



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Bureau de CRHH du
8 décembre**

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

Ordre du jour

- 1) PLH de CA Baie de Somme
- 2) Présentation des projets de Vilogia et de Terre d'Opale Habitat dans le cadre de la restructuration des organismes de logements sociaux
- 3) Ventes HLM en région
- 4) Programmation régionale révisée des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens (DRJSCS)
- 5) Bilan triennal SRU
- 6) Actualités et points divers

1- PLH de CA Baie de Somme

2- Présentation des projets de Vilogia et de Terre d'Opale Habitat dans le cadre de la restructuration des organismes de logements sociaux

3- Ventes HLM en région

Ventes HLM

- 41 % des ventes HLM à des personnes physiques
- Pas d'écart majeur entre le taux global de vente régional et national, mais il y a plus de ventes entre bailleurs en France

Ventes HLM (moyenne annuelle RPLS 2014 à 2019)

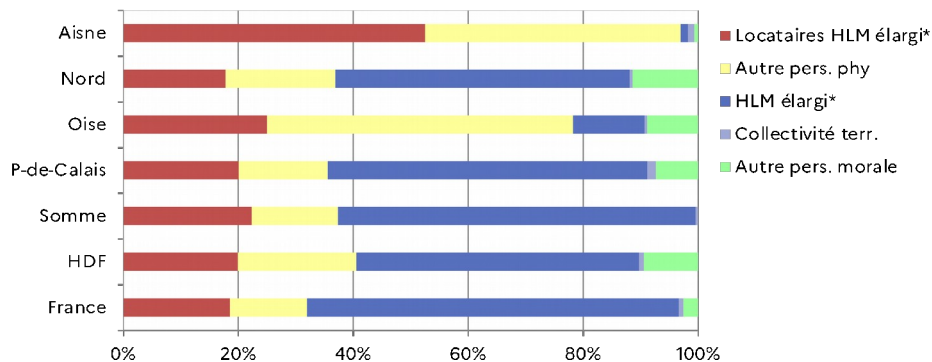
	Ventes brutes	Ventes nettes*	Mises en service	Ventes brutes / parc (‰)	Ventes nettes / parc (‰)
Aisne	75	75	287	1,8 ‰	1,8 ‰
Nord	1 732	850	4 233	6,4 ‰	3,1 ‰
Oise	182	160	981	2,7 ‰	2,4 ‰
P-de-Calais	916	413	1 774	5,7 ‰	2,6 ‰
Somme	74	28	618	1,8 ‰	0,7 ‰
HDF	2 979	1 526	7 892	5,1 ‰	2,6 ‰
France	28 644	10 200	86 637	5,5 ‰	2 ‰

* hors ventes à un autre bailleur, à une SEM, et à un organisme agréé MOI)

Peu de mouvements entre bailleurs dans le 02 et 60

Peu de ventes dans le 80, (et 02)

59, 62 et 80 : répartition proche de la moyenne nationale



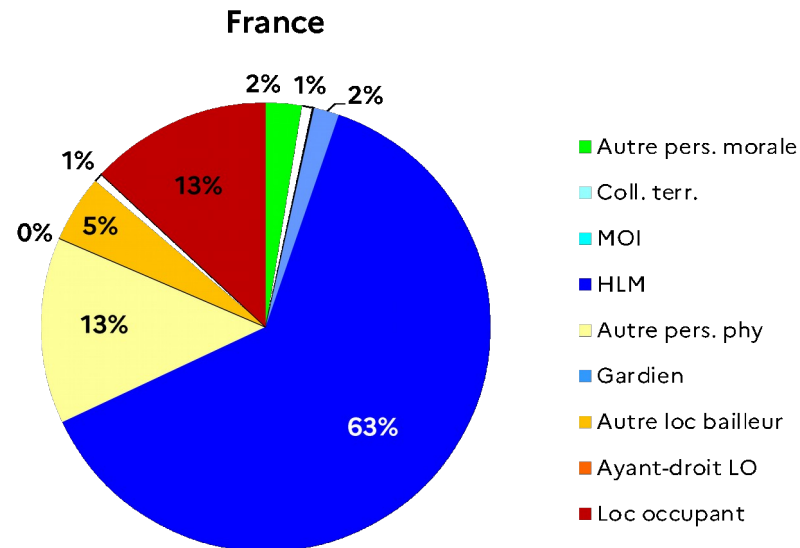
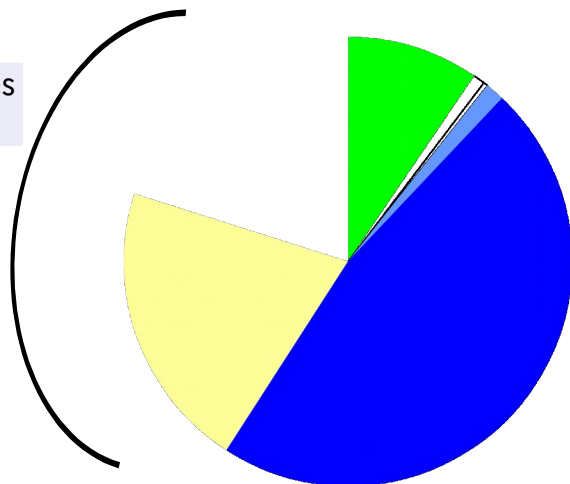
* locataires HLM élargi = locataires occupants, leurs ascendants/descendants, ou conjoints, autres locataires du bailleur, gardiens
HLM élargi = HLM, SEM, MOI

Ventes HLM

Répartition détaillée des ventes HLM

(moyenne annuelle RPLS 2014 à 2019)

Beaucoup de ventes
aux particuliers

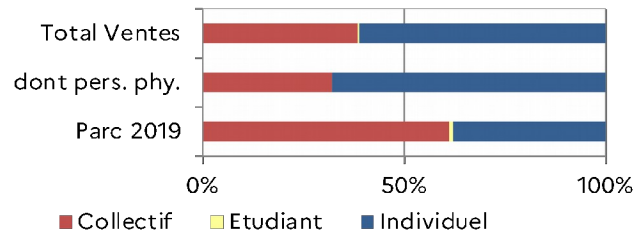


Ventes HLM

Caractéristiques des logements vendus

(▲ moyenne annuelle RPLS 2016 à 2019)

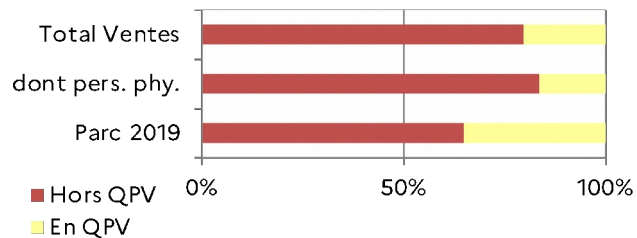
Individuel ou collectif ?



Les logements vendus sont essentiellement des maisons hors QPV

→ Beaucoup de maisons, surtout pour les achats par des particuliers

En QPV ?



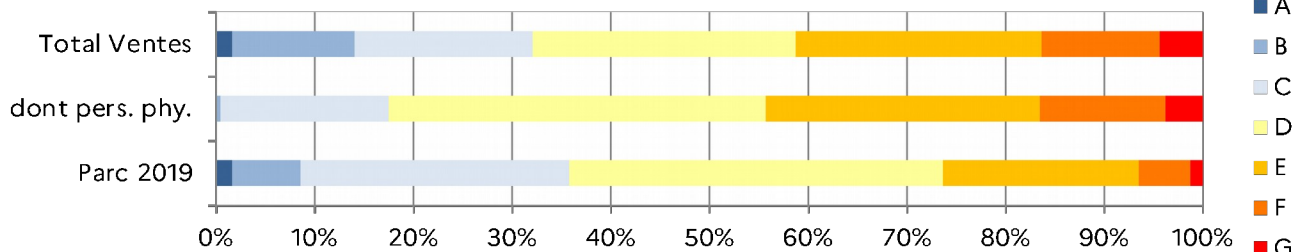
→ Peu de ventes en QPV

Ventes HLM

Caractéristiques des logements vendus

(▲ moyenne annuelle RPLS 2016 à 2019)

Étiquette énergétique ?



Logements avec DPE sans objet
ou non renseigné :

→ 34 %

→ 29 %

→ 20 %

- DPE peu renseigné pour les ventes
- Des logements de bonne qualité pour les ventes entre bailleurs, collectivité, etc.
≠ ventes aux particuliers (peut s'expliquer par la contrainte d'âge du logement vendu)

Ventes HLM

Répartition des ventes par EPCI

Moyenne annuelle

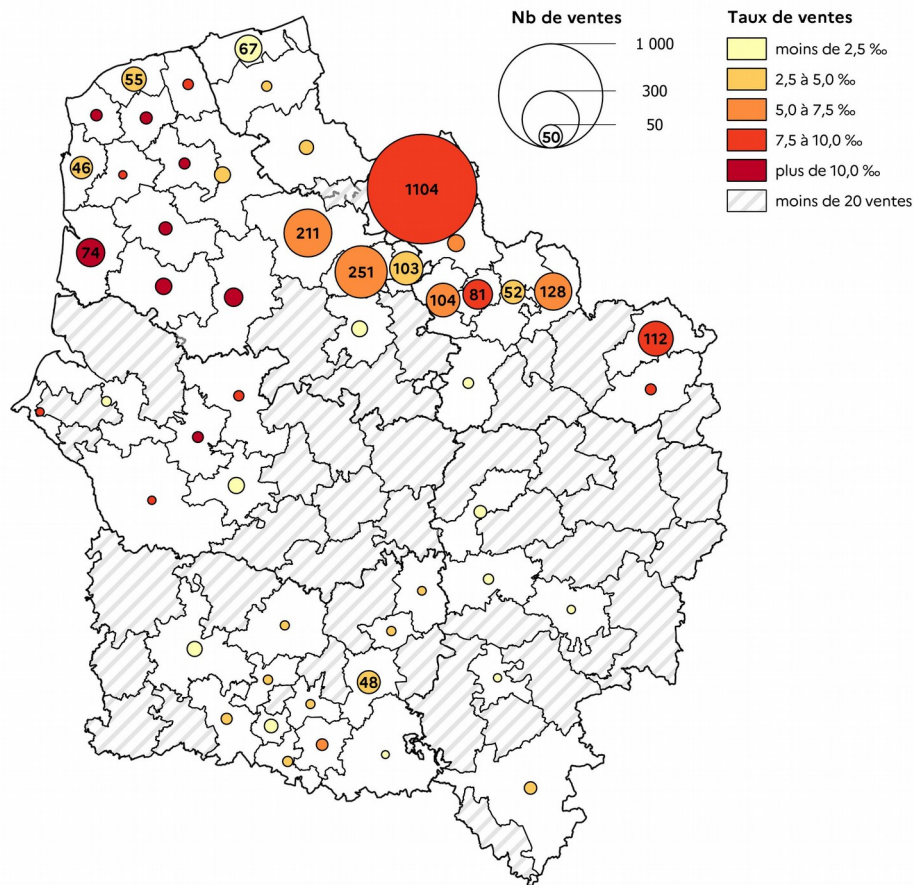
Source : RPLS 2014 à 2019

TOP 5 EPCI, en nombre de ventes

Métropole Européenne de Lille	1 104
CA de Lens - Liévin	251
CA de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane	211
CA Valenciennes Métropole	128
CA Maubeuge Val de Sambre	112

TOP 5 EPCI, en taux de ventes

CC du Haut Pays du Montreuillois	49,3 ‰
CC du Ternois	25,8 ‰
CC Interrégionale Aumale - Blangy	20,8 ‰
CC des Sept Vallées	19,6 ‰
CC du Pays de Lumbres	19,5 ‰



Ventes HLM

Ventes et mises en service

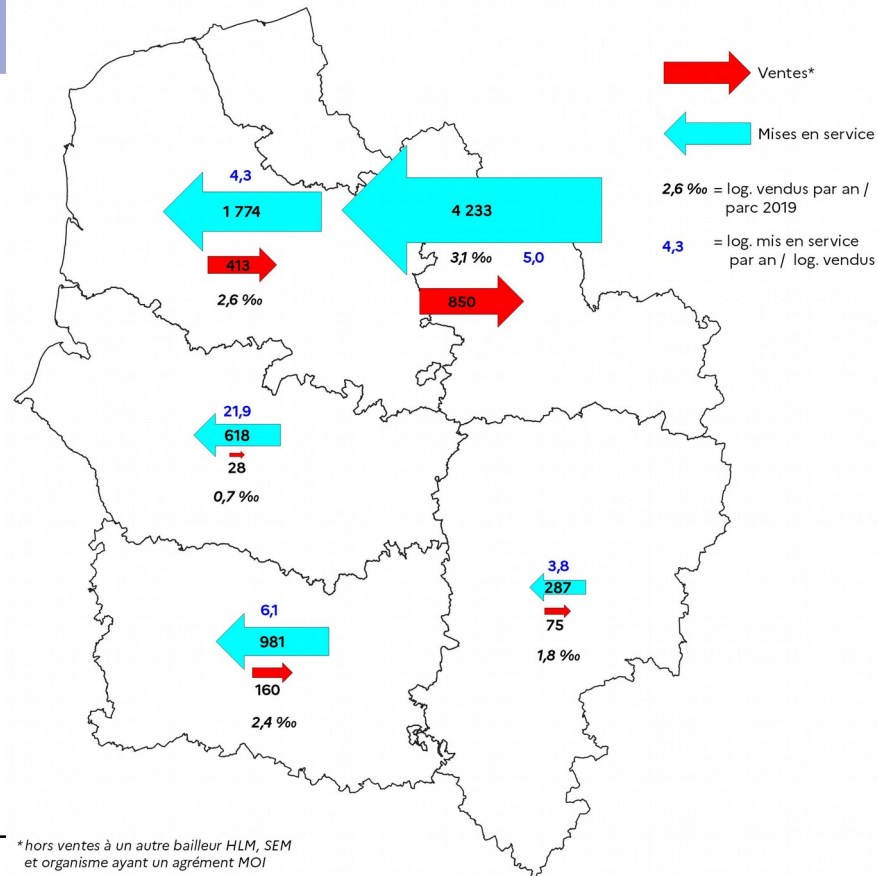
Moyenne annuelle

Source : RPLS 2014 à 2019

Hauts-de-France :

2,6 ventes par an pour 1 000 logements

5,2 mises en service pour 1 logement vendu



5- Programmation régionale révisée des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens (DRJSCS)

5- Bilan triennal SRU

Bilan triennal SRU 2017 - 2019

- **239 communes soumises au bilan SRU** en Région Hauts de France
 - = toutes les communes de + de 3500 habitants
 - Situées au sein d'une agglomération ou d'un EPCI de + de 50 000 habitants
 - Avec une ville centre de + de 3500 habitants
 - Pour ces communes, vérification de l'atteinte d'un objectif
 - QUANTITATIF (25 ou 20 % de logements sociaux, en fonction de la tension)
 - ET QUALITATIF (minimum 30 % de PLAI, et maximum 30 % de PLS)
 - **64 communes déficitaires** soumises à un objectif de rattrapage parmi lesquelles **29 n'ont pas atteint l'objectif**
 - **Rappel du calendrier :**
 - Procédures de carence enclenchées en juin / juillet permettant d'organiser une phase contradictoire de 2 mois avec toutes les communes concernées
 - Commissions départementales d'examen de la situation de chaque commune en septembre / octobre
 - Synthèse régionale du bilan triennal transmis à la commission nationale SRU par le préfet de Région avec l'avis du CRHH
 - La Commission Nationale SRU est chargée d'apprécier :
 - La bonne prise en compte des orientations nationales
 - l'homogénéité des décisions envisagées
 - Prise des arrêtés de carence par les Préfets avant le 31/12/2020
-

Bilan triennal SRU 2017 - 2019

- 15 communes sont proposées à la carence
- Il n'est pas prévu de reprendre les autorisations d'urbanisme pour aucune de ces communes

				Vérification de l'atteinte des objectifs			SANCTIONS	
Département	Commune	Taux de logements sociaux (LLS) au 01/01/2019	Taux de logements sociaux (LLS) légal 2020	Objectif triennal QUANTITATIF	Objectif triennal QUALITATIF	Objectif triennal GLOBAL	Carence envisagée (1 si oui, 0 si non)	Taux de majoration du prélèvement envisagé
Nord	CROIX	22,05%	25,00%	Non atteint	Non atteint	Non atteint	Carence proposée	1,2
Nord	<u>HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN</u>	13,45%	25,00%	Non atteint	Atteint	Non atteint	Carence proposée	1,5
Nord	<u>HERGNIES</u>	8,19%	20,00%	Non atteint	Non atteint	Non atteint	Carence proposée	1,5
Nord	<u>LA GORGUE</u>	15,86%	20,00%	Atteint	Non atteint	Non atteint	Carence proposée	1,2
Nord	LAMBERSART	17,35%	25,00%	Non atteint	Atteint	Non atteint	Carence proposée	1,3
Nord	<u>MAING</u>	12,15%	20,00%	Non atteint	Non atteint	Non atteint	Carence proposée	1,2
Nord	<u>MARCO-EN-BAROEUL</u>	19,15%	25,00%	Non atteint	Non atteint	Non atteint	Carence proposée	1,6
Nord	MOUVAUX	14,52%	25,00%	Non atteint	Non atteint	Non atteint	Carence proposée	1,6
Nord	<u>NEUVILLE-EN-FERRAIN</u>	13,62%	25,00%	Non atteint	Atteint	Non atteint	Carence proposée	1,3
Nord	<u>SEQUEDIN</u>	6,33%	25,00%	Non atteint	Atteint	Non atteint	Carence proposée	1,5
Nord	<u>THUMERIES</u>	8,83%	20,00%	Non atteint	Atteint	Non atteint	Carence proposée	1,5
Pas-de-Calais	<u>ANNEZIN</u>	12,77%	20,00%	Non atteint	Atteint	Non atteint	Carence proposée	2
Pas-de-Calais	<u>BREBIERES</u>	15,86%	20,00%	Non atteint	Atteint	Non atteint	Carence proposée	2
Pas-de-Calais	<u>LAVENTIE</u>	8,68%	20,00%	Non atteint	Non atteint	Non atteint	Carence proposée	2
Pas-de-Calais	<u>MARCK</u>	15,03%	20,00%	Non atteint	Atteint	Non atteint	Carence proposée	2

6- Actualités

Dispositif d'aide à la relance de la construction durable (ARCD)

Aide versée automatiquement aux **communes** qui favorisent la **densification des opérations**

350 M€ pour 2021-2022

→ **Montant** = 100€/m² de log. construit > seuil densité

Source : données Sitadel, logement autorisés

2021 : du 01/09/2020 au 31/08/2021

2022 : du 01/09/2021 au 31/08/2022

→ Enjeu de fiabilisation de Sitadel

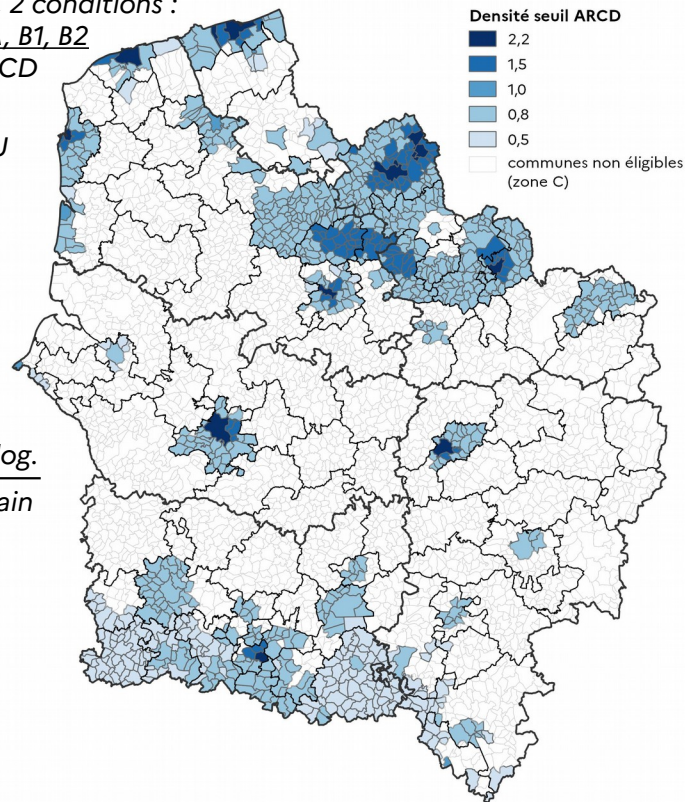
- remontée des données
- exactitude des données remontées
 - nb de logements
 - surface des logements créée et supprimée
 - surface du terrain

Renseignements : <https://www.ecologie.gouv.fr/aide-relance-construction-durable>

Opérations éligibles, 2 conditions :
situées en zones A, B1, B2
et > densité seuil ARCD

SAUF en communes
carencées art 55 SRU

$$\text{Densité} = \frac{\text{surf. totale log.}}{\text{surf. du terrain}}$$



Inscription de copropriétés en priorité régionale

Pour rappel : première liste de 19 copropriétés de la MEL validée au CRHH du 15 novembre 2019

Copropriété située **13 rue Duguay Trouin à Tourcoing** et accompagnée dans le cadre du POPAC.

Caractéristiques :

- **31 logements** dont **32 % de PO** et **68 % de PB**

- copropriété issue d'une opération de vente à la découpe en 2009. Malfaçons et défaut de conception de l'ensemble immobilier mais absence de procès-verbal de réception des travaux => absence de possibilité de recours à l'assurance dommage-ouvrage

- **administration provisoire** depuis mars 2019

Désordres constatés :

- situation financière critique : **impayés = 109 %** (2 copropriétaires bailleurs débiteurs injoignables)

- état du bâti : infiltrations dues au mauvais état de la toiture, eau stagnante dans les caves, remontées d'odeurs, présence de rongeurs

- utilisation sauvage inappropriée du parking et des parties communes

Interventions prévues :

- A court terme : **remplacement urgent de la toiture terrasse (25 920 € de subvention ANAH sollicités)**

- Pistes d'interventions ultérieures : **OPAH-CD, portage ciblé de lots voire DUP/ORI**

Avis favorable de la DDTM et de la DREAL

2 autres copropriétés en cours de diagnostic (292 boulevard Gambetta à Tourcoing et pavillon Ribot à Loos) feront l'objet d'une prochaine demande d'inscription.

Bilan de la programmation des aides Anah

	30 novembre 2020		30 novembre 2019		Evolution 2019/2020
	Logements	objectifs	Logements	objectifs	Logements
PO	4 847		4 465		+ 9 %
Logements indignes et très dégradés	136	365	179	580	- 24 %
Autonomie	1 206	1 550	1 041	4 065	+ 16 %
Énergie HMS (hors HI-autonomie)	3 505	4262	3 245		+ 8 %
PB	254	461	282	445	- 10 %
Logements copropriétés fragiles	100	626	242	285	- 59 %
Logements en copropriétés en difficulté	54	837	75	90	- 28 %

Le dialogue de fin de gestion Anah

Modalités de pilotage de fin de gestion définies dans la note du 15 octobre dernier :

- Mise en œuvre des mesures de **fongibilité entre les différentes lignes** de l'enveloppe d'intervention
- **Revalorisation de la prime Habiter Mieux Copropriétés** pour les dossiers déposés entre le 15 octobre et le 31 décembre 2020 (3000 € au lieu de 1500 € par logements) pour éviter le report de dossiers sur 2021 suite à l'ouverture de MPR copro à partir du 1^{er} janvier 2021.

Prévision de fin de gestion :

- **Une consommation finale estimée à 85 millions d'euros pour un budget initial de 88,16 millions**
 - PO LHI : l'objectif n'est pas atteint mais un taux de réalisation supérieur à 2019
 - PO HMS : Objectif 2020 dépassé
 - Autonomie : Objectif 2020 dépassé
 - PB : l'objectif 2020 n'est pas atteint, mais le réalisé est supérieur au réalisé 2019
 - Copropriétés fragiles : un niveau de réalisation légèrement inférieur à celui de 2019
 - Copropriétés en difficulté : une progression exponentielle par rapport à 2019
-

	Dotation 2020 notifiée	Total Représentations Au 03/12/2020	Ecart
DREAL	AE	AE	AE
Hauts de France	88 160 273	85 343 577	2 816 696
02	9 196 428	8 455 584	740 844
Délégation Locale	7 207 497	6 400 000	807 497
GrandSoissons Agglomération	980 331	1 080 000	-99 669
CA St Quentin	1 008 600	975 584	33 016
59	39 132 739	44 015 387	-4 882 648
Délégation Locale	7 621 434	7 621 434	-
CUD	2 714 595	3 411 195	-696 600
CAVM	3 696 433	3 999 880	-303 447
CAPH	3 288 262	3 088 262	200 000
CAMVS	2 913 784	3 063 784	-150 000
CAD	1 936 806	1 936 806	-
MEL	16 961 425	20 894 026	-3 932 601
60	6 882 932	5 290 772	1 592 160
Délégation Locale	5 833 128	3 781 182	2 051 946
CA Beauvaisis	642 899	949 262	-306 363
CA Compiègne	406 905	560 328	-153 423
62	25 166 533	22 533 028	2 633 505
Délégation Locale	10 849 064	10 133 719	715 345
CA Boulonnais	2 865 148	2 750 444	114 704
CALL	2 115 455	2 819 280	-703 825
CUA	1 499 630	1 448 162	51 468
CABBALR	7 837 236	5 381 423	2 455 813
80	5 930 118	5 048 806	881 312
Délégation Locale	4 142 990	3 239 497	903 493
CAAM	1 787 128	1 809 309	-22 181
Réserve régionale	1 851 523		1 851 523

Proposition de redéploiement infrarégional

L'enquête de fin de gestion a mis en exergue :

- un reliquat régional d'AE d'environ **2,816 M€**

- des besoins complémentaires hétérogènes selon les territoires avec une **demande substantielle pour le Nord d'un peu plus de 4,88 M€**

Il est proposé de satisfaire le besoin en AE complémentaire du Nord par redéploiement proportionnel du reliquat des 4 autres départements après mobilisation de la réserve régionale

Point d'avancement des instructions des agréments LLS

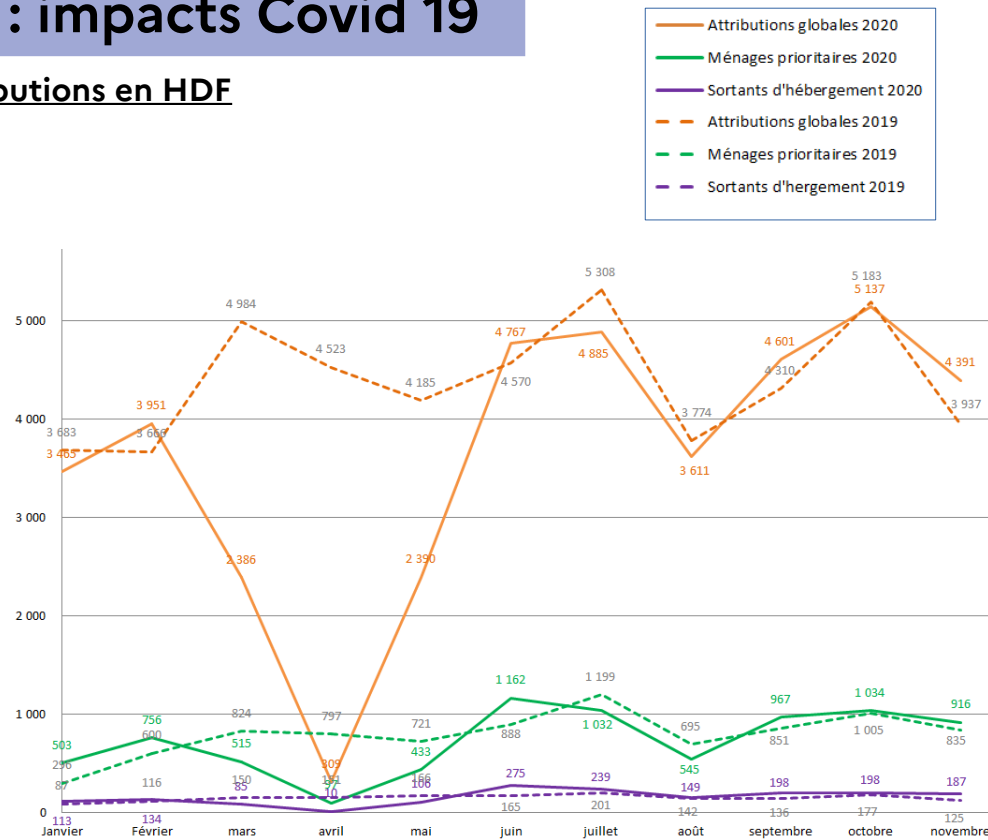
	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL LLS (hors Anru)	Rappel objectif 2020	Taux de réalisation au 04/12/2020
Corse	383	241	53	677	417	162 %
Centre-Val de Loire	484	716	475	1 675	2 031	82 %
Grand Est	1 313	1 888	736	3 937	5 305	74 %
Bretagne	944	1 345	686	2 975	4 369	68 %
Hauts-de-France	1 559	2 927	1 388	5 874	8 953	66 %
Normandie	627	1 021	254	1 902	3 082	62 %
Bourgogne-Franche-Comté	360	592	217	1 169	1 948	60 %
Nouvelle-Aquitaine	1 820	2 348	721	4 889	9 048	54 %
Auvergne-Rhône-Alpes	2 009	2 663	1 619	6 291	13 098	48 %
Occitanie	1 796	2 804	1 106	5 706	12 662	45 %
Pays de la Loire	825	1 352	685	2 862	6 617	43 %
Ile-de-France	3 728	3 283	3 594	10 605	29 323	36 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	920	1 620	1 259	3 799	13 175	29 %
Nombre total de logements	16 768	22 800	12 793	52 361	110 028	48 %

- Délégués les + avancés par rapports aux objectifs validés en CRHH : CAVM, CAPH et CABBALR
- Délégués pour lesquels une mobilisation importante est nécessaire : MEL, CUA, CALL, CUD, GSA

Attributions de logements sociaux : impacts Covid 19

Comparaison 2019/2020 des flux mensuels d'attributions en HDF

- 39 900 attributions entre le 1^{er} janvier et le 30 novembre 2020 dont 7 960 aux ménages prioritaires (DALO/PDALHPD)
- Comparaison avec la même période en 2019 :
 - - 17 % d'attributions au global
 - - 9 % d'attributions aux ménages prioritaires (DALO/PDALHPD)
 - + 5 % d'attributions aux sortants d'hébergement
- Le déficit continue à se résorber : niveau le plus bas atteint = - 41 %
- Un déficit moindre pour les ménages prioritaires
- Un déficit complètement résorbé pour les sortants d'hébergements, chiffres supérieurs à l'an dernier depuis octobre
- **Novembre 2020** : un volume d'attributions supérieur à novembre 2019 excepté dans l'Aisne et la Somme



Attributions de logements sociaux : impacts Covid 19

Analyse de la reprise : Volumes d'attributions radiées entre le 1^{er} juin et le 30 novembre

	nb attrib 2020	nb attrib 2019	Evolution
Aisne	2 177	2 240	3%
Nord	12 197	12 842	5%
Oise	3 063	3 116	2%
Pas-de-Calais	7 356	6 940	-6%
Somme	2 289	2 254	-2%
Hauts-de-France	27 082	27 392	1%

- Au niveau régional, les attributions cumulées depuis le 1^{er} juin ont retrouvé et dépassé le volume de 2019 depuis le mois de novembre
- Mais des situations très inégales entre départements :
 - Un rattrapage rapide pour l'Aisne, le Nord et la Somme avec des volumes cumulés supérieurs à 2019 dès le mois de juin, avec néanmoins un nouveau déficit dans la Somme depuis novembre
 - Un rattrapage plus lent dans l'Oise et le Pas-de-Calais : une dynamique de rattrapage observée que depuis septembre => des volumes cumulés supérieurs à 2019 depuis le mois de novembre dans l'Oise mais toujours inférieurs à 2019 dans le Pas-de-Calais

Actualités - CALEOL dématérialisées

Ordonnance n° 2020-1507 du 2 décembre 2020

- Tous les bailleurs peuvent organiser des CALEOL de manière dématérialisée
 - Que ça soit prévu, **ou pas**, dans le règlement de leur CALEOL
 - Échéance : jusqu'au 16 mars 2021
(expiration de la période de l'état d'urgence sanitaire + 1mois)
-