



# Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

Bureau du 20 avril 2018



# Ordre du jour

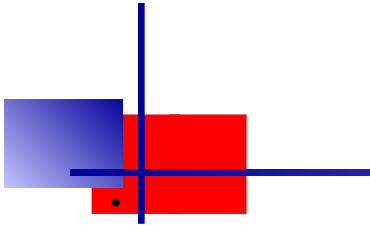
---

1. Actualités
2. Le volet foncier des PLH
3. Restructuration des bailleurs: synthèse régionale
4. LLS : programmation complémentaire et principes de sélection des dossiers de démolition
5. Attributions 2017

# Actualités

- Action Coeur de Ville
- Reconduction de l'AAP E+ C-
- Territorialisation des besoins
- Instruction Anah
- Mise en ligne du tableau de bord

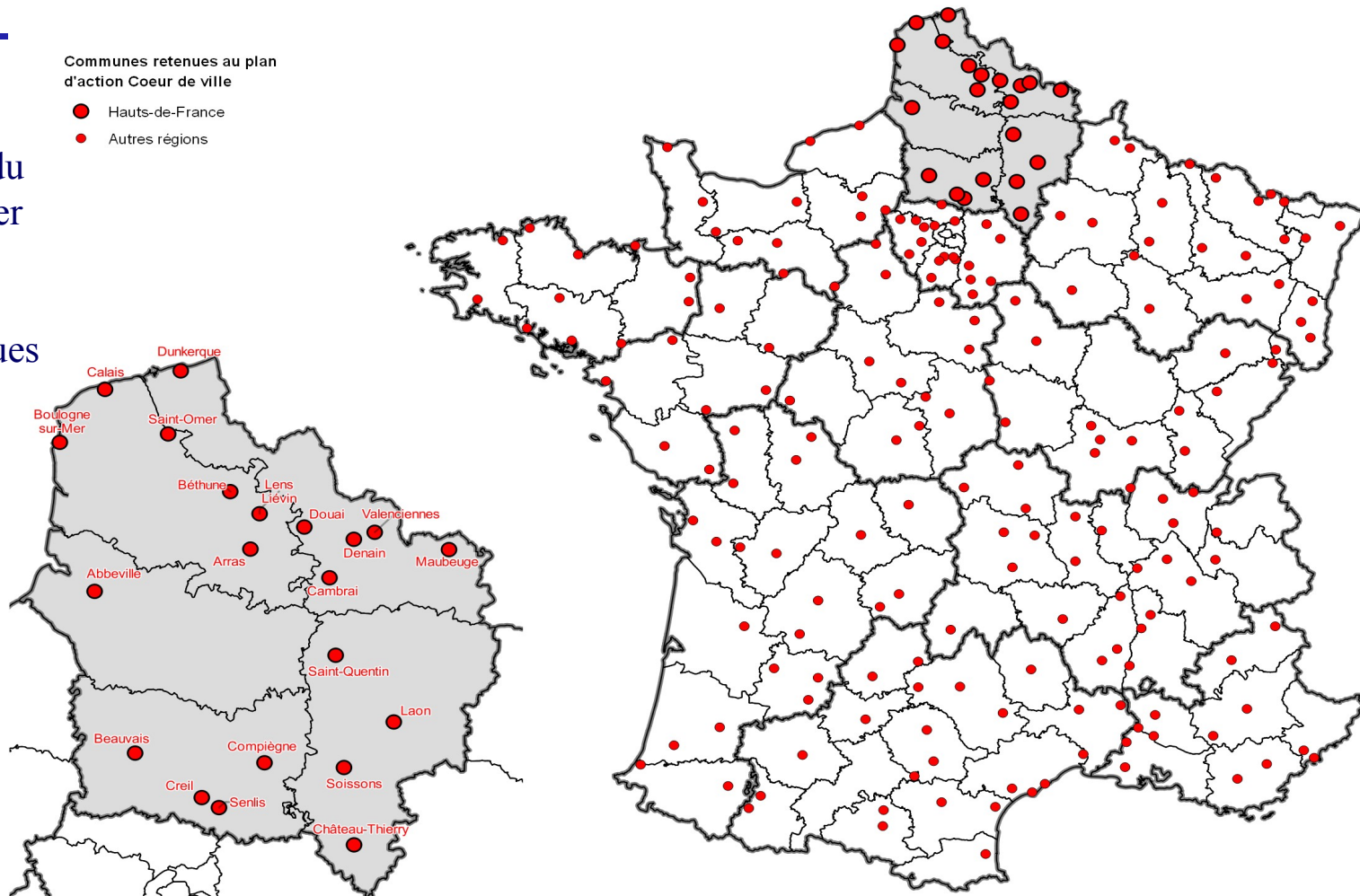
# Programme Action Cœur de ville



Suite au lancement du programme en janvier 2018, 21 villes de la Région en Hauts de France ont été retenues

Communes retenues au plan d'action Cœur de ville

- Hauts-de-France
- Autres régions



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
HAUTS-DE-FRANCE

# Programme Action Cœur de ville

- Pour juin 2018 :

Définition du projet de territoire au sein d'une convention-cadre reprenant les axes d'intervention du plan d'actions :

- De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre - ville
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Fournir l'accès aux équipements et services publics

## A retenir:

= la convention –cadre vaudra OPAH pour l'ANAH

= le financement des chefs de projet peut démarrer sans attendre la convention (pour un agent de la commune ou de l'EPCI)

Une convention-type est en cours de rédaction par le CGET et sera mise à disposition

- Objectif : signature des conventions pour septembre 2018 :

- Un atlas des copropriétés potentiellement fragiles ou en difficulté réalisé à partir des données du registre d'immatriculation est disponible pour chacune des 21 villes retenues des Hauts-de-France.

Un 1er comité régional des financeurs interviendra début mai  
Guide du programme + convention-cadre-type sur [coeurdeville.gouv.fr](http://coeurdeville.gouv.fr)

# Démarche d'accompagnement des bailleurs sociaux des Hauts-de-France

## pour leur participation à l'expérimentation E+C-

- En 2017, **5 bailleurs sociaux** ont posé leur candidature concernant **13 opérations** (12 dans le Nord, 1 dans la Somme) :
  - SIA Habitat (2), Opac Amiens (1), Vilogia (4), Partenord Habitat (2), SIGH (4)
  
- Après stabilisation des calendriers de programmation, **5 opérations ont été retenues pour un montant total de 130.000 €** (soit 130 logements) :
  - SIA Habitat Pérenchies : 30.000 €,
  - SIA Habitat Marquette-Lez-Lille : 30.000 €,
  - Vilogia La Chapelle d'Armentières rue Marle : 10.000 €,
  - Vilogia Seclin Marguerite de Flandre : 30.000 € et
  - Partenord Habitat Lille Tripolis : 30.000 €
  
- L'AAP est **reconduit en 2018** avec une nouvelle modulation financière favorisant les projets les plus performants au niveau énergétique et émission de GES. Nouveauté : les VEFA sont éligibles.

# Territorialisation des besoins en logements

## ➤ Estimation des besoins en logements :

- *En cours avec les différents services de l'Etat*
- *Objectif : présentation des estimations globales en bureau du CRHH en juin-juillet*
- *Travail qualitatif en cours avec différents acteurs en région : agences d'urbanisme, collectivités, URH et Action Logement, etc.*

## ➤ Outil et diffusion

- *L'outil de calcul « Otelo » devrait être disponible pour les collectivités vers septembre 2018 (conditions : acte d'engagement + convention de co-investissement)*

# Instruction - ANAH

- diffusion de l'instruction relative aux évolutions des aides de l'ANAH et du programme Habiter Mieux le 10 avril 2018, notamment sur les dispositifs "Habiter mieux" sérénité et agilité
- l'instruction et ses annexes sont consultables sur l'extranah
  - *Annexe 1 présente la synthèse des principales mesures et comporte deux tableaux récapitulatifs (régime d'aide travaux / régime d'aide AMO ingénierie)*
  - *Annexe 2 comporte les 12 fiches complémentaires pour l'application des évolutions*

Prochain club ANAH le 29 juin



# ANAH - Copropriétés

- Habiter Mieux copropriétés fragiles: adaptation des conditions d'éligibilité pour les copropriétés situées en quartier NPNRU
  - *Levée de la condition liée au taux impayés de charges (8 à 25%/15%)*
  - *L'éligibilité s'appuie sur les diagnostics multicritères établis lors de la phase de préfiguration*
  
- La délibération n°2018-06 adoptée lors du CA du 14 mars 2018 proroge le dispositif de financement des actions d'information et de formation pour l'accompagnement des copropriétés préparant une décision de rénovation énergétique

## ***Evolutions:***

- *Les actions de formation peuvent être dispensées par les ADIL sans qu'elles soient organisme de formation agréé*
- *Les dispositions tendant à la régulation (1 réunion d'information par département et 1 journées de formation par région) sont levées*

- *Commission spécialisée du CRHH Copropriétés : le 22 juin après-midi*



## 2- Le volet foncier des PLH

# Volet foncier des PLH

**Loi Égalité Citoyenneté du 27 janvier 2017 – article 102 et décret n° 2018-142 du 27 février 2018 :**

- Un rôle plus important des CRHH sur le volet foncier :
  - Transmission des bilans annuels des EPF(L) : action réalisée en anticipation du décret en bureau du 5 octobre 2017 (présentation EPF NPDC et EPFLO)
  - Avis du CRHH sur les procédures de création ou d'extension des EPF(L)
  
- Renforcement du volet foncier des PLH :
  - Analyse des marchés et de l'offre foncière susceptible d'accueillir des logements
  - Mise en place d'une stratégie foncière
  - Dispositif d'observation foncière

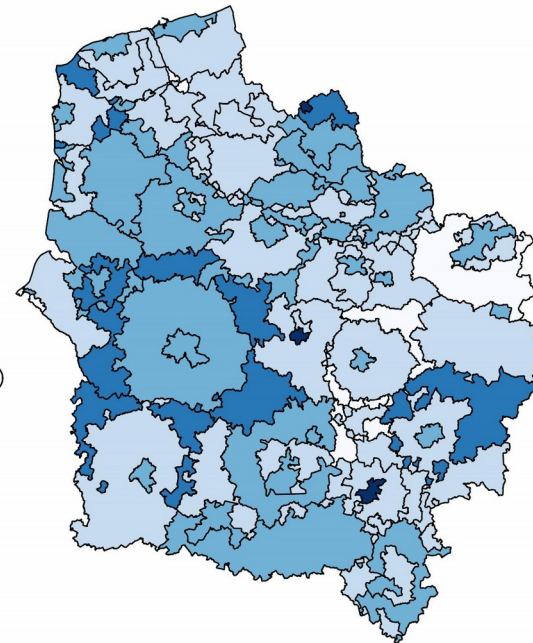
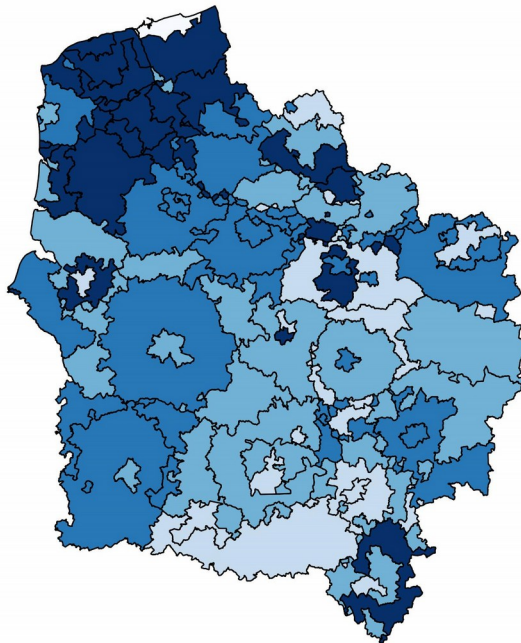
# Pourquoi un volet foncier dans les PLH ?

- Être pragmatique dans la constitution du programme d'action du PLH et identifier :
- le gisement foncier mobilisable pour la réalisation de logements et les conditions de mobilisation à mettre en œuvre,
  - les capacités financières des ménages afin de permettre les parcours résidentiels, la cohésion et la mixité sociale,
  - les niveaux de marchés sur le territoire (foncier, maisons, appartements, niveaux de loyers),
- pour mettre en place une programmation opérationnelle, adaptée aux besoins des territoires et des ménages ;

# Les enjeux fonciers en Hauts de France

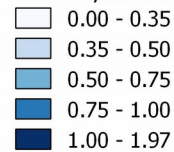
Taux d'extension moyen sur la période 2002-2012 (en %)  
retraitement par croisement des typologies communales de l'INSEE  
et des zones d'emploi 2010

Taux de renouvellement moyen sur la période 2002-2012 (en %)  
retraitement par croisement des typologies communales de l'INSEE  
et des zones d'emploi 2010



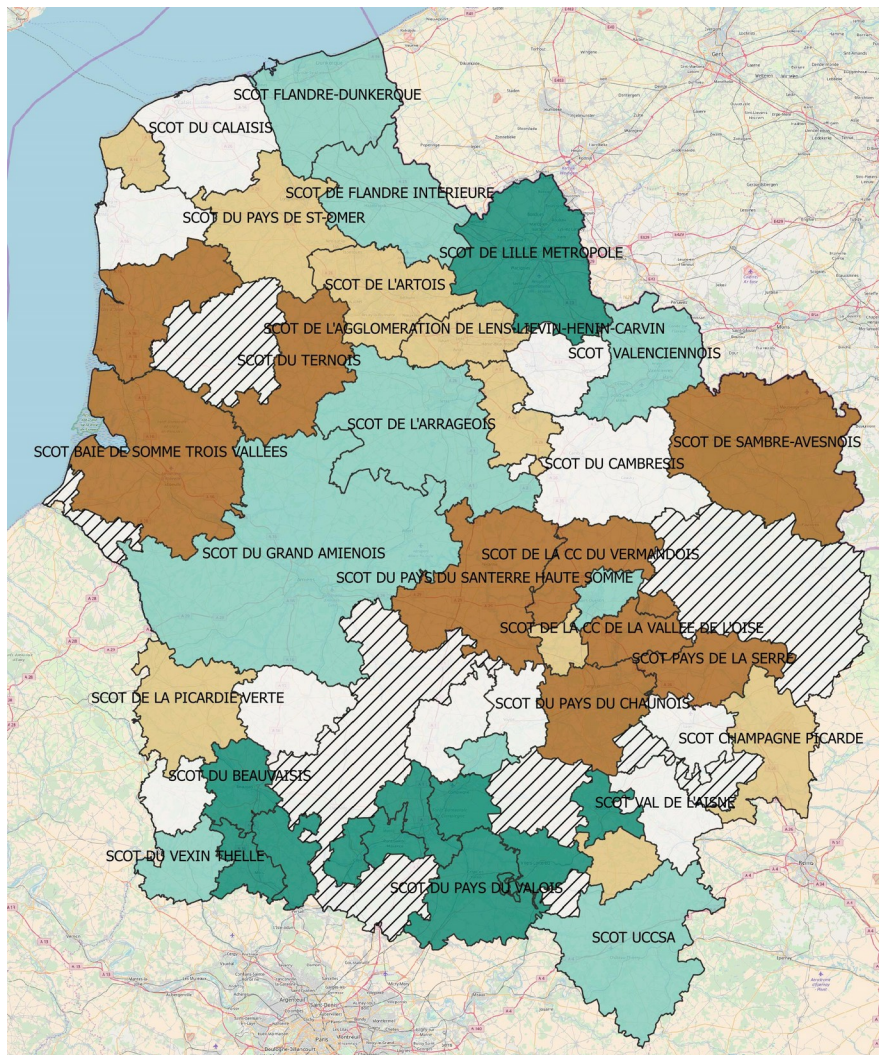
## Légende

taux moyen 2002-2012 (en %)



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
HAUTS-DE-FRANCE

# Les enjeux fonciers en Hauts de France



Efficacité de l'urbanisation par SCOT entre 2006 et 2014 en ménages par hectare en extension des Hauts-de-France

## Légende

/// territoires hors périmètre de SCOT

Efficacité de l'urbanisation par SCOT entre 2006 et 2014 en ménages par hectare en extension

- 0.0 - 6.2
- 6.2 - 8.4
- 8.4 - 10.6
- 10.6 - 15.8
- 15.8 - 27.0

10 0 10 20 30 40 km



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
HAUTS-DE-FRANCE

# Les enjeux fonciers et aménagement du territoire en Hauts de France

Enjeux régionaux :

- limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- favoriser la reconversion des espaces dégradés et le renouvellement de la ville sur elle-même
- poursuivre l'amélioration de l'efficacité du foncier consommé

Différents enjeux complémentaires à prendre en compte dans la localisation des projets des projets :

- l'accessibilité en privilégiant les secteurs de desserte par TC ou les gares
- la mixité fonctionnelle

Des outils disponibles au niveau des collectivités à identifier dans le programme d'actions :

- outils fonciers pour permettre la mobilisation du foncier
- outils fiscaux pour favoriser la mobilisation du foncier ou encadrer les projets
- établissements publics fonciers
- résorption de la vacance et réhabilitation du parc existant.



# Les marchés et l'adéquation avec les capacités des ménages

Quelques enjeux liés aux marchés

- Difficultés pour loger les classes modestes et maintenir les classes moyennes sur le territoire
- produire des logements adaptés aux besoins et qui correspondent aux capacités d'investissement des ménages
- l'importance des projets d'aménagement d'initiative publique pour répondre à ce besoin (permettre les parcours résidentiels, la cohésion et la mixité sociale)

Un sujet central : l'équilibre d'une opération d'aménagement et du poids du foncier



# Les marchés et l'adéquation avec les capacités des ménages

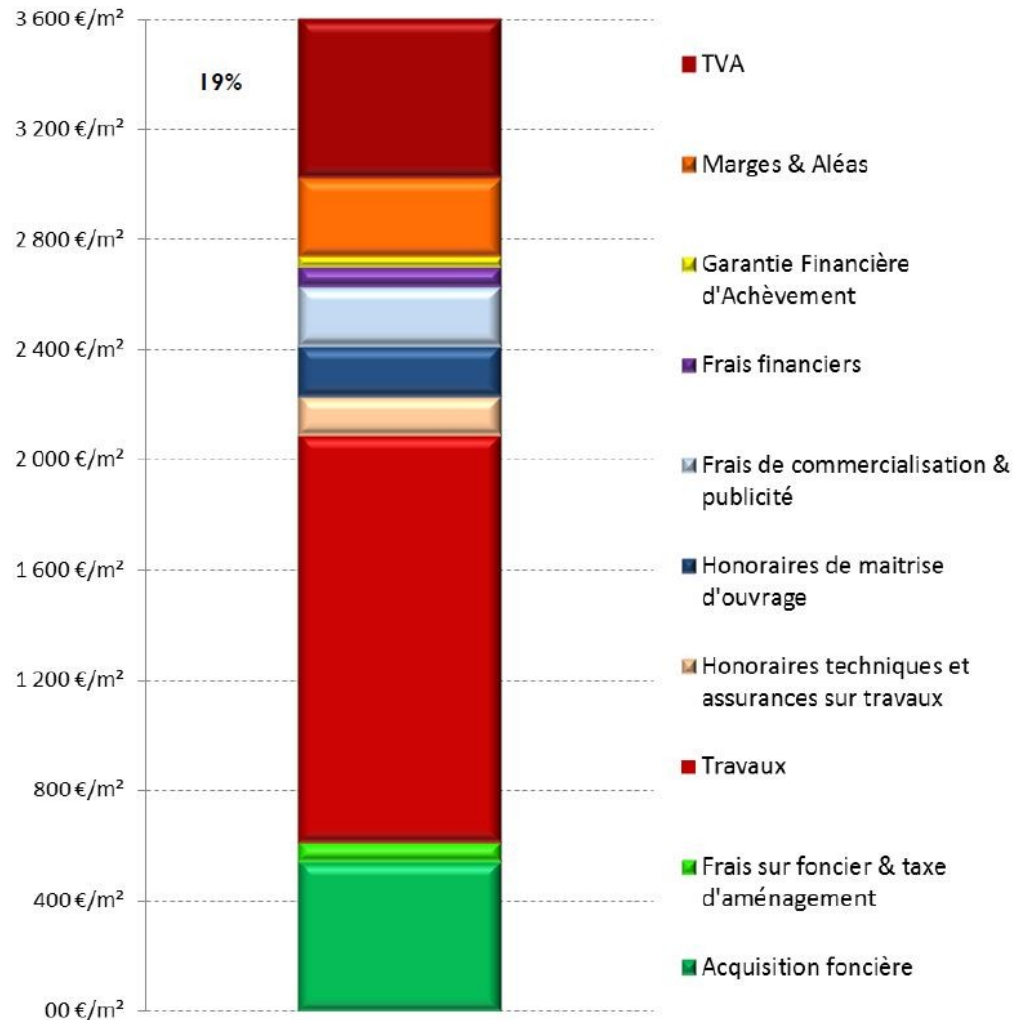
Dans les Hauts-de-France, plus de 50% de la demande en promotion immobilière, finançables entre 139.000 et 243.000 €. La classe moyenne finançable jusqu'à 346.000 €

Revenus et prix admissibles dans les Hauts-de-France

Classes de revenus	Part des ménages	Revenus mensuels	Budget en accession avec 10% d'apport	Budget avec 25% d'apport ou pour investisseur
Revenus moyens (< 3 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 1.572 €	139.000 €	166.000 €
Revenus moyens (< 4 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 1.911 €	168.000 €	202.000 €
Revenus moyens (< 5 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 2.296 €	202.000 €	243.000 €
Revenus moyens (< 6 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 2.745 €	242.000 €	290.000 €
Revenus moyens (< 7 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 3.270 €	288.000 €	346.000 €

Calculs réalisés par Adequation sur la base des données INSEE  
 (Filosofi 2012 - [www.empruntis.com](http://www.empruntis.com))  
 Taux effectif global : 2,06% au 01/10/2016  
 Durée d'emprunt : 22 ans  
 Taux d'endettement : 33%

# Les marchés et l'adéquation avec les capacités des ménages



# Les marchés et l'adéquation avec les capacités des ménages

Exemple théorique de formation des prix de produits sur de l'accession privée :

	3 pièces	4 pièces
forme	individuel	individuel
surface habitable	67 m <sup>2</sup>	85m <sup>2</sup>
Prix de la construction	102 000 €	112 000 €
déciles ciblés	3ème décile	4ème décile
Prix total admissible	139 000 €	168 000 €
prix aménagement extérieur	7 000 €	7 000 €
soit prix terrain	32 000 €	49 000 €

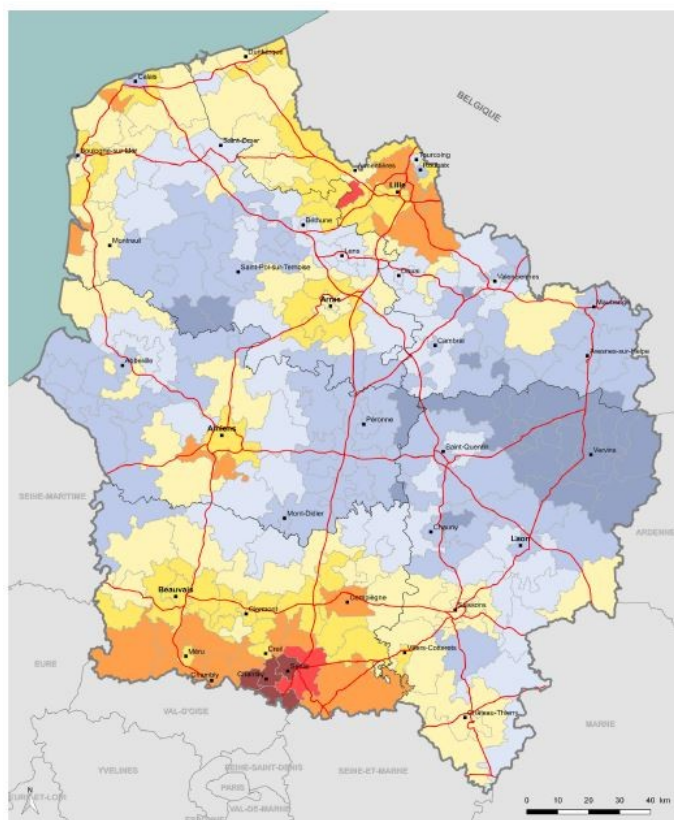
Le prix du terrain comme résultante de la démarche

Sujet de l'optimisation foncière

Sujet de l'optimisation financière de l'opération

# Les marchés et l'adéquation avec les capacités des ménages

Le prix de référence dans l'individuel ancien



Source : DNF

Prix médian des maisons anciennes entre 2011 et 2015 en euros constants, 2010



# Les marchés et l'adéquation avec les capacités des ménages

Un besoin d'anticipation (le temps du foncier est un temps long) et un besoin de réactivité pour saisir les occasions : acquérir un foncier abordable et mobiliser le foncier nécessaire

Sujet de l'optimisation du foncier (densité, stationnement, formes urbaines) et des coûts d'une opération d'aménagement : optimiser au mieux la charge foncière admissible

Différents outils mobilisés par les territoires pour réguler / amoindrir le prix du foncier pour le logement :

- Intervention foncière de la collectivité
- Organismes fonciers solidaires et baux réels solidaires
- Opérateurs fonciers :
  - Dans le Nord et le Pas-de-Calais avec un dispositif de prise en charge des coûts de recyclage urbain (EPF NPDC)
  - Dans une partie de l'Oise et sur le Soissonais avec un dispositif de bail emphytéotique pour la production de logements sociaux

# Un panorama des volets fonciers des PLH

Une instruction à paraître d'ici la fin du premier semestre sur les volets fonciers des PLH

Le guide PLH national en cours d'actualisation (d'ici la fin d'année)

Un volet foncier peu présent auparavant dans la réglementation mais déjà intégré dans les PLH récents : proposition de réaliser un recensement / valorisation des initiatives des territoires :

- permettrait de valoriser les démarches existantes des territoires (diagnostic, programme d'actions, observation/suivi)
- permettrait de partir des pratiques actuelles des territoires et d'identifier si besoin des pistes de travail collectif pour faciliter l'intégration d'un volet foncier

Une contribution demandée au réseau des agences d'urbanisme.

Un retour vers le CRHH en fin d'année.



### 3- Restructuration des bailleurs : synthèse régionale

# Restructuration des bailleurs : synthèse régionale

La concertation a été organisée :

Principalement à l'échelle départementale :

- Via des réunions d'information générale destinées à l'ensemble des bailleurs.
- Via des rencontres bilatérales DDT/bailleur et Caisse des dépôts/bailleur
- Via des appels à contribution

Au niveau régional :

- sujet à l'ordre du jour du CRHH plénier
- rencontre des principaux représentants des bailleurs sociaux en région par le Préfet de Région ( 5 avril)
- rencontre organisée à l'occasion de la venue du secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires (12 avril)



# Restructuration des bailleurs : synthèse régionale

9 OPH et 4 ESH potentiellement impactés par les dispositions du futur projet de loi Elan

## Impacts prévisibles de la RLS :

- Les opérations neuves engagées ne seront pas remises en cause. Impact prévisible à compter de 2019 /2020 sur la construction neuve
- Les arbitrages entre construction / ANRU / réhabilitation/ démolition et maintenance seront différents selon les bailleurs :
  - Développement de la construction neuve privilégié pour certains bailleurs
  - Ajustement des programmes en fonction d'une logique territoriale pour d'autres
  - Choix de la réhabilitation au détriment de la production neuve
  - Priorité aux opérations en NPNRU au détriment de la rénovation énergétique et de la maintenance
  - Risque d'un étalement des programmes d'investissement
  - Risque d'un recentrage de la production neuve sur le PLUS et le PLS au détriment du PLAI
  - Risque que les dépenses de maintenance deviennent des variables d'ajustement

# Restructuration des bailleurs : synthèse régionale

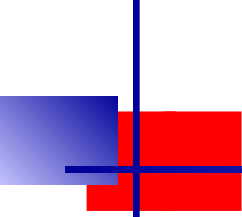
- La facilitation des **ventes HLM** est plutôt bien accueillie par les bailleurs, MAIS:
  - difficile d'augmenter les ventes sur certains secteurs (pauvres, très détrevés, QPV)
  - crainte de ventes massives sur d'autres secteurs
  - Mise en copropriété de certains immeubles rendant plus difficile la gestion

## **Points de vigilance dans la région :**

- Nécessité de ne pas éloigner les lieux de décision des lieux de mise en œuvre et de continuer à associer les collectivités de tutelle malgré le rapprochement de grands groupes nationaux
- Un enjeu sur la question des garanties des emprunts par les collectivités
- Interrogations sur les regroupements :
  - Pertinence du seuil à 15 000 logements
  - Logique de regroupement OPH et ESH

# Restructuration des bailleurs : synthèse régionale

- **Des inquiétudes sur les mesures financières** : des mesures d'accompagnement plus que des mesures de compensation ?
  - ***Pérennité*** des mesures d'accompagnement de la CDC après 2021 ?
  - Crainte des ***territoires détendus*** (où la vente HLM générera moins de fonds propres)
  - Conditions de mise en œuvre du ***nouveau prêt haut de bilan de la Caisse des dépôts ?***
    - = maintien des mesures d'étalement de prêt après 2018 ?
    - = nécessité d'avoir une visibilité de long terme pour déterminer les choix d'investissement
  - Financement de la ***démolition***



---

## 4- LLS : programmation complémentaire et principes de sélection des dossiers de démolition

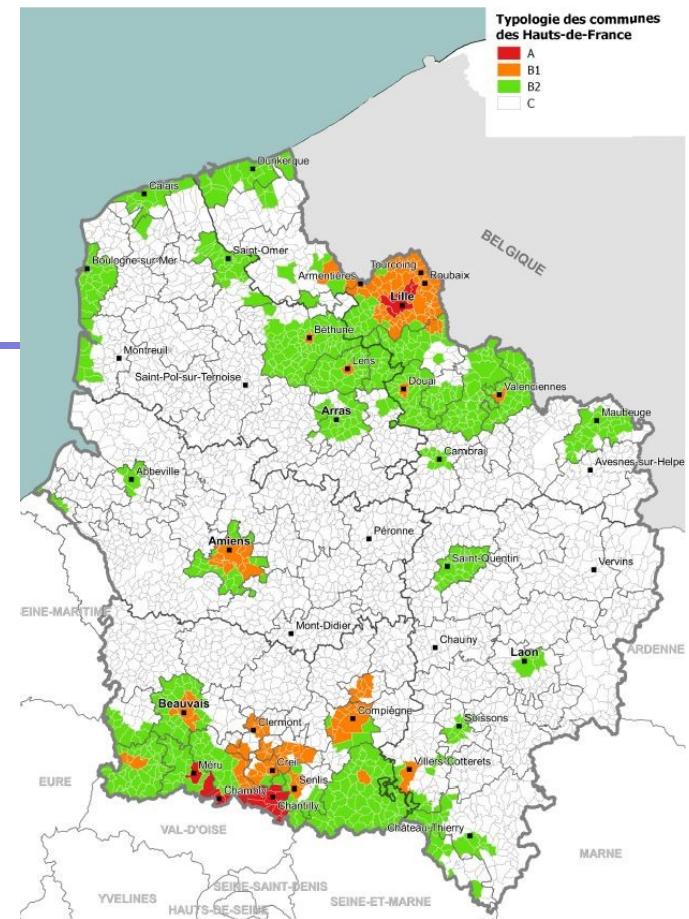


# Programmation objectifs LLS complémentaires pour 2018

- **Notification d'objectifs (en logements financés) supplémentaires à hauteur du montant de reliquats d'AE 2017 mobilisables chez les délégataires (1,43 M€ en Hauts-de-France) :**
  - dans le respect du MMS / PLAI notifié initialement à chaque région (7 899 €)
  - au prorata de la répartition PLAI/PLUS/PLS de la notification initiale (37 % de PLAI, 56 % de PLUS, 17 % de PLS)
- **Soit un total de 668 LLS répartis en :**
  - 181 PLAI
  - 375 PLUS
  - 112 PLS
- **Principes de pré-fléchage proposés :**
  1. Absorption des besoins restants en PLAI structures
  2. Opérations engagées trop tardivement fin 2017 pour être financées
  3. Le cas échéant, hausse des objectifs des territoires où les perspectives de réalisation excèdent la programmation initiale

# Financement des démolitions LLS sur crédits FNAP

- **10 millions d'euros à l'échelle nationale**
- **Opérations éligibles :**
  - Situées en territoire détendu (zones B2 et C)
  - Hors (N)PNRU et non financées par ailleurs par l'ANRU
- **Financement / instruction :**
  - Dans le respect de la circulaire n°2001-77 du 15 novembre 2001
  - Financement à hauteur d'1/3 du prix de revient de l'opération  
(=assiette de la subvention au sens de ladite circulaire) plafonné à 5000 € / logement démoli
  - Instruction dans l'application Galion
- **Gestion de l'enveloppe nationale (principes retenus pour 2018) :**
  - Assurée au niveau national par la DHUP : mise en place d'une organisation de type guichet unique
  - 3 dates de remontées prioritaires à l'échelle régionale (15 mai – 25 juin – 17 septembre)



# Financement des démolitions LLS sur crédits FNAP

- **Enjeux en région : total de logements démolis hors ANRU en zones B2 et C estimé à 150 lgts / an**
- **Objectifs:**
  - donner un signal sur le financement de la démolition dès 2018
  - donner de la visibilité sur des critères clairs et identifiés le plus tôt possible pour 2019
- **Critères de priorisation régionale envisagés :**
  - Vétusté ou perte d'usage (ex : logements foyers qui ne seraient plus adaptés)
  - Des bâtiments non réhabilitables ou à des coûts disproportionnés (comment l'objectiver ?);
  - Inscription dans un projet de territoire plus large
  - Devenir des terrains libérés assuré ?
  - Importance du taux de vacance du parc (à l'échelle de l'EPCI ?);
  - Qualité du relogement des ménages
  - Niveau d'avancement de l'opération
  - Dans des secteurs qui présentent des enjeux manifestes



# 5- Attributions 2017



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
HAUTS-DE-FRANCE



# Seuils de 1<sup>er</sup> quartile – valeurs 2018

- Les valeurs 2018 des seuils de 1<sup>er</sup> quartile ont été reçues début avril
- Diffusion aux EPCI concernés par les DDCS/DDT(M) + mise en ligne prochaine sur le site internet de la DREAL
- Prise des arrêtés préfectoraux en cours
- Evolution par rapport aux seuils 2017 : +3% en moyenne sur la région
- Diffusion également des seuils du 2<sup>ème</sup> quartile et 3<sup>ème</sup> quartile (reçus le 16 avril) : permet d'affiner l'objectif d'attributions en QPV en fonction des quartiles 2,3 et 4

	Seuil du 1er quartile de ressources 2018 (en €)	Valeur du 2ème quartile 2018 (en €)	Valeur du 3ème quartile 2018 (en €)
minimum	5 664	8 457	12 152
maximum	9 545	13 792	17 544
moyenne	6 976	10 524	14 760

\* ressources annuelles par unité de consommation

# Bilan 2017 des attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile

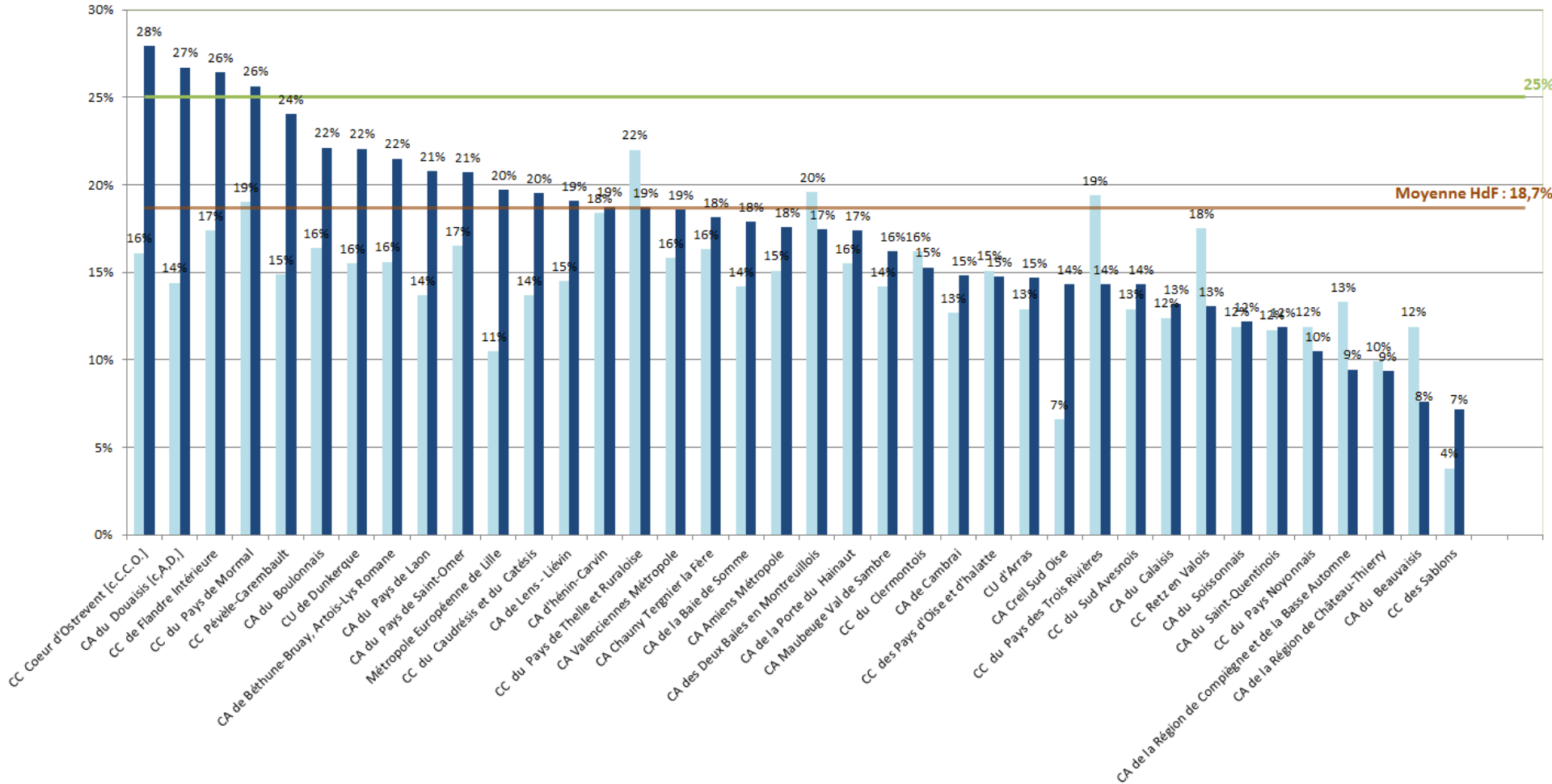
- Un bilan qui s'améliore : progression globale de 5pts de la part des ménages du 1<sup>er</sup> quartile dans les attributions hors QPV (13.8 % → 18.7 %). La moyenne régionale est un peu au-dessus de la moyenne nationale (16.5%).
- De belles progressions parmi les EPCI de la région allant parfois jusqu'à doubler la valeur 2016
- 4 EPCI sont au-dessus de 25% et 6 autres sont entre 20 et 25% (contre 0 au dessus de 25% et 1 seul au-dessus de 20% l'année dernière)
- Mais 10 EPCI dont la valeur baisse en 2017 ou stagne (+/- 1%).

À comparer à  
25%

	% d'attributions aux ménages du Q1 (toutes localisations)	% d'attributions hors QPV aux ménages du Q1
minimum	11 %	7 %
maximum	30 %	28 %
moyenne	22 %	19 %

## % d'attributions hors QPV au 1er quartile

2016 2017 Moyenne HdF 2017 Objectif Loi EC



Liberté, Égalité, Fraternité  
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
HAUTS-DE-FRANCE