



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

Vendredi 3 décembre 2021 — Paris
Compte-rendu synthétique

Sommaire

Ouverture.....	3
Fonctionnement du Bureau.....	4
Avis sur le projet de compte-rendu du Bureau du 17 septembre 2021	4
Dossier réglementaire.....	4
Avis sur le changement d'appellation de la structure née de la fusion-absorption de l'OPH Opaly avec les OPH Vitry-sur-Seine et Villejuif	4
Points d'actualité et d'information.....	4
Point d'information sur la mise en place de l'encadrement des loyers dans la région	4
Point d'étape sur la démarche d'évaluation du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	6
Point d'information sur la démarche de révision partielle du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement.....	7
Point d'information sur les contrats de relance du logement	8
Point d'information sur l'élection des membres du Bureau du CRHH d'Île-de-France au titre de son 2 ^{ème} collège.....	10
Temps d'échanges sur le fonctionnement du CRHH et les évolutions possibles pour les années à venir	10
Point d'information sur les résultats du questionnaire relatif aux évolutions du CRHH d'Île-de-France et les modifications proposées au Règlement intérieur.....	10

La réunion du Bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement est ouverte à 14 heures 05.

Ouverture

Isabelle ROUGIER, Directrice de la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Île-de-France, se propose d'ouvrir la séance par un point d'actualité.

La question du logement reste un enjeu essentiel en Île-de-France. Cet état de fait est rappelé par les chiffres récents : quoique le nombre des logements autorisés soit reparti à la hausse pour dépasser les 70 000, la région accuse encore un retard important sur les mises en chantier.

À l'occasion de l'ouverture du congrès HLM 2021 à Bordeaux, le Premier ministre Jean Castex a annoncé les suites que le Gouvernement allait donner aux premières propositions de la commission présidée par François Rebsamen afin d'inciter les collectivités territoriales à délivrer des permis de construire dans les territoires tendus. Diverses mesures seront déclinées sur le territoire francilien, parmi lesquelles les contrats de relance pour la production de logements. En rebond de l'« *Aide aux maires densificateurs* », ces contrats signés avec les collectivités porteront des objectifs de construction de logements collectifs donnant lieu au versement d'une aide forfaitaire. 175 M€ du plan de relance seront redéployés à cette fin. Les contractualisations débuteront dès cette fin d'année pour une mise en œuvre effective en 2022. Autre mesure, à l'ordre du jour de notre réunion, la révision partielle du SRHH pour y introduire des objectifs de production de logements à l'échelle des établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris.

Par ailleurs, le préfet de région a réuni au sein d'un Comex Logement l'ensemble des acteurs, financeurs et constructeurs notamment. Les établissements publics d'aménagement avaient également été conviés. Le préfet a réactivé cette instance dans la perspective d'identifier des propositions de relance et de remobilisation des acteurs autour des nouveaux outils déclinés en Île-de-France.

Cette année, une nouvelle stratégie est déployée en matière d'hébergement. Le budget francilien a été remis à niveau et l'ensemble des places créées pendant la crise sanitaire et au cours des hivers précédents ont été pérennisées. Cette stratégie sera déclinée en Île-de-France. En début d'année prochaine, une concertation avec l'ensemble des opérateurs sera organisée à cette fin.

Il faudra également mettre en œuvre un rapport réalisé par l'Inspection générale des affaires sociales à la demande de la ministre, sur l'opportunité et la faisabilité d'une organisation plus unifiée des services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) en Île-de-France. Le rapport en appelle à travailler à une plus grande harmonisation, une plus grande convergence entre les SIAO avec, sans doute, un pilotage renforcé de l'État, pour disposer d'un cadre régional de référence pour les acteurs, qui assurerait aux usagers une meilleure équité.

L'ordre du jour présente plusieurs points d'information qui seront partiellement repris au cours de la séance plénière du 17 décembre prochain. Certains de ces sujets tiennent à l'organisation du CRHH d'Île-de-France ou à la révision du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France. Ce sera l'occasion d'apporter des précisions sur ces points en avance de phase et de finaliser l'ordre du jour de cette séance du 17 décembre.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, Vice-président chargé du Logement, de l'Aménagement durable du territoire et du SDRIF-E, ajoute que la Région a formellement enclenché, le 17 novembre 2021, la mise en révision du SDRIF pour créer un nouveau document SDRIF-E en lui rajoutant le E d'écologie afin d'y inclure une dimension environnementale. Ce futur SDRIF-E s'imposera à tous les documents d'urbanisme locaux. Cette révision supposera un travail très large de concertation et de co-création qui se conclura en 2024. Ce document sera important, voire essentiel, pour l'offre de logement, sa

répartition et ses typologies, et pour la conception de l'aménagement en Île-de-France. C'est le début d'un long chemin.

Fonctionnement du Bureau

Avis sur le projet de compte-rendu du Bureau du 17 septembre 2021

Isabelle ROUGIER s'enquiert d'observations éventuelles.

Khalid ALAOUI, du Conseil consultatif régional des personnes accueillies, précise devoir être désigné dans son titre par « *Conseil consultatif régional des personnes accueillies* » et non « *Armée du Salut* ».

Isabelle ROUGIER en prend bonne note.

Le procès-verbal du 17 septembre 2021 est adopté.

Dossier réglementaire

Avis sur le changement d'appellation de la structure née de la fusion-absorption de l'OPH Opaly avec les OPH Vitry-sur-Seine et Villejuif

Thuriane MAHÉ, Cheffe du Service Habitat et Renouvellement urbain pour l'unité départementale de la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement du Val-de-Marne, explique que la présentation a pour but de demander l'avis du CRHH quant au changement d'appellation d'une structure issue de la fusion de plusieurs offices publics de l'habitat. Après la loi Elan et suite à un arrêté préfectoral de février 2020, *Opaly* avait été regroupé avec les organismes publics de l'habitat de Cachan et du Kremlin-Bicêtre. Cette fois, c'est une fusion avec les offices de Vitry-sur-Seine et de Villejuif qui se prépare pour le 1^{er} janvier prochain.

L'esprit de cette demande d'avis est de changer la dénomination de l'organisme afin qu'elle reflète la pluralité des patrimoines de ces communes. La dénomination retenue par le Conseil territorial et les conseils d'administration des ex-entités concernées est « Valdevy, Office public de l'habitat ». Après consultation du CRHH, une décision préfectorale devra entériner cette volonté du territoire. Le Conseil d'administration d'Opaly et l'établissement public territorial du Grand Orly Seine Bièvre ont déjà délibéré, respectivement les 18 octobre et 9 novembre 2021.

En l'absence de questions, **Isabelle ROUGIER** propose de passer au vote.

Avis favorable à l'unanimité du CRHH.

Points d'actualité et d'information

Point d'information sur la mise en place de l'encadrement des loyers dans la région

Joël MOGNOL, Adjoint à la Cheffe du Service des observatoires, des études et de l'évaluation de la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Île-de-France, rappelle que l'encadrement des loyers est un dispositif expérimental d'abord engagé à Paris en 2019, puis suivi par Plaine Commune et Est Ensemble en 2021. Les autres candidatures n'ont pas été retenues par le ministère du Logement. Toutefois, le projet de loi 3DS qui entrera bientôt en discussion à l'Assemblée nationale pourrait prolonger la durée de l'expérimentation et rouvrir la possibilité de candidatures.

Pour une complète information, le site internet de la DRIHL propose une explication de la politique de l'encadrement des loyers et renvoie vers un lien d'accès à une carte interactive permettant la

consultation des loyers de référence pour Paris, Plaine Commune et Est Ensemble : <http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

Quant au bilan de la mise en œuvre de ce dispositif expérimental à Paris, la DRIHL a reçu et instruit près de 300 demandes depuis début 2019, dont seulement 250 étaient recevables. Ces 300 demandes comprennent aussi bien les demandes de conciliation adressées à la Commission départementale de conciliation (CDC) que les demandes de procédure administrative pouvant aboutir à des amendes. Plusieurs moyens existent d'obtenir gain de cause pour les locataires ou les propriétaires.

Outre 27 dossiers classés sans suite pour départ du locataire, renoncement de procédure ou dépassement des délais, 209 des dossiers recevables ont abouti et 69 % d'entre eux se sont conclus en faveur des locataires. On dénombre 144 issues favorables, dont 9 amendes seulement : ainsi, la plupart des locataires ont obtenu gain de cause en dehors de l'amende, qui reste le dernier recours de l'administration. La plupart des issues favorables sont obtenues par des conciliations extérieures ou internes à la Commission départementale de conciliation. Ces 69 % d'issues favorables ne sont d'ailleurs qu'un minimum, car certains dossiers ont obtenu de la Commission départementale de conciliation un avis favorable au locataire sans pour autant aboutir à une conciliation. Il appartient alors au locataire de faire valoir ce jugement favorable de la commission devant le tribunal judiciaire de Paris. Les données issues du traitement de ces demandes par le Tribunal de Paris ne sont pas encore connues. Selon les résultats de ces recours, jusqu'à 87 % des dossiers pourraient avoir trouvé une issue favorable aux locataires.

Les expérimentations mises en place plus récemment sur Plaine Commune et Est Ensemble sont encore trop récentes pour générer une activité significative. Toutefois, le site permettant de consulter les loyers de référence fait partie des pages web les plus vues de la DRIHL, avec plusieurs dizaines de milliers de consultations par mois : une ventilation géographique permet de dénombrer 40 000 consultations mensuelles en moyenne à Paris, 9 000 lors du lancement à Plaine Commune et 7 000 à Est Ensemble en moins d'un mois. Ainsi, le dispositif semble être plébiscité par les locataires et les bailleurs, quoique les statistiques plus précises sur l'activité que génèrent ces consultations en matière de requête administrative ne soient pas encore connues. Au 1^{er} octobre 2021, aucune demande de conciliation ou de saisie administrative n'avait été déposée auprès de la DRIHL pour ces territoires.

Isabelle ROUGIER s'enquiert d'éventuelles questions.

Éric CONSTANTIN, Directeur régional Île-de-France de la Fondation Abbé Pierre, analyse qu'en termes de recours, le locataire aurait deux possibilités : soit il porte son dossier en Commission départementale de conciliation, voire devant un tribunal, soit il saisit directement le préfet. Quand ce dernier est informé de la signature d'un bail en dehors de l'encadrement, il peut demander au propriétaire de se mettre en conformité et/ou de rembourser le trop-perçu. Quand M. MOGNOL parlait d'amendes, était-ce en ce sens ?

Joël MOGNOL explique que le processus est bien plus complexe. En fonction du moyen mobilisé par le locataire, il peut y avoir passage devant la Commission à titre facultatif ou obligatoire et seuls certains moyens peuvent faire l'objet d'une amende. Ceci n'exclut pas la possibilité de recours devant un tribunal.

Le site de la DRIHL propose une explication plus détaillée de ces processus. Joël MOGNOL invite les membres du CRHH à le consulter et à faire remonter des remarques et suggestions pour l'améliorer, par exemple en y mettant des documents plus visuels pour illustrer le dispositif. Outre ce site, porte d'entrée des citoyens pour comprendre ledit dispositif, les ADIL sont disponibles pour expliquer le détail du déroulement de la procédure et l'UD 75, qui s'occupe de la partie administrative des procédures, donne aussi des explications aux personnes souhaitant engager une procédure administrative.

Éric CONSTANTIN prend bonne note de ces précisions. La Fondation Abbé Pierre travaille sur un courrier type de saisine au préfet en cas de non-application de l'encadrement des loyers. Il serait envisageable de le transmettre à M. MOGNOL pour qu'il en juge la teneur. Sur les 294 dossiers recensés, quelles ont été la part de demandes de conciliation et celle de saisines directes du préfet ?

Joël MOGNOL prend le point pour revenir ultérieurement vers M. CONSTANTIN, et ajoute que la DRIHL et la Ville de Paris préparent des flyers pédagogiques à destination des locataires pour leur expliquer les procédures et pour leur rappeler leurs devoirs envers les propriétaires.

Éric CONSTANTIN informe les membres du Bureau de la sortie d'un baromètre de l'encadrement des loyers, réalisé par la Fondation Abbé Pierre en partenariat avec la Ville de Paris. Il s'étendra à l'ensemble des autres territoires soumis à l'encadrement. Il semblerait que près de la moitié des annonces de location de Paris n'appliqueraient pas l'encadrement des loyers. La Fondation projette de se rapprocher des sites internet d'annonces pour leur rappeler les règles ; il serait bon qu'ils informent les propriétaires qui postent sur leur site de l'existence de l'encadrement des loyers.

En l'absence de demandes d'intervention supplémentaires, **Isabelle ROUGIER** suggère de passer au point suivant de l'ordre du jour.

Point d'étape sur la démarche d'évaluation du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

Joël MOGNOL se propose de re-contextualiser la démarche : le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France (SRHH) devait faire l'objet d'une évaluation. Elle a été lancée en juillet 2021 avec une phase de préparation de l'évaluation confiée à l'Institut Paris Région, de laquelle la Région et l'État extrairont une liste d'objectifs à évaluer en priorité. Ceux-ci seront évalués en 2022 par un tiers indépendant, un prestataire extérieur recruté via un marché public. Le nouveau SRHH devra être terminé avant 2024.

L'État et la Région, maîtres d'ouvrage de la préparation comme de l'évaluation, ont souhaité associer les membres du CRHH à l'élaboration du périmètre des objectifs et au suivi de l'évaluation elle-même à travers la Commission d'évaluation. Elle pourra donner son avis sur le périmètre des objectifs à évaluer et sur le travail du prestataire de l'évaluation.

Cette commission est en cours de constitution. Dès que les membres auront confirmé leur intention de participer, leurs noms seront communiqués. Un premier atelier est prévu le 16 décembre 2021, puis un second, en janvier 2022 : ces ateliers seront notamment consacrés à la détermination des objectifs afin d'ensuite passer commande au prestataire chargé de l'évaluation.

La parole est donnée à Mmes PARNAIX et DAVY : elles présenteront les travaux en cours qui serviront de base à ceux de la commission lors de son premier atelier.

Agnès PARNAIX, Chargée d'études à l'Institut Paris Région, détaille le processus de préparation, organisé de juillet 2021 à janvier 2022. Ce processus fait appel à différentes phases d'association des parties prenantes. L'été dernier, une enquête numérique a été menée auprès des membres du CRHH. À l'automne, un cycle d'entretiens a été organisé et la prochaine étape consistera à réunir la Commission d'évaluation. Via l'enquête ou les entretiens, plus de 30 organismes ont participé, pour plus de 50 personnes interrogées. Ces acteurs sont d'origines diverses, représentant des différents collèges du CRHH ou personnes qualifiées en dehors du CRHH.

Parallèlement, des analyses techniques sont menées sur les données disponibles et le contexte juridique, entre autres. L'organisation et la coordination de ces activités ont nécessité les réunions hebdomadaires d'un comité technique et la mobilisation d'un comité de pilotage.

Le document de travail présenté à l'écran sera soumis à la relecture de la Commission d'évaluation. Il détaille l'ensemble des parties prenantes du SRHH. L'objectif est de n'oublier aucun des acteurs

importants. Il doit bien représenter les cibles des actions, à savoir les habitants et les bénéficiaires identifiés dans le cadre du SRHH. Pour toucher ces cibles, l'État et la Région, pilotes du SRHH, s'appuient sur des partenaires et des opérateurs diversifiés.

L'enquête et les entretiens montrent une demande d'évaluation de certains des objectifs inscrits au SRHH. Concernant les grandes parties des orientations du SRHH, les répondants émettent le souhait d'évaluer la première orientation, qui concerne la production, et la cinquième, la déclinaison territorialisée de ces objectifs. D'un travail sur les objectifs plus détaillés, les paragraphes constituant les segments de la production, des logements et de l'hébergement ressortent. En outre, bien qu'ils ne correspondent pas à un objectif identifié dans le SRHH, les enjeux de gouvernance ont été mis en avant, car ils sont clairement apparus à l'occasion des entretiens. D'un travail sur des objectifs encore plus précis, les questions de mixité sociale, de rénovation urbaine et de production de la loi SRU sont ressorties.

Cette première approche sera retravaillée et hiérarchisée dans le cadre des travaux menés par la commission.

Joël MOGNOL en appelle aux questions de la salle.

Anne-Katrin LE DOEUFF, Directrice de l'AORIF-Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France s'enquiert de la nature des répondants à l'enquête et d'éventuelles sur-représentations ou sous-représentations.

Agnès PARNAIX explique que le nombre des répondants par collège n'est pas équivalent, avec notamment une meilleure participation du collège 5, et que l'État et la Région ont eu la volonté d'élargir le champ des interrogations à des experts extérieurs. Cela étant, les résultats présentés de manière globale sont aussi analysés par collège.

En l'absence de questions supplémentaires, **Isabelle ROUGIER** remercie Mmes PARNAIX et DAVY pour leur travail.

Point d'information sur la démarche de révision partielle du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

Isabelle ROUGIER explique que la révision partielle du SRHH sera proposée au CRHH du 17 décembre, en accord avec le Président de la Métropole du Grand Paris, sans attendre la conclusion de son évaluation. Le SRHH d'Île-de-France territorialise les objectifs de production globale de logement et de logement social, aujourd'hui territorialisés à l'échelle des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Lors de son élaboration, en 2017, il avait été prévu que, sur le territoire de la Métropole Grand Paris (MGP), les objectifs de production de logement seraient territorialisés dans le cadre du Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) élaboré par la Métropole. Lors du 81^e Congrès HLM, le Premier ministre a annoncé que le SRHH serait révisé afin de territorialiser les objectifs de production à l'échelle des EPT de la Métropole.

Cette révision a pour objectif de donner de la visibilité aux enjeux de production, tant quantitatifs que de rééquilibrage, et de faire en sorte que des documents de programmation, les PLUi notamment, puissent s'élaborer en prenant en compte cette ambition.

Même si la révision du SRHH ne porte que sur les objectifs de production sur une partie de la région, le calendrier prévisionnel suit la même démarche qu'une révision globale de son contenu. Il démarrera lors du Comité plénier du 17 décembre prochain avec l'engagement de la révision. À cette occasion, deux projets de délibération seront présentés. L'un portera sur les objectifs territorialisés à l'échelle de Paris et des EPT en termes de construction globale, l'autre concernera la territorialisation sur le logement social. Ces deux amendements seront soumis pour avis au CRHH. Ensuite s'ouvrira une phase de consultation des collectivités territoriales d'Île-de-France : elles disposeront d'un délai de trois mois, jusqu'à la fin mars, pour faire connaître leur avis. Compte tenu

des échéances électorales notamment, l'assemblée plénière du CRHH d'Île-de-France devrait se tenir au mois de juillet.

Éric CONSTANTIN constate des enjeux communs dans le SRHH et le PMHH. En ce sens, ne s'agirait-il pas d'une « petite mort » du PMHH ? En outre, l'intégration des objectifs au SRHH pourrait-elle être remise en cause en fonction de la personne qui sera élue à la présidence de la République ?

Isabelle ROUGIER en appelle à un représentant de la Métropole du Grand Paris pour répondre à la première question.

Denis CAHENZLI, vice-président de la Métropole du Grand Paris en charge de la délégation Habitat et adjoint au maire d'Aulnay-sous-Bois pour l'Habitat, l'Aménagement et le Renouvellement urbain, assure que le PMHH n'est pas mort. Au contraire. Sur demande du Président de la Métropole du Grand Paris, Patrick OLLIER, le diagnostic effectué deux ans auparavant sera révisé d'ici la fin de l'année, en vue de relancer la concertation auprès des différents maires et EPT sur la base de chiffres actuels. L'objectif est de faire approuver le PMHH à la fin de l'année 2022 au plus tard.

Isabelle ROUGIER concède ne pas avoir de boule de cristal pour répondre à la seconde question de M. CONSTANTIN. Toutefois, aucune raison ne semble justifier que cette importante procédure de révision soit interrompue par une échéance électorale, aussi importante soit-elle.

Denis CAHENZLI rejoint Mme ROUGIER : face au problème, très important, de l'habitat pour tous, accessible et abordable, il ne faut pas tout politiser. Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) était aussi une priorité et la conjonction des élections municipales et de la crise sanitaire a quelque peu perturbé le calendrier de ces importants projets. Cela étant, M. CAHENZLI anticipe avec confiance la relance, dès le début de l'année, de la concertation auprès des EPT et des maires sur le PMHH.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT estime essentiel de se concentrer sur le travail présent, de suivre le calendrier et d'avancer le plus vite possible, sans s'arrêter pour cause d'échéances électorales.

Les questions et observations étant épuisées, **Isabelle ROUGIER** clôt le point en rappelant que cette discussion se prolongera en séance du 17 décembre.

Point d'information sur les contrats de relance du logement

Isabelle ROUGIER rappelle que les contrats de relance du logement, annoncés par le Premier ministre au congrès HLM, feront l'objet d'une signature entre l'État et les intercommunalités et communes volontaires pour porter un objectif de production de logements. Cet objectif sera défini sur la période du 1^{er} septembre 2021 au 31 août 2022, avec des références qui reprendront à minima les objectifs du SRHH. Il faudra trouver une cohérence avec les objectifs, soit déjà territorialisés sur les EPCI, soit à territorialiser sur les EPT, ainsi qu'avec les objectifs en matière de logements sociaux avec la loi SRU, même si les communes carencées sont exclues de cette contractualisation. Dans ce cadre, l'État pourra porter certains sujets liés à la politique du logement. Sur des territoires en attente de CIL ou de CIA par exemple, ce sera l'occasion d'arrêter un calendrier afin de permettre l'émergence de ces instances. De part et d'autre, il s'agira de mettre en avant des sujets, des leviers et des conditions pour atteindre les objectifs de production.

Le dispositif porte l'idée que construire est aussi générateur de dépenses pour les collectivités. Il constitue une incitation, une compensation. Ainsi, la logique de « l'aide aux maires densificateurs » est poursuivie, mais la nouvelle aide sera plus opérationnelle et moins « automatique ». En outre, même si le dispositif n'est pas annoncé pour perdurer au-delà de la période couverte, il aura sans doute une suite, faisant ainsi écho aux propositions du rapport REBSAMEN (<https://www.gouvernement.fr/partage/12460-rapport-rebsamen-commission-pour-la-relance-durable-de-la-construction-de-logements-tome-1>) suggérant contractualisations et compensations financières afin d'accompagner les collectivités dans la production de logement.

Si les objectifs contractualisés sont atteints, une aide sera déclenchée qui portera uniquement sur le logement collectif. En sus, des bonus permettront de favoriser certains types d'opérations, la transformation de bureaux en logements ou locaux d'activité notamment. Ainsi, ces contractualisations auront vocation à articuler la relance de la production tout en maîtrisant la consommation du foncier.

Les préfets de département n'ayant pas encore communiqué aux collectivités au-delà de l'informel, le dispositif n'est pas connu de tous : cette présentation permettait d'en relayer les grands principes et d'informer le Bureau sur cet outil. Il sera bientôt proposé aux collectivités, puisqu'il faudra signer avant le 31 mars 2022.

Anne-Katrin LE DOEUFF souhaiterait quelques précisions d'ordre méthodologique sur la fixation des objectifs. Deuxièmement, concernant la délivrance des aides, que se passe-t-il si les objectifs sont tenus sur la partie privée, mais pas sur la partie du logement social ? Quid de l'animation et du suivi de ces objectifs, d'un point de vue opérationnel ?

Concernant les objectifs, **Isabelle ROUGIER** indique que l'instruction envoyée faisait référence aux PLH le cas échéant ou à défaut 1 % de renouvellement du parc, ce qui semblait insuffisamment ambitieux en comparaison du SRHH. Cette référence a été ajoutée en Île-de-France, qu'elle soit ou non traduite dans les PLH, mais ce n'est qu'une référence : il appartient à chaque préfet d'arrêter l'objectif à contractualiser dans le cadre de discussions avec les collectivités.

Frédéric ESNAULT, Chef du Service Développement et amélioration de l'offre de logement et d'hébergement pour la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Île-de-France, confirme que la référence nationale indique de prendre les objectifs PLH partout où ils existent. Les PLH portant sur six ans tandis que cette contractualisation ne dure qu'un an, les acteurs locaux auront toute latitude d'estimer ce qui sera souhaitable et possible de réaliser de l'objectif PLH lors de cette première année de contractualisation.

Hors des territoires couverts par un PLH, la référence fixée est de prendre 1 % de renouvellement du parc. Or, en Île-de-France, le niveau de 70 000 logements par an fixé au SRHH ne serait pas atteint avec ce taux. Ainsi, les préfets de département sont invités à prendre ce 1 % comme une référence basse absolue. Hors territoire couvert par un PLH, il faut plutôt se baser sur les objectifs fixés par le SRHH.

En plus d'adapter les références établies pour six ans au travail d'une année, les acteurs locaux auront également à en effectuer une déclinaison commune par commune, les objectifs du SRHH étant déclinés à l'échelle de l'intercommunalité. Dans les dernières semaines, tous les services techniques en département ont été outillés en matière de chiffres pour que la discussion puisse se tenir sur des bases claires et partagées.

Sur la question du logement social, la contractualisation porte sur un objectif global de logements, tous produits confondus. C'est donc tous produits confondus que sera appréciée leur réalisation. Les communes carencées étant exclues du dispositif, il est toutefois précisé que le niveau global de production de logements ne doit pas être inférieur au niveau de rattrapage fixé dans le cadre du dispositif SRU. Cela étant, aucune « sous-vérification » de l'atteinte du rattrapage SRU n'est prévue lors de la vérification de l'atteinte des objectifs fixés dans le contrat de relance.

Khalid ALAOUI se demande s'il sera possible d'inclure les collectivités qui manifestent une volonté de rattraper leur carence, afin de les inciter ou les aider à construire plus de logements.

Isabelle ROUGIER répond par la négative, l'exclusion étant définie par la structure nationale. Cette règle, déjà en vigueur pour « l'aide aux maires densificateurs », a été reconduite pour ce dispositif.

Éric CONSTANTIN déduit du principe des objectifs globaux qu'aucune différence ne sera faite sur le type de logement, en structure collective ou en logement individuel. Tout type de logement serait éligible, y compris les résidences pour personnes âgées et les résidences étudiantes.

Isabelle ROUGIER explique que, pour définir l'objectif de production, tous les logements donnant lieu à un permis de construire sur un territoire seront pris en compte. Pour déclencher l'aide en revanche, seuls les logements collectifs seront comptabilisés. L'aide visant à la relance de la production globale, aucun bonus particulier ne sera attribué pour le logement social, ce qui n'interdira toutefois pas aux préfets de préciser des objectifs de logement social.

En l'absence d'autres questions, Mme ROUGIER propose de passer au point suivant.

Point d'information sur l'élection des membres du Bureau du CRHH d'Île-de-France au titre de son 2^{ème} collège

Isabelle ROUGIER souligne qu'à la séance du 17 décembre, il faudra procéder à l'élection des représentants du collège 2 au Bureau, qui comporte 20 membres et est constitué de représentants du Conseil régional et des présidents des conseils départementaux. 6 nouveaux membres devront être désignés, 3 pour le Conseil régional et 3 pour les conseils départementaux.

Les trois départements qui siègent actuellement au Bureau sont le Val-de-Marne, les Yvelines et la Seine-Saint-Denis. À ce jour, la seule candidature formelle enregistrée provient du Val-d'Oise. Il s'agit donc de susciter des candidatures pour faciliter le processus électif du 17 décembre. L'idéal serait d'avoir trois candidats de départements.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT explique qu'en attendant que les représentants de conseils départementaux se signalent, les trois représentants de la Région seront présentés pour la séance du 17 décembre.

Léonor CORTES, Cheffe du Service Solidarité Logement pour le conseil départemental de Seine-Saint-Denis indique que son Département devrait à nouveau proposer sa candidature.

Isabelle ROUGIER en prend note et propose de passer au dernier point de l'ordre du jour.

Temps d'échanges sur le fonctionnement du CRHH et les évolutions possibles pour les années à venir

Point d'information sur les résultats du questionnaire relatif aux évolutions du CRHH d'Île-de-France et les modifications proposées au Règlement intérieur

En préambule, **Laura KRIEPS, Cheffe de la Mission du Pilotage Stratégique, de l'Innovation et de la Communication de la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Île-de-France**, indique s'exprimer au nom de l'État et du Conseil régional, le CRHH étant une instance co-présidée.

Lors du Bureau du CRHH du 17 septembre 2021, avait été évoqué le souhait de faire évoluer le règlement intérieur du CRHH d'Île-de-France, afin notamment de consacrer les séances plénières à des sujets stratégiques et structurants. Pour ce faire, comme le permet le Code de la construction et de l'habitation, il est envisagé de déléguer davantage de compétences au Bureau du CRHH.

Ce jour, il est proposé d'échanger plus particulièrement sur le point clé du transfert de compétences du CRHH plénier au Bureau.

Un questionnaire a été soumis aux membres du CRHH d'Île-de-France en vue de recueillir leurs avis sur les solutions envisagées et collecter des propositions d'évolution, avec pour objectif de soumettre à l'assemblée plénière du 17 décembre prochain un règlement intérieur révisé pour les mois et années à venir. Il est rappelé que ce règlement constitue la base commune de travail du CRHH d'Île-de-France et pourrait être porté à la connaissance du grand public et des acteurs de l'habitat.

50 personnes, dont 27 membres titulaires et 14 membres suppléants, majoritairement issues des collèges 4 et 5, ont répondu au questionnaire. L'ensemble des membres du CRHH d'Île-de-France sera destinataire d'une analyse plus complète des résultats du questionnaire, en supplément de cette présentation.

Les répondants se disent globalement satisfaits du CRHH, de ses conditions d'organisation et du contenu des échanges. En outre, les répondants ont indiqué être favorables à un rythme soutenu de réunions du CRHH, à raison de 3 à 4 séances du Comité plénier et de 4 à 6 séances du Bureau par an. Une grande majorité souhaite des réunions organisées en mode mixte, mêlant présentiel et visioconférence.

Interrogés sur l'intérêt de déléguer au Bureau les missions de la Commission PLH, les répondants se sont montrés partagés : il est donc proposé de ne pas faire évoluer ce point du règlement intérieur.

Les propositions d'amélioration générales des répondants se rassemblent autour de trois sujets :

- l'envoi des dates de réunions, des ordres du jour et des documents, le plus en amont possible ;
- la mobilisation des collectivités locales et des élus, plus encore que celle des membres du CRHH en général ;
- l'animation de l'instance, pour davantage de place laissée aux échanges et des séances plus dynamiques (ateliers, commissions, etc.).

La question des compétences à transférer du CRHH plénier au Bureau du CRHH est d'importance. En Île-de-France, quatre compétences ont été transférées de manière expérimentale au Bureau depuis deux ans, parmi lesquelles les sujets portant sur les bailleurs, mais il serait souhaitable d'aller plus loin. Dans de nombreux CRHH d'autres régions, le Bureau a des compétences qui peuvent lui être déléguées et, à ce titre, l'Île-de-France fait encore figure d'exception. Interrogés sur 19 compétences éventuellement transférables, les répondants en ont plébiscité 4 :

- le projet d'arrêté listant les organismes (CHRS) devant signer un Contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens ;
- les demandes d'agrément des observatoires locaux des loyers qui peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat ou de l'État ;
- les rapports établis par les représentants de l'État dans les départements sur les suppléments de loyers appliqués par les organismes HLM ;
- les rapports annuels d'activité des fonds de solidarité pour le logement.

À l'inverse, 5 compétences ont reçu un avis majoritairement défavorable pour leur transfert :

- les arrêtés de carence pris par les préfets de département pour les communes n'exposant pas des éléments objectifs à la non-réalisation des objectifs de production de logements sociaux ;
- l'élaboration du SRHH d'Île-de-France ;

- le nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux à réaliser dans le cadre d'un projet d'intérêt majeur ;
- la dénonciation d'une convention de délégation des aides à la pierre par le préfet de département, s'il estime que les objectifs et engagements définis dans la convention sont insuffisamment atteints ou respectés, et en particulier lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat sont insuffisants par rapport aux objectifs définis ;
- le Plan départemental de l'habitat.

Les résultats étaient assez nets. Il sera proposé de reprendre ces éléments dans le projet de règlement intérieur.

Sur 9 autres compétences, aucun avis majoritaire ne se dégage. Parmi elles, il est proposé d'en transférer trois au Bureau :

- les créations ou extensions des établissements publics fonciers d'État ou locaux ;
- le bilan annuel des actions dans les établissements publics fonciers locaux ainsi que de leurs modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre, définis dans leurs programmes pluriannuels d'intervention ;
- l'arrêté portant sur la réduction des plafonds de loyers intermédiaires afin d'être adapté aux particularités des marchés locatifs locaux dans le cadre des dispositifs de défiscalisation.

6 autres compétences seraient, pour l'heure, laissées à la plénière :

- les projets de plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;
- les rapports établis annuellement par les représentants de l'État dans les départements de la région et, le cas échéant, par les présidents de conseil des métropoles sur les ventes de logements d'habitation à loyers modérés ;
- la décision de délégation aux établissements publics de coopération intercommunale de l'attribution des aides à la pierre en application de l'article L 302-13 ;
- le cahier des charges régional établi par le préfet de la région Île-de-France auquel doivent se conformer les dispositifs mentionnés à l'article L 441-2-7 ;
- les critères de cotation susceptibles d'être communs aux territoires concernés par la mise en œuvre d'un système de cotation afin d'accompagner les réflexions à l'échelle de chacun de ces territoires ;
- le bilan de l'utilisation des aides versées au parc privé et de celles participant à la lutte contre l'habitat indigne au sein de ce parc, ainsi que de celles des aides aux établissements d'hébergement visées au III de l'article R. 321-12.

Un projet de règlement intérieur sera bientôt transmis, en veillant à garder les sujets les plus structurants pour le CRHH réuni en assemblée plénière.

Considérant l'usage de la visioconférence et de certaines consultations écrites par voie dématérialisée, il est envisagé d'introduire dans le règlement intérieur un point sur la

dématérialisation. Pour répondre à l'enjeu de la mobilisation des membres, il est envisagé d'inscrire au règlement intérieur la participation nécessaire des membres titulaires et suppléants aux instances. Sans rendre la participation obligatoire, il faut rappeler aux membres l'importance d'atteindre le quorum mais surtout de participer aux échanges. Enfin, rien ne changera concernant les commissions spécialisées. Les commissions ALHPD et PLH seront maintenues et d'autres commissions pourront être créées, comme ce sera le cas pour l'évaluation du SRHH.

En termes de composition du CRHH, le mandat des membres arrive à échéance cette année et il conviendra d'en renouveler la liste. Via le questionnaire, les membres du collège 4 et du collège 5 ont répondu, sans surprise, qu'ils souhaitaient rester membres du CRHH. Cela étant, 18 membres absents des instances ont été contactés pour savoir s'ils souhaitaient ou non rester membres. Pour l'heure, seuls 3 ont répondu. En début d'année, une liste sera soumise au préfet de la Région Île-de-France, Marc GUILLAUME, et à la présidente du Conseil régional d'Île-de-France, Valérie PECRESSE. Du questionnaire, la proposition de membres consultatifs, universitaires ou experts pouvant prendre part aux discussions du CRHH sans prendre part au vote, a bien été notée.

Isabelle ROUGIER ouvre la place aux questions, en rappelant son souhait que le CRHH soit l'expression de ce qui se fait sur les territoires. Pour ce faire, il faut donner la parole à ses acteurs, évoquer et valoriser les innovations du terrain.

Éric CONSTANTIN demande si le document présenté est le même que celui qui sera présenté en plénière. La discussion de ce jour ne sera-t-elle, en réalité, tranchée qu'après discussion en plénière ?

Laura KRIEPS explique qu'un projet de règlement intérieur modifié sera présenté en plénière, tenant compte des échanges de cet après-midi. Il s'agit de lister les compétences à transférer au Bureau, pour une modification prévue à l'issue de la séance : pour l'heure, les six dernières compétences listées resteraient à charge de la plénière, au vu des réponses au questionnaire. Il faut également veiller à être cohérent : par exemple, les compétences liées aux délégataires des aides à la pierre supposent de conserver toutes les compétences connexes, d'un côté ou de l'autre.

Éric CONSTANTIN n'exprime pas d'objection quant aux compétences élargies au Bureau. Concernant les critères de cotation, quid des validations en plénière ou au Bureau ? Un travail avait déjà été mené sur les préconisations en matière de cotation. D'autres choses repasseront-elles en plénière ?

Laura KRIEPS juge envisageable de revoir le socle de cotation. Le CRHH d'Île-de-France a donné un avis favorable au Socle régional de cotation proposé quelques mois auparavant. Mais ce socle pourrait évoluer (ce n'est qu'une hypothèse de travail).

Isabelle ROUGIER fait remarquer que, sans les contextualiser, les compétences ont été reprises du Code de la construction et de l'habitat. Ce n'est pas forcément un sujet sur lequel le CRHH d'Île-de-France sera amené à se prononcer dans les cinq ans à venir.

Si le socle devait être revu, **Éric CONSTANTIN** estime qu'il devrait rester en Comité plénier. La seule question est celle des projets de PDALHPD qui peuvent être soumis en commission ALHPD. Si les projets restent réellement débattus, la décision finale pourrait effectivement être transférée au Bureau.

Reprenant la volonté exprimée de faire remonter les actions du terrain, **Angelo ZAGALOLO, Directeur du logement, de l'action foncière et du renouvellement urbain au Pôle logement et Transports du Conseil régional d'Île-de-France**, suggère de donner à voir au CRHH les activités innovantes et les bilans, en matière de foncier, des opérateurs émergents en Île-de-France comme les organismes de foncier solidaire (OFS). Ces sujets d'innovation portant sur le foncier, sur la production de logements durablement sociaux, permettant l'accession à la propriété maîtrisée, constituent encore une zone non couverte par le CRHH.

Isabelle ROUGIER rejoint M. ZAGALOLO : une présentation en CRHH serait un format envisageable. Il faudrait faire intervenir un opérateur ayant déjà entrepris, qui a commencé à intervenir.

Anne-Katrin LE DOEUFF estime que l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France se retrouve bien dans la proposition de déléguer des sujets plus techniques au Bureau du CRHH. En comparaison des régions de province, l'Île-de-France a la particularité de voir son assemblée plénière être très sollicitée. Cette particularité doit être conservée, compte tenu des spécificités de la région. En ce sens, la proposition actuelle semble assez équilibrée. Cela étant, la question de la cotation reviendrait plus volontiers au Bureau car l'essentiel a déjà été soumis au CRHH. En outre, la proposition d'Angelo ZAGALOLO sur les OFS semble judicieuse.

Isabelle ROUGIER admet être hésitante s'agissant de la cotation. Les Bureaux deviendraient plus fréquents que les CRHH.

Éric CONSTANTIN souligne que la cotation est un élément nouveau, qu'il serait dommage de ne plus voir apparaître en Comité plénier, les conférences intercommunales souffrant d'un déficit de représentation du collège des associations. Ainsi, durant les premières années, il semble important de maintenir en plénière des discussions autour de ces systèmes de cotation pour permettre à chaque membre de se les approprier. Dans quelques années, peut-être le Bureau pourra-t-il s'en saisir.

Isabelle ROUGIER se dit convaincue, d'autant que le sujet ne reviendra pas souvent. Il n'est pas de nature à alourdir les séances du CRHH d'Île-de-France.

Laura KRIEPS cite le Code de la construction et de l'habitation : les coprésidents du CRHH en Île-de-France ou le Bureau peuvent saisir le Comité plénier de toute question entrant dans les compétences du Bureau. Ainsi, ce n'est pas parce qu'une compétence est transférée au Bureau qu'elle ne peut pas être examinée en séance plénière.

Isabelle ROUGIER estime que ce fait nouveau peut faire pencher la balance du côté du Bureau du CRHH.

Anne-Katrin LE DOEUFF généralise l'idée : ne pas être binaire, avoir une continuité importante, semble être un bon principe.

Khalid ALAOUI remarque que les sujets proposés à l'examen du Bureau concernent les établissements publics fonciers et le sujet des plafonds des loyers intermédiaires et rejoint M. CONSTANTIN concernant la cotation : il serait intéressant de mieux en comprendre les mises en application, car elles auront un impact sur les personnes. M. ALAOUI rappelle s'être opposé à la cotation, y voyant une usine à gaz supplémentaire.

Denis CAHENZLI déclare rejoindre, par principe, les résultats du questionnaire. Sur un autre sujet, il conviendrait de ne pas organiser les plénières en même temps que d'autres réunions, la prochaine se déroulant en même temps qu'un Conseil métropolitain.

Isabelle ROUGIER partage le souhait de croiser les agendas pour éviter ces situations, quoique l'exercice soit difficile. Pour y aider, il ne faut pas multiplier les séances et arriver à trouver un équilibre.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT note qu'à ce stade, les propositions émises ne soulèvent pas d'objections majeures : il devrait être possible d'avancer en plénière de manière efficace. L'idée est de gagner en efficacité, en souplesse. L'option subsiste de ramener un sujet qui le nécessiterait en plénière.

En outre, le problème des agendas est bien noté. Il sera fait au mieux, mais il est peu probable de parvenir à la satisfaction de tous.

Isabelle ROUGIER conclut sur le règlement intérieur. Il sera révisé sur la base des propositions débattues ce jour et le projet de règlement sera communiqué avant le CRHH plénier.

Éric CONSTANTIN demande si le sujet des démolitions et de déconventionnement de logements locatifs sociaux sera abordé lors de la prochaine séance, de même que la politique du conseil régional en matière de logement.

Sur la présentation des orientations régionales, **Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT** répond que l'ordre du jour de la plénière du 17 décembre est déjà bien chargé, mais qu'il sera de nouveau travaillé avec l'Etat.

Sur les démolitions et les déconventionnements, **Isabelle ROUGIER** indique que cela pourra être à l'ordre du jour d'un prochain Bureau, sous réserve de la production d'un état des lieux précis par les services.

L'ordre du jour étant épuisé, la réunion du Bureau Comité régional de l'habitat et de l'hébergement est levée à 16 heures.