



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

Séance du 25 janvier 2023



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ordre du jour

Avis sur le projet de compte-rendu du Bureau du 23 novembre 2022

Point d'étape sur la revision du SRHH

**Avis sur la demande d'agrément d'activité d'organisme de foncier solidaire (OFS)
de Clésence - Groupe Action Logement**

**Avis sur la demande d'agrément d'activité d'organisme de foncier solidaire (OFS)
de l'OPH Montreuillois**

Avis sur le projet de dissolution de l'OPH de Saint Maur-des-Fossés



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Avis sur le projet de compte-rendu du Bureau du 23 novembre 2022



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

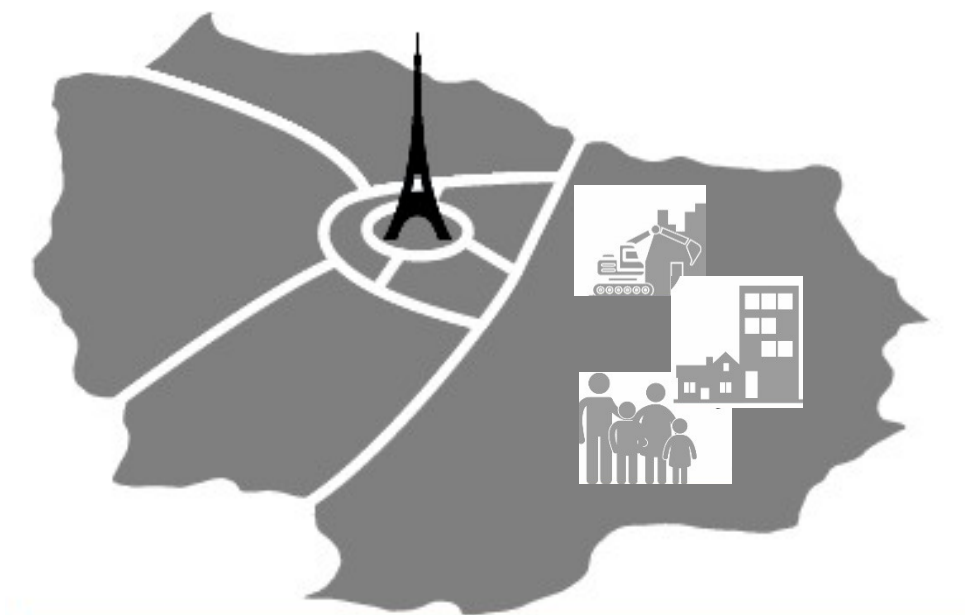


Point d'étape sur la revision du SRHH

— VERS UN SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT RÉVISÉ

CALENDRIER ET ÉTAPES DE LA RÉVISION DU SRHH 2017/2023

Bureau du CRHH du 25/01/2022



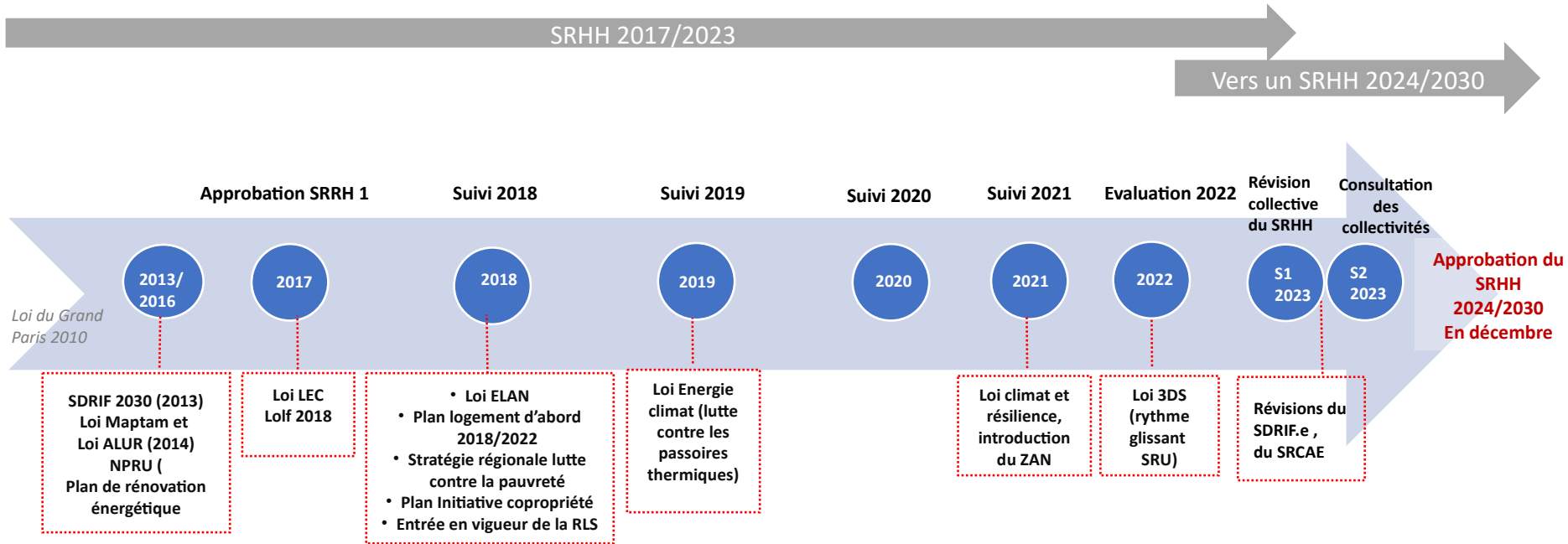
Révision du SRHH : méthode, étapes et organisation du travail collectif

Déroulé de la présentation

1. Un document, porteur de « priorités » régionales, qui s'est installé dans le paysage
2. Après 6 ans d'existence du 1^{er} SRHH : effets, limites et leçons à retenir?
3. Vers un SRHH révisé : étapes et organisation d'une révision collective du schéma

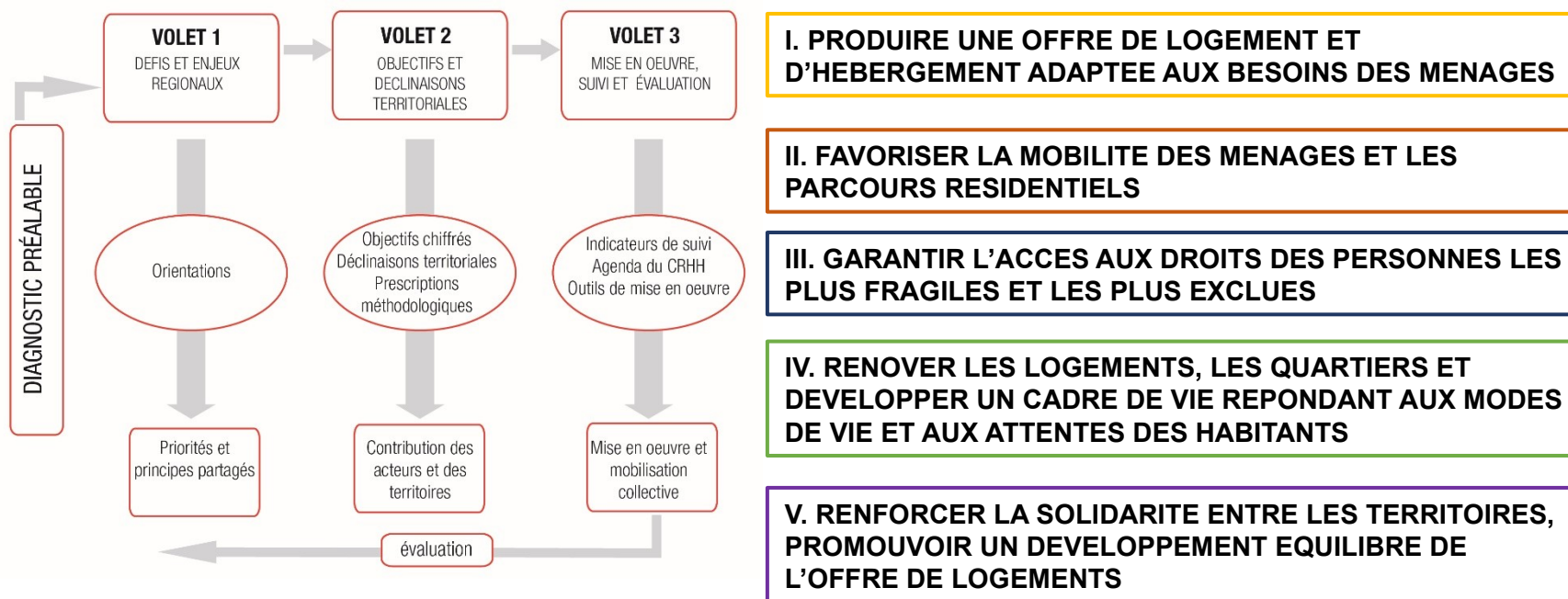
1. Un document, porteur de « priorités » régionales, qui s'est installé dans le paysage

D'un SRHH à l'autre, rappel du contexte et des étapes passées et à venir



2. Retour sur 6 ans d'existence du SRHH (2017-2023) : Effets, limites et leçons à retenir?

Rappel de la démarche et des orientations stratégiques retenues en 2017



2. SRHH 2017-2023 : effets, limites et leçons à retenir?

Retours de l'évaluation

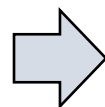
Pertinence et cohérence :

Un document pertinent, répondant à un besoin de vision partagée confirmé par les acteurs de l'habitat et de l'hébergement en Ile-de-France, **mais dont la fonction est parfois mécomprise**

Un SRHH exhaustif, pertinent par ses objectifs et ses ambitions aux problématiques de l'Ile-de-France **mais trop foisonnant, parfois redondant et insuffisamment opérationnel**

Un processus de co-construction et un cadre partenarial appréciés **mais une appropriation inégale du document et de ses objectifs**

Un document insuffisamment articulé avec les documents et thématiques connexes (Emploi, Transports, ...)



Recommandations :

- Clarifier et communiquer **sur le statut et le périmètre du SRHH**
- Rendre le document **plus concis, priorisé et opérationnel** pour faciliter son appropriation
- Inscrire la révision dans une **démarche de co-construction** et réaffirmer **l'importance des partenariats**
- Actualiser le SRHH en intégrant les **enjeux émergents** et en renforçant **les synergies avec les autres politiques**

2. SRHH 2017-2023 : effets, limites et leçons à retenir?

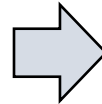
Retours de l'évaluation

Gouvernance et mise en Œuvre :

Le **CRHH**, une instance partenariale unique, favorisant le dépassement des champs de compétence de chacun, **mais une implication limitée des élus**

Des leviers de mise en œuvre et d'opérationnalisation peu identifiés et un programme de travail peu concrétisé

Des modalités de suivi du SRHH fortement appréciés (indicateurs/rapports annuels), mais des thématiques inégalement dotées, des données non consolidées dans le temps et des sujets pour lesquels les données stabilisées manquent



Recommandations :

Promouvoir une **gouvernance du SRHH plus représentative** en renforçant le rôle de co-pilote de la région et la présence des élus au CRHH

Suivre la mise en œuvre du SRHH à travers l'élaboration d'un **programme de travail réaliste et partagé** entre les acteurs

Réinstaurer l'Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (ORHH) comme instance technique d'animation

Améliorer le suivi du SRHH par la production d'un **tableau de bord de suivi** consolidé des indicateurs

2. SRHH 2017-2023 : effets, limites et leçons à retenir?

Retours de l'évaluation

Quels impacts de la mise en œuvre du SRHH ?

1/Une atteinte des objectifs quantifiés contrastée sur la période du SRHH

- **Des objectifs atteints à l'échelle régionale (mais souvent encore marqués par de fortes disparités locales)** : construction, nb de places d'hébergement/1000 habitants, réduction de la pression sur les petites typologies, développement de l'offre intermédiaire, croissance des places en IML, croissance de la part des ménages prioritaires relogés, maintien d'une part de PLAI élevée, ...
- **Des objectifs non atteints ou aux résultats mitigés** : nb d'agréments de LLS, logements traités en LHI, mise en œuvre des CIA, réduction de la demande sociale et des délais d'attentes, couverture du territoire en domiciliation, part des solutions d'insertion dans le dispositif d'hébergement...
- **Un renouvellement et des formes d'harmonisation des pratiques engagés mais à pérenniser et renforcer**: logement d'abord, veille sociale,
- **Des enjeux persistants à renforcer** : rénovation thermique, copropriétés fragiles, ...
- **Des sujets jugés insuffisamment pris en compte** : maintien d'une offre locative privé de RP, bidonville, GDV, enjeux sanitaires de l'habitat...



Une mesure difficile de l'impact direct du SRHH dans l'atteinte des objectifs

De nombreux facteurs externes

Evolutions réglementaires, dispositifs créés après 2018, Crise sanitaire...

3. Vers un SRHH révisé, priorisé et plus opérationnel

Quels partis pris pour la révision qui s'engage ?

Un parti pris de priorisation, une nouvelle architecture du document visant :

- Une meilleure imbrication des enjeux Hébergement/ Logement
- Une lecture plus transversale des enjeux territoriaux
- Un recentrage du document sur sa visée opérationnelle :
 - Présentation pour chaque orientation des défis et enjeux, les objectifs globaux et territoriaux, les outils de mises en œuvre et les modalités de suivi

I. PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT ADAPTEE AUX BESOINS DES MENAGES


II. FAVORISER LA MOBILITE DES MENAGES ET LES PARCOURS RESIDENTIELS

III. GARANTIR L'ACCES AUX DROITS DES PERSONNES LES PLUS FRAGILES ET LES PLUS EXCLUES

IV. RENOVER LES LOGEMENTS, LES QUARTIERS ET DEVELOPPER UN CADRE DE VIE REpondant AUX MODES DE VIE ET AUX ATTENTES DES HABITANTS

V. RENFORCER LA SOLIDARITE ENTRE LES TERRITOIRES, PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

5 orientations et 70 objectifs à reprendre en **3 axes stratégiques**



AXE 1.
DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT ET D'HÉBERGEMENT ADAPTÉE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS, EN RÉDUISANT LES DÉSÉQUILIBRES TERRITORIAUX

AXE 2.
AMÉLIORER ET REQUALIFIER LE PARC EXISTANT ET LE CADRE DE VIE, EN LIMITANT LES EFFETS D'ÉVICTION DES MÉNAGES MODESTES DU CŒUR MÉTROPOLITAIN ;

AXE 3.
AMÉLIORER LE PARCOURS DES PERSONNES VERS UN LOGEMENT ADAPTÉ ET GARANTIR UNE ÉQUITÉ DE TRAITEMENT DE L'USAGER.

3. Vers un SRHH révisé, priorisé et plus opérationnel

Organisation des travaux de révision du SRHH – 1^{er} semestre 2023

Une séquence de co-construction des orientations thématiques en 3 temps

Séminaire inaugural de lancement

- Association d'un large panel de représentants de l'écosystème d'acteurs du logement /hébergement
- Rappel du cadre du SRHH (genèse, portée...)
- Grands enjeux et retours de l'évaluation
- Parti pris, méthode et calendrier de la révision

Pour chaque axe, 1 atelier de priorisation et de formulation des objectifs :

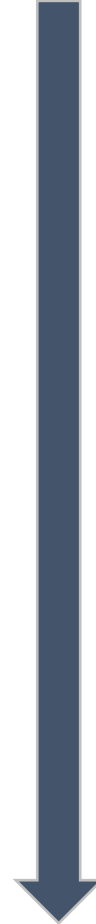
- Choix et priorisation des objectifs,
- Travail sur la lisibilité et la clarté des énoncés des objectifs

Pour chaque axe, 1 atelier d'opérationnalisation des objectifs :

- Définition des leviers de MO,
- Validation des cibles à atteindre et des indicateurs stratégiques de suivi (quantitatifs et qualitatifs)

Une concertation sur la territorialisation des objectifs de production de logements

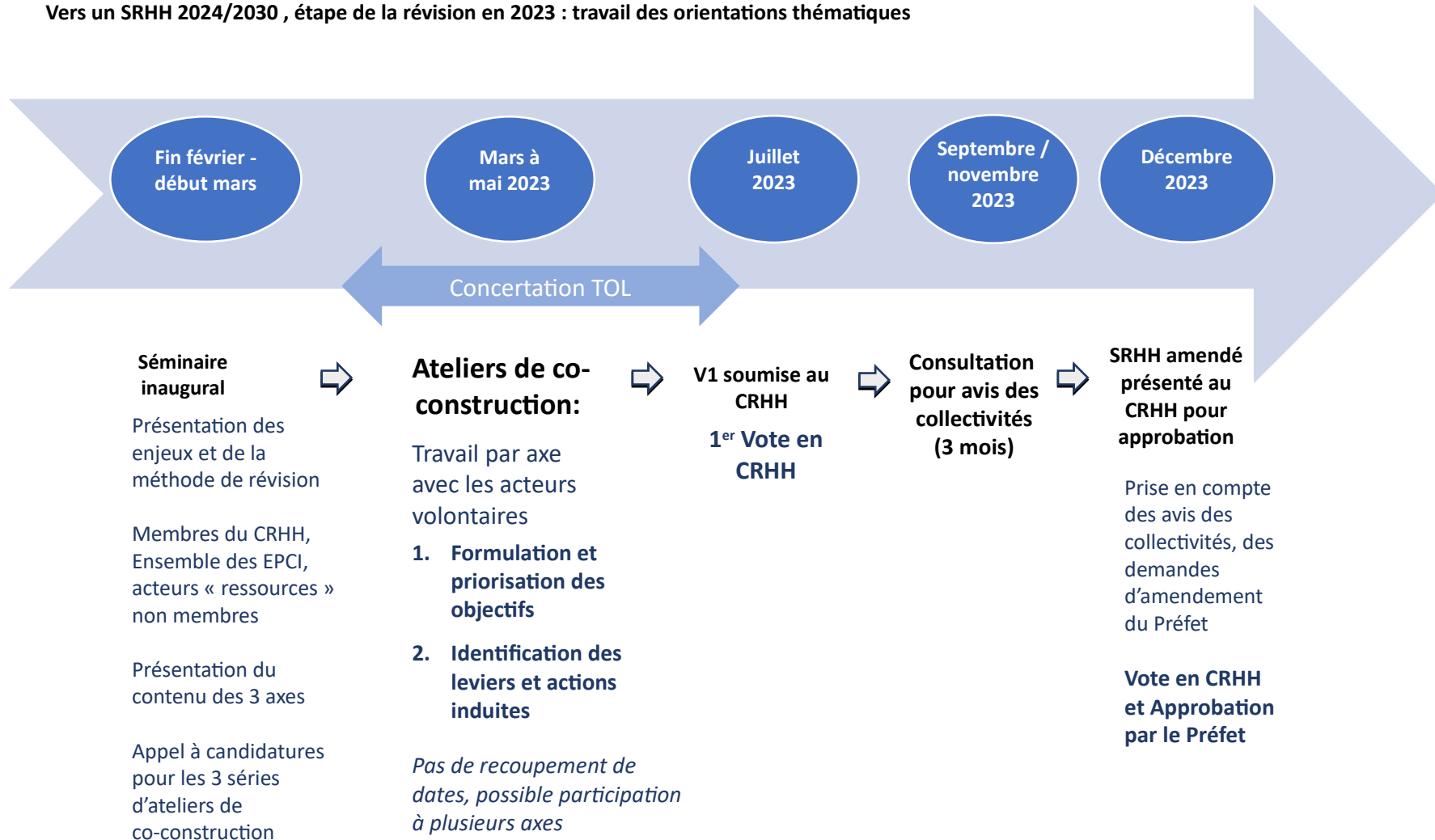
Concertation locale avec les territoires



3. Vers un SRHH révisé, priorisé et plus opérationnel

Organisation des travaux de révision du SRHH par axe thématique

Vers un SRHH 2024/2030 , étape de la révision en 2023 : travail des orientations thématiques



Merci de votre attention



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Avis sur la demande d'agrément d'activité d'organisme de foncier solidaire (OFS) de Clesence - Groupe Action Logement

Clésence 

Groupe ActionLogement

DEMANDE
AGREMENT OFS
BUREAU CRHH
DU 25 JANVIER 2023



Clésence, opérateur reconnu

Implanté dans les Hauts-de-France et Nord de l'Île de France

CLESENCE est issue de la fusion de 3 filiales d'Action Logement,

Clésence est aujourd'hui :

3^e ESH

de la région
Hauts-de-France

2^e filiale

ESH d'Action Logement
en régions





Clésence, 3 territoires pour plus de proximité

2 Régions

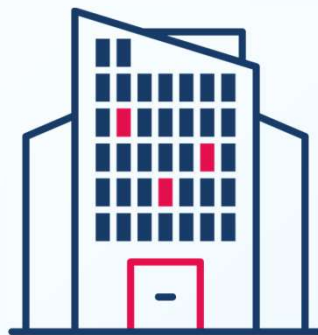
9 Départements

400 Communes

Clésence, des équipes mobilisées



+ de **700 collaborateurs**
sur l'ensemble du territoire



1 siège social
Saint-Quentin



**2 établissements
secondaires**
Compiègne & Soissons



**50 Points
d'accueil**
13 agences
37 bureaux de proximité

Locataires & Patrimoine

- 90 000 locataires
- 47 000 logements au global
- 41 000 logements dont :
 - 33 000 logements collectifs
 - 8 000 logements individuels
- 6 000 logements thématiques
- dans 120 résidences



Au 1^{er} janvier 2021

Chiffres & Productions

*



3 000

logements agréés,
Dont **459 logements** en
Ile de France

1 300

logements neufs
livrés

2 100

logements en cours
de chantier



346

ventes HLM

55

ventes en
accession sociale
à la propriété

Syndic social

1 818 lots de copropriété en
gestion



1 330

logements
réhabilités

2 940

ordres de service
réhabilitation

4 909

attributions
de logements

1^{er} organisme
attributaire
de la région
Hauts-de-France

* Année de référence 2021

Développement de l'offre BRS

L'offre BRS est un outil complémentaire à l'accèsion sociale permettant de répondre aux attentes des collectivités en matière de maîtrise des valeurs immobilières dans un objectif de favoriser l'acquisition de biens au profit d'un public disposant d'un pouvoir d'achat restreint et ainsi de maintenir une mixité sociale et d'occupation.

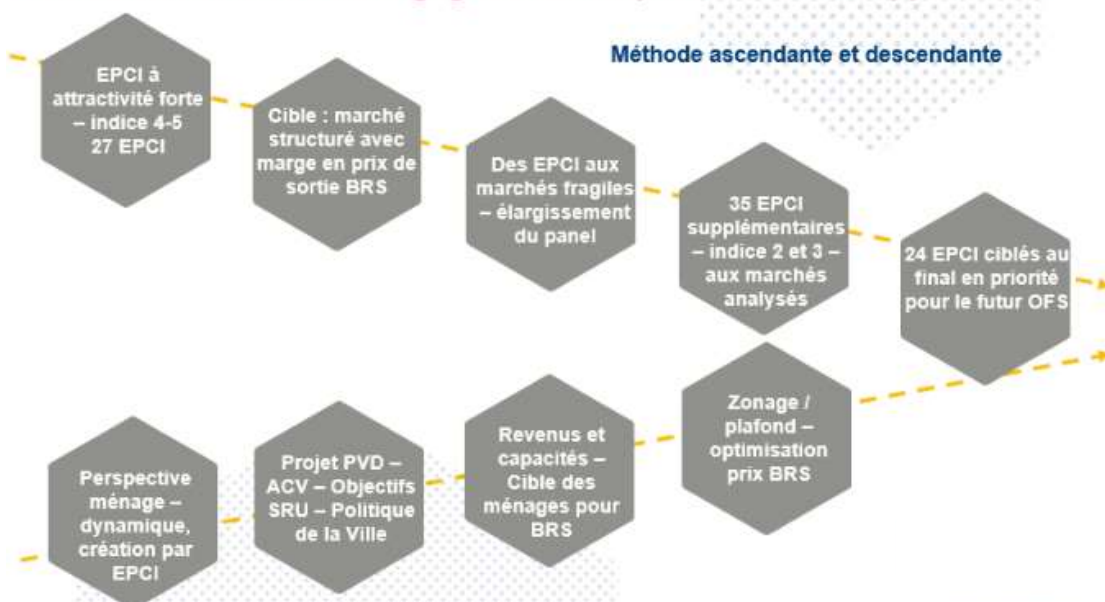
L'offre de BRS cible les territoires les plus tendus où ce besoin est le plus prégnant.



Les territoires ciblés

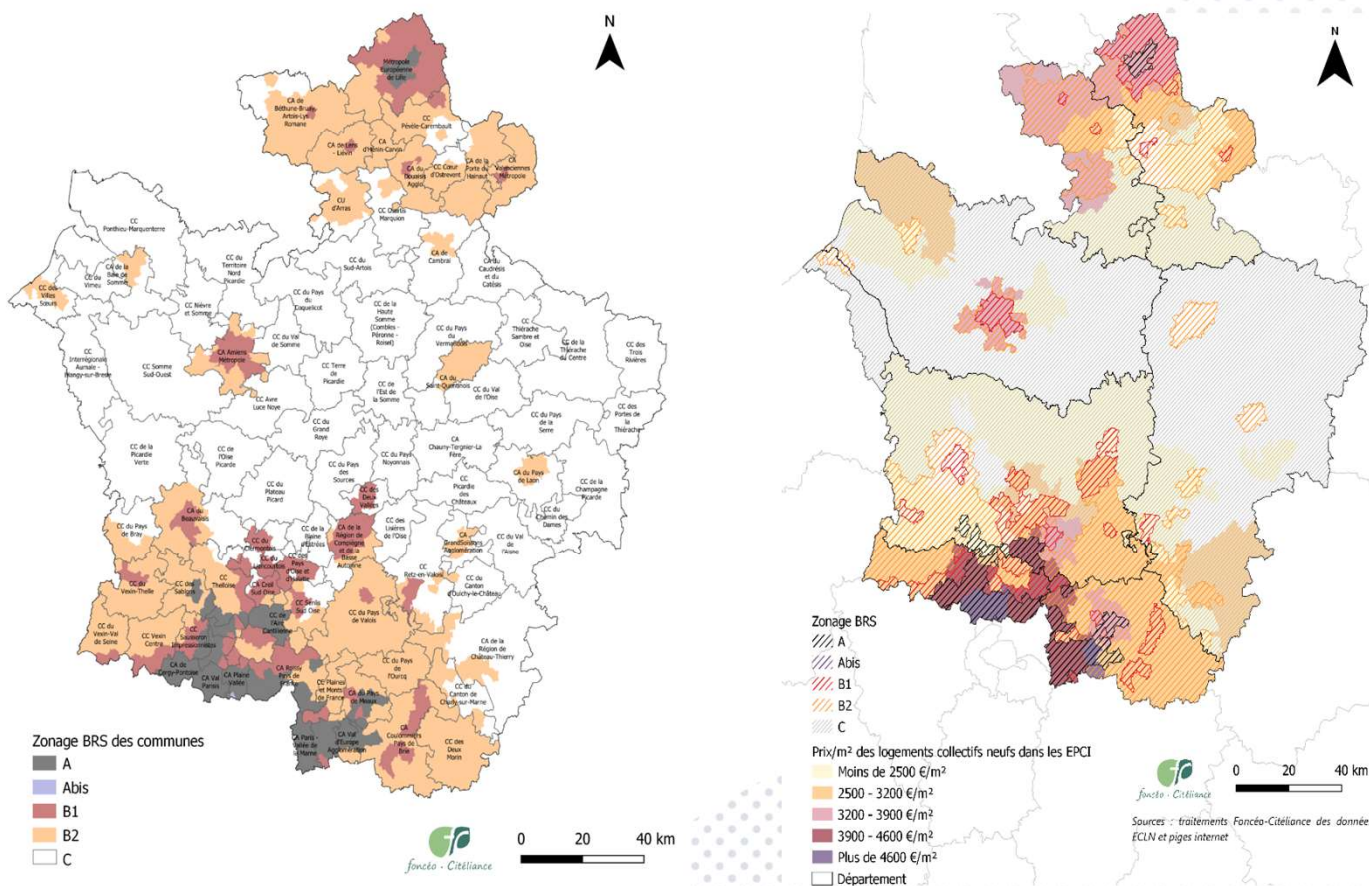
Une classification a été réalisée selon une méthode ascendante et descendante croisant les potentialités de marchés et les enjeux locaux (dont SRU, ACV, PVD, ANRU, ...) de ces territoires

Schéma de la méthode engagée en cette phase de test d'opportunité



L'intérêt du BRS

Dès lors les zonages A et B1 sur les territoires d'intervention de CLESENCE seront privilégiés

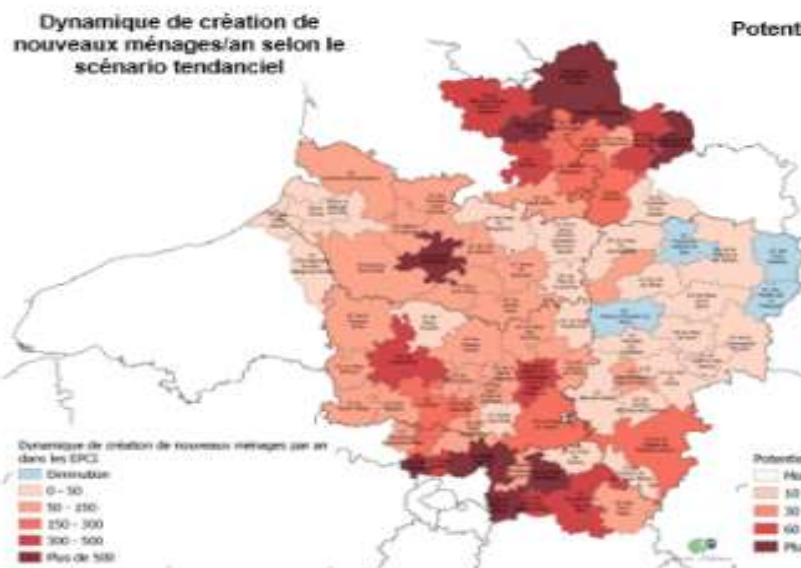


Les territoires ciblés

De ce croisement est ressortit la sélection de 24 EPCI à cibler en priorité pour le développement d'une offre en BRS via l'OFS créé

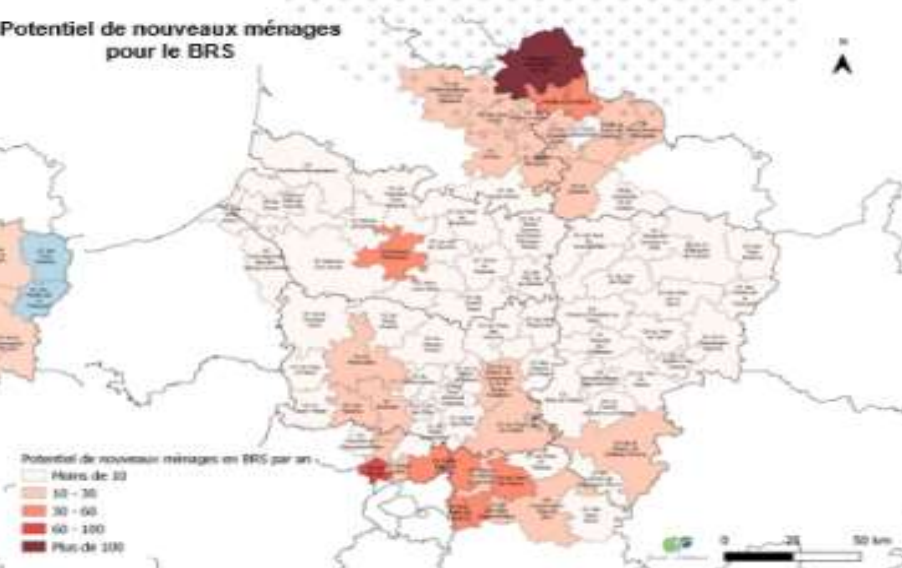
Perspectives, dynamiques de ménages au regard de ces 24 EPCI ciblés

Dynamique de création de nouveaux ménages/an selon le scénario tendanciel



Une progression d'environ 12.000 ménages nouveaux par an à l'échelle des 24 EPCI ciblés.

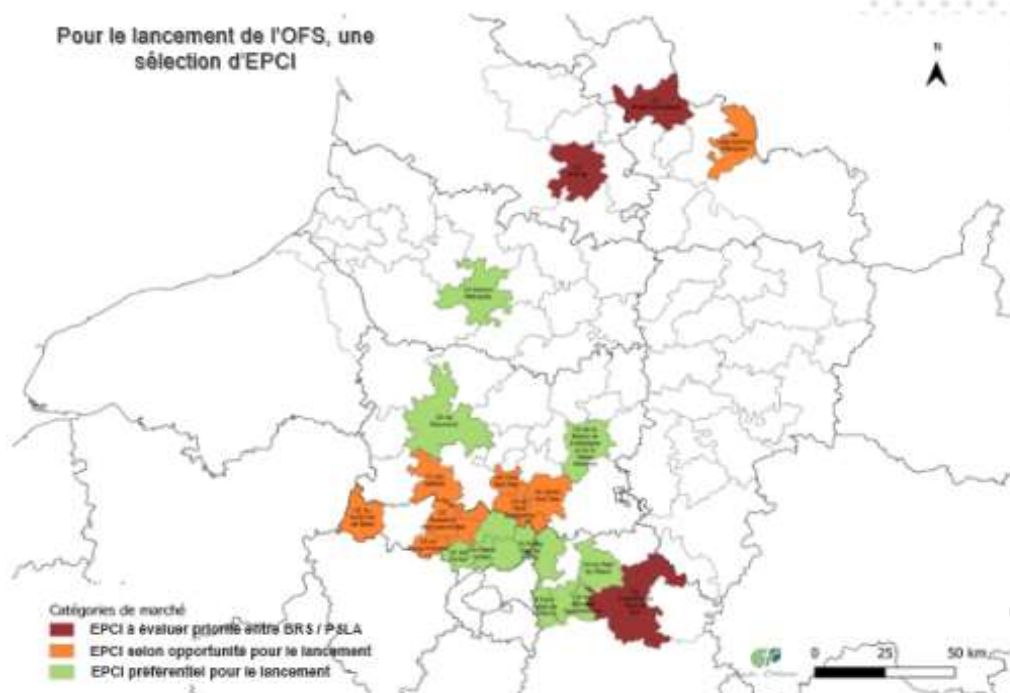
Potentiel de nouveaux ménages pour le BRS



... dont une estimation d'environ 650 potentiellement concerné en BRS.

Les territoires ciblés

La sélection préférentielle retenue au sein des 24 EPCI pour le lancement de l'OFS



dont 14 EPCI en Ile de France

Départ d'attache	EPCI retenue	Cibles prioritaires
Départ 77	CA Coulommiers Pays de Brie	■
	CA Pays de Meaux	■
	CA Marne et Gondoire	■
	CA Paris - Vallée de la Marne	■
	CA Roissy Pays de France	■
Départ 95	CA Val d'Europe Agglomération	■
	CA Plaine Vallée	■
	CA Val Parisis	■
	CC Carmelle Pays de France	■
	CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	■
	CA de Cergy Pontoise	■
	CC Sausseron Impressionnistes	■
CC du Vexin Val de Seine	■	

Commercialisation – Accédants cible

L'objectif pour CLESENCE est de proposer une offre permettant de répondre aux attentes des collectivités situées dans les territoires les plus tendus, de disposer d'un produit d'accession abordable.

L'offre d'accession sous la forme BRS sera une opportunité pour le parcours résidentiel de nos locataires mais également contribuera à la décohabitation, au desserrement des familles et à l'installation de « jeunes ménages » actifs au sein de ces communes.

Sur la base des critères d'éligibilité des ménages et de leur composition, des critères de sélection complémentaires pourront être définis, en lien avec les services de l'Etat, à la demande des collectivités et/ou des financeurs.

Ainsi, dans l'objectif de favoriser les parcours résidentiels, des critères de type statut du ménage dans le logement antérieur (locataires HLM, locataires dans le privé réglementé, décohabitation) et/ou d'emploi au sein d'une entité cotisante à Action Logement, et/ou de mobilité géographique pour se rapprocher de son lieu de travail, pourront être pondérés afin de pré-sélectionner de façon équitable chaque dossier de candidature.

Pour chaque opération, sera constituée une Commission de sélection des futurs-accédants, composée de représentants de Clésence, des services de l'Etat, des collectivités et/ou des financeurs, qui pourra être sollicitée par la suite en cas de cession des droits réels. Chaque tenue de Commission sera suivie d'un Procès Verbal de décisions motivées.

Accompagnement des accédants

Le service commercial de CLESENCE veillera à informer les preneurs à bail des spécificités liées au BRS, tant dans ses avantages que dans ses obligations.

A l'instar de ce que réalise déjà CLESENCE dans le cadre de ses opérations PSLA, un livret 4 pages individualisé pour chaque opération BRS, présentera les étapes principales du BRS ainsi que ses grands principes et aspects juridiques sous une forme ludique et simplifiée de type "Le BRS : Comment ça marche ?" associée à une frise chronologique. Ces livrets seront consultables en ligne sur le site Clesence.fr.

Les commerciaux de Clésence dédiés au BRS reprendront ensuite lors de chaque entretien personnalisé avec les candidats présélectionnés, l'explication plus approfondie du dispositif BRS et répondront à toutes leurs questions supplémentaires.

Clésence Syndic assurera la gestion des parties communes des opérations BRS, tant en copropriété qu'en Association Syndicale Libre. Déjà rodé aux opérations complexes de type PSLA pendant la phase locative (deux propriétaires pour un même lot avec des règles de votes différentes), Clésence Syndic sera à même de tenir compte des spécificités particulières des copropriétés ou ASL sous dispositif BRS.

Selon l'évolution de la réglementation et des attendus, Clésence Syndic pourra également assurer l'appel de fond complémentaire correspondant au loyer de l'assiette foncière des clients BRS.

Solutions de financement et partenariats bancaires

CLESENCE a signé un partenariat avec la CAISSE D'EPARGNE pour le financement des accédants permettant à ces derniers de se voir proposer un financement adapté au BRS, la Caisse d'Epargne disposant d'une expertise dans ce domaine.

La même démarche a été engagée auprès de la BANQUE POSTALE.

MERCI DE VOTRE
ATTENTION

Clésence 

Groupe ActionLogement



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Avis sur la demande d'agrément d'activité d'organisme de foncier solidaire (OFS) de l'OPH Montreuillois

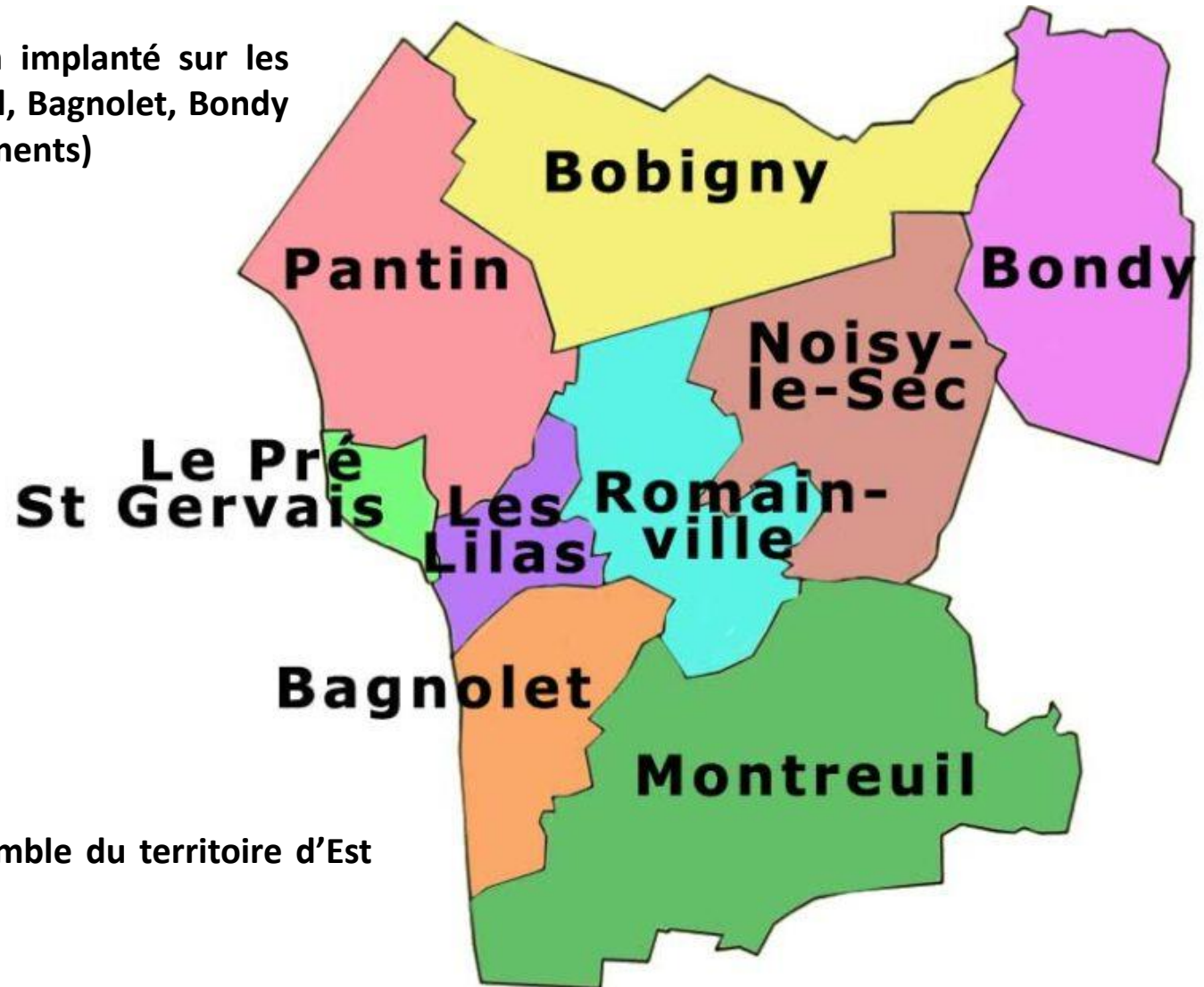


**Présentation de l'OFS territorial
porté par l'OPHM / Est Ensemble Habitat**

25 janvier 2023

Un OFS pour Est Ensemble

- ✓ Un OPH territorial bien implanté sur les communes de Montreuil, Bagnolet, Bondy et Bobigny (26 000 logements)

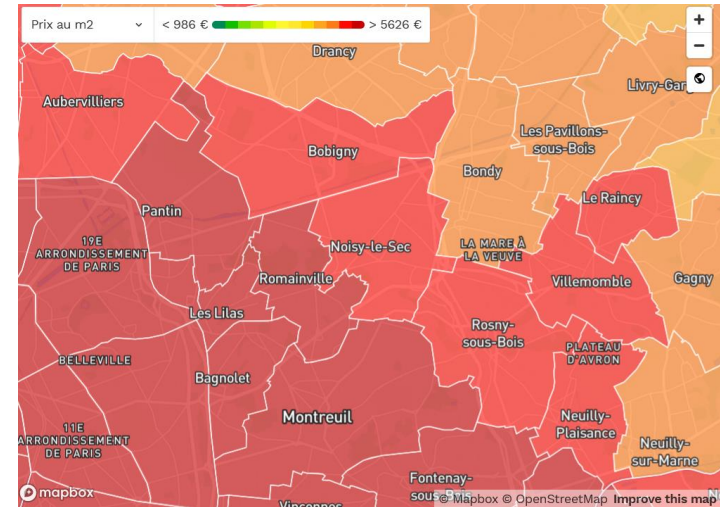


- ✓ Qui va opérer sur l'ensemble du territoire d'Est Ensemble

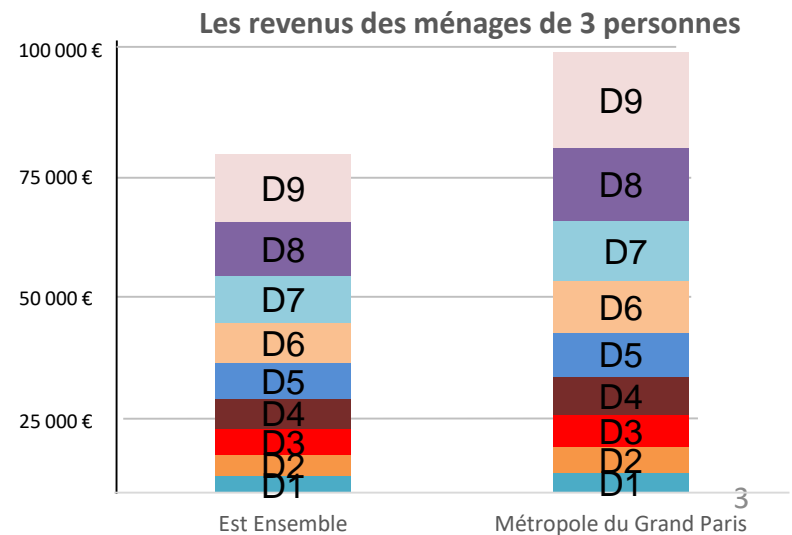
Un OFS pour Est Ensemble

- ✓ **Des prix de l'immobilier qui ne cessent d'augmenter :**
 - ✓ Une pression plus forte proche de Paris (Pantin, Romainville, Bagnole, Montreuil)
- ✓ **Un territoire très contrasté :**
 - 20% des habitants ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté, 40% des habitants vivent dans des QPV, 12 PRU, etc.
 - 42% de parc social, 38 000 demandeurs de logements sociaux et moins de 4000 attributions par an

→ **Un enjeu de produire du logement abordable au profit des ménages du territoire :** Primo-accédants, locataires du parc social « prêts » à passer le cap de l'accession



Prix moyen du m² à la vente sur le territoire d'Est Ensemble *
Source : www.meilleursagents.com



L'OFS territorial : un outil pour lutter contre la spéculation foncière

➤ **Un prix d'acquisition des terrains maîtrisé :**

- Prix maximal 850€/m² SDP*

➤ **Montage cible :**

- Prix de vente ≤ 4 000 € TTC / m² SHAB
- Redevance ≤ 2 € / m² SHAB / mois (index IRL)

➤ **Une aide financière apportée par Est Ensemble sous conditions de lutte contre la spéculation immobilière :**

- Une mise de fonds propres de 5% du prix du terrain apportée par Est Ensemble

* Prix plafond qui sera révisé chaque année en fonction de l'analyse du marché

Une gouvernance territoriale

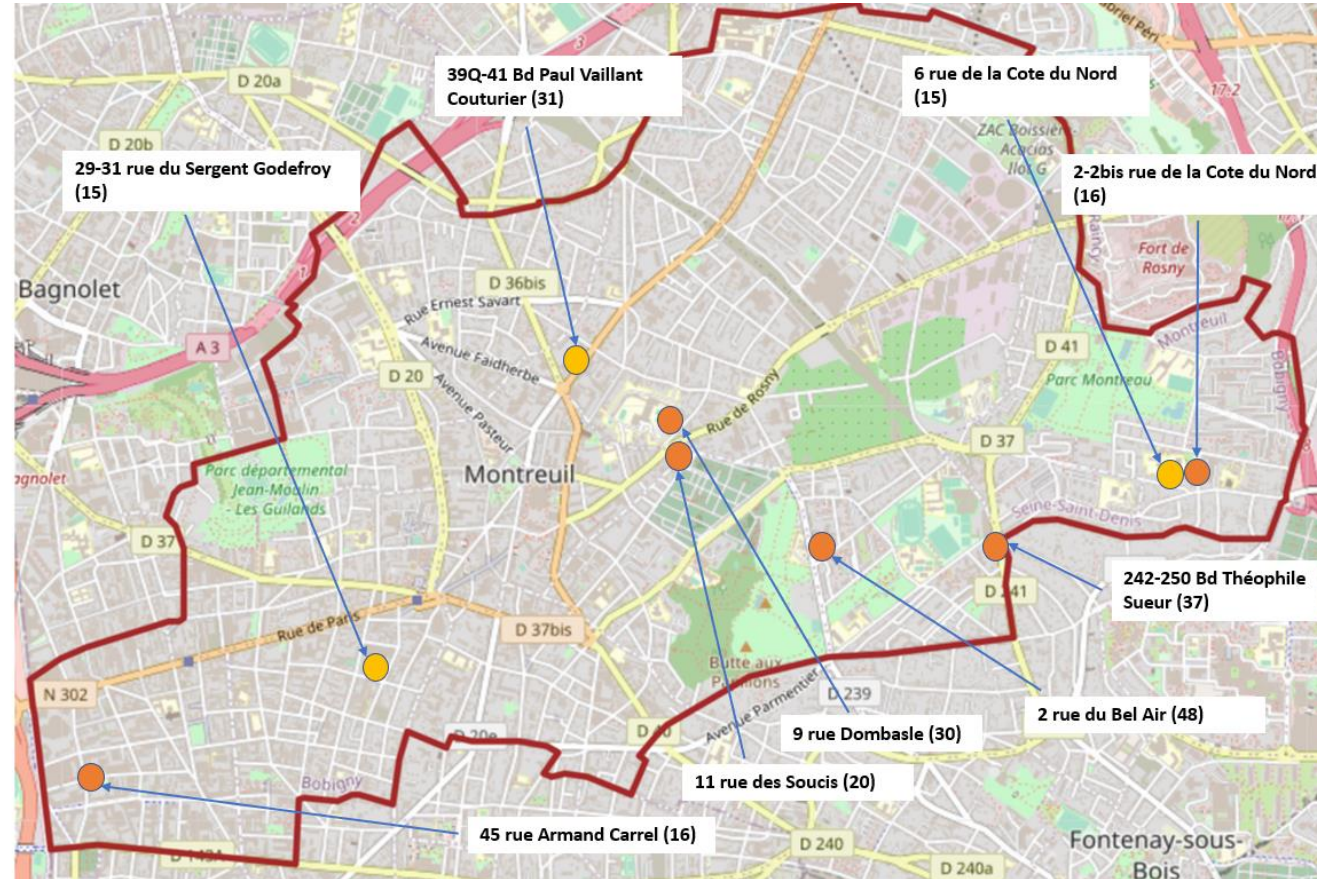
➤ Un OFS adossé à l'OPH territorial :

- Un Conseil d'administration composé de 33 administrateurs dont des **représentants de la collectivité territoriale**, disposant de la majorité des sièges
- En amont du CA, un comité de pilotage composé du COMEX de l'**OPHT** et de la Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain d'**Est Ensemble**, qui associera **les élus des villes** concernées par les opérations étudiées
- Une réflexion stratégique partagée avec les opérateurs publics locaux - L'EPFIF, la SPL Est Ensemble, et les Villes d'Est Ensemble

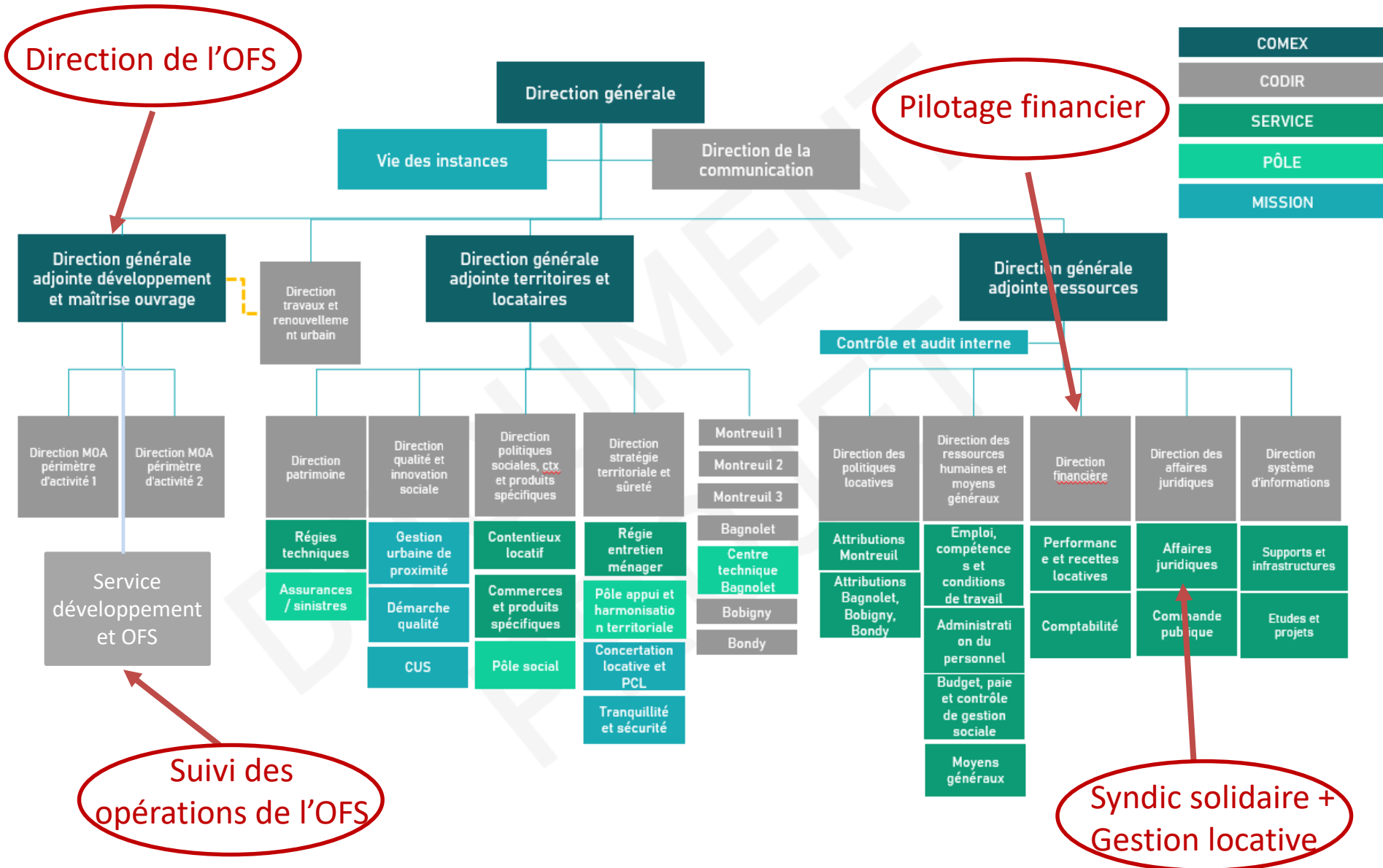
Un OFS opérateur

➤ Un OFS adossé à un OPH expérimenté en maîtrise d'ouvrage et en accession sociale

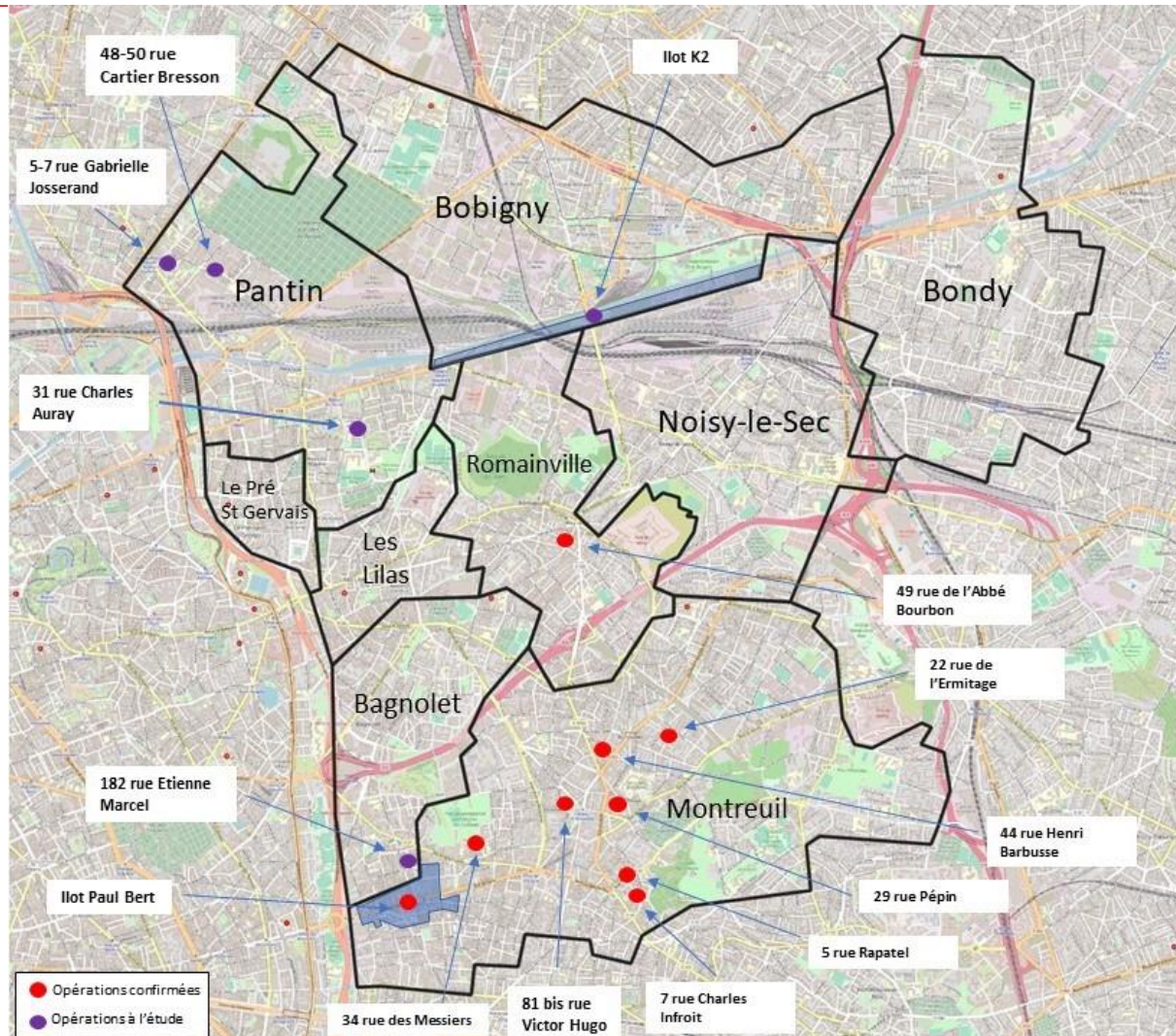
- PSLA
- VEFA TVA 5,5%
- + de 10 ans d'expérience en accession sociale
- 228 logts livrés depuis 2011
- Un organisme à la fois opérateur et OFS



Les moyens humains



Le développement sur Est Ensemble



➤ Un développement progressif vers un objectif de **150 logements BRS / an**

L'OFS territorial : un nouvel outil au service de la mobilité résidentielle

- ✓ **Des conditions d'attribution inspirées de celles du logement social :**
 - ✓ Une Commission d'Attribution adossée sur la **CALEOL**
 - ✓ Contrôle des critères légaux - plafonds de ressources et résidence principale
 - ✓ Analyse de solvabilité – taux d'effort et reste à vivre
 - ✓ Des critères de cotation modulables privilégiant les locataires issus du parc social et demandeurs de logements :
 - ✓ *Ménages locataires ou ayant-droit de l'OPH territorial*
 - ✓ *Primo-accession*
 - ✓ *Ménages issus du parc social d'Est Ensemble*
 - ✓ *Ancienneté de la demande de logement social*
 - ✓ *Sur occupation*
 - ✓ *Handicap*
 - ✓ *QPV*
 - ✓ *Supplément de Loyer de Solidarité*
 - ✓ *Ancienneté d'occupation du logement social*
 - ✓ *Commune d'origine*

L'OFS territorial : une offre complète d'accompagnement et de sécurisation du primo-accédant

✓ **Un accompagnement complet des ménages au moment de l'acquisition :**

- Une offre de prêt négociée par l'OFS auprès d'un partenaire bancaire
- Simulations individuelles tenant compte des charges incombant à un propriétaire
- Formation / pédagogie pour accompagner les locataires vers le statut de propriétaire
- Explication claire du statut particulier du BRS

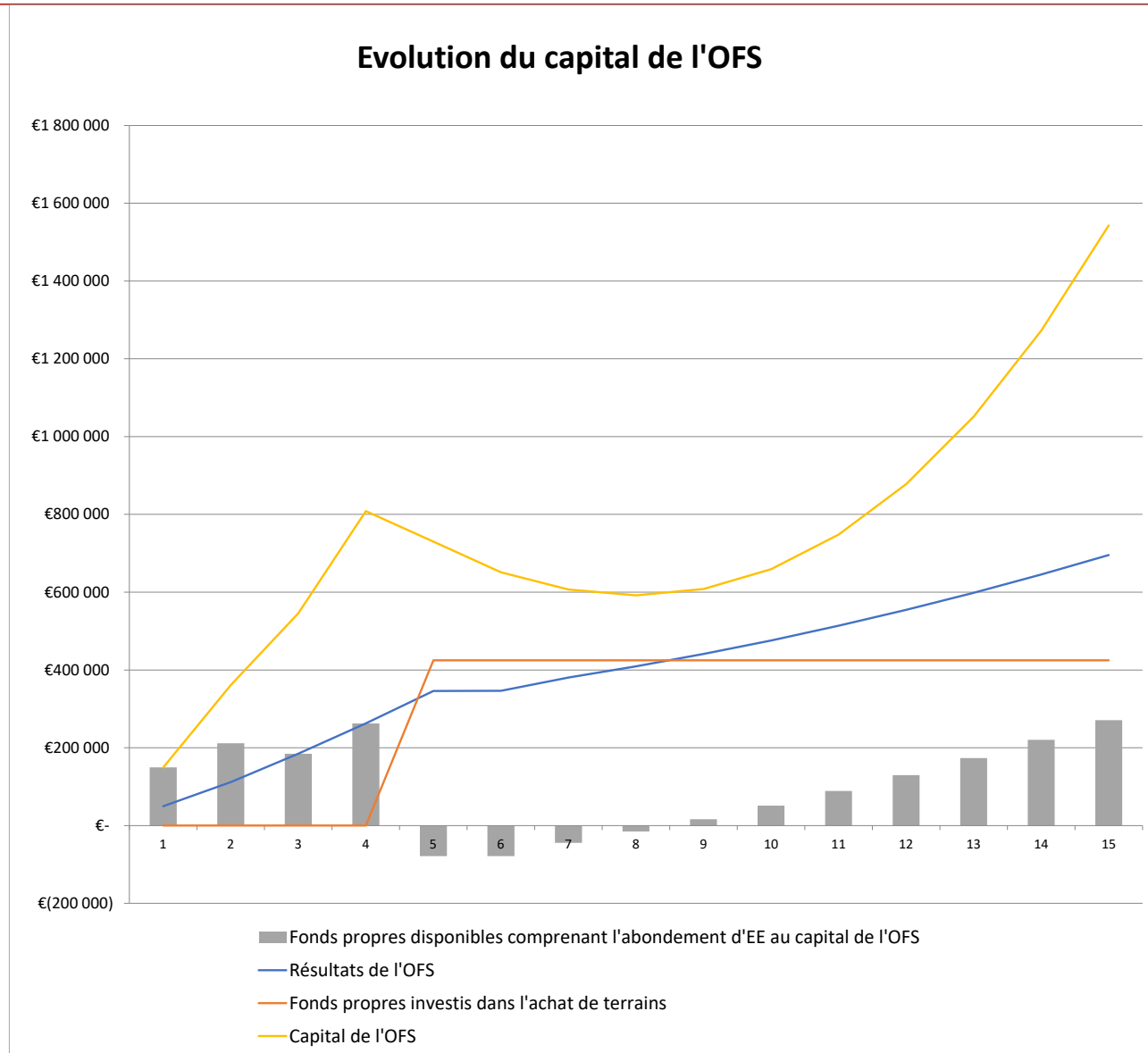
➤ **Un accompagnement des ménages pendant leur vie de copropriétaire :**

- Création d'une activité de syndic solidaire

➤ **Une sécurisation complète, au-delà des obligations réglementaires :**

- Prix de revente encadré / indexation ICC
- Garantie de rachat / décote de 30%
- Possibilité de garantie de relogement

Un modèle fragile adossé à une structure solide





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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Avis sur le projet de dissolution de l'OPH de Saint Maur-des-Fossés