

## Compte-rendu du Comité Technique de l'URHlm – délégation de Limoges

**Jeudi 19 mai 2022 (9 heures 30 – 12 heures 15)**

3 rue Montyon à Limoges

### Présents :

Mme Valérie BONIFACE, CDC Habitat  
M. Franck GIESSLER, Coprod  
M. Cyrille KERVRAN, Saint-Junien Habitat  
Mme Céline MOREAU, Limoges Habitat  
M. Frédéric PICARD, Odhac 87  
M. Frédéric SUCHET, Creusalis  
M. Nicolas BLAISON, Directeur régional URHlm en Nouvelle-Aquitaine  
Mme Sandrine ROTZLER, URHlm en Nouvelle-Aquitaine – délégation de Limoges

### Excusés :

Mme Elodie AMBLARD, Noalis  
M. Norbert BONNAFOUS, Polygone  
M. Bachir CHORFI, scalis  
M. Pierre GUICHARNAUD, Brive Habitat  
M. Jean-Philippe HOUSSAY, Egletons Habitat  
M. Denis LAROUSSE, La Maison Familiale Creusoise  
M. Jean-François SICOT / Eric LARUE, Corrèze Habitat

### **Ordre du jour de la réunion :**

1. Actualité nationale du logement social
2. Actualité de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine
3. Actualités départementales en Corrèze, Creuse et Haute-Vienne
4. Questions diverses

## 1. Actualité nationale du logement social

### Accueil des Ukrainiens

La guerre déclarée à l'Ukraine par la Russie le 24 février dernier a jeté sur les chemins de l'exil plusieurs centaines de milliers de personnes, majoritairement **des femmes et des enfants**. Les pays européens sont aujourd'hui sollicités pour répondre à l'accueil des ressortissants ukrainiens **sur un plus long terme**.

En effet, personne ne sait encore combien de personnes auront besoin sur notre territoire d'une aide à l'hébergement, ni pour quelle durée.

L'Union européenne a activé le 3 mars dernier le **mécanisme de « protection temporaire »** pour les personnes déplacées en provenance d'Ukraine. L'octroi de cette protection inclut un droit de séjour, l'accès au marché du travail, l'accès au logement, l'aide sociale et l'aide médicale. La protection temporaire devrait également ouvrir le droit à l'APL et à une allocation apportée par l'Etat, sur le modèle de l'allocation pour demandeurs d'asile (ADA).

Plusieurs circulaires ont été adressées par l'USH qui recommande aux organismes d'envisager en priorité les dispositifs de location / sous location et location / hébergement en partenariat avec des **associations titulaires de l'agrément intermédiation locative (IML)**.

La délégation de Limoges rappelle les dernières évolutions validées par le gouvernement ainsi que les termes de l'arrêté du 20 avril 2022. Par ailleurs, des centres de ressources et espaces collaboratifs sont mis à disposition et notés dans le dossier participant.

#### ⇒ Echanges du Comité Technique :

##### En Haute-Vienne :

**Les organismes sont interrogés par la DDETSPP 87 quant aux logements disponibles et mobilisables. Les bailleurs sociaux indiquent qu'ils sont prêts à répondre à la demande mais que celle-ci est difficilement quantifiable, les services de l'Etat n'étant, par ailleurs, pas en mesure de donner des informations quant au niveau de la demande des ménages.**

**Actuellement les déplacés ukrainiens sont davantage logés chez des particuliers ou des connaissances.**

**Pour certains des organismes, la faiblesse du taux de rotation et de la vacance dans le parc ne permet pas de libérer des logements quand pour d'autres, un nombre plus conséquent de logements vacants peut être mobilisé.**

**3 associations sont positionnées : l'ARSL, Audacia et Hestia – Adoma pour CDC Habitat**

**Saint-Junien Habitat : 1 à 2 logements identifiés**

**Odhac 87 : 6 logements identifiés (4 à Bellac, 1 à St-Yrieix et 1 à Saint-Léonard-de-Noblat) – un ménage est en attente de logement sur Aixe-sur-Vienne, commune sur laquelle il a été accueilli à son arrivée.**

**Limoges habitat : 3 logements proposés.**

**CDC Habitat : pas de logement disponible à ce jour**

**En Haute-Corrèze, 60 déplacés ukrainiens ont été accueillis et sont logés pour la majorité d'entre eux, chez des connaissances.**

#### En Creuse :

20 logements ont été proposés par Creusalis. Des communes font acte de candidature auprès de la Préfecture et elles participent aux frais d'installation (St-Vaury, Aubusson, La Souterraine et la commune de la Courtine qui a fait part de son souhait de pouvoir accueillir les déplacés). Les ménages souhaitent se rapprocher des centres les plus urbanisés et des services. Le relais sur le département : le comité d'accueil creusois et désormais des associations d'intermédiation locative, l'Escale et Viltais sont les interlocuteurs privilégiés. L'association France-Ukraine est très active en Creuse, ce qui concourt sans doute également à favoriser l'accueil.

Les travaux de démolition devant intervenir sur un immeuble ont été reportés et des aménagements ont été réalisés pour accueillir temporairement les ménages.

Creusalis offre deux mois de loyer gratuit et les charges sont soutenues par les collectivités.

**Actuellement des familles vivent en colocation et des décohabitations pourraient être envisagées si le délai de présence sur le territoire devait s'allonger.**

**Les déplacés ukrainiens bénéficient d'un bail classique – le contingent préfectoral n'est pas mobilisé.**

Des courriels de l'URHlm ont été adressés aux adhérents afin de recenser **le potentiel de logements disponibles et d'assurer un suivi.**

Des réunions hebdomadaires se déroulent entre le SGAR et l'URHlm et les DDETS/DDT suivent les mises à disposition dans le logement social.

**Pour les Directeurs Généraux, il est envisageable de communiquer le nombre de logements mis à disposition mais il s'agit de tenir compte du délai de mobilisation des logements, ceux-ci devant être remis à la location s'ils restent vides.**

#### Loi 3 DS

La loi relative à **la différenciation, la décentralisation, la déconcentration** a été publiée au Journal officiel le 22 février 2022.

La délégation de Limoges présente les évolutions : les quotas SRU et la mise en place des Contrats de Mixité Sociale (CMS), la mutualisation intercommunale des objectifs, l'interdiction de vente de logements sociaux dans les communes carencées, les nouvelles modalités de calcul du taux de logement social, les obligations portant sur les conférences intercommunales du logement, le report de la cotation de la demande au **31 décembre 2023** et la mise en conformité des conventions de réservation au **24 novembre 2023**, les modifications liées aux attributions de logements sociaux et celles relatives au CRHH.

#### **L'article L441-1 du CCH évolue :**

**Un nouveau public prioritaire : les jeunes mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans et pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance**

Disposition d'application immédiate, issue de la loi du 7 février 2022 relative à la protection des enfants

**Un nouvel objectif d'attribution, fixé dans les CIA, aux personnes exerçant une activité de sapeur-pompier volontaire**

## Augmentation du prix du gaz

Le dernier trimestre 2021 aura vu une envolée historique des prix de gros du gaz naturel au niveau mondial, déclenchant de vraies tensions sur le territoire national.

La situation de crise actuelle, liée à l'invasion de l'Ukraine par la Russie, provoque des impacts économiques majeurs sur les marchés d'énergie, notamment du gaz.

Dans le cadre de la crise de la fin d'année 2021, **le gouvernement a mis en œuvre, par décret, un dispositif de limitation réglementaire de l'augmentation des tarifs réglementés du gaz.**

Ce dispositif de **bouclier tarifaire**, qui devrait permettre d'accompagner les citoyens et limiter l'impact de la hausse pour les usagers finaux, prévoit que le niveau des Tarifs Réglementés de Vente du Gaz sera fixé, **jusqu'au 30 juin 2022**, au niveau en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2021.

### **A ce sujet les Directeurs Généraux s'interrogent quant aux suites prévues après le 30 juin.**

Par ailleurs, la délégation de Limoges fait part des positions prises par l'USH et rappelle l'enquête flash lancée en février par l'URHlm.

Fournisseurs d'énergie : remise en cause des contrats en cours / défaillance des fournisseurs

**A ce jour le Comité Technique n'a pas observé de défaillance de la part des fournisseurs d'énergie, ni de demande de révision des contrats qui sont globalement respectés.**

La question des provisions pour charges : est-il envisageable d'augmenter la provision de charges « énergie » des locataires dès maintenant ?

Le texte (art 23 loi du 6/7/89) : les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Règle générale : les provisions sont appelées en fonction des dépenses réelles de l'année précédente. Lors de la prochaine régularisation de charges, le bailleur peut accorder des délais de paiement pour lisser la régul (12, 24 ou même 36 mois, pas de délai mini ou max dans les textes)

**Des Directeurs Généraux indiquent que des délibérations ont pu être adoptées par leurs conseils d'administration mais celles-ci ne sont pas appliquées à ce jour dans l'attente d'une plus grande visibilité quant au bouclier tarifaire et au versement de la prime attendu des fournisseurs d'énergie vers les organismes qui répercuteront ces compensations sur les charges des ménages.**

**Les Directeurs Généraux évoquent également l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 qui sera connu le 13 juillet prochain ; son évolution est utilisée pour indexer les paramètres de l'APL (intégration le 1<sup>er</sup> octobre) et loyers et les loyers-plafond Hlm (pour application au 1<sup>er</sup> janvier 2023). Selon toute vraisemblance elle devrait s'établir à +3,5 %.**

**D'autre part, le 15 juillet sera connu le résultat de la formule de calcul du taux du Livret A pour application, pour les épargnants, le 1<sup>er</sup> août. Il devrait s'établir à un peu moins de 2 %. Son application pour le calcul des intérêts des prêts indexés sur le Livret A est décalée et son impact lissé dans le temps compte tenu des caractéristiques des prêts de la Caisse des Dépôts.**

**Dans le cadre de la politique de préservation du pouvoir d'achat des ménages et de la lutte contre l'inflation, un gel total ou partiel des loyers peut être par exemple décidé.**

## 2. Actualité de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine

### Séminaire « projet stratégique »

A l'issue de la fusion des trois ex-régions de Nouvelle-Aquitaine, ainsi que de celle des associations régionales, devenues Union Régionale HLM en Nouvelle-Aquitaine, les administrateurs ont souhaité que soit étudié un projet stratégique qui prenne en compte cette évolution.

Un **séminaire** a été organisé le 16 mai, dans les bureaux de l'URHlm, à Bordeaux.

**Les Directeurs Généraux font un bilan positif du séminaire, notamment parce qu'il a permis la rencontre, en présentiel, des DG des organismes de Nouvelle-Aquitaine autour d'un thème fédérateur, celui du projet stratégique de l'Union régionale Hlm. Ils ont rappelé leur attachement aux sites territoriaux qui permettent des échanges de proximité, sur des problématiques spécifiques aux territoires, avec un nombre de participants adapté (taille du groupe). En outre, ils ont également indiqué qu'ils souhaitaient un certain niveau de services de l'association, dont il est attendu qu'elle puisse répondre aux attentes d'une partie d'entre eux, même si d'autres organismes s'inscriront dans des actions diverses (service à la carte).**

**Ils souhaitent qu'un deuxième séminaire puisse être organisé car ils considèrent que le premier était une étape dans la construction.**

### Ateliers interacteurs « territoires détendus »

L'USH organise avec l'appui de l'agence Espacité, un cycle d'ateliers interacteurs sur l'intervention des bailleurs sociaux en territoires détendus et cœurs de ville, dispositif prévu dans la feuille de route de la commission issue du Comité Exécutif de l'Union sur le même thème.

Les ateliers sont organisés en **partenariat avec les AR** et **auront une portée nationale**.

En Nouvelle-Aquitaine, l'URHlm s'est portée candidate et cet atelier se déroulera **lundi 4 juillet**, de 14 h à 17 h 30 au salon de la bande dessinée, à Angoulême sur la thématique : **la production neuve à l'heure de la sobriété foncière en territoires détendus** (faisabilité et désirabilité).

Les adhérents ont été destinataires d'un « retenez la date » et les invitations des partenaires seront adressées semaine 21.

Le programme de la rencontre sera communiqué ultérieurement.

### Programmation Hlm

La délégation de Limoges rend compte de la réunion du bureau du CRHH du 10 mai 2022.

1. Actualités
2. Plan de relance : réhabilitation du logement social, fonds friche et aide à la relance de la construction durable

Comme le prévoit désormais la loi 3 DS, la séance était coprésidée par Mesdames Isabelle Lasmoles (Dreal) et Sophie Piquemal (Vice-Présidente du Conseil Départemental de la Gironde), représentant les collectivités.

Concernant les **actualités** :

- Mise en place d'un **comité régional de suivi de la programmation**, composé de la Dreal, de l'URHLM, du SGAR, de la Banque des Territoires, d'Action Logement et de l'EPF. La première réunion se tiendra le 1<sup>er</sup> juin 2022
- Rappel des bonus « dépôt », « densification » et « énergie renouvelable »
- Loi 3 DS et SRU
- Organismes Fonciers Solidaires (OFS)

### **Plan de relance : réhabilitation du logement social, fonds friche et aide à la relance de la construction durable**

L'enveloppe nationale est de **85,8 M€**.

**La Nouvelle-Aquitaine est dotée de 2,3 M€ pour un objectif de 229 logements à rénover**

#### **Fonds friches**

L'enveloppe nationale est de **679 M€** consacrés au financement du recyclage de friches et de fonciers artificialisés pour des projets d'aménagement urbain de revitalisation des centres-villes et de relocalisation des activités.

La Nouvelle-Aquitaine a été dotée en 2021 de 52,6 millions d'euros ce qui a permis de financer 166 opérations.

En 2022, un dernier abondement financier de 7,7 millions d'euros devrait permettre de financer d'autres projets ; compte tenu de la faiblesse de l'enveloppe, il s'agit de **réabondement financier des projets lauréats** sans lancement d'un nouvel appel à projet.

*NB. Un compte-rendu de la réunion du bureau a été adressé aux adhérents de l'URHLM.*

#### **Marges locales**

Jusqu'à présent, les marges locales appliquées étaient, dans une grande proportion, générées et justifiées par la performance énergétique et environnementale des opérations mise en œuvre au-delà des objectifs réglementaires. L'arrivée de la nouvelle Réglementation Environnementale (RE 2020), particulièrement ambitieuse, applicable aux permis de construire déposés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, ne permet plus, selon les recommandations de l'avis loyers, l'application d'une marge locale. Pourtant, on sait que la mise en œuvre de la RE 2020, encore expérimentale, parce qu'elle provoque un saut technique et de performances important, générera des coûts supplémentaires estimés entre 6 et 8% qui ne seront plus financés par les loyers car « tombés » dans le champ réglementaire.

Ajouté à l'inflation des coûts de matériaux et de l'énergie, ce renchérissement inévitable des opérations, combiné à une nouvelle perte de recettes (en moyenne 10% des loyers attendus) compromet fortement l'équilibre financier de nouvelles opérations.

Pour répondre à cette nouvelle contrainte, il pourrait être envisagé de substituer à ces anciens critères énergétiques de nouveaux critères de bonifications.

**Le Comité Technique souhaite que les travaux puissent s'engager dans les départements et que des groupes de travail inter-bailleurs puissent évoquer des pistes permettant de tendre vers une évolution des marges locales, avant d'entamer les échanges avec les services de l'Etat.**

**Cependant, en territoire dit détendu, une attention particulière sera portée sur le maintien de loyers bas.**

## Rencontres avec le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine

### ⇒ **Rencontre avec le service habitat**

La délégation de Limoges présente les divers dispositifs proposés par la Région Nouvelle-Aquitaine :

- Logement étudiant et logement des jeunes
- Intervention dans les centres-bourgs

**Le Comité Technique indique connaître très partiellement le règlement d'intervention de la Région, ce qui pourrait expliquer la faible mobilisation des crédits.**

NB. Le Conseil Régional devrait revoir son RI d'ici la fin de l'année 2022 et souhaite consulter l'URHLM dans le cadre de son élaboration.

La Région s'interroge également sur les modalités d'accompagnement : subventions directes et appels à projets.

Ce RI pourrait regrouper les interventions de la collectivité pour la partie habitat mais également la rénovation énergétique (actuellement 2 guichets).

Une simplification est ainsi envisagée.

### ⇒ **Rencontre avec le service énergie**

Le 2 mars 2022, les équipes techniques de l'UR ont rencontré le service énergie de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Lors de cette réunion, des éléments de bilan du PO 2014-2020 ont été présentés et le calendrier d'élaboration du prochain programme 2021-2027 a été abordé.

Une nouvelle réunion s'est déroulée le 18 mai 2022 et ce point sera abordé en réunion de bureau de l'URHLM, le 31 mai.

Parmi les points qui devront faire l'objet d'une position de l'association régionale :

- Le critère d'éligibilité : loyer/charges

**Le Comité Technique note que ce critère est peu adapté car il est dépendant de la composition du ménage, de la surface, de l'usage du logement, du niveau d'investissement initial, du coût de l'énergie, etc.**

- Le critère de sélection : répartition territoriale ou financement des PLAI

**Le critère de sélection que propose la Région relatif à la répartition territoriale paraît plus approprié.**

**Des bailleurs sociaux ont été conviés à une réunion du contrat territorial portant sur les fonds européens délégués par la Région Nouvelle-Aquitaine au groupement des communautés urbaines Limoges Métropole et communauté de communes Elan. La possibilité pour les organismes HLM du territoire d'émarger à un financement via ce contrat territorial pour financer des opérations dans les quartiers prioritaires semblent avoir été écartée (ex. maisons de quartiers).**

**Nicolas Blaison, Directeur de l'URHLM en Nouvelle-Aquitaine, rappelle la rencontre d'une délégation d'organismes HLM prévue avec le Président de Région le 30 mai 2022. Une réunion préparatoire a été fixée le 19 mai.**



### Coûts de la construction et des matériaux

Avec la crise sanitaire, la surchauffe économique mondiale qui a suivi, puis la crise ukrainienne, le contexte international a entraîné une pression inédite sur les prix et les approvisionnements en matériaux et équipements, qui touche l'ensemble des territoires. Depuis mars, cette tension a franchi un palier supplémentaire avec l'augmentation des prix de l'énergie, et impacte de plein fouet les coûts de construction déjà à des niveaux hors normes, et partant, les acteurs de la construction, dont les organismes Hlm.

En Nouvelle-Aquitaine comme ailleurs, les organismes Hlm sont confrontés à des ouvertures de plis incompatibles avec les équilibres d'opération, et des demandes de révisions de prix, parfois en cours de chantier, et même dans le cadre de marchés conclus à prix fermes. Cela entraîne reports des débuts de travaux et retards de livraisons. Ce phénomène n'épargne pas la promotion privée, et donc les opérations de logements sociaux acquises en VEFA.

La délégation de Limoges rappelle la position du mouvement Hlm.

**L'actualité récente confirme les difficultés rencontrées par la filière construction au sujet de l'approvisionnement des matériaux de construction et de l'augmentation des coûts de construction impactant l'activité de construction et de réhabilitation des organismes Hlm (surcoût, retard, difficultés d'obtention de réponse aux appels d'offres...)**

**Le Comité Technique fait part de ses discussions avec les entreprises :**

- Les matériaux les plus concernés par la hausse des coûts et la pénurie sont l'acier, le bois d'œuvre et les menuiseries ;
- Les OPH comme les ESH ne sont pas obligés pour leurs marchés de travaux, d'inclure une clause de révision des prix. Cependant, des négociations ont lieu au cas par cas et selon les orientations des conseils d'administration
- Des demandes de justificatifs sont formulées par les organismes auprès des entreprises afin qu'elles puissent justifier de la hausse des coûts
- Difficultés de réponse aux appels d'offres souvent infructueux ou lorsqu'ils sont relancés, sont sous le coup d'une nouvelle augmentation

Rappel : les adhérents de l'URHlm ont accès à la Dropbox :

[https://www.dropbox.com/sh/s7psmydhknknox/AAC\\_ULSvZD3HVJ6k8n2eBYpSa?dl=0](https://www.dropbox.com/sh/s7psmydhknknox/AAC_ULSvZD3HVJ6k8n2eBYpSa?dl=0)

Plusieurs documents relatifs à ce sujet y ont été déposés.

### Valorisation des CEE

La délégation de Limoges rappelle le contexte et les principes du partenariat avec EDF.

Afin de dimensionner le volume sur lequel nous souhaitons conventionner, les bailleurs sociaux souhaitant participer à la démarche collective, ont été appelés à se manifester.

La délégation de Limoges rappelle au Comité Technique les délais de mise en œuvre.



### 3. Actualités départementales en Corrèze, Creuse et Haute-Vienne

#### Gestion locative et politiques sociales

##### Fichiers partagés de la demande en Haute-Vienne

La délégation de Limoges présente un point d'avancement de la démarche au 19 mai 2022

⇒ Depuis le précédent Comité Technique :

Un point intermédiaire s'est déroulé **vendredi 6 mai 2022** avec l'ensemble des partenaires et une réunion de bilan du 1<sup>er</sup> semestre est prévue courant juin 2022.

##### Un point de vigilance : sectorisation

Conformément à l'engagement pris au travers de la convention opérationnelle, les bailleurs sociaux devaient, dans leur système interne, flécher les 56 secteurs CIL pour une reconnaissance dans Imhoweb. Lors de la réunion du 6 mai avec Limoges Métropole, **il a été décidé de réduire le nombre de secteurs (secteurs Ville de Limoges / communes) : un avenant à la convention sera signé en ce sens.**

D'autre part, afin de réaliser cette sectorisation, les bailleurs sociaux sont invités à se rapprocher de leurs éditeurs informatiques afin d'estimer **le coût et le délai de réalisation.**

La délégation de Limoges propose de faire la synthèse des devis et de négocier une éventuelle prise en charge financière, au moins partielle, auprès de la Communauté Urbaine dans l'hypothèse d'un surcoût lié la sectorisation.

Portail d'enregistrement : [www.demandedelogement87.fr](http://www.demandedelogement87.fr)

On note une hausse des enregistrements des demandes par l'intermédiaire du portail grand public.

##### Phase de test de la grille de cotation

Trois phases sont envisagées :

- Phase 1 : Test technique pour vérifier le bon fonctionnement du calcul automatique de la cotation d'une demande par Imhoweb
- Phase 2 : Mise en production sans diffusion aux demandeurs qui permet de "coter" toutes les demandes réelles dans Imhoweb.
- Phase 3 : Ouverture de l'information aux demandeurs sur leur espace privé

NB. Lors du déploiement du SPTA en Haute-Vienne, une demande d'aide financière a été formulée auprès du FSI (50 % du montant de l'investissement). Limoges habitat s'est porté volontaire pour assumer dans un premier temps la charge financière pour le compte du groupement des bailleurs du département et ainsi devenir l'interlocuteur du FSI. Il s'agit désormais de solliciter le versement de l'aide et de procéder à la refacturation. Limoges habitat facturerait la différence aux organismes participant à la démarche. Un appui technique peut être apportée par l'URHlm auprès du FSI (pièces à fournir). Le nouveau tableau de financement sera transmis très prochainement (coût réel inférieur au prévisionnel).

Des Directeurs Généraux demandent à la délégation de Limoges de leur adresser les conditions de mobilisation du FSI afin d'envisager une aide financière dans le cadre d'actions innovantes qu'ils pourraient conduire.

### Démarche en Corrèze

Les bailleurs sociaux de la Corrèze sont invités à faire part de leur souhait éventuel de déployer l'outil en dispatching pour ceux d'entre eux qui seraient intéressés.

*Un seul organisme corrézien participant au Comité Technique, ce débat doit à nouveau être reporté.*

### PPGDID

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) a été instauré par l'article 97 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR). Le PPGDID découle des orientations sur les attributions définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et formalise opérationnellement les moyens et procédures au service d'une meilleure gestion de la demande en logement social et de l'information aux demandeurs.

La délégation de Limoges rappelle les territoires concernés et fait un point sur l'état d'avancement des démarches. Seul l'EPCI Limoges Métropole s'est emparé du sujet.

### Cotation et gestion en flux

#### ⇒ **Rappel : cotation de la demande**

L'URHlm en Nouvelle-Aquitaine a proposé une grille de cotation commune aux bailleurs sociaux régionaux, avec simulateur. Cette grille a été adressée à l'ensemble des partenaires Etat, EPCI et ALS. Cette grille a été adoptée dans le cadre de plusieurs PPGDID (ex. Limoges Métropole).

#### ⇒ **Rappel : gestion en flux**

Les conventions départementales doivent être cohérentes avec les orientations d'attribution fixées par les conférences intercommunales du logement. La réussite de la réforme va nécessiter une concertation partenariale pour harmoniser le passage à une gestion en flux sur les territoires.

Compte tenu de la complexité de mise en œuvre, l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine a mis en place un travail partenarial ayant conduit à l'élaboration d'un référentiel.

### Protocole régional

Pour accompagner dans la mise en place de la réforme, des travaux ont été engagés par l'URHlm en lien avec les adhérents et les partenaires réservataires depuis la fin de l'année 2020 (avec l'appui du bureau d'études Bers/Lainé-Daniel).

La DREAL a souhaité très en amont, mettre en place un partenariat avec l'UR Hlm, afin de fixer un cadre régional à la généralisation de la gestion en flux pour le contingent de l'Etat.

Suite aux dernières négociations, le Protocole régional a été signé et a été présenté aux équipes des organismes Hlm de la Région le **5 avril**, lors d'une réunion régionale dédiée à la mise en œuvre de la gestion en flux.

Concernant les négociations autour du contingent préfectoral, il est suggéré d'organiser une approche collective.

La délégation de Limoges remet aux membres du Comité Technique les deux plaquettes réalisées par Action Logement : l'une précisement sur la gestion en flux et son mode de calcul spécifique, l'autre sur les partenariats qui peuvent être mis en place avec les bailleurs sociaux.

**Les organismes Hlm sont invités à prendre connaissance du tableau transmis par ALS et à le compléter permettant ainsi de recenser les logements réservés.**

**NB. Ce recensement est à réaliser pour l'ensemble des réservataires.**

**Des Directeurs Généraux signalent également les avantages du prêt accession via la plate-forme qui permet à des ménages d'acheter leur résidence principale dans le neuf, la faire bâtir ou encore acquérir un logement ancien Hlm. En effet, Action Logement propose un prêt à taux réduit 0,5% (hors assurance obligatoire) permettant de financer un grand nombre d'opérations pour un montant maximum de 40 000€.**

### Grille de vétusté

#### Un protocole d'accord élaboré en Gironde

La CDHlm 33 a décidé en accord avec la CNL et la CLCV d'avancer sur la mise à jour d'une grille de référence commune à l'échelle de la Gironde s'inspirant du protocole de CDC Habitat Social. Les derniers travaux départementaux de type ayant abouti datent de 1993.

Les groupes de travail entre organismes ont permis de proposer un socle commun qui prend en compte la grille de référence et les procédures travaillées au sein de chaque organisme.

Ce protocole s'applique sur l'ensemble du parc de logements du bailleur, et a pour objet de :

- Préciser les droits et obligations du locataire en matière d'entretien locatif de son logement,
- Garantir la mise en location en bon état d'usage et de réparation,
- Clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés,
- Arrêter une grille départementale d'abattelements pour vétusté

**Le Comité Technique souhaite que cette grille lui soit présentée et que des groupes de travail départementaux puissent être mis en place pour lancer la réflexion localement.**

## Sécurité et tranquillité résidentielle

### Démarche en Corrèze

Dans le cadre de la poursuite des travaux avec les acteurs de la sécurité de la Corrèze, une réunion d'échanges a eu lieu vendredi 8 avril 2022, de 10 h à 17 h, au Tribunal Judiciaire de Tulle

Il s'agissait de mieux appréhender, pour chacun des participants, les dispositifs mis en œuvre dans chacune des structures, côté bailleurs comme du côté des forces de l'ordre et de la justice (réunion d'acculturation). Un projet de convention sera élaboré dans le cadre du partenariat.

**Le Comité Technique s'interroge sur la possibilité de bénéficier de l'exonération de TFPB dans les quartiers prioritaires de la ville dans la cadre de la mise en place de la vidéo-surveillance. La question des épaves devient également un sujet de préoccupation.**

**La délégation de Limoges indique qu'un plan d'action « sécurité » est proposé par l'URHlm, dont la prochaine étape consiste en la présentation du GTeS de Toulouse, le 10 juin, en visio-conférence. Un travail sera ensuite conduit sur la vidéo-surveillance et la gestion des épaves. Les Directeurs Généraux soulèvent également la problématique des dépôts sauvages.**

## 4. Questions diverses

### Qualité de service

Lors de la précédente enquête triennale de satisfaction, réalisée en plusieurs vagues entre 2019 et 2021, 32 organismes, se sont inscrits dans la démarche collective d'enquête coordonnée à l'époque par l'AROLIM d'un côté, et l'AROSHA avec l'AROSH PC de l'autre (avant la fusion des trois AR le 01.01.2020).

Il reviendra aux instances de l'URHlm de se prononcer sur les modalités éventuelles de mise en œuvre d'une démarche collective pour la période 2022/2023.

### Point agenda (sous réserve de modifications éventuelles)

L'agenda prévisionnel des réunions est présenté au Comité Technique (jusqu'à mi-juillet).

Aucune autre question diverse n'est soulevée, la séance est levée à 12 h 15.