



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île- de-France

21 septembre 2022 - En visioconférence

Synthèse

Sommaire

- Ouverture3
- Fonctionnement du Bureau du CRHH3
- Examen des demandes d'agrément pour l'activité d'organismes de foncier solidaire3
 - Avis sur le projet d'agrément OFS de la CDC Habitat social4
 - Avis sur le projet d'agrément OFS de Hauts-de-Seine Habitat8
- Avis sur le bilan de l'EPFIF pour l'année 202110
- Projets de réorganisation de bailleurs sociaux12
 - Avis sur le projet de fusion des OPH de Montreuil, Bagnole, Bobigny et Bondy – Nouvel OPH Est Ensemble Habitat 12
 - Avis sur le projet de fusion-absorption de Saint-Ouen Habitat par Plaine Commune Habitat..... 12
 - Avis sur le projet de transfert du siège de la SCP HDI Construction en Ile-de-France 12
 - Avis sur le projet de fusion-absorption de la SA HLM Présence Habitat par la SA HLM COALLIA Habitat..... 13

La séance est ouverte à 9 heures 30.

Ouverture

Isabelle ROUGIER

Directrice de la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

Je vous remercie pour votre présence à cette séance de rentrée. Je vous informe de devoir quitter la séance à 10 h 30, Clémentine Pesret, directrice régionale adjointe de la Drihl assurera la présidence de séance par la suite.

Laurent CALVALIDO

Directeur régional adjoint Transport/Aménagement / Logement, Conseil Régional d'Île-de-France

Je vous prie de bien vouloir excuser Monsieur le Vice-Président du Conseil régional d'Île-de-France, Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, qui doit représenter la Région ce matin dans une autre instance.

Fonctionnement du Bureau du CRHH

- **Avis sur le projet de compte-rendu du Bureau du 25 mai 2022**

En l'absence d'observations, le projet de compte-rendu du Bureau du CRHH d'Île-de-France du 25 mai 2022 est approuvé à l'unanimité.

Examen des demandes d'agrément pour l'activité d'organisme de foncier solidaire

Isabelle ROUGIER

DRIHL

Dans le cadre de l'application de la loi 3DS, le CRHH d'Île-de-France doit désormais donner son avis sur les demandes d'agrément relatives à l'activité des organismes de foncier solidaire (OFS). L'avis du CRHH est donc une pièce dans le dossier de demande d'agrément. Pour mémoire, l'agrément est donné par le Préfet de région en droit et non en opportunité.

Les modalités d'élaboration de l'avis ont été décidées au CRHH plénier du 6 juillet et ont été déléguées au Bureau à cette même séance. Ce Bureau sera donc le premier à examiner des demandes d'agrément d'OFS. Cette nouvelle configuration confère l'opportunité d'auditionner les opérateurs concernés et d'échanger sur le projet de l'OFS.

Sont soumis à cet avis les projets présentant un modèle économique et comportant un volet opérationnel avancé afin que le Bureau soit en mesure d'évaluer, notamment, la stratégie d'intervention de l'OFS, son programme d'action territorialisé et l'articulation de celui-ci avec les politiques locales de l'habitat ainsi que les conditions d'attribution des BRS.

Pour chaque dossier, l'opérateur viendra présenter son projet, puis quittera la séance pour que le Bureau puisse débattre et délibérer.

- **Avis sur le projet d'agrément OFS de la CDC Habitat social**

Katelle LE GUILLOU

Directrice du Développement et des Investissements, CDC Habitat

CDC Habitat intervient dans le domaine de la gestion, la construction ainsi que l'entretien de logements locatifs et de solutions d'hébergement sociaux et intermédiaires. Le Groupe souhaite compléter son activité (en tant qu'investisseur et maître d'ouvrage) en faveur de l'accession sociale, pour laquelle il existe une demande croissante de la part des collectivités, dont le bail réel solidaire (BRS) fait partie. Le Groupe a déposé plusieurs demandes d'agrément d'OFS en France.

Michaël LE ROUX

Directeur du Développement foncier Île-de-France et Oise, Groupe CDC Habitat

Notre périmètre d'intervention est prioritairement constitué de communes dont le niveau du marché est supérieur ou égal à 4 200 euros TTC du m² habitable ou dont les politiques locales pour l'habitat préconisent le développement d'opérations en accession sociale et le recours au dispositif du BRS. Cela se fera par de la recherche en diffus ou via des consultations ou des opérations en partenariat.

Katelle LE GUILLOU

Groupe CDC Habitat

CDC Habitat adhérent à la Coop francilienne, nos interventions s'inscriront dans un fonctionnement en réseau avec d'autres opérateurs, notamment l'OFS des Yvelines.

Le dispositif du BRS, en accession ou en location, outre la construction de biens neufs, serait également mobilisé pour les opérations de réhabilitation ou de transformation de locaux d'activité en logement. Plus ponctuellement, il serait envisageable de vendre des logements HLM en BRS.

Michaël LE ROUX

Groupe CDC Habitat

Notre objectif de production s'établit à 600 logements en BRS sur 3 ans (soit 200 logements par an), principalement en zone A ou A bis. Nous avons à l'étude une vingtaine d'opérations, dans diverses communes. La redevance cible appliquée serait comprise entre 2 et 3 euros par mois et par m² de surface habitable, en fonction de la décote du prix de vente.

Katelle LE GUILLOU

Groupe CDC Habitat

Dans la perspective de ces interventions, le Groupe peut s'appuyer sur les expertises de la Coopérative HLM DOMEFI ainsi que de ses différentes directions (Développement, Montage & Exécution, Commerciale, Gestion locative et Copropriété, Juridique, Financière) pour identifier les opportunités foncières, élaborer les permis de construire, réaliser les travaux, assurer la commercialisation des produits ainsi que la gestion comptable et financière des opérations en BRS, accompagner les acquéreurs etc. Enfin, une équipe de vente spécialement formée sera en mesure d'expliquer aux preneurs les caractéristiques du BRS.

Quelques mots sur la commercialisation, qui se fera en partenariat avec les collectivités en vue d'une meilleure identification des acquéreurs en BRS. A cet effet, nous adapterons nos techniques en fonction du secteur géographique, au prix de vente et la clientèle visée.

En premier lieu, nous visons les habitants de la commune identifiée, les locataires évoluant dans notre parc locatif social et ceux de nos confrères désirant se lancer dans l'aventure de l'accession immobilière d'ordre sociale puis l'ensemble des publics répondant aux plafonds des ressources réglementaires du BRS.

Michaël LE ROUX

Groupe CDC Habitat

Le Groupe sera attentif à la vie des opérations en BRS. Un comité de sélection contrôlera le respect des conditions d'éligibilité des accédants et veillera à la conformité des cessions de baux en vigueur, y compris dans le cas d'une première revente. Parallèlement, la Direction IDF du Groupe assurera une mission d'accompagnement des copropriétés et des acquéreurs; de plus, un suivi attentif et une communication continue permettront de détecter les potentielles fragilités de nos acquéreurs, et, le cas échéant, de proposer des dispositifs de sécurisation.

Éric CONSTANTIN

Directeur régional Île-de-France, Fondation Abbé Pierre

En premier lieu, je souhaiterais savoir comment le Groupe CDC Habitat s'assurera que les logements relevant du BRS ne se substituent pas à la production de logements sociaux locatifs, pour lesquels il existe un grand nombre de demandeurs. Selon vous, la décision de privilégier ce type d'offre au lieu du logement social relève-t-elle de la responsabilité de l'opérateur ou des communes ?

En second lieu, il m'importe de rappeler que la Fondation Abbé Pierre se montre réservée quant à la perspective d'utiliser des ventes HLM pour le dispositif de BRS.

Enfin, pourriez-vous apporter des précisions concernant la sélection des candidats dans le cadre d'une opération en BRS ? Le recours à un outil de cotation, semblable à celui mis en place par la Ville de Paris, serait-il envisageable pour prioriser les candidatures ?

Katelle LE GUILLOU

Groupe CDC Habitat

La production de logements locatifs sociaux demeure, en tant que mission d'intérêt général, le cœur de métier du Groupe CDC Habitat, tandis que le BRS constituerait un complément d'activité. Nous ciblons, dans notre périmètre d'intervention, les communes carencées en logements sociaux ; or, les biens relevant du BRS ne sont pas intégrés dans le décompte de la carence, ce qui nous protège collectivement de ce risque.

Michaël LE ROUX

Groupe CDC Habitat

S'il est indéniable que les logements en BRS occupent une place importante dans les commandes actuelles des collectivités, nous insistons auprès des élus quant au fait que le pourcentage de logements sociaux dits pérennes à réaliser sur une commune ne peut intégrer les constructions en BRS.

Katelle LE GUILLOU
Groupe CDC Habitat

S'agissant de la vente HLM, celle-ci est prévue par nos statuts mais aucune opération de cette nature n'est pour le moment identifiée en Île-de-France et les perspectives en la matière ne semblent pas indiquer que cette pratique pourrait se développer.

En matière de sélection, nous n'avons pas défini de règles précises ni de grille de cotation. La capacité des preneurs à obtenir un crédit de la part des établissements bancaires constituera un premier critère déterminant.

Michaël LE ROUX
Groupe CDC Habitat

En outre, pour faire l'objet d'une instruction, les dossiers des candidats devront être complets et seront traités par ordre chronologique de réception, au moins dans un premier temps.

Jean-Luc VIDON
Directeur général ICF Habitat La Sablière, AORIF

Les OFS sont un nouvel outil permettant de répondre à des besoins particuliers à l'échelle de différents territoires, dont le mouvement HLM a soutenu le développement ; de plus, l'accession sociale à la propriété offre aux collectivités et aux bailleurs la possibilité de maîtriser le devenir d'emprise foncière dans la durée.

Si l'avis de l'AORIF concernant cet agrément est favorable, je rejoins les points d'attention évoqués par Eric Constantin, en premier lieu quant à la non-substitution du BRS au logement social. Il conviendra également de se montrer vigilant concernant les potentielles situations de concurrence, notamment sur le foncier, qui émergeront à mesure que les OFS seront nombreux. La coordination de leurs actions, par région, devra faire l'objet d'un travail mis en œuvre au sein des associations régionales.

Angelo ZAGALOLO
Directeur du Logement, de l'action foncière et du renouvellement urbain, Conseil Régional d'Île-de-France

Une structure de portage de lots en copropriétés en difficulté ayant été créée par *CDC Habitat*, l'OFS du Groupe aura-t-il vocation à mobiliser le dispositif de BRS pour accompagner le redressement de copropriétés en difficulté, dans lesquelles CDC Habitat aurait engagé des actions de portage ?

Je souhaite par ailleurs soumettre une observation aux membres du Bureau : sachant que la création de logements par les OFS ne donne pas lieu à agrément de la part de l'Etat, il me semble nécessaire que le CRHH se dote d'un outil d'observation des opérations réalisées par les OFS.

Isabelle ROUGIER
DRIHL

Le ministère du Logement a prévu d'établir, à l'automne, un bilan relatif aux OFS au niveau national, pour évaluer les éventuels effets de concurrence.

Frédéric ESNAULT
Chef du service du développement et de l'amélioration de l'offre de logement et d'hébergement

Ce bilan constituera un exercice d'objectivation, dans les mois à venir, à la fois en ce qui concerne la concurrence entre les opérateurs d'un même territoire et les volumes anticipés en matière de BRS. Il pourra être partagé au CRHH.

Najoua BENFELLA
Directrice régionale adjointe de la Caisse des dépôts / Banque des Territoires

Le montant de la redevance évoqué par Michaël Le Roux m'amène également à aborder le sujet du risque de concurrence, notre positionnement, en tant que financeur principal, étant de l'ordre de 2 euros par mois de m² de

surface habitable. Quels moyens seront mis en œuvre par CDC Habitat afin d'assurer une coopération entre les différents acteurs et limiter le risque de concurrence ?

Katelle LE GUILLOU
Groupe CDC Habitat

En réponse à la question d'Angelo Zagalolo, CDC Habitat a mis en place des moyens financiers et humains pour relever les défis posés par les copropriétés dégradées dans le cadre de la création d'Action Copropriété. Le BRS n'est pas identifié, actuellement, comme un outil pouvant entrer dans ce champ d'intervention.

Michaël LE ROUX
Groupe CDC Habitat

Nous entretenons pour le moment de nombreux échanges avec d'autres opérateurs, à l'occasion de réunions de travail ; d'ailleurs, CDC Habitat est membre de l'OFS francilien avec lequel il s'agit de travailler en partenariat. Nous visons donc un fonctionnement en bonne intelligence opérationnelle qui n'alimenterait pas une surenchère foncière. Par exemple, dans le cadre d'une récente consultation pour la ville de Puteaux, CDC Habitat et plusieurs OFS se sont concertés afin d'adopter une position commune sur un prix de vente et un montant de redevance cohérents.

La mise en place du BRS relève d'une coécriture entre des organismes nouveaux dont les volumes de production seront limités, comme l'attestent nos projections à l'échelle de l'Île-de-France qui correspondent à 200 logements par an, soit 5 ou 6 opérations. Notre priorité portera sur la définition d'un montant de redevance dont l'impact est moins fort sur la solvabilité des acquéreurs que l'augmentation de la décote.

Isabelle ROUGIER quitte la séance à 10 heures 30 et en confie la présidence à Clémentine PESRET.

Elsa MARTIN
Conseillère technique auprès du Président de la Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne

Je souhaite formuler une remarque générale sur les outils pour lutter contre la surenchère foncière. Je travaille actuellement sur la présentation de la révision du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) aux élus de la CAPVM : la dernière mise à jour du rapport de suivi du SRHH décrit des actions mises en place par différents acteurs du logement, qui pourraient alimenter nos réflexions relatives à la maîtrise du coût du foncier.

Clémentine PESRET invite les membres du Bureau à se prononcer sur la demande d'agrément OFS du Groupe CDC Habitat, dont les représentants quittent la séance à 10 heures 35.

Clémentine PESRET
Directrice régionale adjointe en charge du Logement, DRIHL

A l'aune des discussions précédentes, je vous propose de mettre au vote un avis favorable assorti des recommandations suivantes :

- préciser le système sur lequel reposera la sélection des demandeurs souhaitant accéder à la propriété via le dispositif du BRS ;
- maintenir un équilibre entre les projets relevant respectivement du BRS et du logement locatif social.

Le Bureau du CRHH émet un avis favorable à l'unanimité quant à la demande d'agrément OFS présentée par le Groupe CDC Habitat.

- **Avis sur le projet d'agrément OFS de Hauts-de-Seine Habitat**

Julianne LECOINTRE

Directrice du Développement, Hauts-de-Seine Habitat

Hauts-de-Seine Habitat (HDSH), office départemental qui gère un parc immobilier de plus de 40 000 logements, souhaite développer des programmes en BRS afin de répondre aux attentes des communes désireuses de diversifier leur offre de logements et de proposer une alternative à des ménages ne pouvant pas acheter, en accession libre, dans la petite couronne parisienne (en effet, le prix moyen de vente dans les Hauts-de-Seine est estimé à plus de 7 000 euros du m² carré à la fin de l'année 2021). De plus, réaliser des chantiers en qualité d'OFS permettrait à HDSH d'intervenir dans des zones foncières sous-densifiées tout en augmentant la mixité résidentielle et en appliquant, à travers le BRS, un mécanisme anti-spéculatif.

Les opérations en BRS s'adresseraient en priorité aux ménages logés dans le parc social et dont l'augmentation des revenus serait compatible avec l'accession : de tels mouvements libèrent des logements locatifs sociaux dans des secteurs tendus. Le BRS présente de nombreux avantages pour les ménages, pour qui cela facilite le parcours résidentiel, comme pour les communes.

Le fonctionnement de l'OFS reposera sur la contribution des équipes de HDSH, tant en ce qui concerne le développement des projets, les aspects juridiques et financiers ainsi que les phases de commercialisation (pour lesquelles HDSH dispose d'une direction dédiée). L'objectif des équipes de développement sera d'élaborer deux opérations par an.

L'essentiel des projets seraient déployés en Île-de-France, par des réponses à des consultations (à Nanterre et Puteaux), et sur les sites appartenant à Hauts-de-Seine Habitat (quatre emplacements ont d'ores-et-déjà été identifiés) ou par du gré à gré. HDSH a actuellement 6 sites identifiés. Il est également prévu d'intervenir dans le cadre du programme départemental « Quartier d'Avenir », notamment dans la ville de Sceaux. Les 6 communes concernées ne sont pas déficitaires en logements locatifs sociaux, mais, le BRS pouvant apporter un meilleur équilibre économique et de la mixité en zone très tendue, il est envisageable d'intervenir dans des communes déficitaires, en complément des LLS, en remplacement d'une partie des logements financés par prêt locatif social (PLS) ou intermédiaire (PLI).

A titre d'illustration, dans notre réponse à la consultation lancée par la ville de Puteaux pour l'écoquartier des Bergères, nous avons proposé une charge foncière à 1 300 euros du m² de surface de plancher, une redevance maintenue à 2,50 euros par m² et un prix de vente du BRS fixé à 4 600 euros du m² avec un apport de 10 000 euros (tandis que le prix médian d'accession à Puteaux est estimé à 9 294 euros du m²).

Une charte commerciale définira la procédure de sélection des candidats, selon les critères de priorisation suivants :

- rang 1 : locataires du parc de HDSH résidant sur la commune du projet ;
- rang 2 : locataires des autres bailleurs sociaux ;
- rang 3 : locataires du parc de HDSH dans le département ;
- rang 4 : personnes travaillant sur la commune ;
- rang 5 : locataires du parc privé

L'accompagnement fourni par HDSH tout au long de la vie du bail consisterait à :

- accompagner les titulaires (anticipation de la gestion des impayés de la redevance, attribution du LLS aux éventuels propriétaires défaillants...) ;
- suivre les mutations des baux ;
- assurer un suivi financier de l'OFS et en gérer la trésorerie.

Jean-Luc VIDON

AORIF

Au-delà des points d'attention évoqués précédemment, l'AORIF émettra un avis favorable sur ce dossier : outre l'expérience du bailleur en lien avec les collectivités, la présentation qui vient d'être partagée met en évidence les missions d'accompagnement et de sécurisation du parcours des titulaires des BRS.

Éric CONSTANTIN
Fondation Abbé Pierre

Dans quelle mesure l'OFS HDSH interviendra-t-il sur le territoire des Yvelines ?

Julianne LECOINTRE
Hauts-de-Seine Habitat

Le département des Yvelines comportant déjà un OFS, fortement porté par les élus locaux, nous ne souhaitons pas nous engager sur des opérations pour lesquelles celui-ci serait pressenti. Mais HDSH ne s'empêchera pas d'aller dans les Yvelines si cela ne génère pas de concurrence.

Éric CONSTANTIN
Fondation Abbé Pierre

Certaines des opérations en BRS que vous souhaitez programmer sont susceptibles de concerner une partie de votre patrimoine, est-ce à dire que vous envisagez de vendre des logements HLM selon ce dispositif ?

Julianne LECOINTRE
Hauts-de-Seine Habitat

Le recours à notre patrimoine évoqué dans la présentation correspondrait avant tout à l'utilisation de foncier résiduel ; néanmoins, il n'est pas exclu de réaliser exceptionnellement de la vente HLM dans le parc ancien, par exemple à Suresnes, en recourant au BRS, pour des raisons aussi de maintien de la qualité patrimoniale de certains ensembles.

Éric CONSTANTIN
Fondation Abbé Pierre

A la lecture de vos critères de priorisation des acquéreurs, je m'interroge quant à un potentiel effet discriminant de ces critères liés notamment à l'adresse. Au-delà de la demande d'agrément d'HDSH, il serait éclairant de solliciter le Défenseur des droits au sujet des critères retenus par les OFS tels que la priorisation des locataires de leur propre parc.

Julianne LECOINTRE
Hauts-de-Seine Habitat

Pour HDSH, il s'agit en l'occurrence de proposer un parcours résidentiel à nos locataires dont les logements deviendraient libres de façon à accueillir d'autres demandeurs. Nous utilisons déjà ce type de critères pour nos programmes en accession sociale à la propriété.

Éric CONSTANTIN
Fondation Abbé Pierre

Cependant, ce principe revient à défavoriser voire à écarter les candidats qui ne sont pas déjà locataires d'un bailleur qui possède l'OFS proposant le BRS.

Clémentine PESRET
DRIHL

L'analyse des bilans relatifs aux activités des OFS permettra ainsi notamment d'examiner leur impact sur la fluidité de la chaîne du logement.

Clémentine PESRET invite les membres du Bureau à se prononcer sur la demande d'agrément OFS de Hauts-de-Seine Habitat, dont les représentants quittent la séance à 11 heures.

Je rappelle que le projet d'avis du Bureau comporte les recommandations suivantes :

- veiller à ce que la production de BRS et de LLS soit équilibrée ;
- assurer un suivi de la mise en œuvre des critères de priorisation retenus par l'opérateur.

- **Éric CONSTANTIN**
Fondation Abbé Pierre

Il me semble opportun d'ajouter une recommandation relative à la concurrence avec les autres OFS : les précautions évoquées par HDSH ne sauraient être limitées à celui des Yvelines.

Clémentine PESRET
DRIHL

Nous pouvons en effet étendre la notion d'équilibre attachée à la première recommandation : les opérations en BRS doivent avoir un impact positif sur la production de logements sans créer une tendance haussière sur le marché du foncier.

Eric CONSTANTIN pour la Fondation Abbé Pierre annonce son abstention.

Le projet d'avis favorable à la demande d'agrément OFS présentée par Hauts-de-Seine Habitat est approuvé par le Bureau du CRHH.

Avis sur le bilan de l'EPFIF pour l'année 2021

Michel GERIN
Directeur général adjoint en charge du pôle opérationnel, EPFIF

Le programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2021-2025 vise la production de foncier pour répondre aux besoins en logement de tous les franciliens. Pour rappel, entre 2016 et 2021, environ 40 000 logements ont été produits, dont 42 % en LLS, 1 % en LLI et 57 % en accession libre.

Outre le maintien de la priorité donnée au logement, l'une des principales évolutions associées au PPI 2021-2025 concerne l'accompagnement de la transition écologique dans les projets développés avec les collectivités, avec la démarche ABCD : A en référence au ZAN ; B pour accroître la biodiversité ; C pour améliorer le bilan carbone ; D pour maîtriser la production de déchets.

En 2021, l'activité « conventionnement » a été très importante : 129 conventions d'intervention foncière ont été validées, équivalant à un engagement budgétaire total de 978 millions d'euros et à un potentiel de 22 000 logements. Fin 2021, 319 communes étaient couvertes (parmi lesquelles se trouvent 42 des 49 communes carencées en Île-de-France).

Les acquisitions foncières ont atteint un montant total de 540 millions d'euros portant le stock foncier de l'EPFIF à 2,215 milliards d'euros. Nous observons une augmentation des acquisitions de biens bâtis à recycler ou réhabiliter. L'EPFIF intervient sur 4 opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) où il est propriétaire de plus de 2 000 logements.

Le volume des cessions réalisées en 2021 a représenté un total de 372 millions d'euros (soit une augmentation de 30 % par rapport à 2020) ; celles-ci ont concerné environ 7 000 logements dont 41 % de logements sociaux. L'année 2021 a vu se concrétiser notre première cession sous statut BRS.

L'EPFIF a bénéficié en 2021 d'une ressource de 17 millions d'euros au titre du fonds de minoration SRU. Celui-ci a été utilisé pour 41 opérations représentant près de 1 500 logements sociaux.

Parallèlement, l'EPFIF a sollicité le « fonds friches » de l'Etat créé en 2021 pour faciliter le montage d'opérations nécessitant des travaux de requalification : 7 opérations ont été retenues lors des deux premières sessions, représentant un potentiel de 1 600 logements. L'EPF s'est aussi porté candidat pour le fonds friches de la Région.

Enfin, à ce stade de l'année 2022, l'activité de l'EPFIF est en ligne avec les niveaux de budget prévus (530 millions d'euros pour les acquisitions et 360 millions d'euros de cessions).

Clémentine PESRET

DRIHL

Pourriez-vous détailler la répartition des opérations réalisées en utilisant le fonds de minoration SRU dans les communes ?

Michel GERIN

EPFIF

Je précise au préalable que tout type de logements sociaux est éligible à l'utilisation de ce fonds, et pas uniquement dans les communes déficitaires ou carencées.

Je pourrai vous communiquer cette répartition ; je peux d'ores et déjà indiquer que les deux tiers des constructions de logements sociaux dont l'EPFIF a été maître d'ouvrage en 2021 se trouvaient en communes carencées.

Éric CONSTANTIN

Fondation Abbé Pierre

Je souhaiterais savoir, en premier lieu, comment déterminer si le fonds de minoration SRU donne lieu à une décote foncière ou à une subvention d'équilibre. Existe-t-il des règles posées par l'EPFIF ou est-ce lié aux opérateurs ?

En second lieu, comment vous assurez-vous de la diversité des projets qui vous sont présentés, ceux-ci étant proposés par un nombre restreint d'opérateurs avec lesquels l'EPFIF est en partenariat ? Le bilan de l'EPFIF est en effet très orienté « aspects financiers » et volumes et donne parfois trop peu d'informations sur les aspects qualitatifs.

Enfin, il serait intéressant que votre bilan intègre des informations qualitatives relatives aux procédures d'expulsion que l'EPFIF peut être amené à réaliser.

Michel GERIN

EPFIF

La minoration SRU n'est pas une subvention, elle s'applique de droit sur les opérations de logement social réalisées sur le foncier cédé par l'EPFIF. Elle est destinée au bailleur social. Lorsque la cession est directement conclue avec ce dernier, la minoration équivaut à 300 euros du m² pour les constructions neuves et 500 euros du m² dans le cas d'une réhabilitation. Dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), nous veillons à ce que le prix soit compatible avec ce que paient habituellement les bailleurs sociaux. Cela permet toujours de ramener le coût du foncier à une valeur plus raisonnable.

L'EPFIF, lié aux collectivités par convention, ne choisit pas les opérateurs auxquels sont confiées les opérations. De plus, ce sont les communes qui définissent la programmation des opérations menées sur le foncier de l'EPFIF – ce dernier ayant un rôle de conseil en la matière.

S'agissant des expulsions, l'EPF est amené à demander des évacuations lorsque des bâtiments concernés par un projet sont squattés. Je prends note de la demande formulée par Eric Constantin, en vue de donner une visibilité sur ces opérations dans notre bilan.

Clémentine PESRET

DRIHL

Outre ce complément, il serait souhaitable que des données plus détaillées soient apportées quant à l'utilisation du fonds de minoration SRU et à la part de votre production dans les communes déficitaires/carencées.

Je précise à l'attention d'Éric Constantin que le bilan de l'EPFIF sera adressé à l'ensemble des membres du CRHH mais ne fera pas l'objet d'une présentation en réunion plénière.

Le bilan de l'EPFIF pour l'année 2021 est approuvé par le Bureau du CRHH, à l'unanimité.

Projets de réorganisation de bailleurs sociaux

- **Avis sur le projet de fusion des OPH de Montreuil, Bagnolet, Bobigny et Bondy – Nouvel OPH Est Ensemble Habitat**

Louis MOREAU DE SAINT-MARTIN

- ***Adjoint à la directrice de l'unité départementale de Seine-Saint-Denis, DRIHL***

Ce projet de fusion s'inscrit dans la mise en œuvre de la loi ELAN et des obligations de réorganisation des bailleurs sociaux. Les quatre OPH concernés faisaient partie depuis fin 2021 d'une société de coordination. Il s'agit maintenant pour eux de fusionner.

Les CA des OPH et l'EPT concernés ayant délibéré, le Préfet de la Seine-Saint-Denis sollicite l'avis du CRHH ; les services de l'Etat émettent un avis favorable.

Le Bureau du CRHH émet un avis favorable à l'unanimité au projet de fusion des OPH de Montreuil, Bagnolet, Bobigny et Bondy pour former le nouvel OPH Est Ensemble Habitat.

- **Avis sur le projet de fusion-absorption de Saint-Ouen Habitat par Plaine Commune Habitat**

Louis MOREAU DE SAINT-MARTIN

- ***Adjoint à la directrice de l'unité départementale de Seine-Saint-Denis, DRIHL***

Cette fusion constituera une mise en conformité avec les exigences réglementaires relatives au rattachement des OPH aux EPT : Plaine Commune Habitat, représentant un parc d'environ 18 000 logements, sera rattaché à l'EPT Plaine Commune. L'OPH de Saint-Ouen est une « coquille vide » car son patrimoine a été transmis à la Semiso. Cette fusion-absorption est donc une mesure d'ordre.

Les CA des OPH et l'EPT concernés ayant délibéré, le Préfet de la Seine-Saint-Denis sollicite l'avis du CRHH ; les services de l'Etat émettent un avis favorable.

Damien VANOVERSCHELDE

- ***Directeur général de Hauts-de-Seine Habitat, Président de l'AORIF***

Ces projets de réorganisation du tissu des offices publics étant fidèles aux lignes directrices de la loi ELAN, l'AORIF y est évidemment favorable.

Le projet de fusion-absorption de Saint-Ouen Habitat par Plaine Commune Habitat fait l'objet d'un avis favorable à l'unanimité.

- **Avis sur le projet de transfert du siège de la SCP HDI Construction en Ile-de-France**

Louis MOREAU DE SAINT-MARTIN

- ***Adjoint à la directrice de l'unité départementale de Seine-Saint-Denis, DRIHL***

La coopérative HDI Construction souhaite transférer son siège de l'Alsace vers l'Île-de-France avec la perspective d'absorber l'OPH de Pantin (le seul de moins de 12 000 logements dans l'EPT Est Ensemble), en acquérant le statut de société coopérative d'intérêt collectif. Ce changement de périmètre géographique requiert le renouvellement de son agrément d'organisme HLM.

Au vu du dossier, les services de l'État émettent un avis favorable.

Philippe AVEZ
Directeur général, Interlogement 93

Je souhaiterais connaître les raisons pour lesquelles l'OPH de Pantin ne rejoint pas la démarche de l'EPT Est Ensemble présentée ci-avant.

Louis MOREAU DE SAINT-MARTIN
Adjoint à la directrice de l'unité départementale de Seine-Saint-Denis, DRIHL

Il n'est pas aisé de s'exprimer au nom de cet OPH : le processus de fusion-absorption avec HDI Construction a été initié alors que les OPH rattachés à l'EPT Est Ensemble n'avaient pas encore fusionné.

Damien VANOVERSCHELDE
AORIF

Mon attention a été attirée sur la conformité réglementaire du montage décrit, la société coopérative HDI Construction n'ayant pas produit de chiffre d'affaires depuis plusieurs années. En dehors de cette réserve, l'AORIF est favorable à un tel projet.

Louis MOREAU DE SAINT-MARTIN
Adjoint à la directrice de l'unité départementale de Seine-Saint-Denis, DRIHL

En effet, cette coopérative ne présente pas d'activité récente sur son territoire historique d'intervention. Néanmoins, les échanges tenus avec l'administration centrale du ministère n'ont pas fait état de difficultés juridiques.

Eric Constantin pour la Fondation Abbé Pierre, Philippe AVEZ pour Interlogement et Elsa MARTIN pour la CA Paris Vallée de la Marne annoncent s'abstenir.

Le Bureau du CRHH approuve le projet de transfert du siège de la SCP HDI Construction en Île-de-France, incluant le renouvellement de son agrément de société HLM.

- **Avis sur le projet de fusion-absorption de la SA HLM Présence Habitat par la SA HLM COALLIA Habitat**

Christian LOISY
Chef de la Mission du Suivi des organismes constructeurs, DRIHL

La SA HLM Présence Habitat, dédiée au logement accompagné, gère un parc de 3 168 solutions locatives et fait partie du Groupe BATIGERE, comme la société COALLIA Habitat. Cette réorganisation permettrait au groupe de posséder un opérateur unique œuvrant dans le domaine du logement accompagné, qui gèrera un parc de 11 700 logements. La société résultant de cette fusion se nommera BATIGERE Habitats Solidaires.

Au vu des éléments transmis, les services de l'État émettent un avis favorable à ce projet.

Le projet de fusion-absorption de la SA HLM Présence Habitat par la SA HLM COALLIA Habitat fait l'objet d'un avis favorable à l'unanimité du Bureau du CRHH.

Clémentine PESRET
DRIHL

En conclusion de cette séance, je rappelle les dates des prochaines séances du CRHH :

- la Commission PLH se réunira le 21 octobre à 10 heures ;
- le Bureau se réunira le 23 novembre à 14 heures ;

- la séance plénière du CRHH se tiendra le 16 décembre à 9 heures.
- Je remercie l'ensemble des participants pour leur attention.

La séance est levée à 10 heures 35.