

## **Compte-rendu du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH) et du bureau du CDHH**

**du vendredi 9 février 2018 - 14h00**

**Liste des participants CDHH : Annexe 1**

**Liste des participants Bureau du CDHH : Annexe 2**

Introduction de M Enaud Riviere nouveau vice-président du conseil départemental en charge de l'habitat, qui se dit à la fois très heureux d'avoir reçu cette délégation mais inquiet quant au devenir de la politique d'accession sociale avec la suppression de l'AL accession. Dans une société où l'emploi est rare et les difficultés du quotidien nombreuses, posséder « sa case » est source de fierté et (re)donne de la dignité aux ménages précaires. Il s'agit également d'un élément clé du parcours résidentiel pour une partie des ménages réunionnais, car le parc « libre » est devenu inaccessible compte tenu du prix du foncier.

M Gilles Traimond, sous-préfet à la cohésion sociale souhaite la bienvenue à M Riviere et partage son inquiétude sur le devenir de l'accession sociale avec la suppression de l'AL accession. Dans ces moments de turbulence, le département doit jouer un rôle moteur dans la politique de l'habitat. Tous les partenaires sont mobilisés, mais il faut une locomotive. Le préfet a fait remonter au plus haut niveau la problématique de l'AL accession et demande une adaptation pour les DOM. Cette mesure est totalement contre productive et l'État est à côté de l'ensemble des parties prenantes pour demander le rétablissement de l'AL Accession.

M Christian Prétot (DEAL) rappelle que l'ordre du jour se limitera aux seules thématiques qui n'ont pu être validées en CDHH du 14 décembre 2018 à savoir la validation du règlement intérieur et la délégation de la compétence « avis PLH » au bureau du CDHH.

Cette session donne l'occasion également de présenter des chiffres arrêtés du bilan du financement du logement 2017 et de présenter les perspectives 2018.

### **I – Règlement intérieur du CDHH**

Ce règlement a été étudié par le bureau du CDHH qui s'est réuni le 27 avril et il n'a pu être validé lors du CDHH du 14 décembre faute de quorum.

Il est proposé de fixer le mandat des représentants à 6 ans. Les convocations doivent être envoyés minimum 10 jours avant la tenue du CDHH pour les sessions plénières et 5 jours pour le bureau.

Les règles de quorum sont précisées. En assemblée plénière, pour valablement siéger, au moins la moitié des membres doivent être présents. Il est proposé des votes à main levée sauf pour les

votes à caractère nominatif. Il est également donné la possibilité de consultation par voie dématérialisée.

Le règlement précisait les délégations au Bureau du CDHH. Cependant ces délégations peuvent évoluer selon l'actualité législative et les évolutions réglementaires, les précisions relatives à ces délégations sont donc supprimées.

→ Validation du règlement intérieur à l'unanimité

## **II – Transfert de la compétence « Avis du CDHH sur les PLH » au bureau du CDHH.**

L'article L302-2 précise que « Le projet de Programme Local de l'Habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'EPCI, est transmis aux communes qui disposent d'un délai de 2 mois pour faire connaître leur avis. Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'EPCI délibère à nouveau sur le projet et **le transmet au représentant de l'État. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de 2 mois, au CDHH** ».

A minima 3 projets de PLH pourrait devoir être transmis au CDHH en 2018, à des temporalités plus ou moins différentes. Afin de faciliter la mise en œuvre de la compétence de consultation du CDHH sur les projets de PLH, il est proposé de déléguer cette compétence au bureau.

→ Validation de cette proposition à l'unanimité

## **III – Bilan et perspectives des aides à la pierre et à l'aménagement**

M Christian Prétot présente le bilan des aides à la pierre et à l'aménagement pour l'année 2017, le bilan provisoire présenté le 14 décembre dernier ayant été consolidé.

### Locatif social :

Le nombre de logements financés (2304) en 2017 est équivalent à celui de 2016 (2284).

On constate un retour de la VEFA à hauteur de 57 % des opérations financées du fait, notamment, d'un appauvrissement du foncier disponible des bailleurs sociaux.

### Aménagement/foncier :

En 2017, 4,57M€ ont été engagés au titre du FRAFU, dont 2,55M€ en LBU et 2,02M€ sur des crédits Région.

M Alain Armand (CD) précise qu'il ne manque pas de foncier en tant que tel, mais du foncier aménagé. Les opérations sociales se font au gré des opportunités foncières. M Traimond précise que la diminution du nombre d'opération est liée également au manque d'appétence des communes pour constituer des réserves foncières, constat que l'EPFR avait partagé lors du CDHH du 14 décembre 2017.

Par ailleurs, dans le cadre des assises de l'Outre-Mer, il a été rappelé la nécessité de retrouver un FRAFU partenarial, pour financer l'aménagement.

Bernard Fontaine (ARMOS) soulève un problème de fond sur la gouvernance de l'aménagement. Des collectivités se sont retirées et cela se traduit par une pénurie d'opérations d'aménagement. Il confirme la nécessité de revenir à un aménagement partenarial en termes de gouvernance et de financement.

Il semble persister une incompréhension de la part des participants sur le temps nécessaire à une sortie d'opérations (minimum 3 à 4 ans). Diverses raisons sont évoquées qui nécessitent

d'être objectivées afin de déterminer des propositions d'actions (opérations non mures, recours PC, circuit long de la garantie d'emprunt, défaillances entreprises...

Dans le cadre du projet de loi ELAN, les bailleurs sociaux devront passer par un concours d'architecture pour la réalisation de leurs opérations. Cette obligation ne s'applique pas aux bailleurs privés et risque d'allonger encore les délais. Il faut que les bailleurs puissent conserver la maîtrise d'ouvrage mais à armes égales avec les promoteurs privés.

M Bernard Siriex (FRBTP) : Les 24 communes ont été rencontrées et certaines ne souhaitent pas de LLS. Il confirme qu'il y a du foncier disponible mais pas du foncier aménagé et 22 000 ménages sont toujours en demande d'un logement social.

Les politiques doivent mettre en place un vrai programme pour faciliter les projets de construction. En 2017, 557 entreprises ont disparu. La grande majorité des entreprises qui s'ouvrent sont des auto-entrepreneurs et les dernières entreprises qui ont fermé, sont des entreprises bien plus importantes qui avaient pignon sur rue. Résultat : on perd en compétence. Outre ce volume de commande toujours plus faible d'année en année, les entreprises doivent faire face à des problèmes de trésorerie, car les maîtres d'ouvrage et notamment les collectivités ne payent pas en temps et en heure .

Le plan logement Outre-Mer avait eu au moins le mérite d'avoir travaillé sur tous les aspects de la production de logements, mais qu'en est il à présent ?

Au niveau des commandes, il a été constaté également de nombreux dysfonctionnements qui fragilisent encore le tissu économique (délais de passation des marches, révisions des prix non adaptées etc )

Le sous-préfet prend note de ces difficultés, mais il n'est plus le temps de savoir qui est responsable car chacun a sa part de responsabilité. Il faut travailler davantage de manière partenariale pour aider les entreprises réunionnaises. Il s'agit autant d'une question de moyen que d'une question de volonté.

#### Accession sociale et amélioration de l'habitat

L'année 2017 accuse une baisse importante du nombre de dossiers financés en accession sociale, notamment les LESD qui passent de 235 à 180 et en amélioration privée. En revanche les dossiers de réhabilitation du locatif social ont augmenté passant de 357 logements à 513.

M Gilles Waro (Bourbon Bois) : L'AL accession finance également l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants. Il s'agit d'une aide très efficace qui couvre l'ensemble des dépenses, même pour les personnes âgées et/ou porteuses de handicap.

Les deux produits LES sont de nature différente, il faut les distinguer. Le LES diffus fonctionne globalement de façon correcte au gré des successions ou d'achat de foncier peu cher. En revanche il est bien plus difficile de réaliser des LES groupés, dont la production dépend de l'avancement des opérations de RHI.

M Gilles Waro fait le bilan des opérations bloquées à cause de la suppression de l'AL Accession : 483 dossiers en cours (153 familles en LES diffus, 135 en amélioration et 195 en LES groupés en tenant compte de la programmation 2017 et pré-programation 2018. )

Il y a une urgence sociale à rétablir l'AL accession dans les mêmes conditions, en premier lieu pour les dossiers dont les contrats de prêts ne sont pas signés. Il s'agit également de regarder des pistes de réforme pour aller plus vite et donner plus rapidement satisfaction aux familles.

M JM Clain (Sica HR) fait également le bilan des opérations bloquées : 300 projets financés en LBU (60 améliorations, 80 LES diffus et 160 LES groupés dont la très grande majorité (85%) est allocataire).

Le bilan est similaire pour les autres opérateurs (Sud Habitat Conseil, PACT)

Bernard Fontaine (Armos) propose de consolider l'ensemble de ces données et de réaliser une étude impact pour déterminer les conséquences de cette mesure :

- conséquences sociales dramatiques pour les familles en attente d'un logement,
- conséquences économiques avec de forts risques de cession d'activité pour les opérateurs et les entreprises.

Compte tenu des économies faites par l'État en supprimant l'AL accession sans prendre en compte les autres facteurs économiques (recettes générées, tissu entrepreneurial,...), il considère qu'il s'agit d'une mesure uniquement budgétaire.

M Fontaine propose une réunion à l'ARMOS dès le lundi 12 février pour travailler sur ce sujet.

Plus aucun participant ne souhaitant s'exprimer, la séance est levée à 16h30

### **Compte rendu du Bureau CDHH AVIS du bureau sur le projet de PLH de la CASUD**

Mme Stéphanie Jalabert (DEAL) présente une proposition d'avis aux membres du bureau présents.

Ce premier PLH de la CASUD comporte de nombreux points positifs partagés par l'ensemble des membres à savoir :

- La mise en place d'une gouvernance
- Un appui aux dispositifs existants qui inscrit le PLH dans une dynamique partenariale
- Des actions concrètes en faveur de l'offre (cofinancement FRAFU, minoration foncière etc)

Mais aussi des points à revoir :

- Des objectifs de production de logements trop ambitieux, mais par contre conserver un objectif de 600 logements pour le locatif social,
- Ne pas favoriser la production de logements en développement des territoires ruraux habités (TRH) mais favoriser les secteurs urbains,
- Une actualisation indispensable du diagnostic (données de 2009)

M Bernard Fontaine (Armos) propose de rédiger un peu différemment la partie concernant l'accession sociale compte tenu de l'actualité. Une nouvelle version sera adressée aux membres du bureau.

Pour les prochains PLH , il est proposé que l'EPCI concerné vienne présenter son document.  
→ Cette proposition est validée.

La séance est levée à 17h15

