



## **Comité d'accélération logement du 8 juin 2023 Relevé de décisions**

Ce deuxième comité d'accélération du logement (CAL) fait suite à celui tenu le 21 avril dernier et a permis d'aborder plus précisément les 2 premiers axes prioritaires identifiés lors du premier comité :

- la connaissance des publics de demandeurs et modalités d'attribution,
- le foncier et l'aménagement, à travers les potentialités existantes en secteur urbain, le stock foncier de l'EPFR et les réserves foncières des bailleurs.

Ces axes ont fait l'objet de deux groupes de travail qui se sont réunis le 24 mai dernier.

Préalablement aux discussions, ont été rappelées par M. le Préfet les mesures annoncées lors de la visite de Madame la première ministre, à savoir :

- l'extension du bénéfice du crédit d'impôts aux opérations de réhabilitation du parc social hors quartiers prioritaires de la ville,
- le relèvement à 50 % de la participation de l'ANAH pour les améliorations des logements de propriétaires bailleurs,
- l'application du dispositif Ma prime Adapt' aux outremer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024,
- l'extension aux outremer du dispositif Ma prime Rénov' copropriétés.

La direction de la DEAL a ensuite rappelé les mesures gouvernementales du 5 juin 2023.

### **1- La connaissance des publics de demandeurs et modalités d'attribution**

Le travail sur la connaissance des publics de demandeurs et les attributions a permis de confirmer les données sur les demandeurs de logement, le faible nombre d'attributions (en baisse depuis trois ans et qui se situe à un niveau historiquement bas) et l'intérêt de partager ces données avec les élus à l'échelle des EPCI et de chaque commune. Il a permis de rappeler que le contingent d'attributions de l'État n'est pas pleinement utilisé (12 % au lieu des 30 %) et que les attributions DALO sont faibles contrairement à ce qui peut ressortir parfois des propos tenus par certaines collectivités. Les réservataires au titre d'Action Logement ne représentent enfin que 7 % des attributions.

Plusieurs questions ont été abordées pendant les échanges, sur le relogement des femmes victimes de violence, la solvabilité des personnes seules, du fait d'allocations logement défavorables, la faiblesse du taux d'attribution aux travailleurs dits essentiels dont les revenus sont inférieurs à 1,2 SMIC, les changements de logement à favoriser en cas de sous occupation. Les participants ont enfin souhaité une meilleure identification des primo demandeurs et des demandes de mutation.

La gestion des attributions entre les organismes réservataires et les bailleurs sociaux sera opérée dans le cadre de la réforme de la gestion en flux, à compter du 24 novembre prochain, fondée sur la mutualisation des logements disponibles à la location. Elle devrait permettre une plus grande souplesse pour les attributions, mais, compte tenu de la faible rotation dans le parc, nécessite une augmentation conséquente de la production de logements neufs. Des groupes de travail seront mis en place par la DEETS pour que tous les partenaires appréhendent au mieux cette gestion en flux.

2- Concernant le foncier et l'aménagement, les questions abordées pendant les échanges ont porté sur le nécessité de concilier le « Zéro artificialisation nette » et le portage foncier à prendre en compte lors de la révision du SAR, la nécessité d'éviter de remettre en cause la programmation une fois celle-ci arbitrée et les coûts fonciers dont la maîtrise la faisabilité économique des nouveaux projets de construction.

Des disponibilités foncières importantes existent, notamment sur le stock de terrains acquis par l'EPFR pour le compte des communes pour y construire du logement social et qui ne sont pas utilisés depuis plus de quinze ans parfois. Les exemples présentés ont permis de mettre en exergue plusieurs catégories de difficultés et de blocages multiples et parfois multifactorielles :

- Compatibilité du programme avec les documents de planification (SCoT, objectifs PLH,..) et lourdeurs administratives en cas de nécessité de les modifier,
- Gestion des eaux pluviales,
- Préservation du patrimoine,
- Oppositions diverses et recours ou évolution des stratégies d'aménagement des collectivités conduisant à une remise en cause de projets déjà financés,
- Contraintes techniques : PPR, pentes, servitudes,..

Un travail associant les différents acteurs d'analyse du stock de foncier doit désormais être fait commune par commune. Il est proposé que cette analyse soit effectuée lors des réunions de programmation pluriannuelles semestrielles (PPA) tenues par territoire (EPCI), animées par la DEAL en présence des sous-préfets, auxquelles chaque commune est conviée. Ces PPA, qui existent depuis plusieurs années, sont le lieu de débat « naturel » pour l'examen de l'utilisation de ces fonciers pour des opérations de logement social et aidées et leur programmation et financement.

Enfin, la prochaine réunion de ce comité d'accélération du logement se tiendra le Mercredi 19 juillet 2023 à 14 h et traitera des deux axes prioritaires suivants :

1. **Programmation et financement**, analyse et compréhension des blocages pré et post financement, objectivation et décomposition des coûts de construction, équilibre des opérations,
2. **Mise en service des opérations**, approvisionnement, main d'œuvre, qualité et raccordement aux réseaux.

Cette réunion sera préparée en amont par deux groupes de travail, comportant un représentant des élus désigné par l'AMDR, les bailleurs sociaux, la FPIR, la FRBTP et la CAPEB.