

# COMMISSION LOGEMENT

## COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 18 MAI 2021

HORAIRE : le mardi 18 mai 2021 de 10h00 à 12h00.

Elus référents :

Laurent BARON, maire du Pré-Saint-Gervais (93)  
James CHERON, maire de Montereau-Fault-Yonne (77)  
Yann DUBOSC, maire de Bussy-Saint-Georges (77)

### SUJET :

## Comment produire davantage de logement sans mobiliser du foncier supplémentaire ?

CONTEXTE/ACTUALITE :

Depuis quelques années, c'est environ 80 000 logements qui sont construits chaque année en Ile-de-France. La dynamique est positive mais doit se poursuivre face à **une demande de logements en constante augmentation**.

Mais **alors comment produire plus de logements, sans mobiliser plus de foncier ?** En effet, en Ile-de-France, **le foncier reste une denrée rare**. Le prix du m<sup>2</sup> des logements est très élevé (à 6500 euros le m<sup>2</sup> en moyenne et jusqu'à plus de 10000 euros le m<sup>2</sup> pour Paris). Il faut pourtant pouvoir produire des logements, **accessibles au plus grand nombre**.

Les communes sont bien sûr concernées par la production des logements puisqu'elles ont par exemple une obligation de produire des **logements sociaux** à hauteur de **20 à 25%** de leur parc de résidences principales, sous peine de sanctions financières.

En plus, des **enjeux écologiques** doivent être pris en compte dans cette production de logements. Il n'est aujourd'hui pas souhaitable d'étendre l'urbanisation sans limite. En effet, aujourd'hui, 3,5 millions d'hectares sont artificialisés en France, soit **6,4% du territoire**, ce qui représente entre 20 000 et 30 000 hectares qui sont consommés chaque année sur la nature et les terres agricoles. Il devient donc de plus en plus urgent de **réduire cette artificialisation**<sup>1</sup>, qui est **4 fois plus rapide** que la croissance de la population. Celle-ci a des **conséquences négatives** « parce qu'elle augmente les déplacements, éloigne les emplois et les services publics, mais aussi parce qu'elle réduit les espaces naturels et agricoles et porte ainsi atteinte à la biodiversité, au potentiel de production agricole et de stockage de carbone, et augmente les risques naturels par ruissellement »<sup>2</sup>.

La **Loi climat et résilience** s'est aussi saisie de ce problème puisque le texte prévoit de **diviser par deux sur les dix prochaines années** l'artificialisation des sols par rapport

---

<sup>1</sup> L'artificialisation traduit la perte de fonction naturelle d'un sol et est liée à l'urbanisation, et aux différents usages des espaces agricoles et naturelles par les humains.

<sup>2</sup> D'après l'Observatoire régional du foncier d'Ile-de-France.

## COMMISSION LOGEMENT

### COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 18 MAI 2021

à la précédente décennie, et d'atteindre en **2050 l'objectif de zéro artificialisation nette**. L'enjeu pour les communes est donc de pouvoir construire des logements en **limitant au maximum l'artificialisation**.

En Ile-de-France, Valérie Pécresse, présidente de région a indiqué que : "*Cela est possible en récupérant **des friches et des bureaux**, dont l'utilité est réduite avec le télétravail.*" L'État et la région vont chacun déboursier 20 millions d'euros dans ce projet de friches, "*qui serviront à les récupérer, à dépolluer les sites et construire des logements.*"

#### OBJECTIFS :

- Comprendre les méthodes de reconstruction de la ville sur la ville
- Partager les outils et les dispositifs permettant de réutiliser du foncier
- Echanger les bonnes pratiques de mobilisation du foncier existant entre communes

#### LES INTERVENANTS :



**Alexandre CHIRIER**

*Président de la Foncière de transformation immobilière du groupe Action logement*



**Guillaume VOISARD**

*Chef-adjoint de service, à la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL)*

#### POINTS PRINCIPAUX DES INTERVENTIONS ET DES ECHANGES :

- **Intervention de Alexandre CHIRIER**, Président de la Foncière de transformation immobilière du groupe Action logement

La société La Foncière, créée en juillet 2020, est dédiée à **l'acquisition d'immeubles économiques obsolètes afin de les transformer en logements abordables**. Cette société souhaite répondre aux besoins en logements qui sont forts dans la région, et à la problématique climatique. En effet, l'impact des constructions de logements est important en

## COMMISSION LOGEMENT

### COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 18 MAI 2021

termes d'artificialisation des sols et d'émissions de CO<sub>2</sub>. Par conséquent, transformer l'existant permet de réduire les émissions carbone et l'artificialisation des sols.

La Foncière a voulu créer un outil opérationnel, basé sur un modèle économique qui s'inscrit en lien **avec tous les partenaires**. La Foncière est respectueuse des métiers et des modèles économiques de chaque partenaire.

**La crise du Covid-19 a accéléré l'obsolescence ou la vacance de bureaux**, mais avant cette crise, il existait déjà une offre de bureaux excédentaire, avec de nombreux immeubles obsolètes ou vacants. Toutefois, souvent ces immeubles restent fortement valorisés en termes comptables, ce qui rend difficile les transformations en logements.

#### Situation actuelle en Île-de-France

Avec la crise liée au Covid-19, **le télétravail s'est généralisé**, et il est très probable qu'il perdure dans une certaine mesure. Selon les scénarios envisagés par la Foncière, l'un d'entre eux explique que l'Île-de-France va connaître une **accélération de la transformation des modes de travail, le taux de télétravail par semaine**, pour les emplois de bureaux, sera ainsi de **40%**. Par conséquent, ce phénomène va entraîner une **baisse de la demande en bureaux de 300 000 m<sup>2</sup> par an**. Cette surface peut représenter des actifs transformables en logements, précisément entre **6000 à 8000 logements possibles pour la seule région Île-de-France**. Ces logements issus de la transformation pourront compléter le parc vacant existant, qui est lui de 4 millions de m<sup>2</sup> en Île-de-France.

#### Principaux freins à la transformation

Toutefois, certains éléments viennent freiner ces transformations. Ainsi, par exemple, les **coûts d'acquisition de ces bureaux restent élevés**. Les **coûts de transformation** sont eux aussi importants. De plus, **l'acceptation de ces transformations par les collectivités** n'est pas toujours chose aisée car une transformation d'un bureau en logement peut représenter **une perte de fiscalité pour la collectivité**.

#### Le groupe Action Logement et son engagement en faveur du logement

Le groupe **finance les politiques en faveur du logement**. Il a vocation à faciliter l'accès au logement pour favoriser l'accès à l'emploi. Il construit et finance du **logement social et intermédiaire**. En 2018, une convention quinquennale a été signée avec l'Etat. Celle-ci engage le groupe sur **15 Mds d'euros**, dont **1,2 Mds d'euros pour la transformation de locaux vacants en logements**.

#### L'investissement de la Foncière pour l'acquisition d'immeubles à transformer

La Foncière va engager **1,5 Mds d'euros sur 3 ans pour acquérir des immeubles à transformer**. Son **objectif général** est de **créer 20 000 logements**, dont 30% de logements sociaux, et 30% de logements intermédiaires, mais aussi des logements libres, pour assurer une **mixité sociale**.

Les projets se feront **en partenariat avec les collectivités locales**.

Les cibles seront assez larges, **des hôtels, des bureaux, des commerces** etc. Autant que possible, **sera priorisée la transformation du bâtiment existant**, même si parfois, il faudra

## COMMISSION LOGEMENT

### COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 18 MAI 2021

déconstruire pour reconstruire. Dans ce cas-là, la Foncière favorisera une économie courte, circulaire, pour **diminuer l'impact environnemental**.

#### Le modèle économique et opérationnel de la Foncière

Pour répondre aux problèmes que peuvent poser la transformation des bâtiments, la Foncière a mis en place un modèle économique et opérationnel, qui repose sur **l'acquisition des immeubles pour permettre leur transformation en logements et assurer un portage financier long terme** pour l'ensemble des bailleurs de logement social et intermédiaire.

Ce modèle **fonctionne en trois phases successives** :

- **L'acquisition**, avec ou sans conditions suspensives.
- **L'accompagnement du projet et/ou un portage primaire** : l'objectif est ainsi d'accompagner le montage avec les partenaires, notamment pour proposer un logement abordable.
- **Le démembrement et le portage long terme du foncier** : cette méthode permet notamment de confier la maîtrise d'ouvrage à un bailleur social et permet de neutraliser le coût d'acquisition sur du temps long.

Ce modèle propose une valeur pour chaque partenaire du projet, qu'ils soient propriétaires, collectivités, opérateurs privés, ou bailleurs sociaux et intermédiaires.

**Pour les collectivités locales**, ce modèle leur permet de **participer à la définition du projet et au choix des opérateurs de logement** quand ils ne sont pas prédéfinis. De son côté, la Foncière **se concerta avec les collectivités locales**, pour inscrire les projets dans les dynamiques urbaines qu'elles portent, tout en proposant une production qualitative qui répond aux **enjeux environnementaux**.

**Pour les opérateurs de logement social et intermédiaire**, la Foncière leur permet d'exploiter de manière équilibrée, des fonciers et des immeubles, donnés à bail sur une très longue durée.

#### Opérations urbaines réalisées par la Foncière

La Foncière connaît un démarrage express depuis sa création en juillet 2020. En effet, en quelques mois, **elle a pu initier 70 opérations**, dont 40 acquises et 30 en cours d'acquisition. Cela représente plus de **3000 logements en quelques mois. 2/3 des opérations sont en Île-de-France. 75%** d'entre elles sont de la **transformation**.

Ce bilan montre que le modèle de la Foncière sait mobiliser les acteurs du territoire et du logement, et qu'il permet de **répondre à l'enjeu de l'accélération de la transformation**.

Parmi les réalisations, on trouve **la transformation de l'immeuble ADP-Le PECQ dans les Yvelines**, qui était auparavant un immeuble de bureaux, et qui a été transformé par la Foncière en **résidence étudiante sociale**. Celle-ci comprend désormais 88 appartements ainsi que 35 logements familiaux en accession et un cabinet médical. Une galerie commerciale a aussi été installée au rez-de-chaussée, afin de **renforcer l'attractivité commerciale de la zone**.

**Pour conclure, la Foncière s'adapte à chaque territoire et aux ambitions des élus.**

## COMMISSION LOGEMENT

### COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 18 MAI 2021

- **1<sup>er</sup> temps de questions/réponses :**

#### **Dans quelles situations un immeuble est-il qualifié d'obsolète ?**

- ➔ **Alexandre CHIRIER :** Il y a des critères techniques, physiques, qui vont permettre de savoir si un immeuble est obsolète. Par exemple, parfois, la remise aux normes est trop coûteuse par rapport à ce que le marché exige, le réinvestissement pour remettre aux normes un bâtiment peut être trop important par rapport au niveau de loyer. Ces types de logements sont donc souvent vides ou mal occupés, donc ils deviennent obsolètes.

De plus, le lieu où se trouve un immeuble peut être en lui-même un facteur d'obsolescence. En effet, de plus en plus de talents souhaitent que leurs lieux de travail, l'environnement autour des immeubles dans lesquels ils travaillent, soit de qualité. Certaines grandes entreprises désertent donc parfois certains lieux et en réinvestissent d'autres pour attirer et garder leurs talents.

En outre, parfois, certains bâtiments ne permettent pas l'aménagement d'espaces collaboratifs qui sont pourtant demandés aujourd'hui par les salariés.

**Pierre COSTI, adjoint au Maire de Palaiseau :** Quelle est la durée du bail à construction ? Quelles sont les conditions de sortie si Action logement se désengage ?

- ➔ **Alexandre CHIRIER :** Le groupe ne se désengage pas. Lorsque l'on s'engage, nous sommes propriétaires du foncier, mais pendant la durée du bail, nous ne sommes pas propriétaires du bâti. C'est le bailleur social, l'emphytéote, qui réalise l'immeuble. A l'issue, un remembrement est effectué au profit de la Foncière. La durée des baux est de 40 à 60 ans.

**Pierre COSTI :** L'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) est-il votre partenaire ?

- ➔ **Alexandre CHIRIER :** Nous sommes partenaires de l'EPFIF par opération. Par exemple, pour l'immeuble du PECQ, nous avons travaillé ensemble.

**Céleste MESSINA, Maire adjointe de Buc :** Combien êtes-vous au sein de la Foncière ? Avez-vous des projets en dehors des centres-villes ?

- ➔ **Alexandre CHIRIER :** Nous ne sommes pas assez nombreux et nous avons encore une quinzaine de recrutements à effectuer. Il n'est pas simple de trouver des collaborateurs car nous voulons des personnes qui sont protéiformes. Notre enjeu collectif est de pouvoir agir de manière efficace. Nous avons donc besoin de gens qui savent dialoguer avec tous les partenaires, notamment les territoires.

Pour les projets en dehors des centres-villes, nous essayons d'en mettre en œuvre, nous avons notamment un projet dans une entrée de ville, sur un immeuble de bureaux. Nous avons identifié des possibilités dans le Val-d'Oise, les Yvelines, et l'Essonne, notamment sur des anciens garages et concessions automobiles. Nous pouvons donc intervenir dans les territoires les moins denses.

## COMMISSION LOGEMENT

### COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 18 MAI 2021

**Diénabou KOUYATE, conseillère déléguée relation avec les bailleurs sociaux, Montigny-lès-Cormeilles** : Quels sont vos projets dans le Val-d'Oise ?

- ➔ **Alexandre CHIRIER** : Nous sommes en train de regarder 4 sites dans le Val d'Oise. Nous dialoguons avec les territoires sur 4 autres projets. Toutefois nous n'avons encore rien concrétisé.
- **Intervention de Guillaume VOISARD**, Chef-adjoint de service, à la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL)

#### Contexte

Actuellement, on constate une baisse des permis de construire, une chute des agréments de logements sociaux de 20% l'an dernier. De plus, la crise sanitaire a fait baisser le nombre de ventes. Des **changements structurels** semblent donc nécessaires, afin de maintenir un **cadre de vie de qualité, et afin de diminuer l'artificialisation des sols. Les besoins en logements restent élevés** en Île-de-France, malgré les incertitudes, le prix de l'immobilier ne connaît pas de baisse massive et la demande de logements sociaux reste très élevée avec plus de 750 000 demandes actuellement.

#### Utiliser les potentiels existants : présentation de quelques outils

Pour produire plus de logements, sans mobiliser davantage de foncier supplémentaire, il faut partir à la **reconquête des logements existants et dégradés**, utiliser les bâtis existants, qui sont parfois non occupés ou mal occupés, et soigner leur occupation. Il est donc possible de :

- **Mobiliser les outils de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)** : l'ANAH donne des **outils incitatifs** pour les collectivités territoriales, à large échelle avec par exemple les opérations programmées ou OPAH-RU, ou à petite échelle avec notamment la vente d'immeuble à rénover. L'ANAH dispose aussi de **moyens coercitifs** pour les cas de résorption de l'habitat indigne. **Toutefois, ces outils nécessitent des ressources de temps et humaines**, même si l'ANAH aide à financer ces ressources.
- **Bénéficiaire du soutien de l'Etat** : par exemple, avec le **Plan Logements Vacants**, qui vise à mettre à disposition des données d'appui à l'ingénierie, pour reconquérir les logements vacants, ou encore **les Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT)** qui permettent d'avoir des dispositifs fiscaux.
- **Bénéficiaire d'un appui financier des partenaires** : l'**EPFIF** appuie à travers le Fonds de minoration SRU. **Action Logement** propose des conditions avantageuses pour les communes concernées par le programme *Action Cœur de Ville*.
- **Bénéficiaire d'un appui technique par des opérateurs** : par exemple de la part de l'**EPFIF** qui peut appuyer via sa filiale de portage, la Société Immobilière et Foncière Action

## COMMISSION LOGEMENT

### COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 18 MAI 2021

logement EPFIF (**SIFAE**). De plus Action Logement propose son dispositif **DIGNEO**. Il existe aussi la société de portage immobilier CDC Habitat Actions Copropriétés.

- **Développer des montages** : à travers un bail réel solidaire, qui permet un contrôle des prix du foncier sur une très longue durée, ou encore avec l'acquisition-amélioration, dont le financement est porté par un opérateur social sécurisé.

Toutes ces structures sont assez récentes, mais elles s'appuient sur les forces et la stabilité de leurs maisons-mères pour agir sur le parc privé dégradé.

De plus, il est important de **transformer les actifs existants**. Pour cela, il est possible de :

- **Transformer des bureaux en logements** : pour opérer ces transformations, il existe des **leviers d'Etat** permettant d'avoir des réflexions juridiques et financières, ainsi que des **leviers des collectivités**, permettant la transformation dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), sans oublier des opérateurs tels que la Foncière.
- **Transformer d'autres actifs existants à des fins de logements** : sur les hôtels, des réflexions sont faites pour permettre des reconversions pérennes à des fins de logements, mais les coûts financiers sont importants car il faut aussi racheter les fonds de commerce.

Il est également pertinent de **reconquérir les espaces**. A cette fin, on peut :

- **Reconvertir les friches industrielles** : le 17 mai 2021, le Gouvernement a annoncé un doublement du fonds friche, **pour atteindre 650 millions d'euros**.<sup>3</sup>
- **Maximiser les potentiels des territoires de projets** : ZAC existantes, quartiers de gare, opérations d'intérêt national, etc.
- **Mobiliser les dents creuses** : avec la densification douce.
- **Obtenir une aide financière** : une aide pour la construction durable<sup>4</sup>, dans le cadre du plan de relance est prévue (décret à paraître).

#### Développer une stratégie foncière

Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)**, principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local, est un **outil** qui semble permettre le **développement d'une stratégie foncière**.

Le **volet foncier du PLH** est structuré autour de ces 3 parties qui se complètent et garantissent que la stratégie mise en œuvre soit cohérente :

- **Un diagnostic** : il identifie finement les dynamiques à l'œuvre et propose un recensement des terrains susceptibles d'accueillir du logement.
- **Des orientations** : elles définissent une stratégie foncière intercommunale partagée.

---

<sup>3</sup> <https://www.ecologie.gouv.fr/recyclage-des-friches-gouvernement-double-fonds-dedie-atteindre-650-millions-deuros>

<sup>4</sup> <https://www.ecologie.gouv.fr/aide-relance-construction-durable>

## COMMISSION LOGEMENT

### COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 18 MAI 2021

- **Un programme d'actions** : avec les monographies communales, elles rendent le PLH pleinement opérationnel.

**Pour renforcer le volet foncier du PLH**, l'Etat propose des outils :

- **Une grille de critères** : essentiels ou facultatifs, pour guider l'ingénierie. Cette grille, qui est en cours de travail, permet de recenser de manière exhaustive ce que peut contenir un diagnostic, ce que peut permettre un programme d'actions. Cette grille permet donc une auto-évaluation.
- **Un volet foncier-type** : qui permet de voir les résultats possibles, de faciliter la formalisation des cahiers des charges, et d'identifier les sources de données.
- **Un accompagnement progressif** : à l'élaboration des PLH ou à leurs bilans à mi-vie.

Ces outils sont en cours de construction, par conséquent, **les élus peuvent suggérer des propositions à la DRIHL pour leur élaboration.**

**Pour mettre en œuvre la stratégie foncière, il est ensuite nécessaire de :**

- **Traduire les orientations du PLH** : notamment grâce aux **guides** développés par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) et l'administration centrale.
- **Renforcer les liens entre les documents** : élaborations conjointes, révisions coordonnées.
- **Exploiter les potentiels du PLU** : gabarits, zonages, etc.
  - **2<sup>ème</sup> temps de questions/réponses** :

**Patrick WIDLOECHER, Maire Adjoint Politique de la Ville, Logement, Voirie, propreté, de Châtillon** : Il y a un turn-over très bas des locataires sans doute à cause de la crise sanitaire.

- ➔ **Guillaume VOISARD** : En effet, le contexte d'incertitude fait que les locataires sont peu enclins à déménager. C'est un problème, toutefois, les personnes moins mobiles font toujours partie de la demande de logement.

**Patrick WIDLOECHER** : Nous faisons face à une pénurie de logements de grande surface, et une pénurie de logements pour les personnes en situation de handicap. Les catégories sociales professionnelles les plus favorisées se retrouvent de plus en plus en petite couronne, ce qui fait monter le prix de l'immobilier. Par conséquent, les couches moyennes qui se logeaient auparavant dans le privé, se retrouvent obligés de vivre en logement social. En petite couronne, il y a donc une forte hausse du nombre de demandeurs de logements sociaux.

**Diénabou KOUYATE** : La crise sanitaire nous permet de réfléchir sur les dimensions des surfaces des logements. Cette volonté d'amoindrir les surfaces peut-elle donc être revue ?

- ➔ **Guillaume VOISARD** : Tout d'abord, sur la question des surfaces, les logements de grande superficie sont en effet un enjeu en termes de production. Effectivement, des ménages doivent être logés dans ces grandes surfaces, mais le turn over sur ce type de logements est faible. Ce phénomène s'observait déjà avant la crise sanitaire. Un



## COMMISSION LOGEMENT

### COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 18 MAI 2021

des enjeux est aussi de produire des petits logements car au moins 40% de la demande de logements sociaux porte sur les petites typologies. Il faut donc trouver un équilibre sur les surfaces à produire entre petites et grandes surfaces. Les bailleurs sociaux sont informés par la DRIHL de ce double enjeu.

Sur le parc privé, les leviers que l'Etat peut activer sont moins importants, toutefois, on constate une baisse des surfaces car il y a une hausse de la demande de logements.

Sur la hausse des prix de l'immobilier, il existe quelques outils. Le logement social a pour objectif de contenir les prix. **Le bail réel solidaire (BRS)** est aussi un outil intéressant qui contient les prix de l'immobilier. Il permet notamment aux collectivités locales de mettre à disposition des terrains pour la classe moyenne, pour un logement de longue durée. Ce dispositif permet de contrôler les prix à la revente, d'éviter l'explosion des prix lors de la revente. Ce bail réel solidaire a vocation à se développer en Île-de-France et l'Etat y porte un intérêt particulier.

**Patrick WIDLOECHER** : Ces dernières années, on constate une hausse sensible des divorces, ce qui a pour conséquence une hausse des besoins de logements. Sur la question des logements de grande surface, il faudrait faire évoluer la réglementation. En effet, actuellement, une famille qui vivait avec 2 à 3 enfants dans un grand logement, ce qui ne posait pas de problème, peut se retrouver, lorsque les enfants quittent le domicile familial, et qu'un des deux conjoints décède, avec une seule personne dans un grand logement. Il est problématique d'avoir une personne dans un logement de cinq pièces alors que d'autres vivent dans des logements surpeuplés.

➔ **Guillaume VOISARD** : Sur l'occupation des logements, des évolutions sont à constater. Les organismes de logements sociaux ont l'obligation de produire des bilans d'occupation pour examiner l'occupation des logements. Ce sujet pose des questions sur la capacité que l'Etat peut avoir à « forcer » le turn over de personnes qui ont occupé des logements pendant très longtemps. Il existe aussi le dispositif du supplément de loyer de solidarité (SLS), qui a pour but de faire contribuer plus, ceux qui ont eu l'occasion de dépasser le plafond de ressources, et dont l'occupation en logement social n'est plus adaptée.

**Eliane SAUTERON, conseillère municipale déléguée au logement et au personnel, de Orsay** : A Orsay, le manque de logements porte surtout sur les T2 et T3 (décohabitation et familles monoparentales).

➔ **Guillaume VOISARD** : Aujourd'hui, la demande en T2 a beaucoup augmenté. Toutefois le parc social est principalement constitué de T3, d'où la nécessité pour les services de l'Etat d'analyser précisément les demandes de logements sociaux pour adapter les programmes des bailleurs. Le préfet de région a signé un protocole pour relancer la construction de logements sociaux. Un des axes est de construire des logements de petite typologie, pour répondre aux enjeux de décohabitation. Néanmoins, l'un des soucis de la décohabitation, c'est qu'il est difficile de vivre dans un T1 après avoir vécu dans un T3. Les services de l'Etat ont mis en place un système qui permet de visualiser la qualité de la demande, de voir quelle est la tension existante,

## COMMISSION LOGEMENT

### COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 18 MAI 2021

pour dialoguer avec les bailleurs sociaux, pour faire évoluer les programmes immobiliers.

**Diénabou KOUYATE** : Les femmes victimes de violences conjugales peuvent avoir des difficultés à se loger. Quels sont les dispositifs existants ?

➔ **Guillaume VOISARD** : Tout d'abord, l'Etat répond très vite à ces situations à travers les structures d'hébergement à destination de ces femmes. Cette réponse est de court terme mais est nécessaire. Par ailleurs, les femmes victimes de violences sont inscrites dans les publics prioritaires du code de la construction et de l'habitation, ce qui doit leur permettre d'avoir accès à un logement plus rapidement.

**Anne-Sophie HERARD, Maire de Soisy-sur-Ecole** : Intervenez-vous directement dans les projets de recyclage de copropriétés dégradées du type Grigny mais situées en milieu rural ?

➔ **Guillaume VOISARD** : L'aide de l'Etat intervient sur les copropriétés qu'elles soient dégradées ou en situation de dégradation. A Grigny, c'est un dispositif spécial d'intérêt national, il y a donc une mobilisation financière majeure. Hormis ce dispositif spécifique, il en existe d'autres pour les copropriétés dégradées. Ainsi, l'ANAH peut aider à réhabiliter les copropriétés, sur les plans de sauvegarde, sur les dispositifs de veille etc. Pour chaque projet, l'ANAH apporte un soutien en termes d'ingénierie, et soutien financier. Plus généralement, l'Etat accompagne aussi à travers le plan initiative copropriété, avec 14 sites qui ont un suivi national. Une dizaine d'autres projets ont un suivi régional. Concernant Soisy-sur-Ecole, il faut dialoguer avec la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Essonne pour identifier les dispositifs qui peuvent être mis en œuvre.

➔ **Nathalie KNIGHT, Chargée de mission régionale Copropriétés et programmes Action Cœur de Ville / Petite Ville de Demain (DRIHL)** : Concernant Soisy-sur-Ecole, la copropriété des Réaux est inscrite en suivi régional plan initiative copropriété, car la situation est complexe. Nous avons comme perspective de mettre en place une Déclaration d'Utilité Publique carence, procédure récente qui permet pour les copropriétaires, qui ne peuvent pas se maintenir avec ce statut de copropriété, de rentrer dans ce dispositif. Une étude de calibrage sur cette DUP carence est envisagée cette année pour préciser les modalités de ce dispositif.

#### CONCLUSION :

L'AMIF remercie chaleureusement Alexandre CHIRIER et Guillaume VOISARD, pour la qualité de leurs interventions, ainsi que tous les élus participants.

FIN DE SEANCE