



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

17 décembre 2021 – En visioconférence

Compte-rendu

Sommaire

• Propos introductifs	3
• Avis sur le compte-rendu du CRHH plénier du 8 juillet 2021	3
• Election des membres du Bureau représentant le collège 2 du CRHH	3
• Révision partielle du Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement afin de territorialiser les objectifs de production à l'échelle des EPT au sein de la Métropole du Grand Paris	4
• Point d'étape sur la démarche d'évaluation du Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement	7
• Liste du foncier public mobilisable pour la production de logement	8
• Présentation de l'Observatoire des friches franciliennes	10
• Bilan de l'EPFIF et perspectives	11
• Présentation du nouveau règlement intérieur du CRHH	13

La séance est ouverte à 14 heures 30.

Propos introductifs

Marc GUILLAUME

Préfet de Région Ile-de-France, Préfet de Paris

En préambule, je remercie Monsieur Jean-Luc Vidon pour son engagement au sein du CRHH en tant que Président de l'AORIF et souhaite à son successeur à la présidence de l'AORIF un bon travail.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

Vice-président du Conseil Régional d'Ile-de-France

Nous avons lancé à l'occasion du Conseil Régional du mois de novembre la procédure de mise en révision du SDRIF.

Avis sur le compte-rendu du CRHH plénier du 8 juillet 2021

Le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

Election des membres du Bureau représentant le collège 2 du CRHH

Isabelle ROUGIER

Directrice de la DRIHL Ile-de-France

Le règlement intérieur précise que le Bureau se compose de 29 membres, dont 6 membres du collège 2, soit 3 représentants du Conseil Régional et 3 représentants issus des Conseils départementaux. Ces représentants doivent être renouvelés ce jour à la suite des élections régionales et départementales qui se sont tenues cette année.

Les candidatures enregistrées pour les conseillers régionaux sont les suivantes : Jean-Philippe Dugoin-Clément, Xavier Melki et Pierre Deniziot.

Les candidatures enregistrées pour les Présidents de conseils départementaux se déclinent comme suit : la présidente du conseil départemental du Val d'Oise, représentée par Sabrina Ecard, le président du conseil départemental de Seine-Saint-Denis, représenté par Florence Laroche et le président du conseil départemental du Val-de-Marne, représenté par Michel Duvaudier.

Marc GUILLAUME

Nous pouvons procéder au vote.

Isabelle ROUGIER

Seuls les membres du collège 2 peuvent voter.

Marc GUILLAUME

Nous pouvons considérer que ces personnes sont élues.

Révision partielle du Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement afin de territorialiser les objectifs de production à l'échelle des EPT au sein de la Métropole du Grand Paris

Marc GUILLAUME

Ce dossier est le fruit d'une concertation dont je remercie les différents acteurs. La Métropole du Grand Paris a indiqué qu'elle mettrait l'accent sur l'adoption de son SCoT en fin d'année 2021, début 2022. A l'avenir, la Métropole du Grand Paris travaillera également sur son Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH). La révision partielle vise à avoir des objectifs de logements territorialisés, ce qui est important dans un contexte de production limitée.

Isabelle ROUGIER

L'objectif de cette révision partielle est de porter à la connaissance de l'ensemble des acteurs métropolitains les enjeux locaux de développement et de rééquilibrage de l'offre de logement et de favoriser l'élaboration de documents programmatiques (PLUi) prenant en compte ces enjeux.

Concernant la procédure, une première étape se déroule aujourd'hui avec l'engagement de la révision et une proposition de deux amendements. Ensuite, une consultation avec les collectivités territoriales d'Ile-de-France concernées interviendra. Ces dernières seront destinataires d'un courrier de consultation avant la fin de l'année et elles disposeront d'un délai de trois mois afin de faire connaître leur avis, avant fin mars 2022.

Les amendements qui seront présentés ce jour et modifiés le cas échéant seront de nouveau soumis aux membres du CRHH en juillet 2022. Dans l'hypothèse où ils recueillent un avis favorable, le Schéma révisé pourra être arrêté à l'issue de la séance.

Le premier amendement se rapporte à l'intégration au SRHH d'objectifs de production de logement globaux à l'échelle des EPT. Le second amendement concerne la production de logements sociaux. Il convient de préciser que ces objectifs sont ceux qui avaient été définis à l'occasion de l'élaboration du SRHH en vigueur et qui n'avaient finalement pas été traduits dans le Schéma.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

Cette révision partielle correspond à une mesure de bon sens puisqu'elle intervient en accord avec la Métropole du Grand Paris.

Jean-Luc VIDON

Représentant de l'AORIF

Je rappelle la gravité de la situation. Les résultats attendus en 2021 sont inférieurs à l'objectif déterminé par la Ministre du Logement, Emmanuelle WARGON.

Les objectifs fixés par le SRHH sont plus que jamais d'actualité et il importe d'agir dans les plus brefs délais afin de s'en rapprocher. L'AORIF a, à plusieurs reprises, fait part de son regret devant la non-adoption du PMHH. Il semblerait toutefois que la situation évolue dans le bon sens. Nous espérons que le PMHH sera rapidement adopté au regard des nombreux besoins sur le territoire. L'Île-de-France risque de se retrouver dans une impasse dans l'hypothèse où aucune action immédiate ne serait engagée.

Cette révision partielle qui permet d'intégrer au SRHH des objectifs par EPT doit favoriser la production et le rééquilibrage. L'AORIF exprimera un avis favorable à la proposition formulée ce jour. Enfin, le SRHH mentionnait lors de son approbation la nécessité de produire un minimum de 30% de logements PLAI. Cette rédaction demeure d'actualité. Au début de l'année, la Ministre du Logement a affiché un objectif de relance de 250 000 logements en deux ans, dont 90 000 PLAI, soit 36 % de l'offre. Il convient de prendre ce point en considération. Le logement PLAI constitue pour les jeunes, les salariés et les ménages aux ressources modestes le seul type de logement abordable et il importe d'en construire davantage.

Patrick JARRY

Conseiller métropolitain, Maire de Nanterre

Entre 2014 et 2019, dans la Métropole du Grand Paris, l'objectif de production de 38 000 logements a été dépassé. Néanmoins, les logements construits ne répondent pas à la réalité des populations en termes d'accessibilité. Un problème majeur sur le territoire porte sur la spéculation immobilière et foncière. Il apparaît indispensable de traiter cette question en amont.

En outre, toutes les opérations d'aménagement urbain pourraient décider de ne plus mettre en concurrence des lots de logements. Ces éléments doivent faire l'objet de discussions.

Par ailleurs, il ne sera pas possible de transformer de l'immobilier d'entreprise en logements abordables sans un encadrement précis. Le nombre de logements construits et leur nature dépendent de la volonté politique des acteurs, mais surtout de la question de la spéculation foncière et immobilière. Or, personne ne semble souhaiter débattre de ce dernier point.

Marc GUILLAUME

Le constat est ambivalent. En effet, entre 2014 et 2019, le nombre de logements produits est supérieur aux objectifs. S'agissant de la thématique du foncier, Grand Paris Aménagement (GPA) et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) ont pris la décision de ne plus faire de compétition sur leurs charges foncières afin d'éviter cet effet inflationniste évoqué précédemment.

Patrick JARRY

Cette nouvelle est positive.

Denis CAHENZLI

Vice-président de la Métropole du Grand Paris, adjoint au maire d'Aulnay-sous-Bois

Les prescriptions du SRHH d'Ile-de-France seront reprises dans le PMHH. En outre, je partage les propos tenus par Patrick Jarry à propos du foncier. Dans le domaine de l'habitat, il est nécessaire d'anticiper, ce qui permet d'empêcher les propriétaires de spéculer. Ce travail nécessite plusieurs années. A titre d'illustration et depuis trois ans, des opportunités d'achat sont saisies à Aulnay avec l'EPFIF, ce qui permet d'acheter au bon prix et de réaliser des opérations.

Toutefois et en raison de la pandémie, le prix des matériaux de construction a enregistré une augmentation de 20 %, ce qui n'est pas négligeable.

Micheline UNGER

Porte-parole région Île-de-France, association Droit au Logement (DAL)

Vous abordez la thématique de la construction sans formuler de précisions à propos du type de construction. Sur la Métropole du Grand Paris, le déficit de logement très social est important. A ce jour, la région doit être exemplaire sur la question de la construction sociale dans les secteurs déficients par rapports aux impératifs de la loi SRU. Afin de pouvoir s'exprimer, il importe de disposer d'informations claires. Par ailleurs, il conviendrait de détailler la partie qui n'est pas liée à la loi SRU. En l'absence d'explications précises, nous serons dans l'obligation de nous abstenir.

Florence LAROCHE

Vice-présidente en charge de l'habitat durable et de la politique de la ville, Conseil départemental Seine-Saint-Denis

Nous militons pour une présentation de la programmation par EPT et typologie de logement afin d'observer où se situent les efforts de production d'une offre abordable sur le territoire francilien et métropolitain. Il importe de rappeler le besoin d'une offre de logement très social et abordable.

En Seine-Saint-Denis et sur les 118 250 demandeurs de logement social recensés en 2019, près des deux tiers disposent de ressources inférieures au plafond PLAI contre un demandeur sur deux dans le 92 ou le 94.

Nous souhaitons aussi insister sur le principe de rééquilibrage territorial afin de rompre avec une vision qui a longtemps régi les PLH franciliens et consistant à évaluer les objectifs de production de logements sociaux au regard de la seule demande exprimée localement, ce qui contribue à accentuer la spécialisation des territoires.

Philippe PELLUET

Délégué de la Confédération générale du travail, Administrateur Action Logement

Je soutiens les propos de Monsieur Jarry sur les problèmes posés par la spéculation financière. Sur les zones tendues à l'instar de Paris, heureusement que nous arrivons à transformer des bureaux en logements sociaux avec la Foncière de Transformation Immobilière et qu'Action Logement œuvre afin de porter cette problématique.

Éric CONSTANTIN

Directeur régional Île-de-France, Fondation Abbé Pierre

Dans les prochains bilans, disposerons-nous des bilans de production par EPT ?

Edward WATTEUW

Président, association Consommation, Logement et Cadre de vie

Les efforts conduits auprès des communes carencées en termes de construction de logements sociaux ne sont pas suffisants. Il est nécessaire d'accroître la pression sur ces dernières. Par ailleurs, nous vous faisons part de nos craintes à propos de l'augmentation des opérations en usufruit locatif social.

Denis CAHENZLI

Dans le cadre du diagnostic du PMHH mené l'an dernier, nous remarquons chez les maires une volonté de construire du social, même si cela n'est pas suffisant dans certaines villes.

Marc GUILLAUME

De nombreux points ont été abordés jusqu'à présent. Bien que non directement liés au présent dossier, ils témoignent de la nécessité d'agir sur différents leviers simultanément afin d'améliorer la situation du logement.

Il est fondamental de disposer de foncier. Le Premier Ministre, Jean Castex, nous a demandé de réaliser un recensement du foncier public disponible pour début 2022. Nous sommes engagés dans ce travail qui devra permettre d'utiliser ce foncier dans des conditions financières favorables à la construction de logements.

En outre, nous avons signé le 16 décembre dernier, avec la SNCF et le bailleur social ICF Habitat La Sablière, une charte d'engagement qui doit permettre la cession, entre 2021 et 2025, de 536 700 m² de fonciers non utiles au ferroviaire, offrant un potentiel de construction de près de 6 600 logements. Afin de répondre aux objectifs de la relance de la construction, l'objectif de création de logements sociaux visée est de 38% de ce potentiel de construction.

Par ailleurs, la thématique des communes carencées a déjà été abordée à l'occasion d'une précédente réunion. Nous avons veillé à l'application de la loi SRU et repris des permis de construire dans huit communes tandis que des sanctions financières ont été appliquées.

De surcroît, le SRHH comprend déjà des objectifs volontaristes de production de produits locatifs très sociaux.

De plus, nous pourrions communiquer des éléments de bilan de la production de logements par EPT à partir de juillet 2022.

Enfin, nous avons conscience que pour obtenir un plus grand nombre de constructions à un meilleur prix, plusieurs leviers doivent être activés de manière simultanée. Le Premier Ministre a souhaité qu'un plan d'actions en faveur du logement en Ile-de-France soit élaboré. Celui-ci comprend une soixantaine de mesures, dont certaines sont déjà en place, à l'instar de mesures fiscales.

Jacqueline CREMIEUX

Confédération syndicale des familles

Je partage les propos tenus par Monsieur Jarry, notamment à propos du foncier.

Micheline UNGER

Je m'abstiens.

La CLCV s'abstient également.

Le premier amendement est approuvé.

Marc GUILLAUME

Pouvons-nous considérer que les votes sont identiques pour le second avis ?

Les participants en conviennent.

Le deuxième amendement est adopté.

Point d'étape sur la démarche d'évaluation du Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Joel MOGNOL

Adjoint à la Cheffe du service des observatoires, des études et des évaluations, DRIHL

Nous nous inscrivons dans une démarche qui correspond au cycle de révision du SRHH. L'objectif est d'améliorer le SRHH dans sa future version. Cette révision complète devra intervenir avant décembre 2023, échéance de l'actuel SRHH.

Cet exercice d'évaluation repose sur un pilotage par l'Etat et la Région. S'agissant de la préparation de l'évaluation, il a été décidé de s'appuyer sur l'Institut Paris Région (IPR). Une Commission d'évaluation du CRHH a été constituée. Elle aura vocation à donner son avis sur le périmètre des objectifs à évaluer et à formuler un avis sur les travaux de l'évaluation à proprement parler. Ces travaux seront réalisés par un tiers indépendant qui doit encore être recruté sur la base d'un cahier des charges.

Depuis le lancement de l'évaluation en juillet dernier, l'IPR a travaillé sur une analyse technique qui permet notamment de disposer d'un recensement des données utiles à l'évaluation. En outre, un travail de concertation avec les acteurs a été conduit. Dans ce cadre, un questionnaire a été envoyé à l'ensemble des membres du CRHH tandis que des entretiens ont été menés. Nous réaliserons l'évaluation d'ici la fin de l'année 2022.

Concernant les résultats des enquêtes et des entretiens par collège, une trentaine de membres du CRHH et des partenaires extérieurs ont eu l'occasion de s'exprimer à propos des objectifs les plus importants à évaluer. Un tiers des participants est issu du collège 5, collège représentant les organismes intervenant dans le domaine de l'accueil, du soutien, de l'hébergement, de l'accompagnement, de l'insertion ou de la défense des personnes en situation d'exclusion, d'organisations d'usagers, des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, de bailleurs privés, des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Pour ce qui est du mode de fonctionnement de la Commission d'évaluation du SRHH, celle-ci repose sur une coprésidence entre l'Etat et la Région. Son rôle consiste à suivre les travaux et l'évaluation et à formuler un avis consultatif sur le périmètre de l'évaluation retenue et sur les travaux intermédiaires et finaux de l'évaluation. Sa durée de vie est limitée dans le temps : elle vivra le temps de l'évaluation.

Enfin et pour ce qui est de la composition de la Commission d'évaluation du SRHH, nous avons dû faire des choix afin de ne pas avoir un nombre de participants trop conséquent. Nous avons également souhaité obtenir une juste représentation de l'ensemble des collèges du CRHH et une diversité d'acteurs extérieurs experts dans le domaine du Logement et de l'Hébergement : l'AMIF (association des maires d'Île-de-France), Plaine Commune, l'ACAD (Association des consultants en aménagement et développement des territoires) et l'Ecole d'urbanisme de Paris.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

Quelques mots afin de saluer le travail de l'Institut Paris Région et ses équipes afin de disposer d'outils et d'éléments fiables.

Liste du foncier public mobilisable pour la production de logement

Annabelle TESTAUD

DRIEAT

Je vous présente le projet d'actualisation de la liste régionale qui correspond à un outil déployé dans le cadre de la loi Duflot de 2013 et ayant vocation à mobiliser du foncier public appartenant à l'Etat ou à des établissements publics en vue de produire du logement, dont du logement social. Devant régulièrement être mise à jour -la dernière mise à jour date de novembre 2018- cette liste est le résultat d'un processus de consultation entre différents partenaires. Les propriétaires (services de l'Etat dans les départements, Etablissements publics et AP-HP) proposent des terrains qu'ils n'utilisent plus afin que ces derniers soient susceptibles de pouvoir être exploités en vue d'une construction de logements.

La liste présentée ce jour met en avant cinq nouveaux terrains proposés à l'inscription.

Au titre des cessions des terrains de l'Etat, il convient de mentionner les exemples suivants :

- Asnières-sur-Seine : création de 64 logements sociaux sur 251 logements construits;
- Eragny : création de 30 logements sociaux, soit 100 % de l'opération ;
- Rosny-sous-Bois : création de 18 logements sociaux, soit 100 % de l'opération ;
- Saint-Mandé : création de 120 logements sociaux à destination des ressortissants du Ministère des Armées.

Les cinq terrains ajoutés à la liste se répartissent sur tout le territoire francilien :

- Fontainebleau : 9 000 m² ;
- Savigny-sur-Orge : 3 130 m² ;
- Antony : 70 000 m² ;
- Rosny-sous-Bois : 5 589 m² ;

- Fresnes : 4 166 m²

En outre, il est proposé de réintégrer dans la liste certains terrains localisés en Seine-Saint-Denis qui avaient été retirés par erreur.

En conclusion, les nouveaux terrains proposés sont soumis à l'avis du CRHH d'Île-de-France et feront l'objet d'une consultation auprès des collectivités concernées avant d'être définitivement arrêtés par Monsieur le Préfet de Région.

Micheline UNGER

La part accordée aux logements sociaux est relativement faible. S'agissant des terrains retirés, il aurait été opportun d'obtenir des informations complémentaires. Par ailleurs, la liste de terrains communiquée mentionne à plusieurs reprises la notion de « *partiellement mobilisable* », ce qui supposerait d'obtenir des précisions quant aux m² réellement exploitables. Il conviendrait également de nous informer sur les types de logements qui y seront produits : s'agira-t-il de PLAI, PLUS, PLS ou de foyers, résidences sociales ou de l'accession à la propriété solidaire ?

Edward WATTEEUW

Nous avons constaté des réhabilitations de casernes militaires en logements sociaux à Paris. La présentation effectuée ce jour ne laisse apparaître aucun terrain appartenant au Ministère de la Défense. Y aurait-il des opportunités de ce côté ?

Annabelle TESTAUD

Nous prenons note de la requête relative à la typologie des logements sociaux. S'agissant des terrains partiellement mobilisables, nous sommes actuellement dans une phase relativement amont du projet. A ce stade, il s'avère délicat d'identifier clairement un nombre de mètres carrés précis.

Enfin, la liste actualisée soumise à l'avis du CRHH ne comprend pas d'ajout de terrains provenant du Ministère des Armées. Ces derniers peuvent être utilisés d'une autre manière par l'armée.

Marc GUILLAUME

Je partage vos avis sur les terrains militaires. A l'instar de la caserne Duplex (Paris 15^e), la majorité des casernes parisiennes ont été cédées depuis de nombreuses années. Nous continuons d'œuvrer avec le Ministère des Armées quant à la situation des casernes localisées en petite et grande couronne mais également sur le développement de possibles programmes immobiliers sur du foncier militaire susceptible d'être cédé à l'Etat.

Cette thématique du foncier public sera de nouveau abordée à l'occasion d'une prochaine séance.

Frédéric RAGUENEAU

Directeur Général "Les Habitations populaires", représentant de l'AORIF

J'ai observé la liste avec attention et je constate que certains terrains y figurent de manière récurrente depuis plusieurs années. Cela fait au moins trois fois que le Fort de Romainville est considéré comme "mobilisable". Pour quelles raisons ceux-ci n'ont-ils pas été mobilisés avant ? Peut-être conviendrait-il de préciser dans la liste les raisons pour lesquelles tel terrain n'a pas été mobilisé. Si l'opération n'a pas marché auparavant, pourquoi marchera-t-elle aujourd'hui ?

Marc GUILLAUME

Oui, cette manière de procéder semble constructive.

Edward WATTEEUW

Vous avez fait référence précédemment à une convention avec la SNCF. Il aurait été intéressant de disposer de la liste des terrains de cette convention.

Marc GUILLAUME

Cette liste sera envoyée aux membres de notre Conseil à l'issue de la réunion.

Micheline UNGER

S'agissant des terrains qui figurent de manière récurrente dans la liste, a-t-il été envisagé de les utiliser d'une autre manière, par exemple pour de l'hébergement ?

Marc GUILLAUME

Nous devons observer la situation de chaque terrain. Cette question de l'hébergement est effectivement importante.

La liste actualisée du foncier public est adoptée à l'unanimité.

Présentation de l'Observatoire des friches franciliennes

Damien DELAVILLE

Urbaniste, Institut Paris Région

Le terme de « friche » peut être poreux avec d'autres notions à l'instar de celle de vacance, de mutabilité ou de bâti dégradé. Les friches peuvent être des objets très hétérogènes que cela soit par leur taille, leur localisation, leur fonction, les milieux qu'elles abritent ou leur statut de propriété. En outre, il est difficile de parvenir à un consensus afin de déterminer si un site est en friche ou non.

Selon le Laboratoire d'initiatives foncières et territoriales innovantes (LIFTI), une friche est « *un bien ou droit immobilier, bâti ou non, quel que soit son affectation ou son usage, dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans une intervention préalable* ».

Selon la loi climat et résilience, la friche se définit comme « *tout bien ou droit immobilier bâti ou non, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables* ».

La constitution de la base des friches potentielles a représenté un travail collectif mené par plusieurs départements de l'Institut, notamment afin de contribuer au plan friches de la Région et de développer une base de connaissance sur les friches en Ile-de-France.

Le pré-repérage des friches repose sur deux méthodologies suivantes :

- **démarche ascendante** : connaissance terrain des équipes de l'Institut et des partenaires du plan friches régionalisé ;
- **démarche descendante** : croisement de bases de données.

Un tri a ensuite été réalisé sur les 12 000 sites pré-repérés à partir de photos aériennes et de photos depuis la rue, ce qui a permis d'aboutir à sélectionner un panel de 2 700 sites considérés comme des friches à l'échelle régionale.

Ces 2 700 sites en friche se localisent en majorité en grande couronne, même si certains peuvent être observés en Seine-Saint-Denis. Plus de 700 communes disposent d'une friche.

Par ailleurs, les caractéristiques des friches sont variées. Un tiers ont un coefficient d'emprise au sol nul. Les deux tiers disposent d'une surface construite inférieure à 30 % de la surface du terrain. Les friches ont été caractérisées en fonction de leur dernier usage. Environ 900 sites sont liés à des friches d'habitat.

Des fiches synthétiques ont également été réalisées à propos des 2 700 sites avec des éléments afférents à la localisation, la propriété ou l'occupation des sols.

Enfin et concernant le partage et la valorisation de la donnée, les friches sont un espace d'enjeux. Il importe de ne pas participer à l'accentuation de la pression foncière. De ce fait, il semblerait opportun de limiter leur partage. En conséquence, il est possible d'envisager un partage léger revêtant la forme d'une

cartographie simple réservée aux partenaires régionaux de l'Institut et aux collectivités qui formuleraient une demande ainsi qu'un partage premium qui se rapporterait à un format SIG.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

Je salue le travail remarquable réalisé par l'Institut Paris Région. Celui-ci représente une aide à la décision extrêmement utile et essentielle.

Marc GUILLAUME

Je m'associe à vos remerciements. Les 108 millions d'euros mobilisés depuis le début de l'année par l'Etat doivent permettre de traiter plus de 580 hectares de friches et de construire plus de 30 000 logements. Le gouvernement a annoncé qu'il pérennisait le fonds friches, ce qui constitue un point très positif.

Eric CONSTANTIN

La présentation laisse apparaître que les friches sont plutôt localisées en proche couronne. Ce dossier ne constituerait-il pas également une opportunité concernant l'habitat pour les gens du voyage ?

Marc GUILLAUME

Sur ce point, d'autres aides peuvent être mobilisées. Le fonds friches est destiné à la construction de logements. Nous pourrions communiquer aux participants la liste des 84 projets retenus au titre du fonds friches cette année.

Jean-Luc VIDON

Je salue la grande qualité de ce travail minutieux ainsi que l'initiative de l'Etat pour pérenniser le fonds friches. C'est un véritable outil, coûtant cher, qui mérite d'être pérennisé afin de nous permettre de poursuivre la production de logements.

Bilan de l'EPFIF et perspectives

Michel GERIN

Directeur général adjoint, EPF Île-de-France

En premier lieu, un élément d'actualité important se rapporte à l'adoption du plan pluriannuel d'intervention (PPI) 2021-2025 de l'EPFIF. Celui-ci prévoit notamment de produire du foncier afin de répondre aux besoins en logements de tous les Franciliens. Cette priorité doit être traitée à travers une double logique quantitative (12 000 logements par an à la fin du PPI) et qualitative de soutien à l'offre de logement et de mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.

De surcroît, il est prévu de répartir ces logements en priorité sur le logement social (entre 40 et 45 %), d'accroître la part du logement intermédiaire en la faisant passer de 10 à 15 % ou de construire des logements spécifiques (étudiants, soignants, etc.).

Les autres orientations prioritaires du PPI 2021-2025 sont :

- Soutien au développement économique dans une logique de résilience et de soutien à la relance ;
- Accompagnement à la transition écologique, décliné selon plusieurs dimensions ;
- Lutte contre les fractures sociales et l'habitat indigne, notamment en tant qu'opérateur des ORCOD-IN et à travers ses filiales SIFAE (interventions dans le pavillonnaire) et ACIF (pour les copropriétés).

Par ailleurs, 2020 a représenté une année de transition, notamment en raison de la tenue des élections municipales. Des projets ont été retardés tandis que la capacité à passer des conventions avec les collectivités s'est avérée réduite. Pour autant, le Bureau de l'EPFIF a approuvé 51 conventions qui représentent un engagement budgétaire de 500 millions d'euros.

En outre, l'EPFIF a la volonté de travailler avec les collectivités territoriales au niveau des intercommunalités afin de signer des conventions stratégiques. A ce jour, nous travaillons avec 22 intercommunalités.

Pour ce qui est du conventionnement et à fin 2020 nous travaillions avec 307 communes. En cette fin d'année 2021, 339 communes sont sous convention avec l'EPFIF. L'EPFIF intervient dans 41 des 49 communes carencées. Notre objectif est de travailler avec toutes ces communes.

Par ailleurs, nous disposons de deux grands modes d'intervention, à savoir la veille foncière et la maîtrise foncière. Dans ce dernier cas, nous tentons d'acheter la totalité du foncier.

Concernant les résultats de l'année 2020, nous avons acheté pour 478 millions d'euros de foncier et acquis 642 biens. Le stock foncier de l'EPFIF à fin 2020 ressortait à 2,1 milliards d'euros.

Il convient ensuite de mentionner deux opérations d'ORCOD-IN en cours à Clichy-sous-Bois et Grigny. En 2020, l'ORCOD de Mantes-la-Jolie a débuté. L'ORCOD de Villepinte créée en mai 2021 est désormais opérationnelle.

Sur l'activité traditionnelle, nous avons réalisé des cessions pour 275 millions d'euros, ce qui représente 6 229 logements, dont 2 694 logements sociaux.

Pour le logement social, l'EPFIF bénéficie d'un fonds de minoration SRU payé par les communes déficitaires. Sur des recettes d'environ 16 millions d'euros, nous avons utilisé 10,5 millions, et ce, pour 38 opérations représentant 1 139 logements, dont 863 logements sociaux (76 %).

S'agissant des perspectives 2021, l'activité de conventionnement a correctement repris. Les nouveaux engagements devraient représenter 1 milliard d'euros à la fin de l'année.

A l'occasion du précédent Conseil d'administration, un budget rectificatif de 40 millions d'euros a été approuvé, ce qui a permis de porter le budget des acquisitions à 540 millions d'euros. De plus, le budget de cessions a été augmenté de 45 millions d'euros. Il s'établit désormais à 373 millions d'euros.

Par ailleurs, l'EPFIF s'est inscrit dans le fonds friches. Les projets portés par l'EPFIF devraient bénéficier d'environ 10 millions d'euros. Nous avons touché 3,6 millions d'euros en 2021. En 2021, le fonds friches a été plus fortement consommé. En effet, 22 millions d'euros seront consommés pour favoriser 46 projets représentant 750 logements sociaux, principalement sur les communes déficitaires et carencées.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

Nous remercions Michel Gerin et l'ensemble des équipes de l'EPFIF.

Micheline UNGER

Les éléments présentés sont intéressants. Pour autant, le DAL constate une perte importante de constructions et donc de « produits logement » pour permettre aux personnes de se loger.

En outre, il semblerait opportun de disposer d'un tableau présentant des perspectives à propos des types de logements. L'absence de détail à propos de ces éléments constitue un problème. Une réelle volonté de créer du logement social dans les plus brefs délais doit être observée.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

La quote-part de logements sociaux qui s'établit à 43 % l'an dernier correspond à un niveau record. Par ailleurs et par son action, l'EPFIF participe à défendre le logement. La pénurie de logements privés contribue à renforcer la pression sur le logement social. Dès lors, un cercle vicieux sans fin se forme. En outre, l'EPFIF ne réalise aucune marge sur les opérations. Elles s'effectuent à prix coûtant.

Michel GERIN

L'EPFIF continue, année après année, à produire plus de 40 % de logements sociaux sur le foncier qu'il cède. L'EPFIF intervient beaucoup dans des zones denses, ce qui ne permet pas de réaliser uniquement du logement social. Par ailleurs, l'EPFIF lutte contre l'habitat indigne en intervenant dans des copropriétés dégradées.

Patrick JARRY

Il s'avère délicat de communiquer des données chiffrées par ville. Il serait intéressant que l'EPFIF puisse diffuser des projections à propos des constructions dans la Métropole du Grand Paris.

Michel GERIN

Ce travail au niveau de la Métropole qui avait été mené il y a deux ou trois ans pourra être repris sans difficulté.

Le DAL et la Confédération Syndicale des Familles s'abstiennent.

Le bilan est approuvé.

Présentation du nouveau règlement intérieur du CRHH

Isabelle ROUGIER

Nous proposons un nouveau règlement intérieur pour le CRHH. Les objectifs de cette révision se déclinent de la sorte :

- centrer l'assemblée plénière sur les compétences les plus structurantes (SRHH, crédits aides à la pierre, délégation des aides à la pierre, arrêtés de carence dans le cadre de l'application de la loi SRU, etc.) et déléguer davantage de compétences au Bureau ;
- développer les usages dématérialisés (visioconférence et consultation écrite dématérialisée) ;
- introduire des éléments sur la nécessaire participation des membres titulaires et suppléants aux instances.

S'agissant de l'établissement du projet de règlement intérieur, celui-ci repose sur la base des résultats d'un questionnaire proposé à tous les membres du CRHH en novembre (50 répondants), mais également sur des échanges aux Bureaux des 17 septembre et du 3 décembre et sur le recueil de bonnes pratiques d'autres CRHH par les services des co-présidents.

Un point important de la discussion porte sur les compétences déléguées par le CRHH plénier au Bureau. Plusieurs compétences pourraient relever soit de l'Assemblée plénière soit du Bureau, comme les avis sur les plans départementaux pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées.

Edward WATTEEUW

Nous sommes opposés à ces transferts de compétences. La demande des associations de locataires est que l'Etat produise régulièrement un bilan des transformations d'organismes liés à la loi ELAN. Or, le CRHH devrait être consulté à propos de ces transformations. Ces consultations sont épisodiques tandis qu'il nous est parfois indiqué que ces questions ont été abordées en Bureau. Nous ne sommes pas informés, car les comptes-rendus des Bureaux ne sont pas systématiquement diffusés. En synthèse, nous souhaitons un panorama complet de l'application de la loi ELAN en Ile-de-France sur le tissu des organismes HLM.

Micheline UNGER

Ce nouveau règlement intérieur prévoit que les situations des personnes les plus vulnérables soient évoquées en Bureau et non en plénière, ce qui est problématique. Selon moi, il incombe à la Plénière d'acter des désaccords. Trop d'éléments sont évoqués en Bureau, ce qui pose des difficultés dans une Région confrontée à des tensions en termes de logement.

Nicole SMADJA

Représentante ATD Quart Monde

Il semblerait pertinent de présenter un bilan relatif aux logements sociaux anciens.

Eric CONSTANTIN

Souvent, nous vous interpellons à propos de thématiques et vous renvoyez leur traitement à des séances ultérieures. Nous attendons qu'un certain nombre de points soit abordé en plénière. Il semblerait opportun d'obtenir un récapitulatif en la matière.

S'agissant du règlement intérieur, il importerait de tenir des Commissions ALHPD régulières, pour aborder notamment les sujets afférents au DALO et au Logement d'abord. Pour ce qui est de la Commission PLH, il conviendrait de disposer de visibilité à propos de l'ensemble des PLH devant être examinés.

Khalid ALAOUI

Conseil Consultatif régional des personnes accueillies et accompagnées (CCRPA)

L'hébergement et la mise à l'abri doivent rester liés à l'accès au logement. L'examen des PLH ou d'autres plans doit être réalisé en Plénière.

Isabelle ROUGIER

Concernant la loi ELAN, nous avons dressé un bilan des regroupements d'organismes de logements sociaux en début d'année. Nous en réaliserons un autre en mars prochain. La production d'un bilan à mi-année ne semble pas forcément opportune.

Par ailleurs, nous nous attacherons à diffuser les comptes-rendus des Bureaux à l'ensemble des membres du CRHH.

En outre, ce n'est pas parce que le règlement intérieur stipule que telle compétence est déléguée au Bureau qu'elle ne peut pas remonter en plénière. Le Code de la construction et de l'habitation est explicite là-dessus.

La Commission ALHPD a en effet vocation à aborder les avancées des feuilles de route Dalo et Logement d'abord.

Micheline UNGER

Le problème avec le Bureau est que nous ne disposons pas toujours de retour.

Marc GUILLAUME

Les travaux du Bureau doivent faire l'objet d'une diffusion. Ce point figure dans l'article 2.4 du règlement intérieur proposé.

Edward WATTEEUW

Je confirme qu'un bilan relatif aux transformations d'organismes avait été effectué en mars 2021, mais les données étaient arrêtées au 31 décembre 2019.

S'agissant des critères de cotation, nous avons été consultés sur le socle régional. Toutefois et depuis, nous ne disposons pas d'information à propos des 39 possibilités de systèmes de cotation.

Marc GUILLAUME

Nous procédons au vote.

Micheline Unger, Edward Watteeuw et Jacqueline Crémieux formulent un avis défavorable.

Khalid Alaoui et Patrick Pelluet s'abstiennent.

Le règlement intérieur est adopté.

La séance est levée à 17 heures.