



## **Compte-rendu du bureau du CRHH 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, nouveau cadrage régional

#### **1 – Points d'actualité**

##### ***Appel à projets régional « Accompagnement vers et dans le logement »***

Anne CARRIOU (DREAL) présente l'appel à projets qui a démarré hier. L'information a été mise en ligne lundi 18 septembre sur le [site de la DREAL](#) et les dossiers peuvent être déposés en ligne sur la plateforme [Démarches simplifiées](#) (cf. pour le détail le support de présentation).

La FAS est très satisfaite de ce nouveau cahier des charges mais s'inquiète des moyens qui seront mis à disposition pour le réaliser pleinement → (DREAL) Un maintien à minima de l'enveloppe actuelle (3,9 M € en 2023) est escompté, voire une augmentation.

La FAS regrette qu'Action logement se soit retirée du financement national du FNAVDL.

##### ***Bilan triennal SRU et propositions de carence des communes déficitaires***

Lucie LAVOGIEZ (DREAL) présente le bilan triennal de la loi SRU, qui impose aux communes relevant de ce dispositif d'avoir 25 % de logements sociaux (cf. support de présentation).

Le nombre de communes soumises à rattrapage a diminué par rapport au triennal précédent. Sur les 59 communes soumises à obligation de rattrapage en Hauts-de-France, 30 ont atteint leurs objectifs et 29 sont en constat de carence.

12 d'entre elles ont fait l'objet d'une proposition de carence qui a été soumise à la commission nationale SRU.

Le sujet sera examiné lors du prochain bureau du CRHH suite aux avis qui seront formulés par la commission nationale SRU.

### **Financement du logement social 2023**

Grégory LAURENT (DREAL) présente les résultats de l'enquête sur les perspectives à fin d'année de financements d'opérations concernant l'offre nouvelle et la réhabilitation de logements locatifs sociaux.

Pour l'offre nouvelle, les perspectives globales sont, malgré un contexte difficile et un niveau actuel d'agrèments en très net retrait par rapport à 2022, encourageantes et légèrement supérieures aux objectifs fixés par le FNAP. Les Hauts-de-France dépassent largement les objectifs présentés au CRHH plénier pour les PLS, mais se situent en deçà pour les PLAI et PLUS.

Concernant les réhabilitations, on constate un net décrochage par rapport aux perspectives, avec une forte baisse notamment sur les réhabilitations lourdes (cf. pour le détail le support de présentation).

Interrogée sur ce point, la DDTM du Pas-de-Calais confirme que le rééquilibrage entre PLAI, PLUS et PLS est un enjeu fort du territoire.

Ce point sera réabordé lors du prochain bureau le 19 octobre à la suite des arbitrages nationaux à venir relatifs aux enveloppes et objectifs définitifs attribués à chaque région.

### **Actualités ANAH septembre 2023**

Lucie LAVOGIEZ (DREAL) présente les dernières évolutions depuis le conseil d'administration de l'ANAH qui s'est tenu le 6 septembre 2023. Elle dresse également un bilan du nouveau dispositif MAR' (Mon Accompagnateur Renov') et les demandes d'agrément à ce jour en région Hauts-de-France. La date d'entrée en vigueur de l'obligation d'accompagnement MAR' a été reportée au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (cf. pour le détail le support de présentation).

### **Création de l'espace CRHH Osmose**

Christèle TZANEV (DREAL) présente le nouvel [espace créé dédié au CRHH des Hauts-de-France](#). Les membres du CRHH recevront une invitation d'ici la fin du mois de septembre.

## **2 – PLH de Grand Soissons Agglomération (GSA)**

Philippe DERAM, élu en charge de l'habitat, Catherine DAUTIEU et Guillaume SARNELLI, responsables habitat-foncier de GSA, assistés du bureau d'études Guy TAÏEB, présentent le PLH de Grand Soissons Agglomération (cf. support de présentation).

### **Avis de l'État (DDT 02)**

Ce projet de PLH a pour objectifs majeurs de permettre à Grand Soissons Agglomération de rééquilibrer l'offre sociale sur son territoire et de dynamiser les marchés du logement pour offrir des parcours d'insertion et résidentiel de qualité et attractifs, principalement en renouvellement urbain. Il a également pour ambition de mettre en place une gouvernance renforcée de la politique communautaire de l'habitat, en valorisant la compétence récente de l'EPCI en matière d'urbanisme, en proposant un maillage pertinent de son territoire et en mobilisant les outils habitat à sa disposition.

L'État souligne le soin de l'agglomération d'associer largement les acteurs de l'habitat du territoire, ainsi que de nombreux partenaires et dispositifs dans la réalisation des actions, sa volonté de rééquilibrer l'offre locative sociale de la ville vers les communes de première couronne et de promouvoir l'accès aux logements sociaux des publics jeunes, seniors et vulnérables. L'État note également la volonté de la collectivité de lutter contre l'habitat indigne, et ses efforts en matière de mise à disposition d'une aire permanente d'accueil des gens du voyage.

La collectivité doit toutefois veiller particulièrement :

1. à ajuster les besoins de logement à la croissance démographique tout au long du PLH ;

2. à mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier ;
3. à fixer un objectif plus important en matière de lutte contre la vacance ;
4. à tenir compte des perspectives de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers liée à des besoins autres que l'habitat, afin d'être en mesure de respecter l'obligation de diminution de 50 % de la consommation des espaces NAF sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021.

#### **Réaction des membres du bureau**

- La DREETS demande des précisions sur les dispositifs mis en place pour atteindre l'objectif annoncé de 86 places pour les sorties d'hébergement. → (GSA) Il s'agit de la reconstitution d'une offre neuve et de sorties de foyer, avec réorientation des personnes vers des logements de droit commun. Soissons dispose déjà d'un nombre de places conséquent (625 places).
- La DREAL désire savoir s'il existe-t-il des projets de pension de famille ou de résidences sociales sur le territoire dans les années à venir. → (GSA) Il n'existe pas de projet de pensions de famille, mais des places sont programmées dans des structures, et un travail sur le logement inclusif est conduit.

**Le bureau du CRHH émet un avis favorable sur le PLH de GSA, assorti des 4 recommandations énoncées ci-dessus.**

### **3 – Fusion – absorption de SIGH par SIA**

Stéphanie FINET, directrice juridique de SIGH et Virginie BASTIN, membre du directoire, présentent le projet de fusion-absorption (cf. support de présentation).

#### **Avis de l'État (DDTM 59)**

La fusion des deux organismes doit permettre d'unifier la gouvernance, d'augmenter la production de logements, d'accélérer la transition énergétique et environnementale en massifiant notamment les investissements. Le rapprochement répondra également aux objectifs de renforcement de la proximité et d'amélioration l'accompagnement social des locataires, de consolidation des implantations territoriales dans le Nord et le Pas-de-Calais, en proposant une organisation plus proche des collectivités, moins décentralisée.

Dans ce cadre, et par l'effet de la fusion, la nouvelle société disposera d'un patrimoine de plus de 70 000 logements lui permettant d'atteindre une taille critique en vue de répondre aux enjeux futurs du secteur du logement social et de mettre en œuvre un projet d'entreprise reposant sur les principes suivants :

- une production annuelle ambitieuse (1 000 logements locatifs sociaux à partir de 2027) ;
- l'éradication des étiquettes énergétiques E d'ici 2034 ;
- des gains d'exploitation de 8,1 M€ ;
- la stabilité du nombre de postes dans la nouvelle organisation.

L'État émet un avis favorable pour cette fusion.

**Le bureau du CRHH émet un avis favorable sur la fusion – absorption de SIGH par SIA.**

### **4 – Intermédiation locative, nouveau cadrage régional**

Véronique BUYENS (DREETS) présente le nouveau dispositif d'intermédiation locative, pointe les difficultés rencontrées et annonce la création d'un groupe de travail pour la recherche de solutions. Ce groupe de travail est ouvert aux membres du CRHH ayant un intérêt pour le sujet (cf. pour le détail le support de présentation).

### **Réaction des membres du bureau**

- Le Conseil départemental du Nord précise qu'il travaille actuellement à la refondation de son projet associatif, lequel s'inscrit dans cette logique. Il travaille au développement de l'offre dans le parc privé, et désire s'associer au groupe de travail qui sera mis en place.
- La FAS signale que les porteurs de projet se réjouissent que soient reprises les conditions du précédent appel à projets. La difficulté principale réside en la captation des logements, inhérente au mode de défiscalisation des propriétaires privés, qui se sont désintéressés du dispositif qui leur est défavorable. La FAS souligne également la nécessité de fonctionner avec un système de bail glissant. Par ailleurs, les porteurs de projet ne maîtrisent pas toujours toutes les subtilités des missions qui leur incombent.
- La CABBALR témoigne que sur le territoire de Béthune, le produit d'intermédiation locative était utilisé de façon soutenue par les deux principaux acteurs qui interviennent sur le sujet, sur lequel est constatée une forte demande depuis deux ans. Cependant, le dispositif fiscal « loc'avantage » impacte négativement la logique de développement de l'offre sous cet angle, notamment dans les communes où les loyers ont baissé. À noter que le dispositif « loc'avantage » a été instauré à l'origine principalement pour les grandes métropoles.

\* \* \* \* \*

Grégory LAURENT récapitule les prochaines instances du CRHH :

- 10 novembre 2023 : commission spécialisée collectivités organisée par le Conseil départemental de l'Oise (à Arras) ;
- 13 novembre 2023 : programmation d'un bureau du CRHH supplémentaire dédié à l'examen de PLH et de bilans triennaux de PLH (14h à 17h) ;
- 23 novembre 2023 : commission spécialisée PDALHPD sur la journée ;
- 5 décembre 2023 : bureau du CRHH (9h30 à 12h30).