



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Nord – Pas-de-Calais

Service Énergie, Climat, Logement,
Aménagement du Territoire

Division Habitat Construction Durables

Compte rendu de la réunion plénière

du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 11 mars 2015

Présidé par Monsieur Jean-François CORDET, Préfet de la Région Nord Pas de Calais

La liste des participants figure en annexe 1.

Introduction par Monsieur le Préfet de région :

Monsieur LE PREFET introduit cette première séance plénière de 2015 qui marque la transformation du comité régional de l'habitat en comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

L'année 2015 sera marquée par la poursuite des grands plans mis en place dès 2013 et approfondis en 2014, au premier desquels figure le plan d'investissement pour le logement et le plan de rénovation énergétique de l'habitat. La mise en œuvre de la loi ALUR constitue un second enjeu pour l'année 2015 et la mise en place du CRHH en est l'une des concrétisations.

La poursuite des mesures nécessaires à la relance de la construction constituera l'enjeu principal pour l'année 2015 dans un contexte où la situation de la construction en région demeure préoccupante. Le premier point à l'ordre du jour portant sur un point d'actualité détaillera cette situation au regard des premiers éléments de bilan de l'activité de la construction pour l'année écoulée.

Le second point à l'ordre du jour porte sur l'observatoire local des loyers de l'agglomération lilloise au titre duquel l'ADIL a déposé une demande d'agrément sur la commune de Lille.

Seront ensuite examinées les programmations 2015 des aides de l'Etat en faveur du parc public et de l'ANAH en faveur du parc privé. S'agissant de la construction HLM, l'objectif de 7500 logements, validé lors du CRH de novembre 2014 est confirmé et maintenu dans un contexte budgétaire national très tendu. La nécessité d'accélérer l'exécution de la programmation s'en trouve encore davantage renforcée, dans le but de faire valoir les résultats régionaux au moment des futurs arbitrages budgétaires. Concernant les aides de l'ANAH, la dotation initiale de 30,2 M€ marque un effort de redressement au bénéfice de la région. Cet effort doit encore être renforcé pour permettre aux acteurs de faire face aux enjeux régionaux en matière de lutte contre la précarité énergétique, et les démarches engagées en ce sens vers l'Anah seront donc poursuivies.

Enfin, la programmation 2015 des aides en faveur du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion vers le logement sera examinée. Le programme 177 présente la particularité d'être à la fois en constante augmentation depuis 2013 et d'être toujours insuffisant pour répondre à la demande d'hébergement.

Suite à la présentation faite en séance des travaux réalisés dans le cadre du bureau du CRHH du 26 janvier 2015, Monsieur LE PREFET propose l'adoption du nouveau règlement intérieur du CRHH prenant en compte la transformation du CRH. Aucune opposition n'est émise et le nouveau règlement intérieur est adopté.

1. Actualités sur la politique du logement en région Nord Pas-de-Calais (DREAL/ I. DERVILLE)

Le power-point de présentation est joint au présent compte rendu.

Mme. DERVILLE (DREAL) présente les principales actualités relatives à la politique du logement et en particulier les nouvelles mesures en faveur de la relance de la construction, dans le domaine de l'accession aidée à la propriété notamment, et les résultats escomptés pour notre région.

M. RENE (ARHLM) réagit sur le contexte régional de la construction en 2014. Le mouvement HLM a atteint 83 % des objectifs fixés en comité régional. Pour l'année 2015, les objectifs restent similaires dans un contexte budgétaire marqué par une baisse de la dotation régionale de 16% et alors que les territoires soutiennent déjà fortement la production locative sociale. Concernant le contexte régional, la production de logements intermédiaires concerne essentiellement la métropole de Lille en région. Quant à la production en accession sociale, le segment du marché du logement individuel n'est pas maîtrisé et dépend des conditions macro-économiques tels que les taux d'intérêts bancaires, la solvabilité des ménages et l'activité économique globale du pays.

M. MIRADA (Caisse des Dépôts) fournit les principaux éléments de bilan de la Caisse des Dépôts pour l'année écoulée. Les contrats signés avec les organismes HLM excèdent 1 milliard d'euros et se traduisent en région par la participation au financement de 6700 LLS, ce qui place l'année 2014 dans la moyenne des trois derniers exercices. 14 conventions globales ont été conclues avec les organismes de logements sociaux pour accélérer les processus de financement. La situation de l'éco-prêt est plus difficile et des efforts restent à fournir pour alléger les procédures administratives liées à ce type de financement.

Sur la Métropole Européenne de Lille, M. HAESBROECK fait part des éléments de bilan pour l'année 2014. L'attente de la mise en place effective des nouveaux dispositifs a sans doute pesé sur les résultats constatés sur le marché de l'accession à la propriété et plus encore sur celui des investisseurs particuliers. Ce dernier est marqué par des signes de rebond suite à l'entrée en vigueur du nouveau dispositif 'Pinel'. Concernant le parc public, une légère sous-programmation est constatée sur la production neuve de LLS alors qu'une demande très forte de réhabilitation est enregistrée, de l'ordre de 4500 logements. Cette évolution pourrait être de nature à peser à court terme sur les fonds propres des bailleurs, elle mérite donc d'être suivie avec eux.

M. SEDE (FPI) confirme le regain net d'activité de la vente à des investisseurs lors du dernier trimestre 2014. La mise en place du dispositif Pinel par l'aménagement du dispositif antérieur est plus attractif, notamment du fait de la possibilité de location aux ascendants / descendants et par l'aménagement de la durée d'amortissement. L'activité enregistrée durant le mois de janvier semble confirmer le dynamisme observé en fin d'exercice précédent, mais cette tendance méritera bien entendu d'être confirmée dans la durée.

M. DECARNIN (URIOPSS) souligne que cette actualité ne concerne le secteur locatif privé existant qu'à la marge et que ce segment se retrouve 'oublié' par les dispositifs mis en place. Beaucoup d'attentes ont été générées par la mesure de garantie universelle des loyers prévue par la loi ALUR dont la mise en œuvre est compromise. Il s'interroge également sur les moyens accordés au développement de l'intermédiation locative, et insiste sur la nécessité pour l'Etat de soutenir davantage les agences immobilières à vocation sociale (AIVS).

2. Demande d'agrément de l'observatoire local des loyers de l'agglomération lilloise

Le power-point de présentation est joint au présent compte rendu.

Présentation par M. BUISSON (DREAL).

M. DE RYCKER (FNAIM) estime que les éléments d'appréciation sont insuffisants pour se prononcer sur la demande d'agrément. Il note l'absence de décision du conseil d'administration de l'ADIL du Nord et se pose la question de la légitimité de l'ADIL à déposer une demande d'agrément restreinte au périmètre de la seule commune de Lille. La loi prévoit en effet que toutes les communes incluses dans le zonage d'application de la taxe sur les logements vacants soient couvertes par un observatoire agréé. Il interroge la Métropole Européenne de Lille (MEL) afin de savoir si une délibération a été prise concernant l'agrément de l'observatoire.

Les professionnels n'ont pas été informés du découpage géographique du territoire observé par l'ADIL et présenté en séance. Il lui est en conséquence difficile de se prononcer sur l'opportunité de ce zonage.

Par ailleurs, concernant la gouvernance de l'observatoire, M. DE RYCKER aimerait avoir la confirmation de la nomination du représentant de la MEL au conseil d'administration de l'ADIL. Enfin, le budget de l'observatoire présenté dans le dossier de demande ne lui semble pas cohérent et équilibré.

M. BERLINET (UNPI) rappelle qu'au niveau national, en deux années de mise en place des observatoires, seul celui de l'agglomération parisienne a été agréé par l'Etat. Le périmètre de la demande déposée par l'ADIL ne lui semble pas cohérent avec l'échelle d'agglomération présente dans la loi. Il se demande pourquoi installer un observatoire sur la seule ville de Lille et pourquoi ce découpage en 4 zones. Comment celui-ci a-t-il été défini, par qui et après quelle concertation ? Par ailleurs, la finalité étant d'encadrer les loyers, il rappelle la régulation « naturelle » des loyers par le marché depuis 2012 et la baisse constatée ces deux dernières années. Il se pose enfin la question de l'alimentation de cet observatoire.

M. SEDE (FPI) estime que la connaissance du marché locatif est indispensable ; cet enjeu est du reste partagé par les professionnels. L'encadrement des loyers ne constitue pas pour les promoteurs un problème technique, les loyers des logements neufs vendus aux investisseurs étant déjà encadrés. C'est l'aspect psychologique généré par la mise en œuvre d'un dispositif d'encadrement des loyers qui inquiète les promoteurs. Les investisseurs n'aiment pas être contraints; et Lille va être perçue comme la ville « où l'on encadre les loyers ». Concernant le zonage, la finesse du marché local, qui se joue à l'échelle du quartier voire de la rue, ne peut être appréhendée par le découpage proposé. Il s'interroge sur la prise en compte dans l'observation de critères liés à la qualité du logement (confort, emplacement, aspect thermique).

Enfin, il estime que le dispositif d'encadrement des loyers va bénéficier aux personnes les plus solvables qui ont les moyens de payer un loyer plus cher que la moyenne.

M. HAESBROECK (MEL) explique la démarche de la MEL. Les données collectées par l'observatoire sont précieuses pour la mise en œuvre de la politique locale menée. Lille est une des villes où les loyers sont les plus chers de France, devant Lyon par exemple. L'attractivité de la ville a conduit à une hausse des prix et des loyers, avec en outre une forte dispersion, et culminant dans certains quartiers à 23€/m² pour des petits logements. Du point de vue juridique, la demande de l'ADIL semble conforme aux textes et a, en outre, fait l'objet d'un examen par son conseil d'administration au sein duquel le représentant de la MEL a changé suite aux dernières élections municipales.

M. HAESBROECK insiste sur le fait que la demande de la MEL porte sur l'observatoire et non pas sur l'encadrement des loyers dont la mise en œuvre incombe à l'Etat.

M. CHASSARD (ADIL du Nord) explique que la note méthodologique présentée dans le dossier d'agrément détaille la manière dont a été constitué le zonage. Ce dernier a évolué pour la collecte 2014 à la demande et suite aux travaux de l'OLAP et de l'ANIL, pilotes du réseau national des observatoires locaux. La demande exprimée porte bien sur l'observatoire et non pas sur l'encadrement des loyers dont la mise en œuvre conduirait à réguler les pratiques outrancières de certains bailleurs au premier rang desquels les marchands de sommeil.

Mme LAMARCHE PALMIER (Fondation Abbé Pierre) considère cette demande restreinte à la seule commune de Lille comme une première avancée et un premier pas avant une généralisation ultérieure

à l'ensemble de l'agglomération. L'enjeu de la connaissance des loyers du parc privé est essentiel et l'observatoire constituera également un outil aux services des propriétaires et des investisseurs qui disposeront d'une information fiable.

M. BUISSON (DREAL) explique que le dossier de demande est complet au regard des exigences réglementaires. L'observatoire dispose en outre d'un délai courant jusque fin 2015 pour mettre ses statuts en conformité avec les textes (nomination d'une personne qualifiée au sein du conseil d'administration de l'ADIL). Cette modalité transitoire est également prévue par les textes.

Mme DERVILLE (DREAL) souligne qu'il faut bien faire la distinction entre le dispositif d'encadrement des loyers dont la mise en œuvre effective dépend de la publication de textes réglementaires et la question de l'agrément de l'observatoire.

M. LE PREFET synthétise les échanges. L'observatoire, créé à l'initiative de la Métropole Européenne de Lille dans le cadre de l'expérimentation nationale lancée fin 2012 et piloté par l'ADIL, a déposé une demande d'agrément complète en date du 19 janvier 2015. Le périmètre d'observation est constitué par l'ensemble de la MEL et de la commune d'Avelin, périmètre découpé en 8 zones géographiques. La demande d'agrément porte à ce stade sur la seule commune de Lille correspondant exactement à 4 zones. L'ensemble des pièces du dossier de demande sont consultables depuis le 20 février 2015 sur le site internet de la DREAL.

M. LE PREFET rappelle enfin que l'avis du CRHH ne porte pas sur la question de l'encadrement des loyers et soumet la demande d'agrément au vote.

Deux oppositions sont relevées, s'agissant des représentants de l'UNPI et de la FNAIM.

L'avis du CRHH est par conséquent favorable.

3. Programmation 2015 des aides en faveur de la construction HLM

Le power-point de présentation est joint au présent compte rendu.

Présentation par M. BORDIER (DREAL).

M. LEMAIRE (CA Lens-Liévin) fait part de l'inquiétude des élus de la communauté d'agglomération de Lens-Liévin quant à l'impossibilité de mobiliser des crédits de droit commun dans les quartiers politique de la ville (QPV). Il estime que le levier « LLS » en QPV reste indispensable dans ces quartiers. L'enjeu de faire de la mixité sociale inversée dans les cités minières est partagé par les acteurs du territoire ; pour autant ce défi ne pourra pas se faire sans le levier du logement social car ces quartiers ne sont pas attractifs pour les promoteurs constructeurs à ce jour. Pour la programmation 2015, une dizaine d'opérations représentant environ 200 logements vont donc faire l'objet d'une demande de dérogation pour laquelle M. LEMAIRE sollicite la bienveillance de l'Etat.

Mme LAMARCHE PALMIER (Fondation Abbé Pierre) estime qu'en dépit de l'écho positif porté par les acteurs quant à la possibilité d'atteindre les objectifs ambitieux fixés, la baisse de 16 % des aides de l'Etat constitue une diminution sensible. En outre, la réorientation des aides entre territoires est impactée ainsi que les conditions d'équilibre financier des opérations neuves.

M. LE PREFET réaffirme l'attention portée par l'Etat à l'égard de l'ancien bassin minier. Les critères nationaux rendant possibles les dérogations de financement en QPV portent notamment sur les spécificités des territoires. L'ancien bassin minier présente en ce sens une structure urbaine spécifique liée à une urbanisation rapide déterminée par la géographie de l'exploitation minière. Concernant la baisse des aides directes de l'Etat à la construction HLM, M. LE PREFET rappelle que ces aides directes ne représentent en moyenne que 3% du coût de revient des logements construits. Il convient donc de relativiser les conséquences de cette baisse. Toutefois, sous réserve que la région soit en mesure de démontrer sa capacité à déposer des dossiers, la mobilisation d'une enveloppe supplémentaire sera demandée par les services déconcentrés de l'Etat.

4. Programmation 2015 des aides de l'ANAH

Le power-point de présentation est joint au présent compte rendu.

Présentation par M. BUISSON (DREAL).

M. LE PREFET rappelle que la dotation régionale ne correspond pas aux besoins remontés par les services déconcentrés et propose une résolution du CRHH à destination de l'ANAH.

M. DUBOIS (URPACT) estime que la dotation du Nord Pas-de-Calais n'est ni proportionnelle aux besoins ni au poids de population de la région. En conséquence, les opérateurs se trouvent en situation de gérer la tension existante sur le financement des dossiers.

Il demande qu'il soit davantage pris en compte le rôle de maîtrise d'ouvrage insertion renvoyant à une production très sociale dans le parc privé existant. Ce volet devrait également figurer dans la remontée du CRHH par rapport aux besoins locaux.

M. GRANDAME (CAVM) fait part de la demande que fera Mme LETARD au conseil d'administration de l'ANAH afin d'obtenir une dotation régionale conforme au poids de la région. La communauté d'agglomération de Valenciennes estime par ailleurs ne pas avoir les moyens de mener les politiques engagées avec l'Etat, dont les engagements financiers ne sont pas honorés.

M. DURIEUX (CA Béthune) déplore l'instabilité des objectifs assignés aux territoires, dont certains sont en baisse d'année en année.

5. Programmation 2015 des aides du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement

Le power-point de présentation est joint au présent compte rendu.

Présentation par M. RICHARD (Directeur adjoint à la DRJSCS)

M. RICHARD effectue pour la 1ère fois au CRHH, la présentation des aides du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

M. MALKI (Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes) souhaite avoir des informations complémentaires sur les crédits « AGLS » ainsi que sur la transcription des modalités de la loi ALUR concernant le financement des foyers jeunes travailleurs.

M. RICHARD (DRJSCS) explique que la présentation effectuée porte sur les grandes thématiques du budget et des éléments complémentaires pourront être présentés en bureau de CRHH lors des sessions à venir.

Mme PORTES (DDCS59) estime le rapprochement des thématiques habitat-logement et hébergement intéressant. Les acteurs de l'hébergement connaissent des difficultés réelles liées à l'engorgement des dispositifs d'hébergement d'urgence et l'appui des acteurs 'logement', en particulier les bailleurs sociaux est nécessaire pour le relogement de ménages en attente (environ 180 à l'échelle du Nord). Ces thématiques seront donc abordées de manière plus approfondie lors d'un prochain CRHH.

En l'absence de questions diverses, Monsieur LE PREFET clôt la séance en remerciant les membres du comité.

Les documents de séance sont disponibles sur le site Internet de la DREAL : www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr, accès professionnels : CRH, login : crh, mot de passe : crh5962

Le préfet de la région Nord – Pas-de-Calais,



Jean-François CORDET