

Compte-rendu du bureau du CRHH du 4 juillet 2023

Ordre du jour

1. Commission spécialisée « Collectivités »
2. Point d'actualité sur les acquis-améliorés
3. FEDER Région, nouveau programme 2021/2027
4. Agrément MOI FIAC
5. Extension EPFLO
6. Avis sur dossiers pension de famille

1 – Commission spécialisée « Collectivités »

Charles LOQUET, vice-président chargé du logement, de la politique de la ville et de l'habitat du département de l'Oise, décrit les missions de la commission spécialisée nouvellement créée. Un sondage sera envoyé dans l'après-midi aux membres du 1^{er} collège du CRHH pour recueillir leurs suggestions relatives aux thèmes qui y seront abordés, auquel il faudra répondre avant le 15 septembre.

Un rythme de deux réunions par an est envisagé. La première réunion de lancement est programmée début novembre, en présentiel à Arras ou Beauvais. Le lieu des réunions sera différent à chaque réunion.

Mireille CHARONNAT (FAS) regrette que le troisième collège ne soit pas membre de cette commission.

2 – Point d'actualité sur les acquis-améliorés

Matthieu DEWAS rappelle la mise en réserve de 8,2 M € votée en CRHH plénier de mars afin de financer le dispositif volontariste de soutien aux opérations d'acquisition-amélioration.

Le retour de la dernière enquête fait apparaître des perspectives dépassant l'enveloppe initiale de près de 3 millions d'euros ; ce qui témoigne du succès rencontré par ce dispositif auprès des bailleurs sociaux comme des territoires de gestion.

Ces perspectives seront affinées lors de la prochaine enquête et une demande d'octroi de financement complémentaire a d'ores et déjà été effectuée auprès de l'administration centrale.

Échanges entre les membres du bureau suite à la présentation :

- DDT 60 : François BOUVIER alerte sur certaines opérations en acquis améliorés qui ne représentent pas une amélioration significative. En outre, l'amélioration est parfois réalisée via d'autres biais. DREAL : John BRUNEVAL répond que dans la mesure où nous dépassons nos objectifs, les DDT et les délégataires peuvent être exigeants et sélectionner les dossiers les plus

vertueux. Il rappelle que l'octroi d'un financement implique l'existence d'une véritable amélioration. Par ailleurs, le service instructeur peut moduler la subvention, qui ne s'élèvera pas nécessairement à 16 000 € (il s'agit du plafond maximum de superbonus) ou à 25 000 € (plafond du mégabonus). Les services instructeurs disposent ainsi d'une variable d'ajustement en fonction de l'équilibre économique et de l'intérêt technique de l'opération.

- La CUA désire connaître la date de retour d'éligibilité des dossiers et le montant de l'enveloppe, pour pouvoir déposer sur le SIAP et commencer l'instruction. DREAL : John BRUNEVAL répond que le calendrier de délégation des crédits sera semblable aux autres années.

3 – FEDER Région, nouveau programme 2021/2027

M. LEPORQ et M. CORBANIE présentent la mesure dédiée à la réhabilitation énergétique de logements locatifs sociaux sous maîtrise d'ouvrage HLM du nouveau programme 2021 / 2027 (cf. support de présentation).

Réaction des membres du bureau

- Isabelle FOUROT (FAP) demande des précisions sur la façon dont les critères seront comptabilisés, et si les seuils peuvent être abaissés.
- Mélanie DELOTS (SGAR) demande si les opérations de réhabilitation ERBM sont éligibles. → La Région répond que oui, tant qu'il n'y a pas de double financement européen. Les opérations doivent-elles être intégralement terminées dans la période impartie ? → Région : en principe oui, au risque de perdre les subventions.
- Florence BURNOUF (CABBALR) demande si les réhabilitations de résidences autonomes sont éligibles. → Région : Celles financées par une convention APL classique remplissent théoriquement les conditions.

4 – Agrément MOI FIAC

Mélanie MARTIN (DDTM 62) présente l'association FIAC (Foyer international d'accueil et de culture). Association loi 1901, elle compte 90 personnes salariées. L'association est implantée et active sur l'arrondissement de Montreuil depuis plus de dix ans.

La demande d'agrément MOI est sollicitée en vue de réaliser des travaux (avec subventions) sur les immeubles en propriété de l'association. L'association a acquis de nombreux immeubles notamment ces 5 dernières années. La demande d'agrément concerne principalement l'opération d'humanisation du CHRS pour les places non financées dans le cadre du primo-projet finalisé en 2013. Cette opération doit notamment permettre de limiter le coût de fonctionnement, réduire l'impact environnemental et améliorer le confort des résidents par des travaux d'isolation et de mise en accessibilité de certains appartements. Le nombre d'appartements doit passer de 15 à 22 dans un besoin d'individualisation de l'offre pour un total de places inchangé (37 places CHRS et 8 places HU).

Avis de l'État (DDTM 62)

L'association dispose des capacités nécessaires au portage du projet d'humanisation du CHRS envisagé, aussi bien grâce aux compétences techniques en matière de maîtrise d'ouvrage qu'à sa capacité de gestion sociale, puisqu'elle exerce son activité CHRS depuis plusieurs années. En conséquence, la DDTM 62 propose un avis favorable au regard des perspectives 2023 et 2024, dont l'humanisation d'un CHRS à Berck entrant dans la programmation humanisation ANAH 2023 des Hauts-de-France, puis la rénovation d'appartements d'hébergement d'urgence prévue en 2024.

Réaction des membres du bureau

- La FAS partage l'avis favorable de la DDTM 62.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable sur la demande d'agrément MOI de l'association FIAC.

5 – Extension EPFLO

Valère PELLETIER présente l'Établissement public foncier local du département de l'Oise (EPFLO) ; son périmètre d'intervention et les motivations de la demande d'extension pour laquelle l'avis du CRHH est sollicité ce jour (cf. support de présentation).

Au mois d'octobre, le EPFLO devrait avoir une couverture encore plus complète, car de prochaines délibérations surviendront dans les mois à venir.

Avis de l'État (DREAL)

Cette extension est en continuité géographique avec le périmètre actuel de l'EPFLO. Elle est cohérente avec les dynamiques d'extension engagées par les deux EPF dans la perspective d'une couverture la plus complète possible des territoires de la région par un établissement public foncier. Ce territoire fait partie des EPCI plus proches de l'Oise et de l'Île-de-France qui étaient pressentis pour rejoindre l'EPFLO. L'EPCI est signataire d'une convention ORT (programme Action cœur de ville), et deux communes Fère-en-Tardennois et Neuilly-Saint-Front ont vocation à signer une ORT dans le cadre du programme Petites Villes de Demain. L'accompagnement et le portage foncier par l'EPFLO sont donc d'autant plus importants.

Au vu de ces éléments, la DREAL émet un avis favorable.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable sur la demande d'extension de l'EPFLO à Château Thierry.

* * * * *

Mireille CHARONNAT (FAS) alerte les membres du bureau du CRHH sur les difficultés de financement rencontrées en matière d'hébergement d'urgence. La dotation 2023 ne permettra pas de financer l'existant, de respecter les engagements, ni de créer de nouvelles places en cas de besoin cet hiver. La situation était prévisible car la baisse de crédits du BOP 317 avait été annoncée lors du CRHH plénier du 3 mars 2023.

18 M € vont manquer à la région, la situation touche le reste de la France également.

Par conséquent, des places en hôtel d'urgence sont en train de fermer (130 viennent d'être fermées dans l'Oise). Quelques dispositifs prioritaires sont malgré tout maintenus (femmes victimes de violence notamment).

La situation à ce jour est très tendue : toutes les places sont occupées.

Seules 22 % des personnes qui composent le numéro d'appel d'urgence réussissent à obtenir satisfaction.

Avec le cumul des crises, les besoins continuent d'augmenter.

L'hiver prochain s'annonce extrêmement difficile, les élus doivent réagir aujourd'hui car ils devront gérer les personnes à la rue. La FAS demande un soutien politique de tous pour porter le message et la demande auprès du ministère.

La DREETS confirme ce point de situation et remercie la FAS de cette alerte et de cette vigilance.

* * * * *

6 – Avis sur dossiers pension de famille

Véronique BUYENS DAGMEY introduit les 6 dossiers de pension de familles présentés ce jour.

Les pensions de famille sont des résidences sociales sans limitation de durée, avec la présence d'un hôte. Ces résidences n'accueillent pas à proprement parler des familles, mais l'accueil est organisé dans un esprit familial. Ce type de dispositif a précédemment fait ses preuves.

Dossier dans le Pas-de-Calais : association Blanzly Pourre

M. CHOVAUX présente l'association Blanzly Pourre, et son projet de résidence d'accueil sur le secteur de Boulogne-sur-Mer. L'association compte 30 salariés, et a accueilli en 2022 1 501 personnes, principalement des hommes isolés avec des problèmes de santé importants, des personnes auteures de violences et consommatrices de drogues. M. CHOVAUX présente les perspectives et les projets menés par l'association. Le projet de résidence d'accueil est une priorité depuis 5 ans, il sera situé à proximité des transports et des commodités. Il s'agit d'une construction neuve de 21 studios adaptés aux PMR, et des parties communes. Pour le personnel, il y aura un employé pour l'accueil et un surveillant de nuit. M. CHOVAUX détaille le budget de l'opération, dont le coût global s'élève à 253 800 €.

Avis de l'État (DDETS 62)

Ce projet recueille un avis très positif. Le projet est très qualitatif, l'association est un acteur majeur sur ce territoire, qui noue un partenariat solide avec les élus.

La FAS confirme que le projet est solide, et se réjouit de l'aboutissement de ce projet qu'elle soutient depuis 4 ans.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable.

Extension dans le Nord : association la Sauvegarde du Nord

Mme DEMOTIE présente l'association de la Sauvegarde du Nord et le projet d'extension de l'association : une maison de 12 logements appartenant à Partenor et une autre de 11 logements appartenant à la Sauvegarde du Nord, toutes deux situées sur la commune de Roubaix. Elle détaille les travaux nécessaires à l'évolution envisagée de cette pension de famille, qui passera de 23 à 26 places, et évoque rapidement le budget de l'opération.

Avis de l'État (DDETS 59)

La DDETS 59 émet un avis favorable pour ce projet.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable.

Dossier dans la Somme : association APAP

M. GALLIANO et M. DECAVE présentent l'association APAP et son projet de pension de famille (cf. support de présentation).

Avis de l'État (DDETS 80)

Ce projet recueille un avis très favorable pour plusieurs raisons : il s'agit d'un secteur où ce type de dispositif est inexistant. Ce projet « horizontal » (de plain-pied) peut accueillir des animaux, contrairement aux structures « verticales » (à étages) où leur présence est souvent interdite. Par ailleurs, ce projet qui peut s'ouvrir très vite.

Réaction des membres du bureau

- La FAP souligne l'originalité de ce projet et se demande ce qui a motivé l'évolution du projet (du béguinage à la pension de famille). Elle demande également une clarification concernant le fonctionnement de l'espace commun, et une estimation des redevances futures. → APAP : C'est la situation géographique qui a déterminé que la pension de famille serait plus appropriée. Le lieu étant peu utilisé par la ville, elle a validé ce projet.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable.

Dossier dans la Somme : association APREMIS

Mme FAUVARQUE et M. DENDRINE présentent l'association APREMIS et son projet de pension de famille, qui comprend 40 places (cf. support de présentation).

Réaction des membres du bureau

- La FAS souligne que l'association est un adhérent majeur et très engagé sur le territoire de la Somme, à l'instar de l'association APAP. Ces associations ont le mérite d'accompagner des publics très spécifiques (réfugiées ukrainiens, personnes sortants de prison), avec une réelle volonté de proximité et une ouverture sur la ville et le quartier.

Avis de l'État (DDETS 80)

Ce projet n'avait dans un premier temps pas eu l'accord de la ville, qui estimait le taux de logements sociaux sur le secteur initial trop important. La ville est désormais favorable. La DDETS 80 reconnaît la nécessité réelle du projet et la solidité du dossier, et émet en conséquence un avis favorable.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable.

Dossier dans le Pas-de-Calais : association FIAC

M. Caron présente l'association FIAC, créée il y a 70 ans et basée sur la ville de Berck. L'association compte 80 salariés répartis sur 6 pôles d'activité, et son budget annuel s'élève à un peu plus de 5 M €.

Actuellement, il n'y a pas encore de pension de famille sur le Montreuillois. Ce projet compte 25 appartements répartis sur 3 étages, un espace collectif, un grand terrain clos de 1 500 m² et 14 garages.

Réaction des membres du bureau

- La FAS souligne l'importance de l'association sur ce territoire. Association ancienne, elle s'est beaucoup diversifiée et a une grande capacité d'innovation, ce qui est très appréciable et apprécié. La FAS félicite l'association pour sa persévérance à faire aboutir ce projet de pension de famille, qui sera le premier du genre sur le territoire de Montreuil. Elle espère que ce premier projet vaincra les réticences des élus locaux et les encouragera à multiplier ce type de projet.

Avis de l'État (DDETS 62)

La DDETS 62 souligne que l'association FIAC est un partenaire majeur sur le territoire, et que ce projet vient s'implanter dans un secteur très déficitaire. En conséquence, elle émet un avis très favorable.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable.

Dossier dans la Somme : association Habitat et Humanisme

M. VILLETTE et Mme CHEVALIER présentent l'association Habitat et Humanisme et son projet de pension de famille, qui verrait le nombre de places passer de 21 à 25 (cf. support de présentation). Le projet s'implante sur une friche industrielle à Amiens, dans un nouveau quartier en construction qui verra naître également les logements communs, des activités tertiaires, etc.

Réaction des membres du bureau

- La FAS relève l'originalité de ce projet. C'est le premier projet du genre à être porté par une foncière. La FAS est entièrement confiante en la capacité de l'association à monter une pension de famille sur un secteur qui continue d'avoir de gros besoins.

Avis de l'État (DDETS 80)

L'association a des activités variées mais sa structure est solide, et le projet présenté répond à un besoin réel. La DDETS 80 émet en conséquence un avis favorable. Elle demande toutefois à préciser l'étude finale du coût quand elle sera connue.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable.

* * * * *

- ➔ Matthieu DEWAS adresse un message à l'ensemble des bailleurs concernant les crédits des opérations terminées. Les crédits sont disponibles et les bailleurs sont invités à formuler dès que possible les demandes de paiement. Il invite l'URH à relayer cette demande.
- ➔ L'appel à projet régional FNAVDL pour la période 2024-2026 devrait être lancé aux alentours de la mi-septembre, avec une date limite de réception des candidatures fin novembre. Un point d'actualité sur ce sujet pourrait être organisé lors du prochain bureau, qui se tiendra le 19 septembre 2023 matin.