

## Compte-rendu de la séance plénière du CRHH Mardi 8 décembre 2020 (9 heures – 11 heures 30) En visio-conférence

Présents pour l'URHlm :

Muriel BOULMIER, Présidente

Emmanuel HEMOUS, Directeur régional

Sandrine ROTZLER, Directrice territoriale – délégation de Limoges

Séance Présidée par Madame la Préfète de Région, Fabienne BUCCIO, qui accueille les nouveaux élus participant pour la première fois à la séance plénière du CRHH.

### Ordre du jour de la réunion :

- Actualités
- Bilan triennal 2017-2019 relatif à l'article 55 de la loi SRU : avis sur les projets d'arrêté de communes carencées
- Programmation et plan de relance du parc privé et du parc public : perspectives à fin 2020, besoins prévisionnels pour 2021

### 1. Actualités

En propos liminaire, Madame la Préfète félicite l'ensemble des acteurs qui ont concouru à l'atteinte d'une partie des objectifs de programmation même s'il s'agit de poursuivre les efforts.

Parmi les points à l'ordre du jour figure le bilan triennal SRU et la liste des communes carencées. La Préfète souhaite que les objectifs puissent être atteints sur ces communes même si globalement l'ensemble des communes de Nouvelle-Aquitaine se sont mise en conformité avec la loi.

Par ailleurs, elle a évoqué le plan de relance et notamment les mesures en faveur du logement social. Elle a appelé un effort particulier sur les opérations innovantes et la démarche EnergieSprong.

- Mise à disposition de 460 M€ répartis sur 2021 et 2022 afin d'accompagner la restructuration lourde et la rénovation énergétique des logements sociaux
- 40 M€ pour l'appel à projet EnergieSprong qui vise à massifier les solutions industrielles de rénovation énergétique

Les critères de sélection des programmes lauréats de cet appel à projets restent cependant encore à ce stade en cours de définition.

Elle a regretté que les copropriétés dégradées soit un « thème sous-investi » en Nouvelle-Aquitaine.

Elle a également fait référence à divers dispositifs d'aides, dont l'aide aux Maires Bâisseurs et au fonds friches.

Concernant les regroupements des organismes prévus par la loi Elan, aucune difficulté n'est relevée en Nouvelle-Aquitaine.

## 2. Bilan triennal 2017-2019 relatif à l'article 55 de la loi SRU : avis sur les projets d'arrêté de communes carencées

**Le bilan triennal** s'applique aux communes qui n'ont pas 20 ou 25% de logements locatifs sociaux. Les objectifs sont fixés en début de chaque période triennale et un bilan est réalisé en fin de période. Dans le cas où la commune ne respecte pas ses objectifs (quantitatif ou qualitatif), la carence peut être prononcée par le préfet de département à l'issue de la procédure de bilan triennal.

### Les conséquences de la carence

- La perte de l'exercice du droit de préemption urbain (DPU), alors exercé par le préfet, qui peut le déléguer pour des opérations de logements sociaux,
- la perte de gestion du contingent communal de réservation qui est géré par l'Etat (DDCS),
- dans toutes les opérations de + de 12 logements (ou 800 m<sup>2</sup> de plancher), au moins 30% des logements familiaux doivent être des logements locatifs sociaux, hors PLS,

Le préfet de département peut également :

- appliquer une majoration du prélèvement annuel pouvant aller jusqu'à 400% (X 5),
- reprendre la compétence sur les permis de construire sur des secteurs définis pour réaliser du logement social.

### Les propositions de carence avec le taux de majoration

- Principalement sur les zones tendues du littoral
- 12 communes proposées en carence maintenue
- 10 nouvelles communes proposées en carence

Soit 22 communes

Département	Commune	Taux d'atteinte de l'objectif quantitatif	Atteinte de l'objectif qualitatif	Carence lors du précédent bilan	Taux de majoration proposé	Classe de tension SRU
17	Angoulins	50 %	oui	Oui	1,5	1
17	La Tremblade	16 %	non (12% de PLAI et 67% de PLS)	Oui	2,5	2
17	Nieul-sur-Mer	16 %	Non (15 % de PLAI)	Non	1,1	1
17	Royan	57 %	oui	Non	1,1	1
17	Saint-Georges-de-Didonne	8 %	oui	Oui	2,5	1
17	Saint-Palais-sur-mer	51 %	non (28% de PLAI)	Oui	1,5	1
17	Saujon	39 %	oui	Oui	1,5	2
17	Tonnay-Charente	47 %	oui	Non	1,5	2
24	Bergerac	44 %	oui	Oui	1	1
24	Prigonrieux	16 %	non (0 PLAI)	Oui	1	2
24	Trelissac	6 %	non (0 PLAI)	Oui	1	3
33	Arcachon	52 %	oui	Non	1,1	1
33	Gujan-Mestras	50 %	oui	Oui	2	1
33	Izon	37 %	oui	Oui	3	1
33	La Teste-de-Buch	56 %	oui	Non	1,2	1
33	Saint-Aubin-de-Médoc	73 %	oui	Non	1,1	1
64	Ascaïn	19 %	non (24% de PLAI)	Non	1,2	1
64	Biarritz	17 %	oui	Oui	2	1
64	Bizanos	-5 %		Non	1,2	2
64	Hendaye	30 %	oui	Non	1,1	1
64	Mouguerre	47 %	oui	Oui	1,2	2
64	Urrugne	62 %	non (28% de PLAI)	Non	1,1	1

Cette proposition a suscité les débats et provoqué plusieurs interventions :

#### Communes carencées en Charente-Maritime :

Pour l'agglomération de La Rochelle, Marylise Fleuret-Pagnoux a souligné tout l'intérêt que représente la loi SRU pour un meilleur équilibre du logement social sur les territoires. Elle approuve les sanctions qui sont appliquées lorsque les objectifs ne sont pas atteints. Cependant, elle regrette que les engagements des communes ne soient pas pris en compte lorsque celles-ci mènent des politiques du logement volontaristes. A ce titre, une modulation des taux de pénalité pourrait être envisagée pour les communes d'Angoulins et de Nieul-sur-Mer. En effet, des conventions ont été signées avec l'EPF et des projets devraient se réaliser (ex. zone commerciale libérée pour Angoulins) et le PLUI devra être modifié. Elle souligne la rareté et le coût très élevé du foncier sur ces communes, qui sont également soumises à un PPRL et la commune de Nieul-sur-Mer suit un OAP au sein du plan local d'urbanisme.

D'autre part, elle demande que les nouvelles majorités puissent se saisir de ces projets sans une sanction immédiate.

La Préfète de Région indique que ces arguments sont partagés par plusieurs communes. Elle prend acte de la demande mais elle note que le taux de pénalité proposé est peu élevé et identique pour la commune d'Angoulins. Il s'agit pour les services de l'Etat de démontrer leur vigilance à l'attention de ces deux communes.

DDTM 17 : les deux communes font des efforts. Angoulins faisait déjà partie des communes carencées. Malgré le partenariat avec l'EPF, le niveau de logement social reste faible et le taux de pénalité reste identique pour Angoulins à celui du précédent triennal. Pour Nieul-sur-Mer, la DDTM considère qu'il s'agit davantage d'un « accident de parcours » et que la dynamique devrait reprendre, permettant ainsi de sortir de la carence.

Le Conseil Départemental de la Charente-Maritime appuie les propos de Marylise Fleuret-Pagnoux et fait part des nombreux recours des riverains lorsque des projets d'opérations de logement social sont connus, ce qui peut retarder la programmation de logements, voire l'empêcher. Le Conseil Départemental évoque également les difficultés rencontrées par les communes de Royan, de Saujon et de Tonnay-Charente (manque de foncier).

#### Communes carencées en Pyrénées Atlantiques :

Pour l'agglomération Pau Béarn, Pascal Mora, VP, souligne la difficulté d'accéder au foncier dans la commune de Bizanos. Il ne comprend pas la décision de placer cette commune en carence et attire l'attention des membres du CRHH sur les impacts financiers de cette décision pour la commune. Par ailleurs, il s'interroge quant à la pénalité due par la commune alors que la compétence logement échoit à la communauté d'agglomération. Il regrette la décision d'une commission nationale qu'il juge éloignée des problématiques des territoires.

Pour la Communauté Pays Basque, Roland Hirigoyen, VP, met également en avant la rareté et le coût du foncier, ainsi que le changement de municipalité. Il souhaite que le taux de pénalité de Biarritz diminue de 2 à 1,5.

Pour l'EPFL Pays Basque, Arnaud Portier n'a pas la capacité d'acheter des terrains en-dessous des prix du marché. Les opérations ne sont pas réalisables et les pénalités ne sont pas réinjectées dans les opérations. Il suggère qu'un travail puisse être conduit sur les mises en carence.

La Préfète de Région rappelle que les pénalités sont bien redistribuées à la communauté d'agglomération et qu'un dialogue avec l'EPCI devrait être engagé, dans le cadre de sa délégation.

Le SGAR des Pyrénées Atlantiques fait part de son étonnement quant à une décision du Tribunal Administratif. En effet, le juge a considéré que la carence et le taux appliqué à Biarritz est excessif. Il reconnaît les difficultés foncières mais regrette que des dispositions n'aient pas été prises en amont. Il évoque un projet Aguilera à Biarritz. Une amélioration est attendue. Le taux de pénalité sera cependant maintenu.

Pour la partie Béarn, le SGAR reconnaît la volonté de faire à Bizanos, commune en PPRI. Un projet d'envergure a échoué (indivision suite à un héritage). Le message a bien été porté auprès de la commission nationale mais celle-ci ne l'a pas entendu car elle a considéré que la pression à Bizanos avait fortement augmenté. Par ailleurs, des déconstructions ont été réalisées sur la commune et elles n'ont pas été compensées par des opérations neuves, conduisant ainsi à une réduction du taux de logement social.

#### Communes carencées en Gironde :

Pour la Communauté de Communes du Bassin d'Arcachon, Pascal Berillon, VP, évoque les cas de diverses communes :

- La Teste-de-Buch : la commune n'était pas carencée à ce jour. Une nouvelle majorité vient d'être élue, cette décision paraît injuste
- Gujan-Mestras : des opérations de renouvellement urbain sont menées dans la commune. Un taux de 2 est proposé, il suggère de baisser ce taux à 1,5
- Arcachon : le foncier est très coûteux (10 000 € m<sup>2</sup> pour un T2) mais la commune fait preuve de beaucoup d'efforts. Le taux de 20 % avait été validé par l'Etat au moment de la validation du PLH, alors que ce taux est désormais remis en question.
- Bassin d'Arcachon Sud : une OPAH est lancée et un guichet unique de l'habitat est projeté.

Pour le Conseil Départemental de la Gironde, Sophie Piquemal, VP, se dit favorable à la loi SRU et aux objectifs fixés. Elle attire l'attention des membres sur la commune d'Izon. Une nouvelle majorité a été élue. Un accompagnement de la commune serait souhaitable.

Pour la Communauté d'Agglomération du Libournais, Jean-Philippe Le Gal, VP, aborde lui aussi le cas de la commune d'Izon. Il est favorable à des opérations de réhabilitations dans l'ancien pour réaliser des logements sociaux. Il indique que les déficits d'opérations sont portés par la collectivité.

La Préfète de Région entend les demandes portant sur la commune d'Izon. Elle note cependant que le taux de la commune est le moins important en Gironde.

#### Position de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine :

Muriel Boulmier, Présidente, interpelle la Préfète de Région quant à la méthode (mise en carence et taux de pénalité). Elle regrette que les membres n'aient pas été informés lors d'une réunion de bilan intermédiaire et qu'ils n'aient été davantage associés à la concertation. L'URHlm avait sollicité l'Etat pour connaître les perspectives de mise en carence et faire un point sur la situation des territoires concernés par les objectifs de rattrapage.

Compte tenu des débats, elle note qu'il est nécessaire de faire confiance aux nouveaux élus. Pour la commune de Biarritz, elle souhaite que les pénalités puissent être effectivement réinjectées en faveur du logement social.

Alors qu'elle insiste sur la nécessité de développer le logement social et de répondre aux obligations de la loi SRU, elle suggère cependant qu'un bilan annuel soit réalisé. En raison de ce manque de concertation et au regard des éléments portés à connaissance, l'URHLM s'abstient.

La proposition de l'Etat est soumise au vote :

Voix contre : 4

Abstentions : 12

Voix pour : 27

Cette proposition est donc adoptée à la majorité.

### **3. Programmation et plan de relance du parc public et privé : perspectives à fin 2020 et besoins prévisionnels 2021**

#### **PARC PUBLIC**

##### **Plan de relance**

- Un vivier de 328 opérations de rénovation ou restructuration pour 15 535 logements
- La moitié de ces opérations sont situées en Gironde (36 %) et dans la Vienne (11 %)
- 137 communes sont concernées par ces opérations (50 opérations à Bordeaux)
- Il s'agit majoritairement de logements collectifs (70 %) de type familial
- Seules 40 % de ces opérations sont avec une étiquette énergétique E ou F (1 seule opération en G)

##### **Calendrier**

Décembre 2020 :

- Définition des modalités de distribution de l'aide, des critères de priorisation, des montants moyens de subvention et des plafonds
- Répartition régionale des enveloppes
- Evolution réglementaire de la PALULOS

Début 2021 : subdélégations des crédits aux DREAL puis aux territoires de gestion

##### Opérations exclues de l'enveloppe « plan de relance »

- Les logements agréés depuis moins de 15 ans
- Les opérations déjà financées par l'ANRU – pas de cumul
- Les opérations de rénovation des EHPAD ou dédiées à la réhabilitation des structures d'hébergement
- Les opérations qui ne sont pas des logements sociaux initialement (gendarmerie, bibliothèque, grange, commerce)

##### **Programmation logements 2020 : Etat d'avancement de la programmation au 16/11**

- Engagement à 40 % des objectifs FNAP soit 3 661 logements
- 39 % des objectifs PLAI soit 1 320 PLAI
- 786 dossiers déposés pour 7 925 logements au 18/11, soit moins de 10 % des objectifs
- Nouvelles mesures de simplification des dossiers prévues par l'arrêté du 14 octobre.
- 143 démolitions engagées sur 169 programmées.

	Objectifs 2020	Besoins exprimés en début d'année	Perspectives au 17 novembre	Taux d'atteinte de l'objectif 2020
PLAI	3363	3846	3311	98%
PLUS	4400	6223	4339	99%
PLS	1285	2003	2049	159%
<b>TOTAL</b>	<b>9048</b>	<b>12072</b>	<b>9699</b>	<b>107%</b>

- En PLAI, disparités entre les territoires avec des baisses sur la Métropole mais des hausses sur certains territoires détendus (CD64, DDT79).
- Fort développement du PLS

#### Pensions de famille et résidences accueil, en progression par rapport à 2019 :

- 88 logements en pensions de famille
- 45 logements en résidences accueil

#### Logements étudiants et logements dédiés aux jeunes actifs

780 logements PLS (116 sur l'agglomération de Pau, 566 sur Bordeaux Métropole et 98 pour la communauté urbaine de Grand Poitiers) sur un objectif de 700

Logements dédiés aux jeunes actifs : 3 opérations pour Bordeaux Métropole (60 logements) ; 1 opération en Dordogne ; 1 opération dans les Landes (32 logements)

#### PLAI adaptés

245 PLAI adaptés (dont 94 logements ordinaires) pour un objectif de 202

	Enveloppe initiale notifiée	Enveloppe nécessaire à la programmation au 17/11
PLAI « classique »	24,2 M€ dont 0,9 M€ bonus Acquisition Amélioration	24,3 M€ Dont 0,8 M€ bonus Acquisition Amélioration dont 0,3 M€ RHVS
Reliquats 2019	1 M€	
PLAI adapté	2,5 M€	2,6 M€
démolition	0,6 M€	0,6 M€

**Perspectives Acquisition Amélioration** : 139 PLAI en agglomérations moyennes et 42 en zones détendues bénéficiant d'un bonus financier de 832k€ → **enveloppe programmée non mobilisée intégralement**

**PLAI adapté** : Assouplissement du dispositif. **Besoin supplémentaire au-delà de l'enveloppe notifiée à hauteur de 107 041 €.**



⇒ **Programmation 2021**

- Détermination des objectifs pour 2021 : consultation des territoires entre juillet et septembre
- Estimation des besoins de logements sociaux (10 713 logements) en hausse par rapport à l'objectif FNAP 2020 (10 242 logements)

	Estimation du besoin 2021	Rappel objectifs FNAP 2020	Perspectives 2020	Production 2019
PLAI	3621	3363	3274	2939
PLUS	5141	4993	4309	4297
PLS	1951	1886	2085	2213
Total logement	<b>10713</b>	<b>10242</b>	<b>9668</b>	<b>9449</b>
PLAI adaptés	218	202	228	166

- Enveloppe financière pour la réalisation de ces objectifs : environ 27 M€ si revalorisation de 3 % du montant moyen de subvention
- 569 logements à déconstruire pour une enveloppe estimée à 2,8 M€

Muriel Boulmier, Présidente de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine, regrette que le plan de relance n'intègre pas les opérations neuves. Le mouvement hlm se positionne dans une dynamique d'éradication des passoires thermiques. Elle tient à souligner que, malgré la crise sanitaire qui frappe notre pays, les territoires et les bailleurs sociaux ont tenu. Elle fait également part de son intérêt pour le programme « petites centralités ». Le mouvement Hlm est un partenaire déterminé.

Elle alerte sur le déclin de la programmation sur Bordeaux Métropole et sur la nécessité de mettre en place une politique foncière sociale qui permettra aux organismes de relancer leur production pour répondre aux besoins du territoire.

Pour Bordeaux Métropole, Carine Gessler partage le constat d'une baisse de la programmation sur le territoire. Les nouveaux élus de la Métropole souhaitent également réinterroger et examiner les projets. La volonté de produire et de réhabiliter est bien une réalité. Un point avec les bailleurs sociaux a été fixé semaine 51.

Pour le Conseil Départemental de la Gironde, Marie-Christine Darmian-Gautron indique que les résultats sont supérieurs à ceux imaginés à l'été 2020, l'impact de la crise se faisant sans doute davantage ressentir dans les deux prochaines années. D'autre part, elle note une forte dégradation sociale.

L'agglomération de Tulle lance une OPAH RU avec des programmes importants de réhabilitations et de déconstructions mais un soutien financier de l'Etat reste indispensable, notamment en raison des réformes qui touchent les organismes d'hlm et qui percutent leur équilibre financier. La représentante de l'agglomération sollicite ainsi des moyens complémentaires. Un projet de création d'une aire des gens du voyage est également en cours et la représentante de l'agglomération souhaiterait être informée des moyens mis à sa disposition.

Le Conseil Départemental de la Dordogne rappelle qu'une demande de délégation des aides à la pierre a été formulée et que la collectivité jouera pleinement son rôle dans la programmation de logements sociaux.

Pour l'agglomération de la Rochelle, Marylise Fleuret-Pagnoux rappelle la période de confinement et les ralentissements liés à la mise en œuvre des protocoles sanitaires. Des opérations ne sont pas abandonnées mais reportées.

PARC PRIVE : ANAH

Plan de relance

Elargissement de MaPrimeRénov’ :

En instruction nationale :

- propriétaires occupants, quel que soit le niveau de revenus,
- bailleurs, quel que soit le niveau de loyer

En instruction locale : syndicats de copropriété, quel que soit l'état de la copropriété

- A partir du 1er janvier 2021
- Prime forfaitaire dégressive en fonction des revenus et dépendante du gain écologique des travaux effectués
- Versée en une fois à la fin des travaux
- Cumulable avec les CEE, les aides des collectivités territoriales, d’Action Logement et de la TVA à 5,5 %
- Les devis travaux peuvent être signés dès le 1<sup>er</sup> octobre

Pour les copropriétés : extension du dispositif Habiter Mieux Copropriété

Perspectives Anah à fin 2020

	Objectifs	Perspectives du 10 novembre à fin 2020	%	Réalisations fin novembre	%
Propriétaire Occupant - Lutte contre l'habitat indigne	321	265	82,55 %	176	54,83 %
Propriétaire Occupant – Habiter mieux Sérénité	4 088	4 265	104,33 %	3 624	88,65 %
Propriétaire Occupant – Habiter Mieux Agilité	2 018	1 710	84,74 %	1 695	83,99 %
Propriétaire Occupant – Autonomie	2 230	2 266	101,61 %	1 844	82,69 %
Propriétaire Bailleur	770	825	107,14 %	415	53,90 %
Copropriété fragile	1 063	60	5,64 %	16	1,51 %
Copropriété dégradée		173		151	
Habiter Mieux dont HMA	6 023	6 907	114,68 %	5 866	97,39 %



## Dotation 2020

Dotation hors enveloppe Habiter Mieux Agilité et réserve régionale	Montant
Dotation initiale	75,9 M€
1 <sup>ère</sup> dotation révisée (augmentation des objectifs Propriétaires Occupants pour l'autonomie)	80,3 M€
2 <sup>ème</sup> dotation révisée (augmentation des objectifs en copropriétés dégradées)	83,5 M€
1 <sup>er</sup> redéploiement	82,5 M€
2 <sup>ème</sup> redéploiement	83,23 M€

### Consommation des autorisations d'engagement au 30 novembre

- 65,5 M€ d'autorisation engagée, soit 79 % de l'enveloppe régionale
- 73 % de l'enveloppe déléguée
- Des coûts moyens régionaux supérieurs aux nationaux pour tous les produits : Autonomie (+3 %), propriétaires bailleurs (+5%), Lutte contre l'Habitat Indigne (+11 %) et Habiter mieux sérénité (+16 %)
- Des clarifications à avoir pour Bordeaux Métropole : une enveloppe déléguée très élevée (8 M€) par rapport au niveau d'engagement prévu (3,6M€)

### Perspectives de redéploiements des objectifs et des enveloppes

Des perspectives légèrement au-delà des objectifs fixés par l'Anah pour Habiter Mieux Sérénité (+177), Propriétaires Occupants Autonomie (+36) et Propriétaires Bailleurs (+55)

### Une enveloppe régionale suffisante pour couvrir les besoins

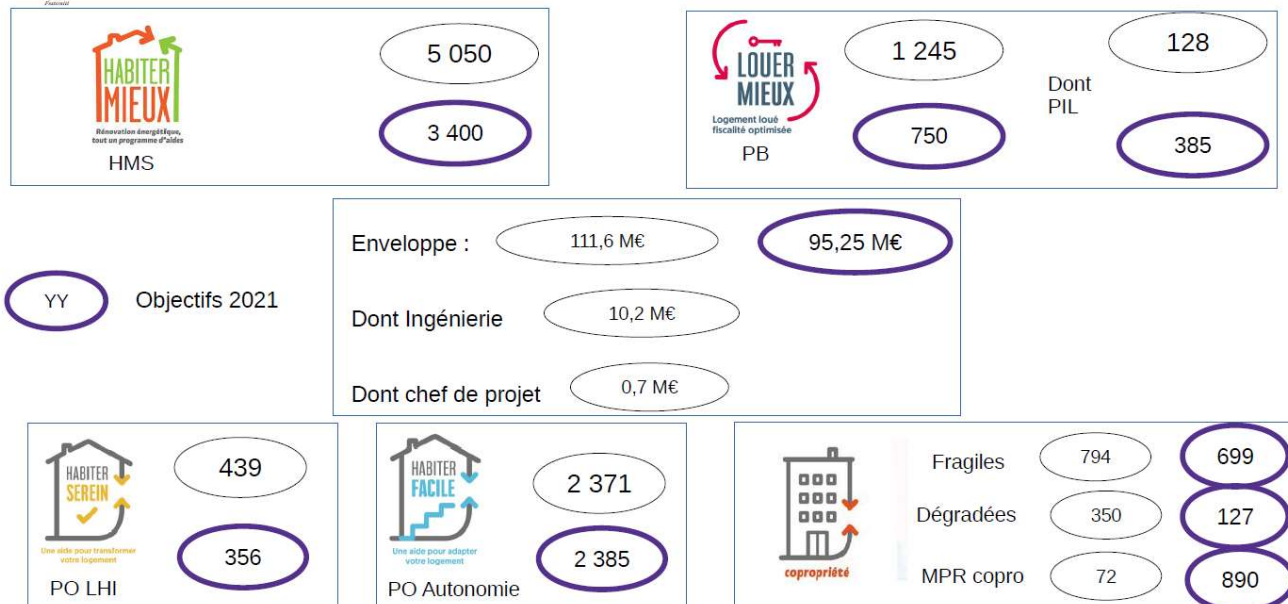
Une nouvelle enquête au 10 novembre et un 2<sup>ème</sup> redéploiement :

- 7 territoires ont des besoins supérieurs (Charente Maritime, Dordogne, Bordeaux Métropole, Landes, Communauté d'agglomération du Pays Basque)
- 3 territoires ont des besoins inférieurs (Vienne, Communauté Urbaine de Grand Poitiers et Haute Vienne)

Pour ces 2 redéploiements :

- Servir à hauteur du besoin en objectif et en ingénierie
- Mettre à disposition les enveloppes sur la base des montants moyens régionaux
- Maintenir une réserve régionale pour ajustement en fin de gestion : cette enveloppe pourrait être récupérée par l'Anah afin de servir des régions ayant des besoins complémentaires

## Besoins 2021



Le représentant de Soliha partage le constat des bons résultats. Il pointe cependant une vigilance sur les copropriétés et le traitement de la Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion très disparate sur les territoires.

Soliha interpelle les membres du CRHH au sujet de la plate-forme Estia d’Action Logement. En effet, alors que les financements étaient annoncés, ceux-ci ne pourront être tous honorés en raison du succès important de la démarche et d’un nombre de dossiers nettement supérieur à celui attendu par Action Logement. M. Leuret regrette que des ménages, qui ont été accompagnés, aient pu constituer des dossiers alors que ceux-ci ne seront finalement pas retenus.

**Conclusion**  
Madame la Préfète remercie les participants et indique que les résultats ne pourront être obtenus qu’avec une action coordonnée, le dialogue et les échanges.

Le prochain CRHH se déroulera au 1<sup>er</sup> trimestre 2021.