

Direction régionale de l'environnement  
de l'aménagement et du logement



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
HAUTS-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Comité régional de l'habitat  
et de l'hébergement  
Bureau du 19 septembre 2023**

## Ordre du jour

1. Points d'actualité
2. PLH de Grand Soissons Agglomération
3. Fusion – Absorption de SIGH par SIA
4. Intermédiation locative : cadrage régional

## 1 – Points d'actualité

- Appel à projets régional « Accompagnement vers et dans le logement »
- Bilan triennal SRU et propositions de carence des communes déficitaires
- Financement du logement social 2023
- Actualités ANAH septembre 2023
- Création de l'espace CRHH Osmose

# 1 – AAP régional « Accompagnement vers et dans le logement »

## 1 – AAP régional « Accompagnement vers et dans le logement »

### 1 \ Enjeux et objectif de l'appel à projets régional

#### Objectif de l'appel à projets :

- financer des projets favorisant l'accès et le maintien dans le logement des ménages en grandes difficultés. Objectif : insertion durable des ménages dans leur logement ;
- principales actions financées : dépenses d'accompagnement social et de gestion locative adaptée, dépenses d'ingénierie/animation ;
- porteurs de projets éligibles : associations agréées, bailleurs sociaux, les ADIL et les CCAS.

#### L'appel à projets s'inscrit dans la continuité de l'AAP précédent, avec les enjeux suivants :

- le programme AVDL : un outil au service de la stratégie Logement d'Abord ;
- enjeu d'articulation et de coordination des actions d'accompagnement ;
- renforcement du partenariat « bailleurs-associations ».

## 1 – AAP régional « Accompagnement vers et dans le logement »

### 2 \ Les publics cibles

Sur un plan réglementaire, sont éligibles aux actions AVDL les ménages reconnus prioritaires DALO et l'ensemble des publics prioritaires mentionnés à l'article L441-1 du CCH.

**Le cahier des charges reprend les grandes orientations nationales :**

Personnes en situation de grande précarité comme les personnes à la rue, les grands marginaux, les personnes en structures d'hébergement, les publics menacés d'expulsion, etc.

**Une vigilance sur de « nouveaux publics cibles » en progression sur tous les territoires de la région, notamment :**

- les publics avec troubles « psy » ;
- les publics sortant d'institution (sortant de prison notamment) ;
- les publics jeunes en situation de rupture (ASE, etc.) ;
- les personnes en précarité en situation de handicap.

## 1 – AAP régional « Accompagnement vers et dans le logement »

### 3 \ Principales nouveautés de l'appel à projets 2023 :

- prise en compte de **nouveaux publics cibles** (cf. paragraphe précédent) ;
- plus de souplesse sur la **durée de l'accompagnement** ;
- précisions apportées sur la définition de la **Gestion locative adaptée** ;
- **durée des conventions : 12 mois avec renouvellement par avenant et possibilité d'aller jusqu'à 4 ans (au lieu de 3 ans actuellement) ;**
- **une grille de coûts indicative mise à jour :**
  - ➔ 2 types de mesures d'accompagnement : « moyen » et « renforcé » (au lieu de 3 actuellement).
  - ➔ Des coûts de diagnostic et d'accompagnement réévalués à la hausse.
  - ➔ Suppression du cadrage en « nombre d'heures » pour donner plus de souplesse.
  - ➔ Et surtout rappel que **cette grille est indicative** : dans le cadre de son plan de financement, le porteur de projet pourra justifier un coût inférieur ou supérieur en fonction de la nature de son projet, du nombre et de l'intensité des mesures d'accompagnement, des compétences mobilisées, etc.

## 1 – AAP régional « Accompagnement vers et dans le logement »

### 4 \ Calendrier et procédure de dépôt des projets

#### Dépôt des projets :

- date de lancement de l'appel à projets : **18 novembre 2023** ;
- date limite de dépôt des projets : **30 novembre 2023** ;
- dépôt des dossiers en ligne sur la **plateforme « démarche simplifiées »**.  
*Pour plus d'informations aller sur le site internet de la DREAL : rubrique « Actualités ».*

#### Sélection des projets :

- instruction des projets par les directions départementales de l'État (DDETS ou DDT) ;
- examen des dossiers par un jury régional en vue de la sélection finale des projets ;
- **fin mars 2024** : choix des lauréats et information des porteurs de projet.

# 1 – Bilan triennal SRU 2020-2022 et propositions de carence des communes déficitaires

## 1 – Actualités – Bilan triennal SRU 2020-2022

59 communes soumises à rattrapage en Hauts-de-France :

dont : **30 ont atteint les objectifs**

**29 en constat de carence**



12 d'entre elles font l'objet d'une proposition de carence  
soumise à la commission nationale SRU

→ Examen en bureau du CRHH du 19/10

# 1 – Financement du logement social 2023

## 1 – Actualités – Financement du logement social 2023

### 1 \ Offre nouvelle

Enquête perspectives de septembre 2023 :

OBJECTIFS CRHH 2023	ENQUETE PERSPECTIVE SEPTEMBRE 23	OBJECTIFS CRHH 2023	ENQUETE PERSPECTIVE SEPTEMBRE 23	OBJECTIFS CRHH 2023	ENQUETE PERSPECTIVE SEPTEMBRE 23	OBJECTIFS CRHH 2023	ENQUETE PERSPECTIVE SEPTEMBRE 23	
<b>PLAI</b>		<b>PLUS</b>		<b>PLS</b>		<b>TOTAL</b>		<b>DONT AA</b>
<b>3031</b>	<b>2664</b>	<b>4829</b>	<b>4569</b>	<b>2322</b>	<b>3028</b>	<b>10182</b>	<b>10261</b>	<b>459</b>

## 1 – Actualités – Financement du logement social 2023

### 2 \ Réhabilitations

Enquête perspectives de septembre 2023 :

	OBJECTIFS CRHH 2023	ENQUETE PERSPECTIVE SEPTEMBRE 23
<b>TOTAL</b>	<b>6716</b>	<b>4620</b>

Appel à projet national « seconde vie » :

- 1re sélection : 4 opérations en Hauts-de-France (59) soit 196 logements ;
- 2e sélection le 20/9 : 3 opérations supplémentaires potentielles en Hauts-de-France.

# 1 – Actualités ANAH septembre 2023

## 1 – Actualités – ANAH septembre 2023

### 1 \ Majoration exceptionnelle du taux maximal de subvention pour les travaux de rénovation énergétique des propriétaires occupants pour la période du 1er octobre au 31 décembre 2023 (CA du 6 septembre 2023)

Pour les dossiers MPRS déposés sur cette période , + 15 points de subvention soit :

- passage de 50 à **65 %** pour les ménages très modestes ;
- passage de 35 à **50 %** pour les ménages modestes.

Montant maxi de subvention MPRS	Avant le 1 <sup>er</sup> octobre 2023	A partir du 1 <sup>er</sup> octobre 2023	Augmentation de la subvention perçue
ménages très modestes	17 500 €	22 750 €	5 250 €
ménages modestes	12 250 €	17 500 €	5 250 €

## 1 – Actualités – ANAH septembre 2023

### 2 \ MAR' (Mon Accompagnateur Rénov')

- report de la date d'entrée en vigueur de l'obligation d'accompagnement MAR' : ~~1<sup>er</sup> septembre 2023~~ → **1<sup>er</sup> janvier 2024** (arrêté à paraître) ;
- report du délai pour la mise en conformité des opérations programmées OPAH/PIG conclues avant fin 2023 : ~~1<sup>er</sup> juillet 2024~~ → **31 décembre 2025** ;
- création d'un programme CEE pour financer le recours au MAR' (arrêté du 5 juillet 2023). Le financement sera :
  - 100 % pour les ménages très modestes ;
  - 80 % pour les ménages modestes ;
  - 40 % pour les ménages intermédiaires ;
  - 20 % pour les ménages de ressources supérieures ;

**dans un plafond de 2 000 €.**

## 1 – Actualités – ANAH septembre 2023

### 2 \ MAR' (Mon Accompagnateur Rénov')

Point sur les demandes d'agrément MAR' (données au 14 septembre 2023) :

Nombre de dossiers déposés sur la plateforme MAR' :

→ en Hauts-de-France = 23 dossiers

→ total national = 300 dossiers

+ 34 dossiers déposés hors région mais sollicitant de pouvoir être agréés sur tout ou partie des Hauts-de-France (= avis CRHH).

10 dossiers examinés en bureau CRHH dédié

0 agréments délivrés

70 opérations programmées actives se poursuivant en 2024

22 opérateurs

6 sans dossier déposé

## 1 – Actualités – ANAH septembre 2023

3 \ Mise en ligne sur OSMOSE des fiches de cadrage départementales des données du parc privé et du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), extraites de « l'outil de connaissance du parc privé » de l'ANAH.



The graphic features a light blue background with white and orange circular accents. On the left, the French Republic logo is present. In the center, the main title is written in blue and red. Below it, the dates and location are listed. On the right, the ANAH and France Rénov' logos are displayed. An orange circle on the left contains the text 'Possibilité de participer en distanciel'.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Possibilité de participer en distanciel

**Les rencontres nationales de l'habitat privé**

12 & 13 octobre 2023  
Lille Grand Palais

Agence nationale de l'habitat

France Rénov'  
Le service public pour mieux rénover mon habitat

lien inscription : <https://rencontreshabitatprive2023.fr/>

# 1 – Création de l'espace CRHH Osmose



## CRHH des Hauts-de-France

1 3 4



Communauté de pratiques

Secret

10 participants



2 invités



Voir plus

## Présentation

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) des Hauts-de-France est une instance de partenariat élargi qui partage la connaissance et débat des enjeux d'une politique de l'habitat adaptée aux territoires de la région, en faveur du développement de l'offre de logements sociaux, de l'amélioration de l'habitat privé et de l'accompagnement des plus fragiles vers le logement.

Il est chargé de procéder aux concertations permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement et de favoriser la cohérence des politiques locales dans ces domaines.

Il est également chargé d'émettre des avis sur :

- les politiques de l'habitat et de l'hébergement engagées dans la région, notamment l'application de l'article 55 de la loi SRU ;
- les documents programmatiques et les bilans qui y sont liés, notamment les programmes locaux et départementaux de l'habitat ;
- les programmations d'aides publiques, notamment les aides à la pierre ;
- différentes demandes d'agrèments.

Modifier la présentation

## Bureau flash MAR

[Ordre du jour des bureaux flash](#)

## Prochains événements

**Mardi** 19 septembre 2023 - 9h30 à 12h30 - Bureau

09:30 → 12:30

**Jeudi** 21 septembre Bureau flash MAR

09:00 → 10:00

< 1 2 3 4 5 > ▾

+ Ajouter un évènement

## Bureaux du CRHH

[Ordre du jour des bureaux du CRHH](#)

## Consultations dématérialisées

[Détail des consultations dématérialisées](#)

# CRHH des Hauts-de-France

Rechercher dans cette communauté...

Accueil Calendrier Documents Espace d'échanges

Mois < > Septembre 2023 Aujourd'hui

lundi	mardi	mercredi	jeudi	vendredi	samedi	dimanche
28	29	30	31	1	2	3
4	5	6	7 09 h Bureau flash MAR	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18 9:30 19 septembre 2023 - 9h30 à 12h30 - Bureau	19	20	21 09 h Bureau flash MAR	22	23	24
25	26	27	28	29	30	1



## Ordre du jour des bureaux

Rédacteur :  Date de modification : 10:23

### Bureau du 19 septembre 2023

1. Points d'actualité
2. PLH de Grand Soissons Agglomération
3. Fusion – absorption de SIGH par SIA
4. Intermédiation locative, nouveau cadrage régional

#### Pièces

- Support de présentation
- Compte-rendu
- [Tous les documents](#)
  - [Nouveau zonage de la taxe sur les logements vacants au 1er janvier 2024](#)
  - [Diaporama de présentation du ministère sur le nouveau zonage](#)
  - [Parc privé potentiellement indigne en 2019 pour l'Aisne, l'Oise et la Somme](#)
  - [Parc privé potentiellement indigne en 2019 pour le Nord et le Pas-de-Calais](#)
  - [Synthèse du parc privé en 2019 pour l'Aisne et le Nord](#)
  - [Synthèse du parc privé en 2019 pour l'Oise, le Pas-de-Calais et la Somme](#)

### Bureau du 4 juillet 2023

1. Commission spécialisée « Collectivités »
2. Point d'actualité sur les acquis-améliorés
3. FEDER Région, nouveau programme 2021/2027







# CRHH des Hauts-de-France



Rechercher une conversation...



## Toutes les conversations

### TYPE DE CONVERSATION

Idées

Questions

Forum

RÉDACTEUR -

DATE -

STATUT -

THÈME -

TRI -

M'abonner aux conversations



Vous êtes le premier à vous exprimer, alors profitez-en !



Proposez une idée



Posez votre question



Postez dans le forum

## 2 – PLH de Grand Soissons Agglomération



# Programme local de l'habitat 2024-2029

Comité Régional de l'Habitat et de  
l'Hébergement

19 septembre 2023



# Présentation du territoire

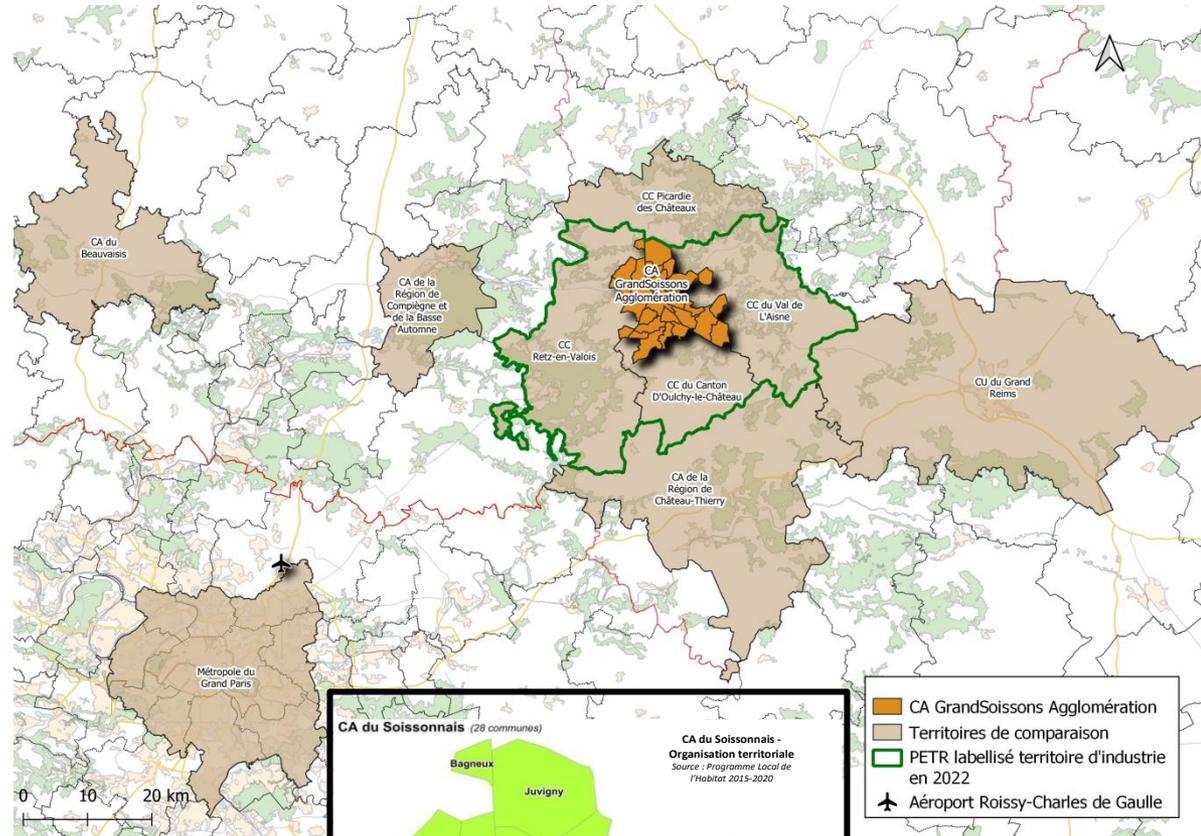
Une communauté d'agglomération créée en 2000, rassemblant 27 communes pour 52890 habitants (2020).

55% de la population vit à Soissons.  
90% de la population vit à Soissons et dans les communes de première couronne.

Une dynamique migratoire qui s'installe (0,2%/an entre 2014 et 2020).

Un positionnement stratégique : 45 minutes de Roissy en voiture / 1h de Paris en train / 45 minutes de Reims, en voiture.

Des projets de **développement ambitieux**, à la fois en matière de développement économique (Zones d'activité économique) et de grands projets urbains (projet Action Cœur de Ville à Soissons, réaménagement du Quartier de Gare, Projet de renouvellement urbain du quartier NRPNU d'intérêt régional Saint-Crépin, aménagement d'écoquartiers...) développement des formations proposées à l'antenne de l'université de Picardie Jules Verne (Campus de Cuffies).



# Une politique de l'habitat engagée de longue date

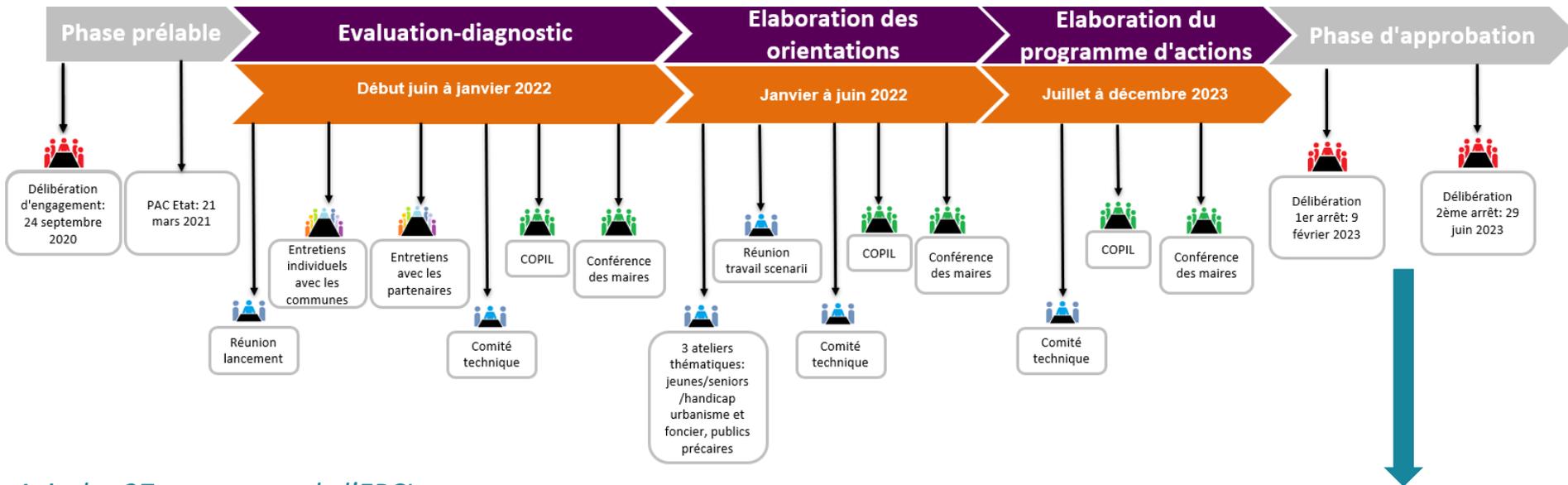
Un historique ancré en matière de politique de l'habitat, puisqu'il s'agit du 4ème PLH de l'agglomération et des actions engagées de longue date:

- Délégation des aides à la pierre depuis 2006 (de type 2),
- Aides sur fonds propres, à la fois sur le parc privé et le parc social,
- 3 QPV (Saint-Crépin, Presles, Chevreux) dont quartier Saint-Crépin NPNRU d'intérêt régional
- Une OPAH Communauté animée en régie, renouvelée mi-2022,
- Une OPAH-RU sur le centre-ville de Soissons en lien avec le dispositif Action Cœur de Ville, animée par Urbam Conseil,
- Un partenariat avec l'EPFLO conclu en 2011,
- Le transfert de la compétence urbanisme en 2022, qui s'est traduit par le lancement de la démarche PLUi mi-2023,
- Le Plan Climat Energie Territoire adopté en 2013, qui évolue vers un nouveau SCOT valant PCAET à l'échelle du PETR Soissonnais-Valois à partir de septembre 2023.

# Calendrier d'élaboration du PLH 2023-2028

Le précédent PLH 2015-2020, exécutoire en 2016/2022, a fait l'objet de 2 prorogations successives d'une année, soit jusqu'en septembre 2023 puis jusqu'en septembre 2024.

La démarche de révision du PLH a été engagée en septembre 2020, et s'est traduite une concertation avec les communes et les partenaires de l'habitat (Etat, partenaires institutionnels, bailleurs sociaux, opérateurs...): rencontres individuelles avec les communes en phase diagnostic, ateliers de travail en phase orientations...



*Avis des 27 communes de l'EPCI :*

- 11 avis favorables,
- 2 avis favorables avec réserves (1 demande d'information à toutes les étapes de la procédure + 1 information sur la non constructibilité d'une partie de foncier identifié dans le PLH),
- 1 avis défavorable, mais ne comportant aucune indication de la motivation de l'avis défavorable dans la délibération,
- 13 communes n'ont pas fait connaître leur avis.

+ Avis favorable du 17 mars 2023 du PETR du Soissonnais Valois compétent en matière de SCOT

# 1088 logements produits au cours du PLH 2015-2022, soit 70% de l'objectif

Orientation	Actions	Niveau atteinte	Commentaires
<b>Orientation 1 :</b> Repenser un projet dynamique et adapté en termes de production de logements	Action 1 : produire plus de 1500 logements selon les déclinaisons communales validées	A recalibrer	70% de l'objectif atteint (181 logements/an en moyenne). Soissons a porté 60% de la production. Déficit marqué dans les communes de la première couronne (66% de l'objectif atteint).
<b>Orientation 2 :</b> Assurer une diversification de l'offre pour rendre le territoire accessible à tous et agir sur le peuplement	Action 2 : produire plus de 20% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération	Atteinte et dépassée	Objectif dépassé dans les communes de la première couronne. Un objectif réaliste de 10-15 logements en commune rurale.
	Action 3 : Intensifier la mobilisation du parc privé pour développer l'offre locative aidée	Non atteinte	L'intercommunalité s'attend à davantage de conventionnements à l'avenir grâce à l'OPAH RU / Etude relative à la lutte contre l'habitat indigne.
	Action 4 : Poursuivre et développer les aides pour l'accession abordable et l'accession sociale à la propriété	Relativement atteinte	Réalisations nombreuses liées aux dispositifs Ma maison dans l'Aisne, PSLA
	Action 5 : Agir sur le peuplement des quartiers afin de renforcer la mixité sociale au sein du parc locatif aidé	A renforcer	CIL installée et documents adoptée (CIA et PPGD). Toutefois, la pérennité de la CIL et la tenue de ses instances doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le futur PLH 2022-2028.
<b>Orientation 3 :</b> Entretenir et mieux faire fonctionner le parc	Action 6 : Poursuivre les actions d'amélioration du parc public	Relativement atteinte	Rénovation thermique engagée, adaptation des logements engagée par OPAL.
	Action 7 : Mettre en œuvre une plateforme de l'efficacité énergétique pour l'amélioration du parc privé	Relativement atteinte	Plateforme crée et taux de réalisation de l'objectif à 72% . Enjeu de pérennisation via Guichet unique de l'habitat.
<b>Orientation 4 :</b> Maitriser la ressource foncière et l'étalement urbain	Action 8 : Assurer la maitrise foncière des opérations à destination habitat via l'EPFLO	Relativement atteinte	L'EPFLO porte de nombreux foncier et l'observatoire sera un enjeu de ce PLH.
	Action 9 : Travailler sur les formes urbaines dans le respect des préconisations du SCOT	A renforcer	Consommation foncière élevée. Le PAC met l'accent sur l'usage de matériaux bio-sourcés.
	Action 10 : Lutter contre la vacance	A renforcer	Légère progression de la vacance, mais des dispositifs en cours de déploiement

# Bilan du PLH 2015-2020

Orientation	Actions	Niveau atteinte	Commentaires
<b>Orientation 5 :</b> Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques	Action 11 : Poursuivre les actions en direction des ménages les plus fragiles	A renforcer	Faible production en PLAI, peu de développement d'offre de logements d'urgence et AIVS peu mobilisée. Toutefois, un taux d'équipement satisfaisant.
	Action 12 : Accompagner les publics spécifiques dans la recherche de solutions de logement adaptées	A renforcer	Difficulté d'accès à un logement autonome pour les jeunes persistante. Enjeu d'habitat inclusif et intergénérationnel
	Action 13 : Répondre aux exigences du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage	A poursuivre	Travail en cours pour se conformer au Schéma 2019-2025
<b>Orientation 6 :</b> Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat	Action 14 : Piloter et communiquer autour du PLH	Relativement atteinte	Lettre de l'habitat, échange avec les opérateurs
	Action 15 : Créer un observatoire de l'habitat	Non atteinte	Absence de moyens suffisants

## Intégration des compétences

- Compétence habitat et Plan local d'urbanisme intercommunal
- Aménagement, développement économique (ZAC communautaires)

## Financier

- Délégation des aides à la pierre
- Aides sur fonds propres (parc public et parc privé)

## Animateur

- Lettre de l'habitat jusqu'en 2019, échanges réguliers et non formalisés avec les opérateurs
- Le nouveau PLH prévoit une animation pour sa définition

## Conseil ingénierie ressources

- Etude pour le déploiement potentiel du permis de louer / permis de diviser
- Besoin d'accompagnement des projets hors ZAC

## Anticipation

- Observatoire habitat et foncier à venir

# Les orientations retenues pour le PLH 2023-2028



Consolider le rôle de l'agglomération dans la conduite de la politique de l'habitat



Redynamiser le marché du logement neuf



Rééquilibrer territorialement l'offre locative sociale

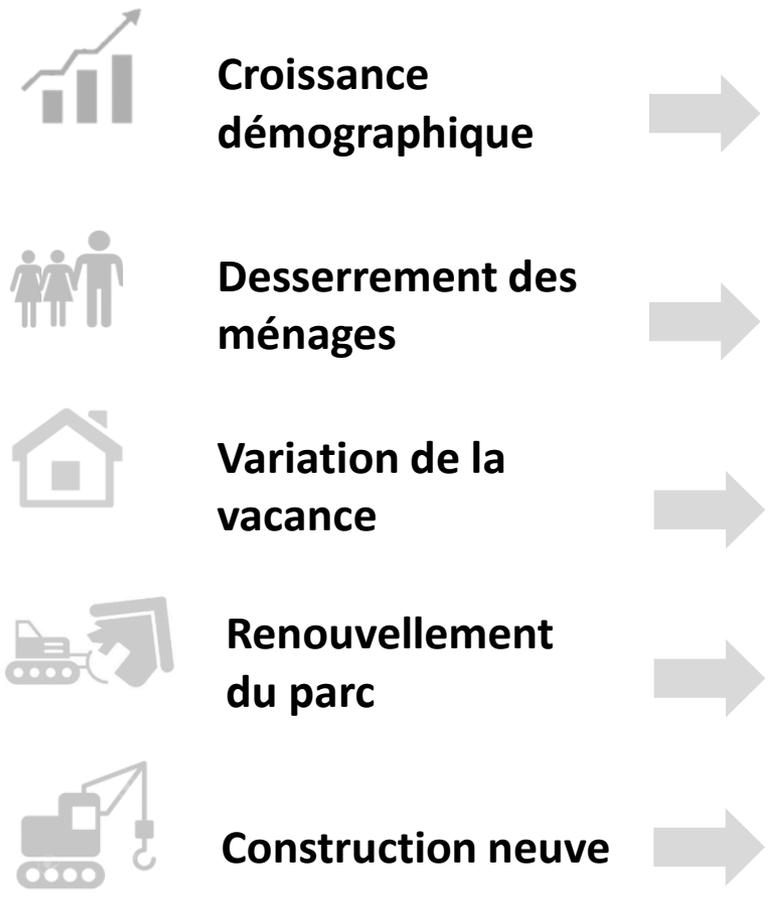


Poursuivre la réhabilitation du parc existant



Favoriser le passage des structures d'hébergement vers le logement (neuf + accompagnement social).

# Le choix d'un scénario volontariste avec 1550 logements/6 ans, soit 258 log annuels



Tendances passées 2013-2018	Scénario retenu
Légère croissance démographique: 0,12% par an soit 52 415 habitants en 2018	Ambition poursuite amélioration attractivité démographique (+0,31% par an), en lien avec la création de 1800 emplois
Desserrement : -0,36% par an soit 2,16 personnes par ménage	2,09 personnes par ménage, soit un desserrement de -0,30%/an
7,2% de logements vacants en 2018 (+ 113 logements en 6 ans)	7,2% de logements vacants (baisse entre 2024 et 2029, après hausse modérée 2018-2023, en prenant en compte effets OPAH)
Léger renouvellement (environ 17 logements)	Renouvellement important liée aux démolitions sur les quartiers des 2 Lions et St Crépin, et la résidence étudiante de Cuffies: 44 log/an.
850 logements / 6 ans Soit 170/ an	1550 logements / 6 ans Soit 258 / an

Un scénario dans la continuité de l'ancien PLH, qui n'avait pas atteint son objectif, mais avec une maturité du marché advenue devant permettre l'accueil d'environ 1800 nouveaux habitants, pour atteindre environ 54 200 à horizon 2029.

Il prend appui sur le renforcement de la stratégie d'attractivité, notamment d'un point de vue économique et urbaine

# Déclinaison des objectifs par secteurs géographiques

Parmi les 1550 logements à produire:

- **916 constituent des « coups partis »** (opérations commencées, PC déposés, projet avec engagement de la collectivité).
- **Priorisation parmi les 634 logements** à programmer selon:
  - **Priorité 1:** programmation cohérente, foncier stratégique et sans consommation d'espace, en majorité situés à Soissons
  - **Priorité 2:** fonciers permettant un rééquilibrage locatif social mais avec consommation d'espaces agricoles,
  - **Foncier écarté:** éloignés des principaux équipements et pôles d'emplois, incompatible avec les documents d'urbanisme en vigueur ou temporalité trop longue.
- **Rééquilibrage au regard du poids démographique.**

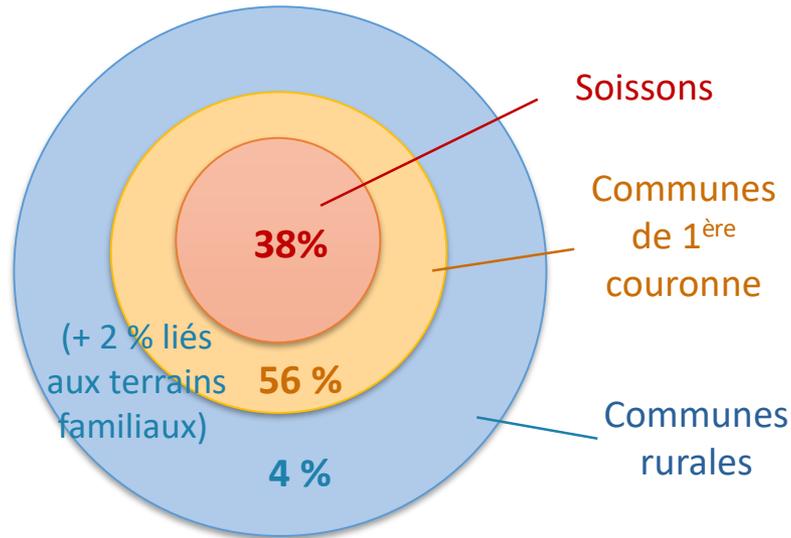
Un effort de construction pour les communes de 1ère couronne, en lien avec les opérations en cours ou à l'étude permettant le rééquilibrage des logements sociaux à l'échelle de l'agglomération.

	Objectif de production	Territorialisation	Poids démographique
<b>Grand Soissons</b>	<b>1550</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Soissons</b>	<b>830</b>	<b>54%</b>	<b>54%</b>
<b>1ère couronne</b>	<b>613</b>	<b>40%</b>	<b>36%</b>
<b>Communes rurales</b>	<b>107</b>	<b>7%</b>	<b>10%</b>

# Près de 35% de la production orientée vers l'offre abordable

556 logements prévus (hors opération de reconstitution de l'offre à Soissons et Belleu).

## Répartition de l'objectif de production de logements abordables



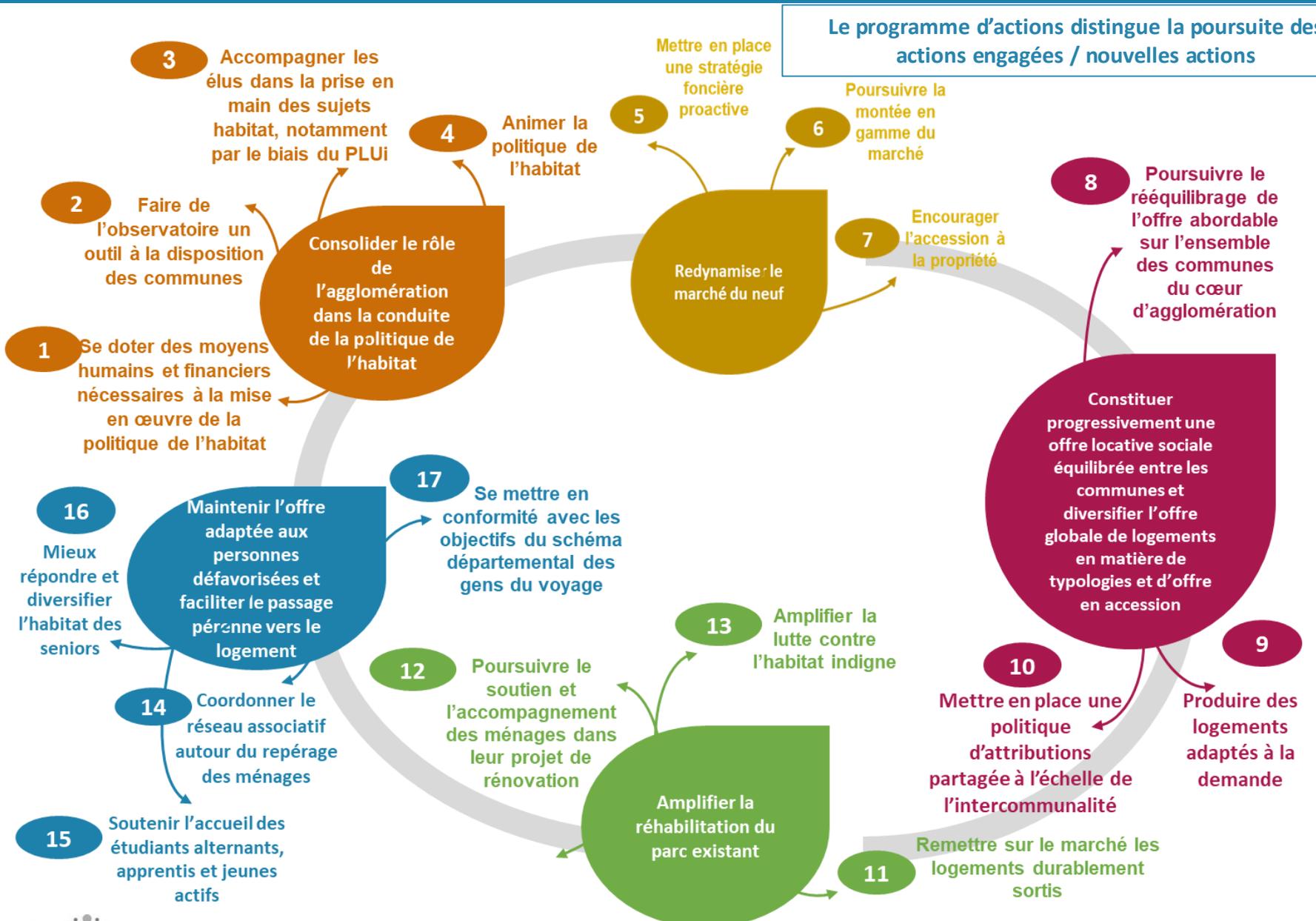
	Logement social	Accession sociale	Hébergement	Terrains familiaux
<b>Grand Soissons</b>	<b>346</b>	<b>109</b>	<b>86</b>	<b>15</b>
<b>Soissons</b>	<b>89</b>	<b>30</b>	<b>86</b>	<b>5</b>
<b>1<sup>ère</sup> couronne</b>	<b>234</b>	<b>79</b>		<b>10</b>
<b>Communes rurales</b>	<b>23 (+ une vingtaine de conventionnements/an)</b>			

Cette production permettra :

- Poursuivre la déconcentration de l'offre sociale en dehors de Soissons, au bénéfice de la 1<sup>ère</sup> couronne,
- Proposer une offre accessible pour les ménages en début de parcours résidentiels et les ancrer durablement sur le territoire
- Faciliter l'employabilité des futurs salariés, en lien avec les perspectives de développement économique.
- Faciliter la sortie des structures d'hébergement des publics fragilisés.

# 5 orientations déclinées en 17 fiches-actions

Le programme d'actions distingue la poursuite des actions engagées / nouvelles actions



# Une augmentation des moyens financiers et humains pour le prochain PLH

En 2023, Grand Soissons Agglomération prévoit de mobiliser une enveloppe financière de près de 2 980 000€, dont 55% correspondent aux crédits délégués de l'Etat.

Le budget pour les années dépendra des résultats d'études qui seront initiées au cours de la 1ère moitié du PLH (étude relative à la lutte contre l'habitat indigne, poursuite de la délégation des aides à la pierre, ingénierie intercommunale...). A ce jour, une enveloppe de 1 830 000€ annuel est envisagée.

	Montant moyen annuel	PLH 2024-28
Production locative sociale (hors crédits délégués de l'État)	360 000 €	2 160 000 €
Amélioration de l'habitat (OPAH)	390 000 €	1 110 000 €
Aménagement (ZAC communautaire)	500 000 €	3 000 000 €
Besoins spécifiques	530 000 €	3 180 000 €
Études (évaluation DAP, bilan PLH, études de faisabilité)	50 000 €	300 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 830 000 €</b>	<b>9 740 000 €</b>

En termes de moyens humains, 2 ETP sont actuellement mobilisés sur la thématique Habitat:

- Responsable de service Habitat
- Chargé d'opération mobilisé pour la mise en œuvre de l'OPAH communautaire

Grand Soissons Agglomération envisage la création d'un poste de chargé de mission habitat (1 ETP) et une mutualisation des ressources est en cours avec la Ville de Soissons qui assure par délégation un certain nombre de missions (OPAH-RU, NPRNU, LHI).

- Un PLH qui s'inscrit dans une ambition de développement renouvelée, mais avec un contexte plus favorable à la fois sur le plan économique (1800 emplois) et urbain (travail sur les équipements/aménagements de la ville centre); le développement économique cible des catégories de population qui auront un impact positif sur le solde migratoire et naturel,
- Un PLH qui s'appuie sur une stratégie foncière (référentiel foncier ayant abouti à une priorisation des sites, reclassement des friches), avec la prise en compte des potentialités foncières en dent creuse et diffuses dans la trame constituée des bourgs et villes... pour un engagement d'infléchissement de la consommation foncière,
- Un PLH qui encourage le rééquilibrage de l'offre locative sociale dans les communes de première couronne et qui cherche à développer une offre en accession à la propriété dans les secteurs les plus urbains,
- Un PLH qui poursuit les actions engagées en matière de réhabilitation du parc existant (OPAH RU, OPAH communautaire...) et de lutte contre la vacance,
- Un PLH qui s'inscrit sur un budget et des moyens humains renforcés.

# Pour plus de détail sur les fiches- actions clés

# Une poursuite des actions déjà engagées

	Ingénierie	Financier	Intégration des compétences	Coordination/animation	Observation
<b>Conduite de la politique de l'habitat</b>	OPAH Communautaire, pilotage de la thématique habitat, suivi du SCOT...	Aides financières pour la production de logement social et l'amélioration du parc privé	Faire du PLH le volet habitat du futur PLUi.	Suivi partagé de la programmation logement. Rencontres annuelles avec les bailleurs sociaux	Evaluation du PLH.
<b>Redynamiser le marché du logement neuf</b>	Cibler les fonciers sur lesquels les opérations de promotion immobilière peuvent être intéressantes, ou pour mieux maîtriser la qualité des opérations Étaler dans le temps les acquisitions foncières. Renforcer le dispositif « Ma maison dans l'Aisne » Actionner les outils fonciers: outils d'aménagement opérationnel, outils d'acquisition ou de mobilisation foncière et outils fiscaux et financiers.			Échanger en amont du dépôt du permis de construire (ville, aggro, opérateur). Conforter le partenariat existant avec l'EPFLO.	Véille sur les fonciers stratégiques.
<b>Rééquilibrer et diversifier le parc locatif social</b>	Achever le programme de renouvellement urbain de St Crépin.  Développement d'opération en acquisition réhabilitation par les bailleurs	Participer au financement des produits locatifs: aides à la construction, garanties d'emprunts.	Politique d'attributions dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution: suivi des attributions en Pv hors Rv mise en place de la cotation de la demande.	Revue de projets de l'initiation de la réflexion concertation entre Grand Soissons Agglomération, les communes et le porteur de projet.	Adapter la construction sociale neuve aux profils des ménages (ressources et composition familiale).
<b>Réhabiliter le parc existant</b>	Animer en régie l'OPAH Communautaire, participer à l'OPAH RU de Soissons	Abonder le PIG départemental et les dispositifs type OPAH.	Poursuivre le partenariat avec la régie régionale du SPEE.		Qualifier le parc vacant Renforcer la connaissance et les outils d'intervention pour lutter contre la non-décence des logements locatifs.
<b>Maintenir l'offre adaptée et faciliter la sortie</b>	Achever l'opération de démolition-reconstruction de Cuffies (270 logements).	Adapter le parc à la perte d'autonomie dans le cadre des OPAH.	Réfléchir à la création d'un Centre Intercommunal d'Action Social.	Proposer un accompagnement social des ménages en situation d'impayés	

## Fiche action 7 : Encourager l'accèsion à la propriété (accession libre ou accession aidée)

<b>Objectifs stratégiques</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Développer une gamme de produits à prix abordable sur des fonciers du pôle urbain et des communes de première couronne.</li><li>• Envisager cette programmation abordable dans une programmation d'ensemble, en complément de l'offre privée libre (destinée à des propriétaires occupants plus aisés et à des investisseurs).</li></ul>
<b>Modalités opératoires</b>	<p><b><u>A poursuivre</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Cibler les programmes de qualité où les produits vont proposer une vraie décote de prix par rapport à la grille de prix du programme ou programmes proches.</b></li></ul> <p><b><u>Action à amplifier / élargir</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Ergager un travail avec les opérateurs à bilan ouvert</b> : négocier des prix de vente compatibles avec les plafonds en accession sociale sur une partie d'un programme, proposer une aide à la sélection de candidats acquéreurs (sur dossier), encadrer la revente, étalonner les prix de vente en accession abordable, au regard de l'offre en accession libre.</li><li>• <b>Demander aux opérateurs en accession sociale de faire des produits de qualité avec des arguments de vente</b> (adaptés aux handicaps, confort thermique, disposer d'aménités par la localisation de l'opération, Bénéficiaire d'usages). (Cf. action précédente).</li><li>• <b>Étudier l'opportunité du Bail réel solidaire, élargir les aides financières de GSA aux produits en accession pour rendre les logements abordables</b> (aide directe aux ménages, aides aux opérateurs ou diminution des charges foncières liées à un respect de critères de qualité), <b>adhérer à un CFS, mobiliser les dispositifs d'aides des partenaires</b> (Action Logement, CDO2, Conseil régional, EPFLO, Etat...), <b>communiquer sur le produit BRS</b> auprès des ménages.</li><li>• Réfléchir aux conditions <b>d'étendre le dispositif « Ma maison dans l'Aisne »</b> en partenariat avec l'OPAL de l'Aisne, vers de l'accession en BRS, « Mon appartement dans l'Aisne », etc.</li></ul> <p><b><u>Nouvelles actions</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Associer des opérations à destination de logements neufs à des fonciers avec logements vacants à réhabiliter pour créer des opérations d'ensemble</b></li></ul>

## Fiche action 5 : Mettre en place une stratégie foncière proactive

### Objectifs stratégiques

- Mobiliser le foncier, à un coût adapté, pour mettre en œuvre la politique de l'habitat en ciblant les fonciers stratégiques :
  - Fonciers permettant la reconquête et la mutations des friches pour limiter par ailleurs la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers
  - Fonciers permettant la revitalisation des centres-bourgs et des tissus existants
  - Fonciers identifiés pour permettre le rééquilibrage de la production de logements sociaux dans les communes de première couronne et les communes rurales
- Définir et constituer des réserves foncières stratégiques à court, moyen et long terme.

### A poursuivre

- **Conforter le partenariat existant avec l'EPFLO** pour mettre en place un phasage du programme d'investissements.
- Hiérarchiser les fonciers prioritaires, et **étaler dans le temps les acquisitions foncières**.
- **Activer les outils fonciers** : outils d'aménagement opérationnel, outils d'acquisition ou de mobilisation foncière et outils fiscaux et financiers.

### Action à amplifier / élargir

- **Développer une ingénierie foncière** et mettre en place une veille proactive en s'appuyant sur l'observatoire foncier.
- **Étendre les conventions de portage de l'EPFL Oaux communes de 1ère couronne** pour rééquilibrer l'offre de logements sociaux et **aux communes rurales** pour revitaliser les centres-bourgs des communes rurales.
- Se donner les moyens d'atteindre l'**objectif de 258 logements neufs / an**, en le traduisant dans les documents d'urbanisme et futur PLUi :
  - Cohérence des objectifs PLU(i)/PLH
  - **Phaser la production de logements** : dans les OAP, secteurs de mixité sociale, emplacements réservés...
  - Intégrer le service habitat aux réunions de travail

### Nouvelle action

- **Préparer l'action foncière par des études pré-opérationnelles** sur les fonciers les plus stratégiques (analyse de site, étude de marché, étude d'impact, ..) pour une montée en gamme des opérations, et une cohérence entre les produits proposés et les attentes du marché.

# Orientation 4: Amplifier la réhabilitation du parc existant

## Fiche action 11 : Remettre sur le marché les logements durablement sortis

### Objectifs stratégiques

- Maintenir le taux de logements vacants à un niveau équivalent à 2019 (7,2%),
- Renouer avec une attractivité renouvelée pour le Grand Soissons qui créera de la demande en logement et permettra de redynamiser le marché.
- Anticiper l'interdiction progressive de mise en location des passoires thermiques.

### A poursuivre

- **Qualifier le parc vacant, à l'aide de 2 études – l'une réalisée par le Conseil Départemental, l'autre par les services de l'Etat** - afin de proposer les actions adéquates: typologie, localisation, ancienneté de la vacance, profil des propriétaires...
- **Poursuivre les actions portées via l'ANAH** avec les moyens d'accompagnement de la démarche (contacter, relancer en continu les propriétaires de biens vacants...): OPAH communautaire, OPAH RU

### Nouvelles actions

- Mettre en place des outils permettant de limiter l'accroissement de la vacance:
  - Promouvoir le dispositif L'écovillage: réduction d'impôt en contrepartie d'un loyer moins cher que celui du marché à leurs locataires (de 15 à 45% inférieur).
  - Mobiliser la procédure de biens sans-mâître: 30 pour les biens, ramenée à 10 ans pour les logements situés en périmètre ORT.
  - Instaurer la taxe habitation sur les logements vacants: cet outil financier peut pousser à la remise sur le marché de certains biens vacants. A défaut, elle permet de contribuer aux ressources fiscales des ressources concernées. *Ce dispositif ne s'applique pas sur les logements vacants mais proposés aux prix du marché ou bien sur ceux qui nécessitent des travaux importants pour être habitables, aussi, une application sur Soissons en premier lieu semble judicieuse.*
  - Faciliter la dissociation des baux commerces/logements
- Actionner, à l'aide de partenaires, différents montages de remise sur le marchés de biens vacants
  - A moyen terme, **des expérimentations immobilières ayant vocation de signal**: par exemple en lançant une opération de promotion immobilière associant un lot neuf à un lot de logements vacants (sur un lot stratégique, nécessitant donc propriété de la collectivité)
  - A plus long terme, la mise en place d'un **OFS avec acquisition/préemption par l'EPFL** cession à l'OFS qui mobilisera par la suite un promoteur pour la réhabilitation/remise sur le marché. Ce type d'action reste toutefois onéreuse pour la collectivité (nécessité de subventionner l'action pour faire un effet levier) et à confirmer dans le cadre d'un marché immobilier détendu.

### Modalités opératoires

# Orientation 5: Maintenir l'offre adaptée aux personnes défavorisées et faciliter le passage pérenne vers le logement

## Fiche action 17 : Se mettre en conformité avec les objectifs du schéma départemental des gens du voyage

### Objectifs stratégiques

- Continuer de mettre à disposition l'aire de grand passage
- Créer une aire d'accueil de 25 places,
- Accompagner la sédentarisation des Gens du Voyage

### Actions à poursuivre

- Grand Soissons Agglomération est dotée d'une aire de Grand Passage de 100 places située à Soissons. Elle est inscrite comme « à maintenir » dans le schéma en vigueur. **Le PLH 2023-2029 veillera à veiller à maintenir les équipements existants en bon état d'usage.**

### Action à élargir/à amplifier

- **Identifier les fonciers nécessaires à la création de terrains familiaux**, puis d'en assurer leur construction. L'objectif fixé est de 10 terrains familiaux dans les 6 ans. Les communes rurales seront ciblées pour la recherche de fonciers.

### Nouvelles actions

- **Créer une aire d'accueil de 25 places à Venizel**
  - Réaliser les études préalables à l'aménagement du site: études environnementales, techniques et architecturales.
  - Mettre en compatibilité le SCOT et le PLU de Venizel avec le projet d'aménagement d'une aire d'accueil.
  - Mettre en service l'aire d'accueil d'ici la fin du PLH.
- **Etendre et requalifier l'aire de grand passage de Courmelles.**

Il s'agit de doubler la superficie de l'équipement (de 2 à 4 hectares) et de rénover l'équipement.

  - Maintenir a minima les 100 places existantes
  - Engager des travaux de rénovation (éclairage, point d'eau...).

### Modalités opératoires

# Annexes

# Synthèse du diagnostic et des enjeux

## Renouer avec la croissance démographique, en s'appuyant sur le dynamisme économique

- Une dynamique démographique mesurée (0,12%/an), qui tend à se stabiliser après trois décennies de décroissance,
- Fort ralentissement de la croissance naturelle, désormais compensé par un solde migratoire à l'équilibre
- un pôle d'emploi local avec près de 1,16 emploi pour 1 actif, qui constitue un appui pour conserver l'attractivité migratoire.



## Saisir les opportunités en promotion immobilière pour relancer le marché et répondre à la demande des différents publics

- Une activité essentiellement alimentée par l'ancien, avec peu d'offre neuve.
- Un prix du marché immobilier qui permet une bonne desserte des ménages.
- Une stratégie foncière à construire associée à une réflexion sur les formes urbaines.



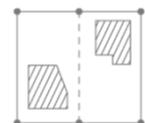
## Poursuivre et déconcentrer l'offre locative sociale

- 7500 logements locatifs sociaux, dont 75% situés à Soissons.
- Un enjeu d'anticipation SRU sur la commune de Crouy.
- Une évolution de la composition des ménages qui nécessite de poursuivre la production de petits logements.
- Un vivier de demandes essentiellement sous plafonds PLAI pour lesquels il est nécessaire de continuer à produire une offre abordable.
- Un territoire d'ores et déjà bien doté en matière de structures pour les besoins spécifiques.



## Poursuivre l'amélioration du parc existant

- Plusieurs outils et dispositifs d'amélioration de l'habitat (PIG, OPAH RU, OPAH Communautaire).
- Ponctuellement, des ilots d'habitat dégradé voire indigne, qui nécessitent un traitement poussé.
- Améliorer le repérage et l'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique, en particulier les propriétaires occupants modestes.



# Orientation 1: Consolider le rôle de l'agglomération dans la conduite de la politique de l'habitat

## Fiche action 1: Se doter des moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat

<b>Objectifs stratégiques</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Affirmer le rôle de chef de file habitat de Grand Soissons Agglomération, de manière à être identifié comme un pôle de ressources et d'expertise,</li><li>• Renforcer le lien entre le PLH et les autres politiques sectorielles.</li></ul>
<b>Modalités opératoires</b>	<p><b><u>Actions à poursuivre</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maintenir a minima les moyens humains existants afin de garantir la poursuite des missions exercées par Grand Soissons Agglomération (<i>cf. moyens humains en fin de document</i>).</li></ul> <p><b><u>Actions à poursuivre/ à amplifier</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Renforcer la transversalité des politiques sectorielles</b> d'aménagement et de développement<ul style="list-style-type: none"><li>○ Une coordination qui peut se mettre en œuvre dans le cadre des <b>réunions régulières associant les différents responsables de services au sein de Grand Soissons Agglomération</b> (habitat, PLU, développement économique, aménagement, environnement, politique de la ville...), l'élargir le cas échéant aux services de la ville-centre.</li><li>○ Lors d'une de ces réunions, présentation par le Service Habitat de ses missions et de ses projets /chantiers en cours.</li></ul></li><li>• Participer à l'élaboration du SCOT à l'échelle du PETR.</li></ul> <p><b><u>Nouvelles modalités</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Evaluer la délégation des aides à la pierre en 2023</b></li><li>• <b>Évaluer les modalités de renouvellement de la délégation des aides à la pierre</b> considérant qu'il s'agit désormais d'une délégation complète aux intercommunalités – type 3 (analyse des projets, versement et suivi des aides..) en réalisant un benchmark auprès d'intercommunalités de taille similaire.</li><li>• A l'issue, choisir l'une des 2 options :<ul style="list-style-type: none"><li>○ Prise d'une délégation de type 3 : moyens humains mobilisables en interne, mutualisation d'agents sur plusieurs missions y compris DAP, possibilités de recrutement...</li><li>○ Abandon.</li></ul></li></ul>

# Orientation 1: Consolider le rôle de l'agglomération dans la conduite de la politique de l'habitat

## Fiche action 2: Faire de l'observatoire un outil à la disposition des communes

<b>Objectifs stratégiques</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Approfondir la connaissance du territoire, analyser son fonctionnement et comprendre ses évolutions (socio-démographie, parc de logement, besoins spécifiques, marchés immobiliers, potentiels fonciers...)</li><li>• S'appuyer sur un outil pour pouvoir conforter ou réorienter les mesures prises dans le cadre du PLH</li><li>• Créer un outil d'aide à la décision pour les communes (nature des besoins, adéquation demande/offre).</li></ul>
<b>Modalités opératoires</b>	<p><b><u>Actions à poursuivre</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Evaluer le PLH à mi-parcours (mi 2025) et à l'issue (2028)</b></li></ul> <p><b><u>Nouvelles actions</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• S'appuyer sur les diverses ressources mobilisables (observatoire départemental de l'habitat, jeu de données Etat, données open data, données issues des dispositifs territoriaux tels que les OPAH...) afin de <b>créer un tableau de bord de suivi-évaluation du PLH.</b></li><li>• En lien avec le point précédent, étudier les options mobilisables : internalisation, délégation à un prestataire ad-hoc... puis définir le format (outil Excel, cartographie SIG...),</li><li>• <b>Créer un observatoire du foncier et des projets :</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ A l'appui du diagnostic foncier réalisé dans le cadre du PLH et des données recueillies pour le PLU, suivre la réalisation des projets et la mobilisation des potentiels fonciers,</li><li>○ Travailler plus particulièrement sur les sites à haut potentiel de renouvellement urbain (friches, dents creuses...).</li></ul></li><li>• <b>Diffuser auprès des communes le contenu de l'observatoire, ainsi qu'un bilan annuel du PLH :</b> 1 fois/an, transmission aux communes d'une fiche de synthèse avec chiffres clés, avec pour objectif de leur fournir des données sur l'évolution de leur communes (socio-démographie, parc de logements, construction) comme outil d'aide à la décision pour leur projet de développement.</li></ul>

# Orientation 1: Consolider le rôle de l'agglomération dans la conduite de la politique de l'habitat

## Fiche action 3 : Accompagner les élus dans la prise en main des sujets habitat, notamment par le biais du PLUi

Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"><li>• Traduire la politique de l'habitat dans le futur document de planification, afin de lui donner un caractère opposable aux demandes d'urbanisme.</li></ul>
Modalités opératoires	<p><b><u>Action à amplifier/à élargir</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Veiller à l'articulation des différents documents : SCOT, PLU, PLH.. et <b>faire en sorte que le PLH devienne le vœu et habitat du SCOT et du PLU</b> pour Grand Soissons Agglomération.</li></ul> <p><b><u>Nouvelles actions</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Une rencontre individuelle (avec chacune des communes) une fois par an</b> ; faire le point et échanger sur : le bilan de mise en œuvre sur l'année écoulée des objectifs, les difficultés rencontrées par la commune, les besoins d'accompagnement technique et / ou financier.</li><li>• <b>L'organisation d'actions de formation</b>, en particulier au début de chaque mandature, qui pourront se formaliser par exemple par la diffusion de fiches produit (logement indusif, logement abordables), de fiches outils, d'ateliers PLU (outils d'urbanisme mobilisables selon les enjeux d'aménagement...)</li><li>• <b>L'organisation de temps d'échanges groupés entre communes afin de partager des retours d'expériences</b> (montage d'opération...) et valoriser les innovations.</li><li>• <b>Proposer une ingénierie aux maires afin de faciliter la sortie opérationnelle des projets</b> (identification des besoins, montage de projets). Pour cela, plusieurs options envisageables:<ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>Former/étendre les missions des agents en créant un pôle d'ingénierie intercommunal,</b></li><li>○ <b>Confier le marché à un prestataire extérieur pour réaliser des études de faisabilité</b></li><li>○ <b>S'appuyer sur les partenaires locaux (SEDA, CAUE, ADICA, EPFLO... ) pour réaliser des études de faisabilité.</b></li></ul></li></ul>

# Orientation 1: Consolider le rôle de l'agglomération dans la conduite de la politique de l'habitat

## Fiche action 4: Animer la politique de l'habitat

### Objectifs stratégiques

- Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat,
- Coconstruire les partenariats avec les organismes extérieurs (voire contractualiser).
- Animer la mise en œuvre du PLH auprès des communes et des partenaires pour assurer la lisibilité des actions menées et faire remonter les besoins

### A poursuivre

- En tant que délégataire des aides à la pierre, **maintenir des rencontres annuelles avec les bailleurs sociaux sur la programmation envisagée** ainsi que les CLAH.

### Action à amplifier / élargir

- **Formaliser et étendre au-delà de l'axe central des rencontres avec les partenaires** qui pourraient prendre la forme de séminaire, salon de l'habitat...
- **Contractualiser avec les différents partenaires -prestataires des conventions d'objectifs et de moyens**
- **Réimpulser la Conférence intercommunale du Logement**

### Nouvelles actions

- **Valoriser les travaux de l'observatoire de l'habitat et le suivi des actions** à l'occasion d'un COPIL PLH et bilan annuel du programme. Cette rencontre serait également l'occasion d'exposer les axes de travail prioritaires de l'agglomération pour l'année à venir.
- **Concevoir et diffuser des informations sur les actions de l'intercommunalité en matière d'habitat :**
  - **Réaliser auprès des communes les actions de l'intercommunalité et des partenaires** (Conseil Départemental, Région) en matière d'habitat et de logement (OPAH, PIG, SPEE...),
  - Faire évoluer les lieux d'information existants liés à un dispositif d'amélioration de l'habitat (OPAH RU, OPAH Communautaire) de manière à rendre l'information des dispositifs auprès des habitants et harmoniser l'information délivrée.
  - **Réfléchir à la création d'une Maison de l'Habitat à part entière**, dans laquelle toutes les thématiques pourraient être traitées (lieu d'accueil et information logement social, aides à la rénovation pour les particuliers y compris copropriétaires, étudiants, emménagés récents...).

### Modalités opératoires

## Fiche action 6 : Poursuivre la montée en gamme du marché

### Objectifs stratégiques

- Relancer la construction neuve,
- Développer une gamme de produits adaptée aux différents types de clientèles et à leur parcours résidentiel,
- Proposer un produit logement urbain bénéficiant d'usages, de confort, d'aménités, d'économies de coûts de fonctionnement...,
- Diversifier les formes urbaines en fonction de la localisation des projets,
- Développer des projets adaptés aux objectifs de sobriété foncière, proposant une alternative aux lots à bâtir en extension,
- Déployer une véritable stratégie de marketing territorial en donnant de la visibilité au territoire auprès d'opérateurs extérieurs,
- Cibler les opérateurs les plus pertinents en fonction des fonciers à valoriser et des produits envisagés.

### A poursuivre

- **Échanger en amont du dépôt du permis** entre les services de l'agglomération, les élus et les acteurs de la construction
- **Cibler et acquérir les fonciers les plus stratégiques** pour maîtriser la qualité des logements produits.

### Action à amplifier / élargir

- Étudier l'opportunité de créer un **référentiel habitat** (sans lui conférer de caractère opposable) pour négocier les opérations avec les aménageurs (en s'appuyant sur le niveau d'exigences de Saisons à adapter au contexte des communes de 1ère couronne et des communes rurales).
- Étudier l'opportunité de **majorer les aides financières déivrées par la collectivité** au respect de critères de qualité urbaine et architecturale.
- Recourir davantage aux **études de marché et études de faisabilité** en amont des opérations les plus stratégiques.
- **Poursuivre le recours à de nouvelles formes de consultation des opérateurs** : appels à projets (déjà envisagé sur le site du Parc Gouraud et du pôle Gare), appel à manifestation d'intérêt, ...

### Nouvelles actions

- **Partager et communiquer le référentiel habitat aux acteurs de la construction de logements** (lors de journée habitat, plaquette informative/cahier de recommandations).
- Traduire le **référentiel habitat dans le PLUi**, en particulier dans les OAP
- S'appuyer sur la « maison de l'habitat » pour **orienter la qualité des produits construits dans le diffus**.

### Modalités opératoires

# Orientation 3: Constituer progressivement une offre locative sociale équilibrée entre les communes et diversifier l'offre globale de logements en matière de typologies

## Fiche action 9 : Produire des logements adaptés à la demande

### Objectifs stratégiques

- Développer une offre locative sociale répondant aux besoins exprimés sur le territoire
- Conformément aux orientations du Comité Interministériel à la ville du 29 janvier 2021, limiter à 40% la production de PLAI/PLUS dans les communes déjà fortement dotées comme Soissons. Pour Belleu, au regard du projet de renouvellement des 2 Lions qui entraîne une diminution du taux SRU à terme, faire valoir une certaine souplesse dans la production d'offre locative sociale.

### Actions à poursuivre

- A l'appui de l'observatoire, poursuivre la **concertation entre Grand Soissons Agglomération, les communes et le porteur de projet** dans le cadre d'une instance de travail en amont du dépôt de permis de construire

### Actions à amplifier/à élargir

- **Consacrer entre 20 et 30% de l'offre neuve aux petites typologies (T1 et T2)** accessibles aux jeunes, personnes âgées et aux personnes handicapées ou des logements spécifiques. Privilégier les secteurs urbains bien équipés et desservis (y compris en zone périurbaine et rurale), ainsi que les bassins à proximité des pôles d'enseignement.
- **Produire ponctuellement une offre en grandes typologies (T5 et plus)** afin de loger les familles, dans une fourchette située entre 5 et 8% de la production neuve. Une vigilance quant à la production sociale très abordable (PLAI) en QPV – et plus largement à Soissons – sera observée au profit des communes de la première couronne.
- Travailler une **dé de répartition territorialisée des typologies** en fonction des besoins recensés (SNE).
- Rendre le parc accessible aux demandeurs :
  - **Privilégier la production en PLS en cœur urbain ou proche gare.**
  - Accroître l'offre en PLUS/PLAI en dehors de Soissons : **30% de PLAI, 50% de PLUS minimum dans les nouvelles opérations.**
- **Veiller à la rénovation du parc existant** (75% des logements en étiquette D ou moins) en particulier celui situé en QPV (59% des logements construits avant 1973): contribuer pleinement à **l'élaboration, au suivi et aux révisions des CUS et des PSP** des bailleurs sociaux

### Nouvelles actions

- Réfléchir à un **système de bonification pour les produits en carence** (exemple : T2, produit adapté au handicap).
- **Evaluer l'effet levier d'une ouverture des aides de Grand Soissons aux projets de rénovation** (actuellement exclu du règlement de financement).

### Modalités opératoires

# Orientation 3: Constituer progressivement une offre locative sociale équilibrée entre les communes et diversifier l'offre globale de logements en matière de typologies

## Fiche action 10 : Mettre en place une politique d'attributions partagée à l'échelle de l'intercommunalité

### Objectifs stratégiques

- Veiller aux équilibres sociaux dans le parc locatif social
- Poursuivre les engagements du territoire visant à favoriser l'accès à un logement dans le parc locatif social des ménages à ressources faibles et modestes dont les jeunes et les actifs à bas salaires, ainsi que les ménages en situation de difficulté compte tenu du niveau de leurs ressources et / ou de leur problématique sociale.

### Actions à poursuivre

- Mettre en œuvre les objectifs d'attributions fixés dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CA) puis en présenter le bilan annuel lors d'une Conférence Intercommunale du Logement.
- **Pérenniser la commission transversale de la convention intercommunale d'attribution qui vise à traiter les cas complexes et spécifiques.**
- Achever la politique de **relogement inhérentes au renouvellement du quartier St Crépin.**

### Action à élargir/à amplifier

- Réfléchir à la pertinence de **remobiliser le contingent intercommunal.**
- **Élargir l'interbailleur à l'ensemble des demandes de mutation**

### Nouvelles actions

- A du disse et approfondir le **diagnostic du parc social de l'agglomération, de manière partagée avec les acteurs de la CL, afin d'identifier les particularités du territoire** (quartiers, équilibres recherchés en matière de mixité sociale et territoriale). Ce diagnostic pourra comporter un **référentiel des résidences HLM en fonction de leur niveau de fragilité**, de manière à élaborer une stratégie partagée sur les équilibres de mixité sociale.
- Mettre en place un **système de notation de la demande**. Dans ce cadre, **accompagne et informe les maires sur la politique d'attribution.**
- **Promouvoir de nouveaux canaux de diffusion de l'offre en PLS** dont la commercialisation peut rencontrer des difficultés

### Modalités opératoires

# Orientation 4: Amplifier la réhabilitation du parc existant

## Fiche action 12 : Poursuivre le soutien et l'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation

Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"><li>• Encourager la rénovation du parc de logements: aspects énergétique, adaptation du parc en vue du maintien à domicile...</li><li>• Accompagner les propriétaires dans leurs travaux d'amélioration de leur logement : montage de projet, recours aux aides financières</li></ul>
Publics cibles	Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs
Modalités opératoires	<p><b>Actions à poursuivre</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Poursuite de l'abondement du PI G départemental</b> par la Communauté d'Agglomération. Le PI G départemental devrait être renouvelé par le Conseil Départemental de l'Aisne pour une année.</li><li>• <b>Poursuivre le partenariat avec la régie régionale du SPEE.</b></li><li>• Poursuivre les dispositifs engagés (OPAH communautaire, OPAH RU, ORT...)</li></ul> <p><b>Action à amplifier / élargir</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Conforter le rôle de chef de file de l'Agglomération en matière de rénovation et d'adaptation des logements dans le cadre du Guichet Unique de l'Habitat: <b>encourager l'abélisation RGE des artisans, valorisation des matériaux bio-sourcés..</b></li><li>• <b>Mettre à jour les supports de communication à destination des ménages</b>, disponibles dans l'ensemble du territoire.</li><li>• En secteur patrimonial/sauvegardé, instaurer systématiquement des <b>temps d'échanges avec l'ABF</b> afin de <b>faciliter la mise en œuvre des projets de rénovation.</b></li></ul> <p><b>Nouvelles actions</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Réfléchir à la création d'une « maisons de l'habitat » ou a minima, <b>d'un guichet unique de la rénovation afin de rendre plus visible le réseau d'acteurs, en lien avec France Rénov, les Maisons France Services et les lieux d'informations existants.</b></li></ul>

# Orientation 4: Amplifier la réhabilitation du parc existant

## Fiche action 13 : Amplifier la lutte contre l'habitat indigne

### Objectifs stratégiques

- Agir sur les situations de mal logement, dans leurs différentes formes, notamment liées à un propriétaire indélicat
- Mettre en œuvre les recommandations issues de l'étude de cadrage pour l'instauration d'outils de lutte contre la non-décence des logements.

### Action à poursuivre

- Rechercher la complémentarité des dispositifs et des aides financières alloués à la lutte contre l'habitat indigne (PIG OPAH RUJ OPAH communautaire). Dans le cadre de l'OPAH communautaire, **sortir de 50 logements en situation d'insalubrité occupés par des propriétaires durant le R H+ 51 logements sociaux et 25 logements en petite LHI.**

### Action à amplifier / élargir

- **Capitaliser les données obtenues** au sein d'un tableau de bord partagé
- **Mettre en réseau local d'acteurs en réintergrant les instances existantes** : s'appuyer sur les instances type COTECH/COPI L en place créer une cellule ad-hoc, ... qui associerait notamment les CCAS, service urbanisme, services sociaux, cellule habitat indigne de Soissons.
- Participer aux instances du PDLH afin de faire remonter des situations locales complexes au niveau départemental.

### Nouvelles actions

- **Mettre en œuvre les recommandations issues de l'étude de cadrage pour l'instauration d'outils de lutte contre la non-décence des logements.** Parmi les pistes envisagées à ce jour:
  - Réfléchir à la mise en place du **permis de louer**: intérêt par les communes, définition des périmètres, modalités de mise en œuvre (internalisation, convention avec les communes, prestation déléguée...),
  - Réfléchir à la **gestion des pouvoirs de police spéciales de l'habitat** (cf. article 75 loi ALUR).
  - **Conventionner avec la CAF02 et la MSA.**

### Modalités opératoires

# Orientation 4: Amplifier la réhabilitation du parc existant

## Fiche action 13 : Amplifier la lutte contre l'habitat indigne

### Objectifs stratégiques

- Agir sur les situations de mal logement, dans leurs différentes formes, notamment liées à un propriétaire indélicat
- Mettre en œuvre les recommandations issues de l'étude de cadrage pour l'instauration d'outils de lutte contre la non-décence des logements.

### Modalités opératoires

- **S'inscrire dans l'expérimentation Histologe**
  - Evaluer le déploiement du n° vert national, le cas échéant mettre en place un outil de saisine/alerte pour les locataires.
  - Croiser les signalements des locataires avec les services urbanisme des communes et plus largement les données récoltées par les partenaires

# Orientation 5: Maintenir l'offre adaptée aux personnes défavorisées et faciliter le passage pérenne vers le logement

## Fiche action 14 : Soutenir l'accueil des étudiants alternants, apprentis et jeunes actifs

### Objectifs stratégiques

- Fournir une réponse en logements adaptée aux besoins des étudiants (étudiants classiques, alternants et apprentis) au vu de la vocation de formation post-bac de Soissons et Cuffies, facteur d'attractivité du territoire : offre de logements pérenne et temporaire.
- Anticiper l'accroissement et la diversification de l'offre de formation (3000 étudiants envisagés à horizon 2030).

### Modalités opératoires

#### Actions à poursuivre

- **Achever l'opération de démolition-reconstruction de Cuffies (270 logements).**
- Accompagner le développement d'une offre en résidence jeunes actifs, actuellement porté par Accueil et Promotion.

#### Action à élargir/à amplifier

- Veiller à ce que **30% de la programmation locative à dée soit composée de petites typologies de type T1-T2** dans les communes et quartiers disposant d'établissements d'enseignement supérieur ou d'apprentissage
- Limiter la production de PLS, dont les niveaux de loyers sont supérieurs aux capacités financières des jeunes. A contrario, encourager une production congrue de PLAI avec un faible reste à charge.
- **Accroître les partenariats avec les entreprises et les opérateurs de logements dans le cadre de la labellisation « Terres d'industrie » :**
  - Promouvoir les dispositifs d'accompagnement et d'aide proposés par Action Logement
  - Dans le cadre de la future cotation de la demande de logement social, réfléchir à l'**opportunité de critères locaux en faveur des jeunes actifs du territoire.**

#### Nouvelles actions

- Mettre en place un **guichet unique à destination des étudiants**
- Promouvoir auprès des propriétaires bailleurs « **la chambre chez l'habitant** ».
- **Promouvoir le dispositif Loc'avantages**
- Identifier les programmes dans lesquels pourraient être réservés prioritairement des logements à destination des jeunes de moins de trente ans
- **Accroître l'offre en logements meublés,**
- Expérimenter la colocation en logement social.

# Orientation 5: Maintenir l'offre adaptée aux personnes défavorisées et faciliter le passage pérenne vers le logement

## Fiche action 15 : Coordonner le réseau associatif autour du repérage des ménages

Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mettre en œuvre les actions prévues au PLH en lien avec le plan d'actions en matière d'intervention sociale issue de l'analyse des besoins sociaux (ABS) initiée en 2022.</li><li>• Veiller à accompagner les ménages « sur le fil », susceptible de basculer suite à une difficulté dont le nombre de situation évolue à la hausse suite à la crise sanitaire.</li><li>• Traduire les intentions du Plan Logement d'Abord sur le territoire.</li></ul>
------------------------	---

Modalités opératoires	<p><b><u>Actions à poursuivre</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Poursuivre l'accompagnement social des ménages en situation d'impayés</b> (diagnostic sociaux et financiers) afin de limiter les expulsions, en partenariat avec les bailleurs sociaux et Action Logement.</li><li>• Mettre en œuvre le Plan Logement d'Abord, localement porté par l'OPAL avec le soutien d'Accueil et Promotion.</li><li>• Réfléchir à l'<b>opportunité d'un Centre Intercommunal d'Action Sociale</b> En cas de décision favorable, définir les modalités d'intervention du CIAS (un public en priorité ? quelle articulation avec les CCAS ? ...).</li><li>• <b>Labéliser a priori les ménages prioritaires</b> (au titre du L441-1 du Code) en partenariat avec la commission logement du PDALHPD.</li><li>• <b>Maintenir la mobilisation d'une partie du parc social pour de l'intermédiation locative.</b></li></ul> <p><b><u>Action à élargir/à amplifier</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Capter davantage de logements privés pour développer l'intermédiation locative</b> avec bail glissant dans le parc (3 à 4 logements actuellement sur le Sissonnais). Ce produit pourrait notamment être mobilisé pour les jeunes sortants de l'ASE. L'Agence Immobilière Sociale (AIS) du Conseil Départemental a vocation à capter des logements dans le parc privé, mais peine à identifier par mi les locataires ceux répondant aux critères du PDALHPD.</li><li>• <b>Poursuivre l'accompagnement social auprès des demandeurs d'asile.</b></li></ul> <p><b><u>Nouvelles actions</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Expérimenter des <b>visites conjointes OPAH communautaire/travailleurs sociaux</b></li><li>• Encourager un <b>mille euro communautaire du réseau d'acteurs associatifs</b> : groupe de travail thématique dans le cadre de la DL en faveur de l'accès et l'embarquement et les thématiques annexes (accès à l'emploi, insertion...),</li><li>• Travailler avec les acteurs à proposer un accompagnement social pluridisciplinaire (accompagnement social et médico-social).</li></ul>
-----------------------	---

# Orientation 5: Maintenir l'offre adaptée aux personnes défavorisées et faciliter le passage pérenne vers le logement

## Fiche action 16 : Mieux répondre et diversifier l'habitat des seniors

### Objectifs stratégiques

- Faciliter le maintien des seniors dans leur logements, qu'ils soient propriétaires ou locataires.
- Encourager le développement d'une offre à mi-chemin entre le logement autonome et l'EPHAD, le dernier souffrant de vacance faute de demande.

### Modalités opératoires

#### Actions à poursuivre

- Poursuivre la politique **d'adaptation de l'offre dans le parc social** : réhabiliter le parc existant, continuer à construire des logements neufs adaptés aux seniors: 2 pièces de plain-pied, avec le soutien financier du Conseil Départemental.
- Faciliter le maintien à domicile des seniors propriétaires : dans le cadre de l'OPAH communautaire, **accompagner 75 dossiers d'adaptation de propriétaires occupants**. Soutien financier de Grand Sissoons Agglomération aux ménages propriétaires dont le reste à charge sur les projets serait encore trop important à hauteur de 9000€/an.
- **Décliner localement les orientations du diagnostic autonomie**, en cours de réalisation.

#### Action à élargir/à amplifier

- Faciliter les parcours résidentiels des seniors dans le parc social : **promouvoir la production de logements en R A et R US, identifier les programmes dans lesquels pourraient être réservés prioritairement des logements à destination de personnes en perte d'autonomie liées à l'âge ou au handicap...** Et en adéquation avec leurs ressources.
- Accompagner les bailleurs dans le développement de formules attractives pour les ménages en situation de sous-occupation, en menant de front adaptations et mutations. **Une bourse de logements adaptés interbailleurs** pourrait par exemple être mise en place.
- En lien avec la Conférence des Financeurs sur l'habitat indusif, **faciliter la sortie opérationnelle des projets/réflexions** (APEI des 2 Vallées, AMSAM, tous deux en lien avec l'OPAL et Clésence).

#### Nouvelles actions

- Expérimenter **une à deux opérations de maisons individuelles T2-T3 seniors regroupées** (mini-béguinage de 12 à 15 logements, avec espaces communs) avec le concours de l'office départemental (OPAL). Dans le cadre du PLU, **prévoir des emplacements réservés aux structures** pour une meilleure intégration dans les quartiers et centre-bourgs.

1

## Rencontres individuelles avec les communes:

Identification de tous les projets logements (coups partis, réflexions, potentiels en renouvellement/extension..)

Potentiel de 2300  
logements potentiels +  
100 ha potentiel foncier

2

## COPIL de juin 2022: objectif de 1550 logements retenus sur 6 ans

Sélection des opérations considérés comme des « coups partis »:

- Opérations commencées ou dont le permis a été déposé,
- Opération à l'étude mais affichant une temporalité de production claire, ou pour laquelle la collectivité s'est engagée (acquisition foncière, opérateur trouvé...)

Potentiel de 916  
logements  
coups partis

3

## Priorisation des 634 logements restants :

- Priorité 1 : Foncier à l'étude dont la programmation est cohérente, dont le foncier est bien situé, sans consommation d'espaces (quartier de gare, rééquilibrage en logement social en dehors de Soissons, proximité des services, des équipements ...)
- Priorité 2: Foncier à l'étude intégrant une programmation en logement social, mais qui consomme du foncier agricole, ou foncier sans consommation d'espaces, mais dont la programmation sociale pourrait être réinterrogée.
- Foncier écarté : foncier incompatibles avec les documents d'urbanisme en vigueur, ou dont la temporalité de l'opération n'est pas envisagée sur le temps du PLH.

Sélection  
d'opérations  
à l'étude  
pour  
parvenir à  
1550  
logements.

4

## Rééquilibrage du potentiel global de projet au regard du poids démographique de chaque commune.

# La déclinaison du scénario dans les communes

Parmi les 1550 logements à produire, 916 sont considérés comme des « coups partis ». Le différentiel de logements, qui atteint 634 logements, est donc à prioriser parmi le potentiel identifié, en veillant à préserver les équilibres démographiques des strates urbaines. Lorsque les opérations « coups partis » et « à l'étude » n'atteignent pas 50 % du poids résidentiel de la commune, il est proposé de rehausser le nombre de logements à construire.

Commune	1 – PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS RETENUS D'OFFICE		2 – MÉTHODOLOGIE DE TERRITORIALISATION EN S'APPUYANT SUR LES OPÉRATIONS À L'ÉTUDE CORRESPONDANT AUX OBJECTIFS DU PLH ET SUR LES COUPS PARTIS		3 – MÉTHODOLOGIE DE TERRITORIALISATION EN S'APPUYANT UNIQUEMENT SUR LE POIDS RÉSIDENTIEL DE LA COMMUNE DANS LE TOTAL DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL		TERRITORIALISATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN FONCTION A LA FOIS DES LOGEMENTS RETENUS D'OFFICE, DES OPÉRATIONS A L'ÉTUDE CORRESPONDANT AUX OBJECTIFS DU PLH, ET DU POIDS RÉSIDENTIEL DE LA COMMUNE <small>(CORRESPOND A LA PHASE 2, ET A AU MOINS 50 % DE L'OBJECTIF DU POIDS RÉSIDENTIEL DE LA PHASE 3)</small>		Poids démographique
	Opérations en coups partis (en nb de lgts)	Dents creuses (en nb de lgts)	Nombre de logements en tenant compte des coups partis et des opérations à l'étude correspondant aux objectifs du PLH	En %	Nombre de logements répat uniquement en fonction du poids de la commune parmi le total des résidences principales de l'agglomération	Poids résidentiel de la commune dans le total de GSA	Territorialisation (en nombre de logements)	Territorialisation (en %)	
<b>Total GSA</b>	<b>916</b>		<b>1550</b>	<b>100 %</b>	<b>1550</b>	<b>100 %</b>	<b>1550</b>	<b>100 %</b>	
Soissons - Pôle principal	504	9	882	57 %	860	55 %	830	54 %	54%
Communes de 1ère couronne	298	38	580	37 %	585	38 %	613	40 %	36%
Communes rurales	21	46	88	5%	128	8 %	107	6,9 %	10%

■ Opération considérées comme "coups partis"

Priorisation parmi les opérations à l'étude :

- ▨ 1 - Programmation intéressante, sur du foncier stratégique
- ▨ 2 - Foncier stratégique, programmation à affiner
- ▨ 3 - Foncier stratégique, programmation intéressante, mais consomme des espaces agricoles
- ▨ 4 - Foncier éloigné des équipements et consomme des espaces agricoles

Rue Principale

Route de Chavigny /  
Rue Louis  
Philippon

Rue du Moulin

Entre lotissement  
et village

Rue de l'Urmois

Rue du petit Longpont

Rue Caudron

Rue de Maupas\*

Chemin Vert  
Cœur de bourg

La Grenouillère  
Cœur de bourg

Les franches  
terres

Rue du Point du  
jour

Place de la Mairie / Derrière la place

ZAC Sous-Clémencins :  
tranche 1-1  
ZAC Sous-Clémencins :  
tranches 1-1 et 2

Zone des Clos

Zone du  
Poirelet  
ZAC du Colombier

Les Putés

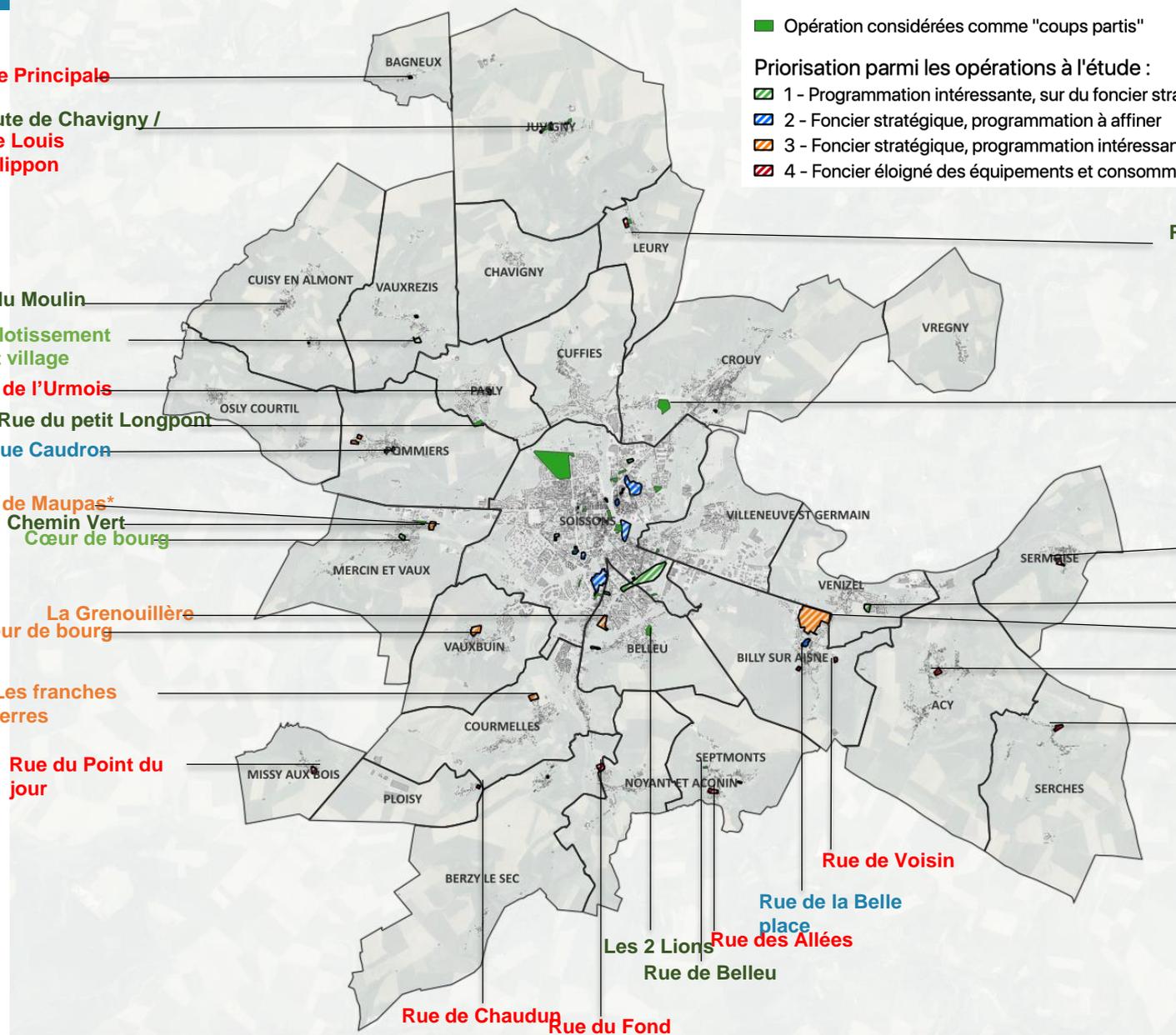
Rue de Necvin

Rue de Voisin

Rue de la Belle  
place  
Rue des Allées

Les 2 Lions  
Rue de Belleu

Rue de Chaudup  
Rue du Fond  
St-Martin



# Travail foncier

Opération considérées comme "coups partis"

Priorisation parmi les opérations à l'étude :

- 1 - Programmation intéressante, sur du foncier stratégique
- 2 - Foncier stratégique, programmation à affiner
- 3 - Foncier stratégique, programmation intéressante, mais consomme des espaces agricoles
- 4 - Foncier éloigné des équipements et consomme des espaces agricoles

NPNRU St Crépin

Rue des Mérovingiens  
Site Av. Coucy 2

Site Av. Coucy 1

Friche RFF phase 1

Rue du Belvédère  
Rue Rusca

Ilot Gravier

Rue Notre Dame

Bldv Gambetta / rue  
Arquebuse

Friche Zickel / Dehaitre \*

Projet Gare  
phase 1

Ilot Intendance

Trinité

Salle des  
Feuillants

Parc Gouraud

Angle rue  
Jeanne d'Arc / rue  
Lavisse \*

Site Aurore

Résidence seniors  
(livré en 2022)

Quartier Chevreux

BELLEU

Billy

# Exemple fiche communale

## Billy-sur-Aisne

### Chiffres-clefs de la commune

#### Démographie

Population 2019  
Taux d'évolution annuel de la population 2013-2019  
Taux de croissance naturelle 2013-2019  
Taux de croissance migratoire 2013-2019  
Taille moyenne des ménages en 2019  
Desserrement des ménages 2013-2019

	Billy-sur-Aisne	1ère couronne	Grand Soissons	Aisne
Population 2019	1 148	19 050	52 764	531 345
Taux d'évolution annuel de la population 2013-2019	0,1%	0,4%	0,2%	-0,3%
Taux de croissance naturelle 2013-2019	0,0%	-0,2%	0,1%	0,1%
Taux de croissance migratoire 2013-2019	0,1%	0,6%	0,1%	-0,4%
Taille moyenne des ménages en 2019	2,3	2,2	2,2	2,3
Desserrement des ménages 2013-2019	-0,3%	-0,34%	-0,34%	-0,45%

#### Emploi et revenus

Revenu médian par unité de consommation en 2019  
Nombre d'emplois au lieu de travail  
Indice de concentration de l'emploi

	Billy-sur-Aisne	1ère couronne	Grand Soissons	Aisne
Revenu médian par unité de consommation en 2019	20580	N.R.	N.R.	N.R.
Nombre d'emplois au lieu de travail	351	5 541	20 407	169 960
Indice de concentration de l'emploi	0,79	0,8	1,2	0,9

#### Composition des ménages

Population des ménages en 2019  
Part des ménages d'1 personne  
Population des plus de 60 ans  
Part des 60 ans et +

	Billy-sur-Aisne	1ère couronne	Grand Soissons	Aisne
Population des ménages en 2019	502	8 348	24 057	230 946
Part des ménages d'1 personne	27,1%	31,8%	38,6%	33,8%
Population des plus de 60 ans	403	5 751	15 199	143 196
Part des 60 ans et +	35,1%	30,2%	28,8%	26,9%

#### Logement

Logements 2019  
Part des résidences principales  
Part des logements vacants  
Part des résidences secondaires  
Résidences principales en 2019  
Part des propriétaires occupants  
Part des locataires HLM  
Part des locataires du secteur privé

	Billy-sur-Aisne	1ère couronne	Grand Soissons	Aisne
Logements 2019	536	9 039	26 360	266 922
Part des résidences principales	93%	92%	91%	87%
Part des logements vacants	7%	6%	7%	10%
Part des résidences secondaires	0%	1%	1%	4%
Résidences principales en 2019	499	8 346	24 049	230 907
Part des propriétaires occupants	83%	63%	47%	62%
Part des locataires HLM	0%	20%	31%	16%
Part des locataires du secteur privé	15%	15%	20%	21%

#### Parc social

Nombre de logements du parc social  
Taux de logements sociaux estimé  
Taux de vacance dans le parc social  
Taux de mobilité moyen  
Loyer moyen en €/m<sup>2</sup>

	Billy-sur-Aisne	1ère couronne	Grand Soissons	Aisne
Nombre de logements du parc social	2	2 122	7 982	40 922
Taux de logements sociaux estimé	0,4%	25,4%	33,2%	17,7%
Taux de vacance dans le parc social	N.R.	3,2%	3,8%	4,3%
Taux de mobilité moyen	0,00	N.R.	N.R.	N.R.
Loyer moyen en €/m <sup>2</sup>	0,00	N.R.	N.R.	N.R.

#### Construction neuve

Logements construits 2013 - 2018 inclus  
Dont logements individuels  
Dont logements collectifs

	Billy-sur-Aisne	1ère couronne	Grand Soissons	Aisne
Logements construits 2013 - 2018 inclus	10	458	1 100	6 109
Dont logements individuels	100%	62%	38%	66%
Dont logements collectifs	0%	38%	60%	32%

Sources : INSEE 2019, RPLS 2021, Sitadel

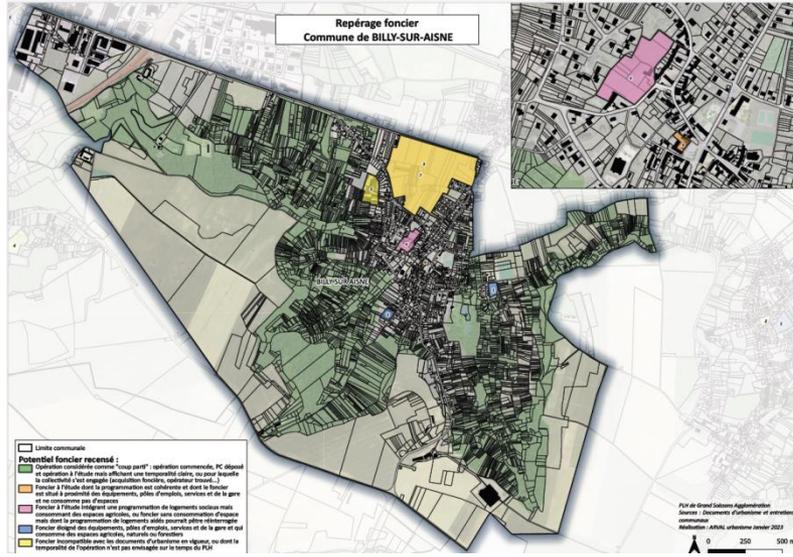
## Billy-sur-Aisne

### Objectifs PLH

#### Objectif de production de logements neufs :

	Billy-sur-Aisne
Objectif PLH 6 ans	Nombre 60
Objectifs de logements aidés	52
Dont logements locatifs sociaux	39
Dont Accession sociale	13
Dont hébergement	0

### Cartographie des projets



## 2 – PLH de Grand Soissons Agglomération

# Avis de l'État

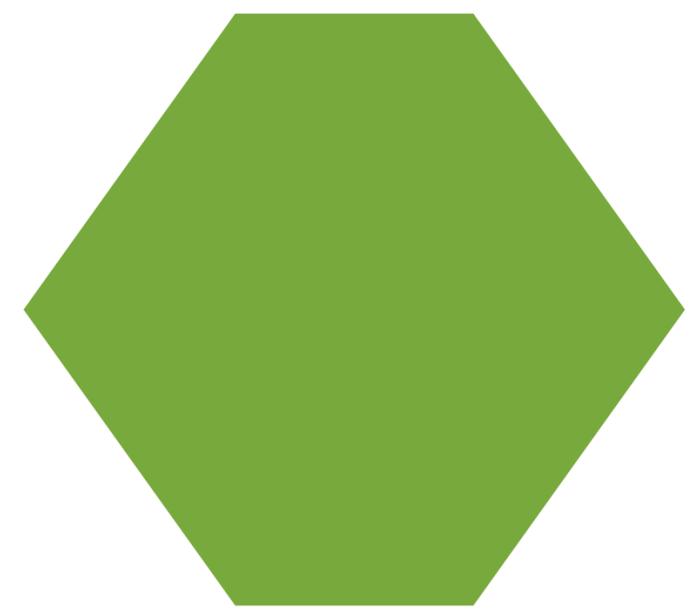
## 3 – Fusion – Absorption de SIGH par SIA

# Présentation d'un projet stratégique SIGH-SIA



# Éléments de contexte

- Crise inflationniste
- Fragilisation accrue des ménages modestes
- Augmentation de la demande de logements dans les Hauts-de-France
- Rareté des opportunités foncières
- Evolution des normes environnementales sur le foncier, la construction et l'entretien du parc
- Hausse des coûts et manque de disponibilité des matériaux et des équipements
- Hausse des taux impactant le coût des emprunts



# Répartition du parc

RPLS 01/01/2022	SIGH	SIA HABITAT	Total général
<b>ARRAS</b>	<b>1 915</b>	<b>616</b>	<b>2 531</b>
CC des Campagnes de l'Artois	169	114	283
CC du Sud-Artois	330		330
CC du Ternois	28	84	112
CC Osartis Marquion	144	49	193
CU d'Arras	1 244	369	1 613
<b>AVESNES-SUR-HELPE</b>	<b>998</b>		<b>998</b>
CA Maubeuge Val de Sambre	439		439
CC Coeur de l'Avesnois	62		62
CC du Pays de Mormal	497		497
<b>BÉTHUNE</b>	<b>670</b>	<b>6 401</b>	<b>7 071</b>
CA de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane	670	6 297	6 967
CC Flandre Lys		104	104
<b>BOULOGNE-SUR-MER</b>		<b>124</b>	<b>124</b>
CA du Boulonnais		114	114
CC de Desvres-Samer		1	1
CC de la Terre des Deux Caps		9	9
<b>CALAIS</b>		<b>118</b>	<b>118</b>
CA du Calaisis		116	116
CC de la Région d'Audruicq		1	1
CC Pays d'Opale		1	1
<b>CAMBRAI</b>	<b>769</b>	<b>3</b>	<b>772</b>
CA de Cambrai	623	2	625
CA du Caudrésis et du Catésis	112	1	113
CC du Pays Solesmois	34		34
<b>DOUAI</b>	<b>286</b>	<b>5 229</b>	<b>5 515</b>
CA du Douaisis [c.A.D.]	59	3 423	3 482
CC Coeur d'Ostrevant [c.C.C.O.]	143	1 758	1 901
CC Pévèle-Carembault	84	48	132
<b>DUNKERQUE</b>		<b>945</b>	<b>945</b>
CC de Flandre Intérieure		51	51
CC des Hauts de Flandre		44	44
CC Flandre Lys		145	145
CU de Dunkerque		705	705
<b>LENS</b>	<b>1 085</b>	<b>15 680</b>	<b>16 765</b>
CA de Lens - Liévin	968	9 634	10 602
CA d'hénin-Carvin	117	6 046	6 163
<b>LILLE</b>	<b>133</b>	<b>9 049</b>	<b>9 182</b>
CC Pévèle-Carembault	133	408	541
Métropole Européenne de Lille		8 641	8 641
<b>MONTREUIL</b>		<b>754</b>	<b>754</b>
CA des Deux Baies en Montreuillois		92	92
CC des 7 Vallées		626	626
CC du Haut Pays du Montreuillois		36	36
<b>SAINT-OMER</b>		<b>293</b>	<b>293</b>
CA du Pays de Saint-Omer		293	293
<b>VALENCIENNES</b>	<b>22 100</b>	<b>3 743</b>	<b>25 843</b>
CA de la Porte du Hainaut	7 399	2 721	10 120
CA Valenciennes Métropole	14 701	1 022	15 723
<b>Total général</b>	<b>27 956</b>	<b>42 955</b>	<b>70 911</b>



# Chiffres clés



Sia Habitat

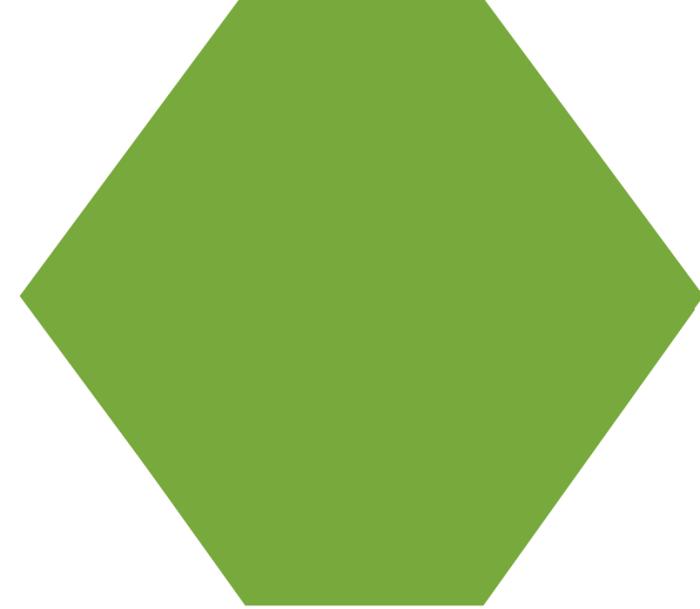


		SIA 2022	SIGH 2022	Newco
<b>nbre de lgts</b>		<b>43 000</b>	<b>28 000</b>	<b>71 000</b>
<b>CA</b>	<b>M€</b>	<b>252</b>	<b>150</b>	<b>402</b>
Loyers	M€	218	129	347,0
Endettement	M€	1 459	850	2 309
Annuités	M€	83	58	141
<b>Annuités sur loyers</b>	<b>%</b>	<b>38%</b>	<b>45%</b>	<b>40%</b>
FdR à terminaison	M€	100,0	100,0	200,0
<b>FdR à terminaison</b>	<b>€ au lgt</b>	<b>2 326</b>	<b>3 571</b>	<b>2 817</b>



# Enjeux essentiels

- Augmenter la production de logements
- Accélérer les synergies au niveau régional au sein de Petram
- Adapter notre modèle économique au nouveau contexte
- Accélérer la transition énergétique et environnementale
- Renforcer notre proximité au service de la satisfaction client
- Proposer de nouvelles solutions digitales
- Améliorer l'accompagnement social de nos clients



# Impacts intégrés au titre de l'investissement 1/2 : développement

Une politique de développement ambitieuse, avec **1 000 logements par an à partir de 2027**, pour un investissement supplémentaire de près de **200 millions d'euros sur 10 ans**

OS	Réel			Prévisionnel										TOTAL	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
PMT SIA	391	317	465	409	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
PMT SIGH	160	96	123	408	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	
<i>OS additionnels</i>						30	70	140	140	140	140	140	140	140	940
<b>TOTAL NewCo</b>	<b>551</b>	<b>413</b>	<b>588</b>	<b>817</b>	<b>860</b>	<b>890</b>	<b>930</b>	<b>1 000</b>							
<b>Volume d'investissement des OS additionnels (K€)</b>						(5 590)	(13 370)	(27 402)	(28 091)	(28 788)	(29 512)	(30 264)	(31 009)	(194 026)	

Coûts d'exploitation sur 10 ans liés à l'augmentation de la réserve foncière K€

(3 857)



# Impacts intégrés au titre de l'investissement 2/2 : transition environnementale et énergétique

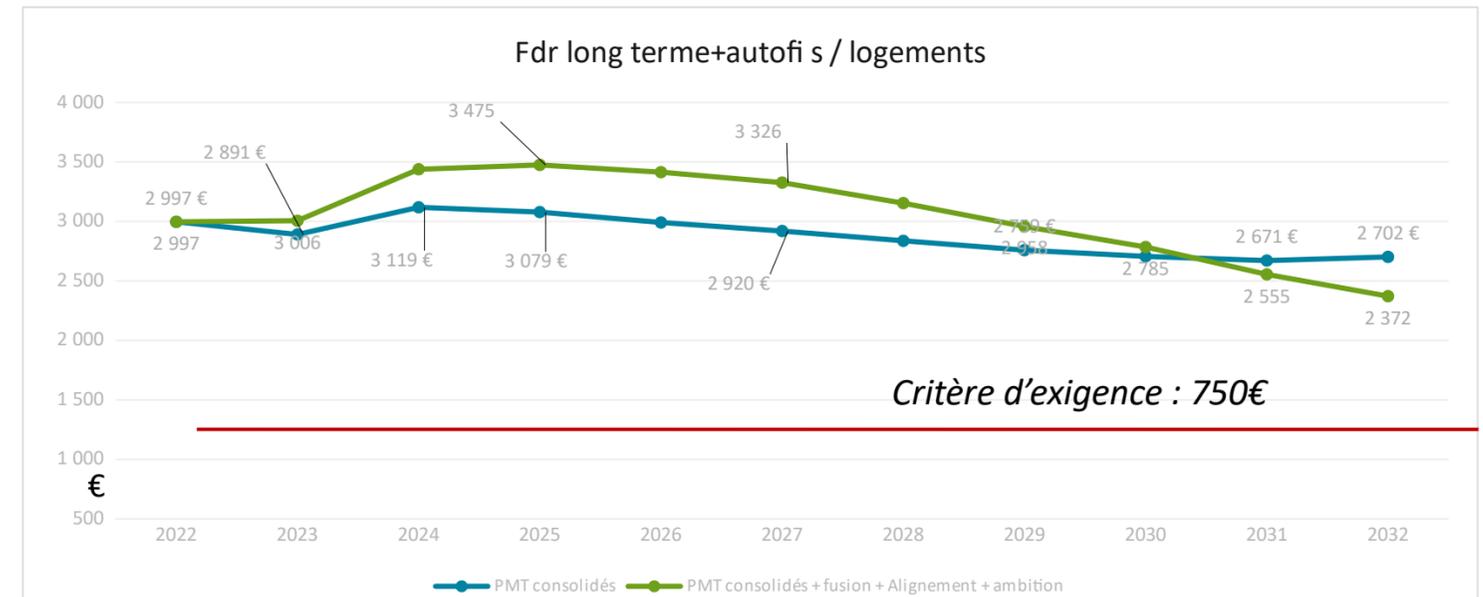
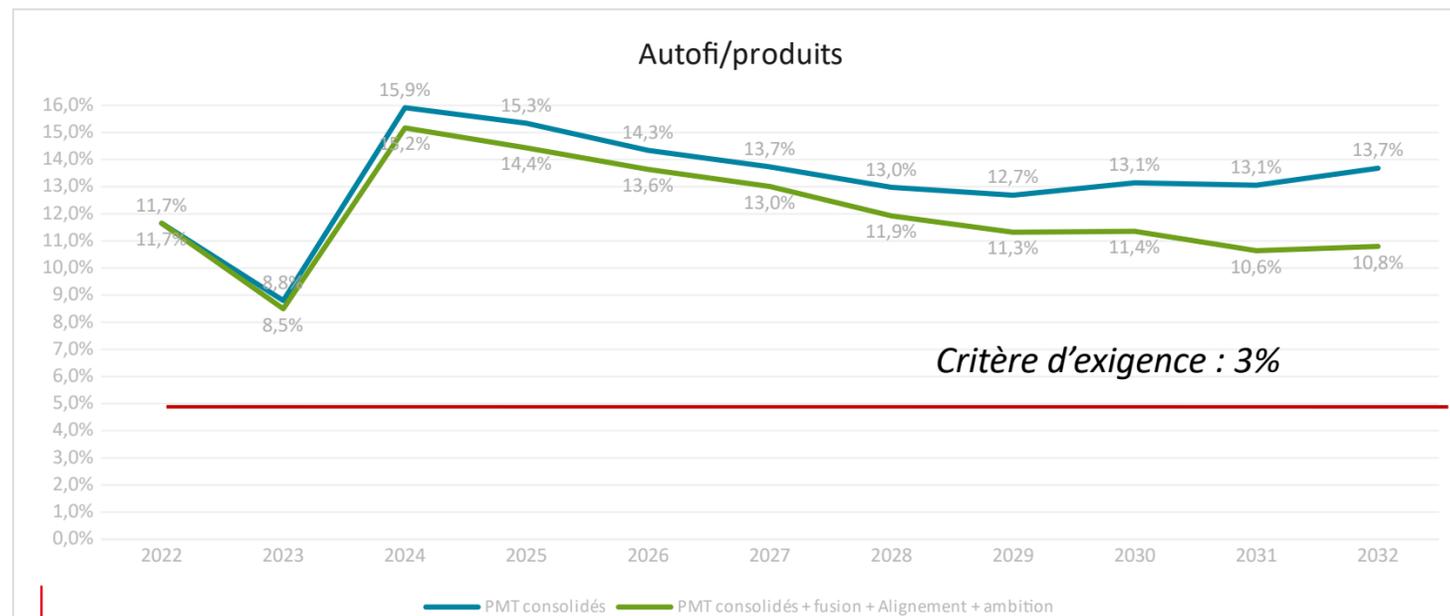
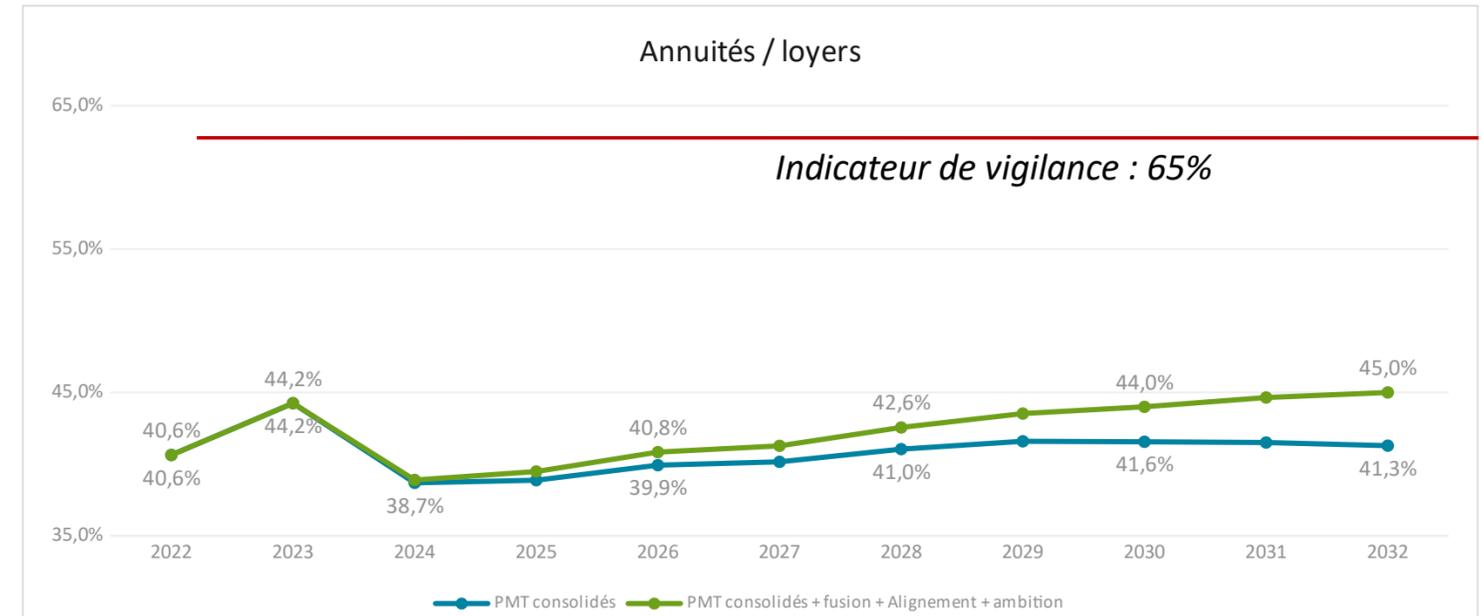
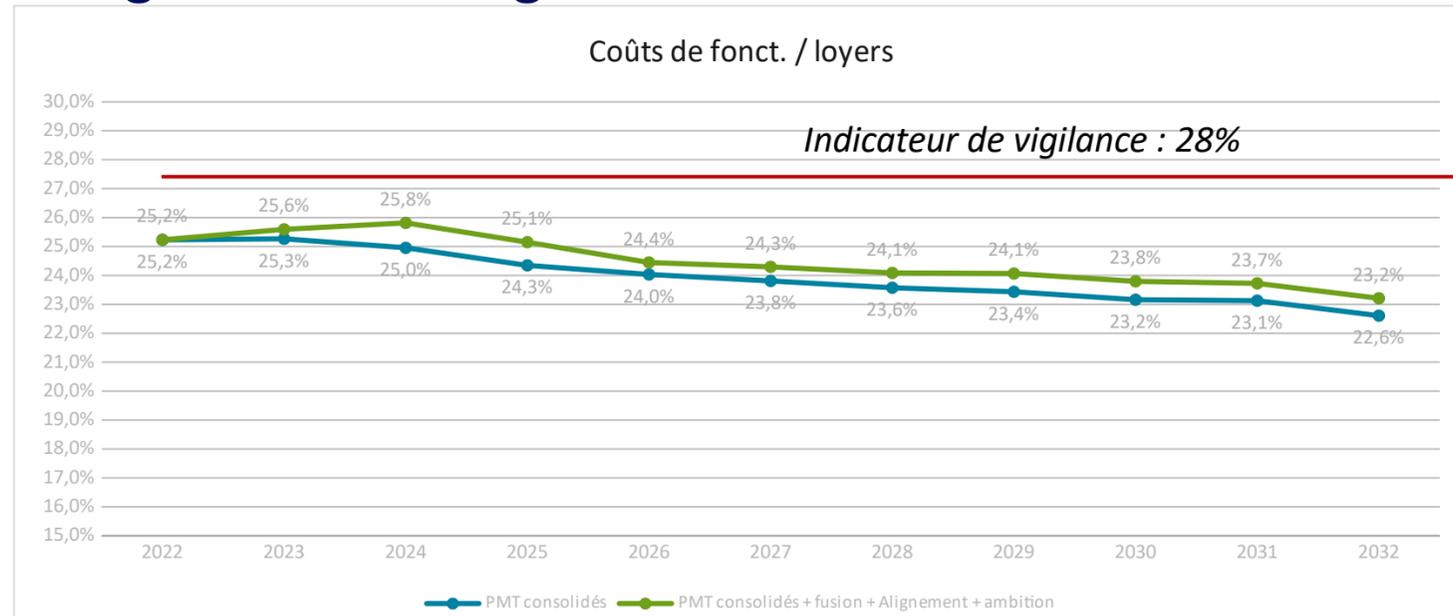
La fusion permet un investissement supplémentaire de 283 M€ (par rapport aux PMT actuels) afin de :

- Nous affirmer en tant que leader sur **la transition énergétique** avec un développement des ENR et des logements passifs
- Figurer parmi les premiers bailleurs à **éradiquer les étiquettes E d'ici à 2034**
- Nous conformer à nos engagements pris sur **le bio sourcé**

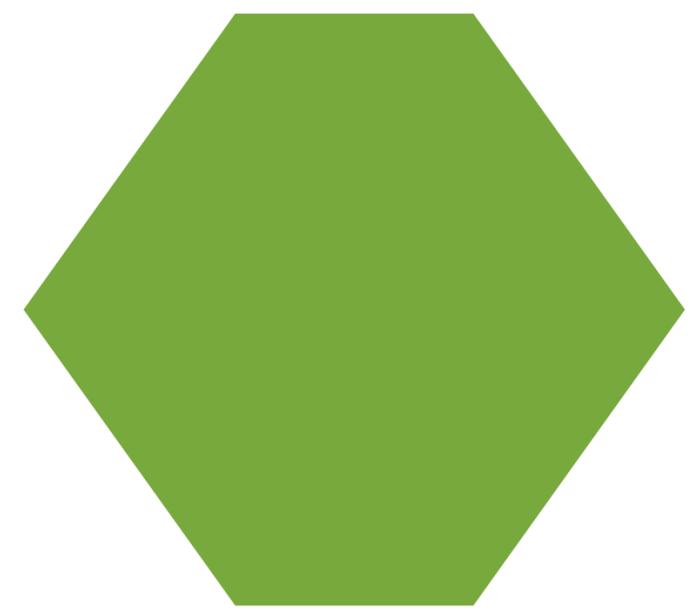
Nature de l'ambition (k€)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Grand Total
ENR	-	(400)	(500)	(700)	(800)	(900)	(1 000)	(1 000)	(1 000)	(1 000)	(7 300)
Biosourcé	(20)	(935)	(1 307)	(1 650)	(1 850)	(4 546)	(5 145)	(5 801)	(6 518)	(7 304)	(35 076)
Passif	-	-	-	-	(1 932)	(2 376)	(2 841)	(3 328)	(3 838)	(4 371)	(18 686)
Volume réhab total	0	0	0	(16 658)	(20 051)	(21 676)	(41 555)	(31 039)	(44 956)	(46 080)	(222 015)
<b>Total ambitions invest</b>	<b>(20)</b>	<b>(1 335)</b>	<b>(1 807)</b>	<b>(19 008)</b>	<b>(24 633)</b>	<b>(29 498)</b>	<b>(50 542)</b>	<b>(41 168)</b>	<b>(56 313)</b>	<b>(58 755)</b>	<b>(283 077)</b>

# PMT consolidé vs PMT Fusion + alignement + ambitions

La modélisation de l'ensemble des chiffrages de la fusion, des alignements et des ambitions, montre un impact maîtrisé sur la structure financière de la nouvelle entité, avec des marges confortables par rapport aux critères d'exigences et de vigilance de la Fédération des ESH



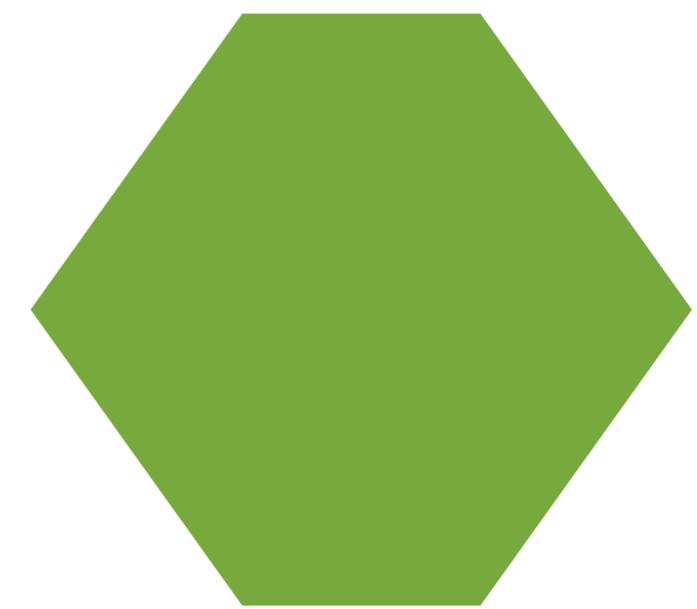
# Éléments de calendrier prévisionnels



→ Objectif de fusion opérationnelle le **31 Décembre 2023**, avec effet rétroactif, sur les comptes clos au 31 Décembre 2022 :

- Présentation Conseil de Surveillance SIGH et Conseil de SIA Habitat **10 Février 2023**
- Présentation du projet de protocole de fusion aux conseils **24 mai 2023**
- Information et Consultation des CSE **28 juin 2023**
- Présentation du projet de traité de fusion aux conseils **27 Octobre 2023**
- Assemblées Générales des deux sociétés pour approuver le projet **21 Décembre 2023**





Il est demandé au comité de bien vouloir rendre son avis sur la dissolution de la société SIGH par l'effet de la fusion absorption par SIA Habitat.

Par application de l'article L. 441-2-1 du CCH qui dispose que « En cas de fusion de deux sociétés d'habitations à loyer modéré n'ayant pas la même compétence géographique, la compétence géographique de la société absorbante est, après la fusion, **l'addition des compétences** géographiques des deux sociétés ayant fusionné », la Société Absorbante disposera de la compétence territoriale sur le territoire de la région Hauts-de-France et sur le territoire de la région Ile-de-France.



## 3 – Fusion – Absorption de SIGH par SIA

# Avis de l'État

## 4 – Inter médiation locative : cadrage régional

## 4 – Intermédiation locative : cadrage régional

### Plan de relance 2009

#### Mise en place du nouveau dispositif d'intermédiation locative

- Mobilisation du parc privé, afin d'élargir l'offre de logement adapté :
  - alternative à l'hébergement ;
  - relogement des sortants de CHRS ;
  - hébergement temporaire dans la lutte contre l'habitat indigne en prévention des expulsions ;
  - relogement des ménages prioritaires DALO.
  
- Objectif NPC 250 logements + Picardie 50 logements (équivalent 750 places).

## 4 – Intermédiation locative : cadrage régional

### Plan de relance 2009

2 systèmes :

- la sous location : le propriétaire loue à une association qui sous loue à un ménage en difficulté, l'occupation est temporaire ;
- le mandat de gestion : un organisme (AIVS, association...) assure la gestion locative, le bail de 3 ans est passé entre le propriétaire et le ménage

Un accompagnement social (aide à la gestion locative : suivi du paiement des loyers, de l'entretien du logement, médiation en cas de difficultés, et accompagnement social spécifique).

## 4 – Intermédiation locative : cadrage régional

### Plan logement d'abord 2017-2022 : relance de l'IML

- Objectif HDF : 4 426 places, soit un équivalent d'environ 1 770 logements environ (40 000 au niveau national).

Démarrage lent → soutien DGCS avec appui du cabinet CMI stratégies → appel à projet régional pluriannuel 2020-2022.

### Bilan des créations

IML	Aisne	Nord	Oise	PDC	Somme	HDF
<i>réalisé 2018-2022</i>	310	1 647	749	1 327	669	4 702

## 4 – Intermédiation locative : cadrage régional

### Plan logement d'abord 2 (2023-2027)

Poursuite du renforcement de l'IML :

- objectif national : 40 000 places (identique au plan de 2018-2022) ;
- objectif pour les Hauts-de-France : 4 035 places (- 400 / plan LDA1) ;
- créer une offre sociale dans les quartiers qui en sont dépourvus, diversifier l'offre locative accessible en complémentarité avec l'offre des bailleurs sociaux.

## 4 – Intermédiation locative : cadrage régional

### Plan logement d'abord 2 (2023-2027)

- Inciter au bail glissant (la garantie Visale sera désormais mobilisable).
- Poursuivre le dispositif fiscal « loc'avantage » adossé au conventionnement ANAH.
- Mettre en synergie l'ensemble des politiques publiques qui ciblent la mobilisation du parc locatif privé (lutte contre la vacance, rénovation du bâti, résorption de l'habitat indigne, revitalisation des centres, maîtrise des loyers...).

## 4 – Intermédiation locative : cadrage régional

### Cadrage régional en cours de finalisation

Il reprend les principes de l'appel à projets de 2020 (1) :

➤ Répartition des objectifs :

Aisne	Nord	Oise	PDC	Somme	HDF
295	2025	480	900	335	4 035

➤ Financement au logement :

- intégrant la revalorisation salariale « Ségur » ;
- couvrant la prospection-captation, la gestion locative adaptée (vacance entre 2 occupants, équipement, entretien, remise en état après dégradations), l'accompagnement social.

## 4 – Intermédiation locative : cadrage régional

### Difficultés rencontrées

- Captation de nouveaux logements.
- Double effort :
  - renouvellement du stock de logements en cas de bail glissant ;
  - extension du parc pour réaliser les objectifs annuels de création.

### Recherche de solutions

- Groupe de travail DREETS-DDETS ayant vocation à s'ouvrir aux membres du CRHH ayant un intérêt pour ce sujet.