus les conditions de délivrance de cet agrément. En cas de dissolution d'un OFS, les baux sont transmis à un autre OFS.

Le premier agrément a été accordé en 2017 en France. Il existe plusieurs types d'OFS. En Ile-de-France, dix OFS étaient agréés en 2021, dont deux associations, une coopérative et deux groupements d'intérêt public. Des agréments ont aussi été délivrés à des bailleurs sociaux. Les prises de contact pour obtenir des agréments sont nombreuses depuis le mois de janvier.

Le bilan des BRS présentés ce jour porte sur les sept OFS qui avaient été agréés l'année précédente. Dix BRS ont été livrés, car ces opérations sont longues et juridiquement complexes. Mais environ 1 600 logements en BRS sont programmés pour les années à venir.

Les OFS permettent de proposer de l'accession sociale à la propriété à des prix bas en excluant le prix du foncier du prix du logement. La loi 3DS, qui devrait être promulguée à la fin février, confortera ce modèle en permettant au bloc local de déléguer le droit de préemption urbain, ou de garantir des prêts OFS. Les OFS pourront également réaliser des opérations mixtes (commerce en pied d'immeuble ou étage de bureau dans un immeuble de logement).

Financement des OFS et des BRS : le rôle de la Banque des Territoires

Claude SCHNEEGANS

Banque des territoires, Directeur territorial Grands Comptes

Nous nous inscrivons encore en phase d'expérimentation. La Banque des Territoires propose le prêt à très long terme GAIA qui s'échelonne sur quatre-vingts-ans au maximum en zone tendue. Cela impacte le montant de la redevance réglée par les acquéreurs, puisque le montant de la redevance baisse lorsque le prêt est long.

Pour l'heure, des dossiers sont à l'étude. Il est demandé d'apporter une mise de fonds propres correspondant à 5 % de l'OFS afin de pouvoir répondre à l'obligation de rachat en cas de défaillance de l'acquéreur. Est aussi demandée une pré-commercialisation du programme de 50 %, ou de 30 % si le programme est réalisé par une structure HLM. Il faut aussi que l'intégration des coûts de structure dans le *business plan* soit comparable à ceux du logement social en matière d'impayés, de charges etc. Enfin, le niveau de redevance ne doit pas excéder 2,50 euros par mètre carré (en fonction de la localisation) pour que le client final puisse supporter à la fois la charge d'emprunt et cette redevance.

Force est de constater que bon nombre d'OFS dépendant des bailleurs sociaux se créent : il s'agit de structures comptables au sein des bailleurs sociaux, mais non de structures juridiques propres. Connaissant le bailleur social, nous savons quel risque il prend dans le cadre de ces opérations.

Il faut souligner la frilosité du secteur bancaire pour apporter des financements aux acquéreurs. C'est par exemple le cas de la Banque Postale. Une acculturation à ce nouveau mode d'acquisition est ici nécessaire.

Dernièrement, il est à noter que les opérations d'OFS / BRS ne sont pas isolées mais intègrent des opérations plus larges de PLAI, PLS, voire de PLI. Cela sécurise l'ensemble du dispositif.

Présentation de la Foncière de la Ville de Paris

Sophie LECOQ

Directrice de la Foncière de la Ville de Paris

La Foncière de la Ville de Paris, soit l'OFS parisien, a été créée car les prix de vente parisiens dépassent depuis quelques années 10 000 euros par mètre carré, ce qui rend l'achat à Paris totalement impossible pour les classes moyennes. Les familles quittent souvent Paris dès l'arrivée du premier ou du deuxième enfant. Aucune accession sociale à la propriété n'était possible depuis 2000. Les dispositifs avaient été suspendus, en raison en l'absence de mécanisme anti-spéculatif satisfaisant. La Ville se concentrait alors sur le locatif social.

La création du dispositif de dissociation du foncier et du bâti a permis à la Ville de Paris de relancer un dispositif d'accession sociale à la propriété. La Foncière de la Ville de Paris est devenue opérationnelle au début 2020, après l'obtention des agréments. La Foncière est capitalisée à hauteur de 10 millions d'euros depuis le début 2022. Ses objectifs sont élevés (1 000 logements par an) : il faut assurer la mixité sociale à Paris en permettant aux classes moyennes de rester à Paris et d'y devenir propriétaires, mais aussi fluidifier les parcours résidentiels, en permettant aux ménages du parc social de sortir des logements sociaux pour accéder à une autre forme d'habitat. La Foncière de la Ville de Paris a pour objectif central de s'adresser aux familles, son cœur de cible.

La Foncière achète un terrain, bâti ou non, puis confie la maîtrise d'ouvrage (construction ou rénovation) à un opérateur membre du GIP, voire un promoteur. Les logements sont ensuite vendus aux ménages à un prix plafonné à 5 096 euros TTC par mètre carré de surface utile. Ils sont vendus sous la forme d'un bail réel solidaire de quatre-vingt-dix-neuf ans à des ménages qui se situent en-dessous du plafond de ressources. Pendant la durée de ce bail, les ménages acquittent auprès de la Foncière une redevance fixée à 2,50 euros par mètre carré. Le ménage peut ensuite revendre le logement à un autre ménage sous plafond de ressources, à un prix plafonné tout au long de la vie du dispositif.

Le système de sélection des ménages se veut transparent. Il s'appuie sur une cotation qui prend en compte plusieurs critères afin de classer les dossiers. Le système de cotation s'applique de nouveau à chaque rotation de logement, de sorte que le ménage ne peut vendre qu'à un autre ménage sélectionné par la Foncière de la Ville de Paris. De plus, il est interdit de louer le bien acquis en BRS, qui doit être occupé par le ménage acquéreur.

Dix opérations sont d'ores et déjà lancées, ce qui représente quelques mille logements. La plupart de ces opérations sont réalisées dans les grandes ZAC parisiennes (nord des XVIII^{ème} et XX^{ème} arrondissements, sud du XIII^{ème} arrondissement), mais aussi dans le diffus. A Paris, le BRS doit être complémentaire du locatif social.

La Ville de Paris peut nous céder du foncier municipal. La Ville pratique alors un prix administré et nous n'effectuons la vente qu'à un prix de 1 500 euros par mètre carré, de sorte que le foncier reste abordable pour nous.

En ce qui concerne les préemptions, nous procédions jusqu'à présent par un achat par la Ville de Paris et une revente à la Foncière. Nous intervenons aussi dans des programmes mixtes sur des réserves de logements intermédiaires.

La première commercialisation portait sur vingt-trois logements au sein de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul, sous la forme d'une opération en habitat participatif. Elle a été lancée en avril 2021. Les ménages ont été sélectionnés relativement tôt au cours du processus afin qu'ils participent à la construction de leur immeuble. Les vingt-trois logements commercialisés allaient du T2 au T5, dont une majorité de T3 et T4 destinés aux familles. La communication sur le dispositif s'est appuyée sur une réunion publique et sur de nombreux outils de communication (*flyers*, site internet...), notamment via les bailleurs sociaux. 2 691 candidatures ont été reçues. La sélection s'est déroulée en plusieurs étapes, soit :

- la vérification du plafond de ressources ;
- la vérification du taux d'effort qui doit être inférieur à 40 % ;
- l'application de la cotation basée sur dix critères ;
- l'examen par une commission de sélection des 118 dossiers présélectionnés.

Échanges avec les membres, questions-réponses

Isabelle ROUGIER

DRIHL

Pourriez-vous nous préciser quels sont les plafonds de ressources pris en compte ?

Sophie LECOQ

Foncière de la Ville de Paris

Les plafonds de revenus mensuels sont fixés à :

- 4 221 euros pour deux personnes ;
- 4 824 euros pour un couple avec un enfant ;
- 5 487 euros pour un couple avec deux enfants ;
- 6 259 euros pour un couple avec trois enfants.

Nous avons négocié des partenariats avec des banques pour nous assurer du financement des ménages que nous sélectionnons.

Laura SCHMITLIN

AORIF, Directrice adjointe

Merci pour ces présentations très complètes. Il semble très pertinent que les demandes de nouveaux agréments passent désormais pour avis devant le CRHH. Les BRS répondent à un véritable besoin dans le contexte francilien : une diversification des produits est essentielle. De nombreux OFS se développent actuellement en Île-de-France, il faut donc être vigilant aux risques de concurrence et de surenchère qu'il pourrait y avoir entre les OFS.

De plus, peut-être un effet d'opportunité apparaît-il, de sorte que des OFS sont créés sans que des opérations soient mises en œuvre. Le BRS ne représente pas un outil magique qui permet de régler les problèmes du foncier. Il faut donc déployer de véritables politiques sur le foncier dans les zones sous tension.

Pour l'agrément des OFS, il conviendra d'être attentif à la complémentarité d'un nouvel OFS avec ceux qui existent déjà sur le territoire (quel ancrage partenarial ?). Une attention spécifique sera aussi portée au projet stratégique de l'OFS, notamment sur la pérennité de l'engagement social et solidaire.

Éric CONSTANTIN

Fondation Abbé Pierre

Je suis totalement en accord avec les propos de l'AORIF. Je serai vigilant au risque de concurrence entre OFS. Il serait pertinent de préparer sans attendre les critères d'avis du CRHH dans le cadre de l'agrément des OFS.

Par ailleurs, des OFS du sud de la France se sont efforcés de travailler sur la lutte contre les copropriétés dégradées. Existe-t-il des projets de ce type en Ile-de-France ?

Isabelle ROUGIER

DRIHL

Je suis assez sensible à vos interventions. Il convient de réfléchir en CRHH au dispositif et à la loi 3DS. Un cadre strict s'applique à l'agrément en tant que tel et nous devons respecter des critères légaux.

Frédéric ESNAULT

DRIHL, chef du service Développement et amélioration de l'offre de logement et d'hébergement

À ce jour, nous ne devons instruire que sur la base des dispositions des textes. Il n'existe aujourd'hui aucune raison de ne pas accorder d'agrément à un opérateur robuste qui présenterait un dossier complet, répondrait totalement aux orientations du projet et offrirait de véritables perspectives de développement. Avec la loi 3DS, il sera nécessaire de passer par le CRHH pour émettre un avis simple sur le projet d'agrément. Cela étant dit, aucune orientation supplémentaire n'est donnée pour guider cet avis.

Sophie LECOQ

Foncière de la Ville de Paris

Il a été demandé s'il était envisageable d'accorder aux personnes seules les moyens d'acheter un logement. Il ne s'agit pas là du cœur de cible, qui correspond aux familles. Les programmes mis en œuvre incluent néanmoins toujours de petits logements (T2, voire T1) qui pourraient être proposés à des personnes seules.

Il a aussi été demandé ce qu'il adviendrait si les ressources des ménages devenaient, avec le temps, supérieures au plafond. Nous avons travaillé à l'idée d'une sur-redevance : elle n'est pas mise en œuvre pour l'heure, d'abord car il y a des questions techniques qui se posent mais aussi car les critères de sélection nous permettent d'identifier des ménages dont la trajectoire de revenus ne sera a priori pas exponentielle.

Angelo ZAGALOLO

Conseil Régional, Directeur du logement et du renouvellement urbain

Nous envisageons de présenter la semaine prochaine un dispositif de soutien aux BRS pour aider les opérations d'offres nouvelles permettant l'accession à la propriété, la vente HLM sera exclue. Il s'agira d'opérations engagées par des OFS ou des opérateurs dans le cadre du BRS. La loi 3DS apportera des modifications en soumettant pour avis au CRHH la création des OFS. Serait-il envisageable de prendre connaissance périodiquement d'un bilan de l'activité des OFS ?

Les logements BRS sont comptabilisés au titre de la loi SRU, mais il semble que ceux-ci ne fassent pas l'objet d'un agrément. Il faudrait donc passer par les bilans des OFS pour en retrouver la trace.

Enfin, est-il vrai qu'à Paris, les activités OFS sont limitées à la Foncière de la Ville de Paris, à l'exclusion des autres OFS ?

Isabelle ROUGIER

DRIHL

Nous pourrions présenter au mois de juin une compilation de l'ensemble des bilans reçus.

Deuxièmement, la base pour le décompte SRU correspond aux bilans annuels.

Sophie LECOQ

Foncière de la Ville de Paris

Il est vrai que la Foncière de la Ville de Paris exerce un monopole de fait sur le territoire parisien. Nous sommes très sensibles à cette question de concurrence entre OFS et nous avons souhaité développer un modèle avec une faible redevance pour les ménages. Se pose ensuite la question de la sélection des ménages : nous avons eu à cœur de définir un système de sélection qui soit le plus équitable possible. L'idée à Paris est que cela soit très encadré et lisible pour les ménages.

Olivier BAJARD

Action Logement, Directeur régional Ile-de-France

Je remercie les trois intervenants pour leurs exposés passionnants. Dans le contexte francilien, le BRS représente un nouvel outil très intéressant qui permet à la fois de redonner accès à la propriété à des individus qui n'y pensaient même plus, et d'éviter la spéculation foncière. Les collectivités peuvent ainsi se réapproprier la propriété foncière sur un territoire.

Action Logement s'inscrit très fortement dans le soutien de ces démarches et a d'ailleurs récemment signé un partenariat avec la Coop Foncière Francilienne pour la construction de 548 logements en BRS. Les équipes d'Action Logement se tiennent à disposition pour l'obtention de financements spécifiques sur ce type de produit qui répond à une véritable problématique de société, en particulier en Ile-de-France.

Khalid ALAOUI

Conseil consultatif régional des personnes accueillies

La dissociation du bâti et du foncier représente une question très importante. Je suis néanmoins inquiet de la situation de Paris car les opérations sont réalisées dans des arrondissements qui réunissent la population la plus pauvre. Les opérations de réhabilitation de logements risqueraient alors de chasser les plus pauvres dans une logique de gentrification.

Isabelle ROUGIER

DRIHL

Je conviens qu'il s'agit là d'un point de vigilance au regard de la situation de certains ménages qui ne pourront pas rentrer dans ce dispositif, encore expérimental.

Je remercie les différents intervenants pour ces échanges intéressants. Je retiens l'opportunité de porter ce sujet en plénière, peut-être dans le cadre de la préparation de la mise en œuvre de la loi 3DS.

Point d'information sur le bilan des agréments 2021

Isabelle ROUGIER

DRIHL

Nous reviendrons sur ce point en séance plénière le 9 mars 2022. La programmation en matière d'aide à la pierre pour 2022 sera soumise au CRHH à cette occasion et un bilan 2021 de l'ensemble des aides à la pierre et des agréments de logement locatif social sera alors effectué.

Frédéric ESNAULT

DRIHL

En ce qui concerne les premiers éléments structurants du bilan 2021 des agréments de logements sociaux en Ile-de-France, il faut souligner que l'année 2021 a été une année de rebond par rapport à 2020, avec quasiment 23 000 agréments (+14 % par rapport à 2020). Cette hausse est un peu supérieure à celle observée pour le reste du territoire national (hausse entre 8 % et 9 %). Malgré cette hausse, le résultat reste loin des objectifs fixés (31 713 logements sociaux agréés dans la lettre de programmation). Il faut espérer que l'année 2022 traduise le début d'une reprise plus dynamique et pérenne.

Cette hausse des agréments en 2021 ne doit pas masquer des disparités territoriales. Ainsi, la hausse est aujourd'hui plus importante en petite couronne (+18 % ou +19 % par rapport à 2020) qu'en grande couronne (+10 % ou +11 %). Qui plus est, des disparités territoriales apparaissent d'un département à un autre à l'intérieur des territoires de la petite et de la grande couronne.

Les territoires déficitaires SRU portent la production de logement social en Ile-de-France. 60 % des agréments sont ainsi délivrés en communes déficitaires et carencées SRU. Force est de constater dans ces territoires une production plus importante qu'ailleurs de PLAI. La production de PLAI reste néanmoins inférieure à l'objectif initial, à hauteur de 32 % contre 38 %. Pour autant, la hausse des agréments est la plus dynamique sur les produits les plus sociaux, avec des évolutions plus favorables que celle observée sur le PLS. Il faut se féliciter du bon niveau de PLAI adapté. 762 logements ont été agréés en PLAI adapté, ce qui est inédit en Ile-de-France depuis la création de ce dispositif. Cette production répond aux orientations nationales en faveur des logements ordinaires.

Les pensions de famille se portent bien. 605 agréments de pensions de famille ont été délivrés et ce produit se diffuse bien.

En revanche, le logement des étudiants obtient des résultats plus mitigés. La production revient à un niveau très bas, légèrement au-dessus de 2 000 agréments, alors que l'objectif fixé portait sur 4 800 agréments. Cela appellera une redynamisation du plan d'actions régional dédié à la production de ce type de logement. Les objectifs ont d'ailleurs été reconduits pour 2022.

Force est de constater une relance sur les résidences sociales de jeunes actifs, avec une reprise des agréments (+67 % par rapport à 2020). L'année 2021 a aussi été l'occasion d'agréer en Ile-de-France les trois premières opérations dites Article 109, à savoir des opérations de logement ordinaires avec des modalités d'attribution adaptées qui permettent de flécher les attributions vers des jeunes de moins de trente ans. Les trois opérations effectuées représentent 130 agréments de logements sociaux en majeure partie en PLAI.

Isabelle ROUGIER

DRIHL

Vous avez pris connaissance des éléments nationaux, qui sont similaires à ceux d'Ile-de-France, avec un rebond des agréments par rapport à 2020, sans toutefois revenir aux niveaux espérés par rapport aux objectifs du SRHH. L'enjeu prioritaire reste la relance du logement social.

Laura SCHMITLIN

AORIF

L'augmentation constatée démontre le volontarisme des bailleurs sociaux pour poursuivre une dynamique de production francilienne malgré un contexte tendu.

Les agréments ne reflètent pas l'ensemble de la dynamique de production des bailleurs sociaux. La part du LLI dans les opérations des bailleurs tend à augmenter car il s'avère de plus en plus nécessaire pour équilibrer les opérations. Il ne faut pas oublier les opérations d'envergure de rénovation énergétique ainsi que l'engagement des bailleurs sur le NPNRU. Les bailleurs éprouvent des difficultés à tout pouvoir faire de front, ils doivent faire des choix.

Les bailleurs sociaux ne se satisfont pas de la situation. Ils réitèrent leur alerte sur l'enjeu de la relance d'une dynamique de production en Ile-de-France. La construction de logements abordables n'est pas à la hauteur des enjeux et la tension sur les demandes s'accroît. La gravité de la situation nécessite la mobilisation de tous, en premier lieu de l'État mais aussi des collectivités et des communes.

Isabelle ROUGIER

DRIHL

Nous ne pouvons que partager votre constat.

Eric CONSTANTIN

Fondation Abbé Pierre

Je souhaiterais savoir si nous avons des données chiffrées sur le logement ordinaire ? A-t-on pu progresser sur le financement du logement PLAI ? Avons-nous également des données chiffrées sur le logement intermédiaire ?

Le logement social est un peu mis à mal, il y a un enjeu de communiquer positivement sur le logement social notamment vers les élus mais aussi les habitants.

Enfin, concernant la baisse des financements du logement social, je regrette que la Région Ile-de-France se soit un peu désengagée, notamment dans les communes qui sont déjà dotées de logements sociaux, hors maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Le Conseil Départemental du Val-de-Marne a communiqué qu'il ne financerait plus de production de logements sociaux dans les communes qui en ont plus de 40%. Y aura-t-il une dérogation pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion ou pour les produits spécifiques comme les pensions de familles ? Pourrait-on avoir des précisions ? A ce propos, quel est le document qui fait foi pour connaître le taux de logements sociaux par commune sur le territoire francilien ?

Isabelle ROUGIER

DRIHL

Dans le cadre du Comité plénier du 9 mars prochain, nous vous communiquerons les détails demandés par produit, ceux entre PLAI familial et PLAI en résidence sociale ainsi que le bilan sur les logements intermédiaires.

Frédéric ESNAULT

DRIHL

Sur la répartition des PLAI entre logements en « structure » et logements ordinaires, nous n'avons pas encore le chiffre exact mais il est autour de 3 000 agréments « structure » (résidences sociales, pensions de famille, résidences accueil) sur les 7 347 PLAI agréés cette année. En vue du prochain Comité, nous ferons une décomposition des données – tous produits confondus.

Sur la question des logements intermédiaires, la difficulté cette année est qu'il n'y a plus « d'agrément » de l'Etat. Il est donc peu aisé de comptabiliser la production de logements intermédiaires. Par conséquent, la réalisation d'enquêtes directes auprès des bailleurs doit être produite par la DHUP (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages) au fil de l'eau. Une extraction nous a été communiquée, en janvier 2022, faisant état d'un niveau d'agréments autour de 4 000. Il s'agirait d'un résultat en deçà des niveaux d'agréments observés ces dernières années. Nous sommes en attente d'une fiabilisation des chiffres par la DHUP.

Concernant le taux de logement sociaux, nous nous basons sur l'inventaire SRU qui est réalisé annuellement sur l'ensemble des communes qui sont dans le périmètre SRU, qui couvre une grande majorité des communes en Ile-de-France.

Michel DUVAUDIER

Conseil départemental du Val de Marne

Vice-président en charge de la délégation Habitat, logement et politique de la ville

Effectivement le département du Val-de-Marne a décidé de ne plus subventionner les bailleurs sociaux pour la réalisation d'opérations de construction neuve de logements sociaux situées dans les villes qui ont un taux de logement social supérieur à 40 % et ce, dans l'objectif d'aider les communes carencées pour assurer une meilleure répartition et une mixité. Des précisions seront apportées ultérieurement sur les produits spécifiques évoqués.

Isabelle ROUGIER

DRIHL

Sur la communication auprès des collectivités locales, je voulais citer une démarche qui a été portée par la préfète du Val-de-Marne et que nous envisageons de reprendre dans d'autres départements. Il s'agit des rencontres organisées à la fin de l'année 2021, conjointement avec l'AORIF, la préfète et le préfet à l'Egalité des Chances, avec chaque intercommunalité du département. L'objectif était de partager un certain nombre de données sur les attributions y compris pour déconstruire certaines représentations sur le logement social.

Laura SCHMITTLIN

AORIF

Nous souhaitons vivement renouveler cette expérience dans d'autres départements franciliens afin de lever les idées reçues, en particulier sur les locataires du parc social, présenter ce qu'est réellement la construction de logements. Il serait intéressant d'organiser des visites pour présenter un logement social. A cet effet, un de nos axes de travail porte sur l'acculturation des élus locaux sur les différents types de produits locatifs sociaux, sur les différentes structures d'hébergement et les publics visés.

Point d'information sur les données disponibles en matière de déconventionnement des logements locatifs sociaux

Isabelle ROUGIER

DRIHL

Nous partageons ici un point d'information sur les données disponibles. Ce sujet est néanmoins difficile à documenter.

Joël MOGNOL

DRIHL, Adjoint à la Cheffe du Service des observatoires, des études et de l'évaluation

Les conventions APL sont conclues pour des durées correspondant au prêt qui a servi à financer le logement. Pour les PLAI et les PLUS, cette durée ne peut être inférieure à neuf ans et peut aller jusqu'à soixante ans. Pour les PLS, cette durée ne peut être inférieure à quinze ans et peut aller jusqu'à quarante ans. Les conventions sont reconduites de manière tacite sur une base triennale. Elles peuvent être résiliées à leur échéance, ou avant, de manière unilatérale par l'État pour un motif d'intérêt général ou à hauteur du bailleur si un défaut de respect de la convention est constaté ou en cas de démolition.

Un logement est déconventionné dès lors qu'il n'est plus couvert par une convention APL. Plusieurs cas de résiliation de convention APL sont recensés. Il s'agit de :

- Résiliation au terme de la convention – malgré le déconventionnement, les logements doivent continuer à être loués sous plafond de ressources et de loyers ;
- la destruction accidentelle ;
- la démolition ;
- la vente à l'occupant ;
- la vente à un établissement public créé dans le cadre d'une opération ANRU – les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place ;
- la vente de PLS de plus de quinze ans à une personne morale de droit privé – le déconventionnement n'a lieu qu'après le départ des locataires en place.

Dans le cas de la vente entre bailleurs, la convention n'est pas résiliée mais transférée au nouveau propriétaire qui doit l'appliquer.

Le répertoire des logements locatifs sociaux des bailleurs (RPLS) est renseigné annuellement par les bailleurs, selon environ 90 variables : il comporte l'ensemble des logements locatifs des bailleurs, qu'ils soient conventionnés ou non. Il s'agit d'une base déclarative, sujette aux erreurs et aux défauts de remplissage. En absence d'une variable dédiée au déconventionnement, une comparaison entre deux années est nécessaire. Pour chaque logement, nous avons regardé s'il était conventionné au 1^{er} janvier 2020 et s'il ne l'était plus au 1^{er} janvier 2021. Dans ce cas, on considère que le logement a été déconventionné au cours d'année. Les résultats ont été transmis aux services départementaux qui ont constaté de nombreuses erreurs de déclarations. Au final, ces données n'ont donc pas permis de produire une approche régionale fiable du déconventionnement. Ce sujet sera donc à expertiser avec l'AORIF et la DHUP.

Isabelle ROUGIER

DRIHL

Nous avons ainsi pu identifier des limites dans l'approche par ces systèmes d'information, nous allons continuer à creuser le sujet.

La séance plénière se tiendra le 9 mars 2022 à 14 heures 30.

La séance est levée à 10 heures 35.

