



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 Logement Habitat

Compte rendu de la réunion plénière

du Comité Régional de l'Habitat du 05 novembre 2014

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 troisième séance plénière du CRH en 2014.

Face aux difficultés toujours croissantes du secteur de la construction et à des perspectives de création de logements particulièrement préoccupantes pour cette année, l'ordre du jour sera tout d'abord consacré à l'actualité nationale, notamment aux nouvelles mesures de relance de la construction annoncées par le premier ministre à la fin du mois d'août.

Cette séance sera ensuite l'occasion de faire un point relatif à l'avancement du plan départemental de l'habitat du département du Nord suite au lancement de la phase de concertation annoncé en mars dernier.

Suivra ensuite le sujet de la programmation des aides en faveur de la construction HLM. Après un rapide point sur l'achèvement de la programmation 2014, un projet de répartition des objectifs 2015 sera également présenté dès aujourd'hui sur la base d'une production annuelle maintenue à 7 500 logements sociaux. Cette répartition permettra ainsi aux acteurs locaux de lever l'incertitude sur l'année à venir afin d'accélérer la mise en œuvre de leur programmation. En lien avec cette question de la construction HLM, la question de la mobilisation du foncier public sera également évoquée, une liste actualisée des terrains entrant dans le dispositif de décote sera ainsi présentée pour avis.

Enfin, le dernier point à l'ordre du jour sera consacré à la programmation 2014 des aides de l'Anah en faveur du parc privé et aux perspectives 2015. Concernant l'année 2014, le projet de répartition de l'abondement de 4,2 millions d'euros obtenu sera présenté.

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.

La signature de l'agenda HLM 2015-2018 est également évoquée. Cet agenda permet de réaffirmer la contribution du mouvement HLM aux objectifs du plan d'investissement pour le logement, plus particulièrement les objectifs de production de 120 000 logements HLM par an (objectif annuel total de 150 000 nouveaux logements sociaux) d'ici 2015 et de rénovation thermique de 100 000 logements HLM /an (objectif annuel national de rénovation de 120 000 logements sociaux) d'ici 2015.

Pour rappel, cet agenda HLM se concrétise localement par la déclinaison régionale du protocole État/HLM signé en juillet dernier.

Suite à la présentation de cette actualité logement, M. le PRÉFET propose de continuer la réunion par les points relatifs à la programmation 2014 et 2015 des aides de l'Etat en faveur du parc public, à la mobilisation du foncier public et à la programmation 2014 et 2015 des aides de l'Anah en faveur du parc privé.

2. Programmation des aides en faveur du logement social

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

M. BORDIER (DREAL) fait tout d'abord le point sur la programmation 2014.

Les perspectives de réalisation se situent toujours à environ 7 000 logements PLAI/PLUS/PLS. L'avancement se situe quant à lui à un niveau comparable aux années précédentes. Au 5 novembre, plus de 2 300 logements ont été financés ou agréés, soit 31 % de l'objectif initial de 7 500 logements assigné à la région.

Concernant la programmation 2015, bien que la dotation 2015 ne soit pas connue à ce jour, la région s'est vue confirmer un objectif global de 7 500 logements locatifs sociaux suivant la répartition indicative suivante :

- 6 500 PLUS/PLAI dont 1 900 PLAI et 4 600 PLUS
- 1 000 PLS

Cet objectif pluriannuel et la répartition par anticipation proposée dès cette fin d'année 2014 apporteront une visibilité sur les objectifs de production attendus de chaque territoire et devrait ainsi permettre la constitution de dossiers dès le début d'année 2015.

Par ailleurs, dans la continuité de l'objectif d'accélération de la programmation initié en 2014, il est rappelé que la région doit impérativement progresser en 2015, et viser le financement ou l'agrément de 30% des dossiers programmés, avant le 30 juin 2015.

M. LE PRÉFET constate que la dotation régionale n'est pas en tension forte en cette fin d'année. Il souligne que les moyens mis à disposition de la région en 2015 devraient être du même ordre de grandeur. Toutefois, l'enjeu d'une anticipation et d'une accélération de la mise en œuvre de la programmation 2015 est plus que jamais un enjeu majeur, notamment dans la perspective d'une sécurisation de la dotation régionale. Il est donc crucial de démarrer très vite l'année 2015.

M. FRACCOLA (ARH) rappelle l'effort important consenti par le mouvement HLM en cette année 2014, en dépit de certains facteurs qui ont pu peser sur l'avancement des opérations, dont le renouvellement des conseils communautaires.

Par ailleurs, il souligne l'adhésion des organismes au portail de pré-programmation SPLS qui permet aux intervenants de disposer d'une visibilité anticipée sur la programmation 2015.

Enfin, il rappelle que certains facteurs tels que les programmes de réhabilitation thermique, la mise en œuvre du PNRU ou encore le traitement de l'amiante ont tendance à peser sur le niveau des fonds propres des organismes et risquent ainsi de nécessiter certains arbitrages à l'avenir, ce qui pourrait peser à terme sur les programmes de construction.

M. STECOWIAT (ARH) souligne le niveau très ambitieux de l'objectif régional de construction. En lien avec les possibles arbitrages liés au recours aux fonds propres, il évoque plus particulièrement le cas des organismes qui seront exclus du PNRU 2 et qui devront ainsi trouver les moyens de financer leurs programmes de démolition.

M. MIRADA (Caisse des dépôts) confirme la tension sur les niveaux de fonds propres disponibles chez les organismes régionaux malgré des taux de financement actuellement particulièrement favorables à la CDC.

Afin d'épauler les organismes dans la mise en œuvre de leurs programmes, la CDC a mis en place certains dispositifs spécifiques, dont principalement les prêts « GAIA » (acquisition et portage du foncier sur une durée pouvant aller jusqu'à 60 ans) ainsi que le prêt amiante d'un montant maximal de 10 000 € par logement.

M. CHEREAU (communauté d'agglomération du Douaisis) évoque la tendance grandissante des organismes HLM œuvrant traditionnellement dans le Douaisis à une concentration de leur effort de construction neuve au sein du territoire de Lille Métropole. Ces organismes disposent en effet de réserves foncières sur le Douaisis, mais indiquent que les besoins sont désormais prioritairement orientés vers l'effort de réhabilitation de leur parc existant et non plus vers la production d'une offre nouvelle.

Le déblocage de fonds supplémentaires au profit de la réhabilitation du parc social dans le bassin minier pourrait éviter ces arbitrages et permettre le maintien d'un niveau satisfaisant de développement en offre nouvelle.

M. BUISSON (DREAL) souligne l'absence d'informations à ce jour sur une éventuelle enveloppe financière complémentaire au profit de la réhabilitation du parc social du bassin minier.

M. HAESBROECK (LMCU) précise que LMCU atteindra 80% de son objectif en 2014. Il met en avant un besoin budgétaire lié à la concrétisation d'une programmation complémentaire dans cette dernière période.

M. LE PREFET rappelle qu'il existe des marges de manœuvre en cette fin d'année, et qu'il est attentif à une gestion au plus près des besoins exprimés par les acteurs locaux.

M. STECOWIAT (ARH) évoque l'existence d'une étude relative aux perspectives en termes de démolitions et réhabilitations des 3 principaux organismes bailleurs du Douaisis. Ces perspectives s'avèrent très contrastées et l'ARH est disposée à transmettre les résultats de cette étude à la CA du Douaisis.

3. Mobilisation du foncier public

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

M. BORDIER (DREAL) fait le point sur la mise en œuvre du dispositif de mobilisation du foncier public pour le logement engagé en 2012.

La réglementation prévoit une mise à jour annuelle de la liste régionale des parcelles susceptibles de faire l'objet d'une décote. En région Nord Pas de Calais, une première liste a été arrêtée en novembre 2013 sur avis du CRH.

Une actualisation de la liste régionale est aujourd'hui proposée à l'avis du CRH pour un total de 9 sites supplémentaires, dont 7 dans le département du Nord et 2 dans le département du Pas-de-Calais (voir liste détaillée dans la fiche du dossier des participants).

L'avis du CRH est favorable concernant l'ajout de 9 sites à la liste régionale.

En lien avec cette problématique du foncier, M. MIRADA (Caisse des dépôts) rappelle que la CDC régionale est prête à accompagner les organismes bailleurs afin de trouver des solutions concernant le financement et le portage du foncier dans leurs différents programmes.

4. Programmation des aides de l'ANAH

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

M. BUISSON (DREAL) présente l'état d'avancement de la programmation des aides Anah au 31 octobre 2014. La dotation initiale révisée est ainsi consommée à hauteur de 79% à fin octobre, soit plus de 21 millions d'€ sur les 26,92 millions d'€ notifiés.

Un abondement supplémentaire de 4,2 millions d'€ vient d'être obtenu pour la fin de gestion 2014, ce qui porte la dotation régionale à 31,12 millions d'€. Par ailleurs, un abondement de 1,49 millions d'€ vient compléter la dotation FART qui se monte à 9,34 millions d'€.

Le projet de répartition proposé (voir fiche dans le dossier participant) s'appuie sur le respect des contractualisations locales passées entre l'Anah et les territoires (respect des objectifs contractualisés en matière de rénovation énergétique mais aussi de traitement de logements indignes et dégradés) et la prise en compte des stocks de dossiers prioritaires identifiés.

Monsieur LE PRÉFET quitte la séance et transmet la présidence du CRH à M. ROBIN, Préfet du Pas-de-Calais.

M. LE PRÉFET du PAS-DE-CALAIS souligne le vif succès du programme « Habiter Mieux en 2014 » qui aboutit à une situation où nous sommes collectivement dans l'obligation de gérer une politique publique dont les résultats dépassent ce qui était envisageable. Il précise que la région sollicitera une enveloppe financière 2015 à la hauteur des ambitions et du potentiel des territoires, en insistant sur le fait que l'objectif visé par l'État dans la région est de tenir nos engagements et d'éviter toute rupture début 2015, et de permettre le traitement des stocks prioritaires dès le démarrage de l'année, selon des modalités homogènes entre les territoires.

M. HAESBROECK (LMCU) confirme les besoins financiers importants pour le territoire de LMCU, dont une partie est non satisfaite aujourd'hui. L'effort de rénovation sur le territoire pourrait ainsi être doublé si les enveloppes financières le permettaient.

Il insiste sur l'impératif de combler cet écart financier pour faire la jonction avec l'exercice 2015. Il convient en effet de ne pas fragiliser ou de remettre en cause l'effort de mobilisation de l'ensemble des réseaux et acteurs locaux qui se sont mis en mouvement depuis le lancement du programme de rénovation énergétique. La continuité de la chaîne d'instruction et d'engagement des dossiers est un élément très important qui doit être préservé.

M. TRANOY (Communauté d'agglomération de Cambrai) fait part de son inquiétude concernant le rythme d'avancement des engagements en lien avec la disponibilité des moyens. Ainsi, il manque encore 53 agréments sur le territoire de la CA de Cambrai et tout report en 2015 affecterait la crédibilité du programme et des engagements de l'Anah et de l'État. Il insiste sur l'importance du respect par l'État des engagements contractualisés au sein des OPAH et PIG.

M. DUBOIS (URPACT) souligne que la dotation 2014 définitive restera insuffisante au regard des besoins constatés, en dépit des compléments apportés qui permettront tout de même d'engager une partie des dossiers en attente.

M. CHEREAU (Communauté d'agglomération du Douaisis) met en avant le caractère paradoxal et peu compréhensible de cette situation. Les dotations restent insuffisantes alors même que ce programme de lutte contre la précarité énergétique qui répond à la fois à des enjeux sociaux, environnementaux et économiques, obtient des résultats incontestables et bénéficie d'une grande appropriation de la part des habitants.

En cas de persistance de l'insuffisance de crédits, une priorisation durable des dossiers sera demandée par l'Anah au sein des publics éligibles. Il est indispensable que cette orientation nationale soit clairement assumée par l'Anah et l'État. Par ailleurs, un échange ou une coordination sur le sujet des critères de priorisation mis en place par les différents territoires de la région, serait souhaitable.

Enfin, il s'interroge également sur les possibilités d'interaction du programme Anah avec le dispositif de tiers investisseur initié par le Conseil Régional. Il souligne l'importance de pas mettre de côté les ménages modestes, risque qui apparaît sous l'effet des demandes de priorisation en faveur des seuls ménages « très modestes ».

M. LE PRÉFET du PAS-DE-CALAIS confirme d'une part que ce n'est effectivement pas aux EPCI et opérateurs locaux d'assumer seuls cette priorisation et qu'il sera d'autre part indispensable de bâtir une stratégie collective entre les services de l'État (DREAL, DDTM) et les acteurs de la région visant à la définition de modalités de priorisation des flux d'entrée, proches d'un territoire à l'autre. Cet élément sera à prendre en compte dans la mise en œuvre de la programmation 2015.

Toutefois, il insiste sur le fait que les acteurs locaux doivent également avancer sur les objectifs de lutte contre l'habitat indigne. La mise en place de moyens budgétaires supplémentaires implique d'atteindre également ces objectifs, et pas seulement les objectifs de rénovation énergétique. Il constate que, dans certains territoires, si l'arbitrage était laissé aux acteurs locaux en matière d'allocation des moyens de l'Anah entre les différentes priorités poursuivies, l'habitat indigne pourrait devenir une priorité de second rang.

5. Avancement du plan départemental de l'habitat du Nord

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

M. BEAUCHAMP (Vice-Président chargé de l'habitat du Conseil Général du Nord) effectue une information relative à l'élaboration du 1^{er} Plan départemental de l'habitat (PDH) du Conseil Général du Nord qui est un outil essentiel afin d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat menées dans les territoires couverts par des PLH et celles menées sur le reste du territoire.

Après un point méthodologique et un rappel relatifs aux enjeux de ce PDH, M. BEAUCHAMP détaille les orientations proposées pour ce Plan ainsi que les principes et modalités opérationnelles envisagées pour l'observatoire départemental de l'habitat.

Par ailleurs, il est précisé qu'un dossier papier a été remis aux membres du CRH et comporte, outre les orientations du PDH, un questionnaire lié aux observatoires de l'habitat ainsi qu'un coupon-réponse à retourner dans les meilleurs délais au Conseil Général en vue de l'intégration à la liste de diffusion des informations sur les orientations et la création de l'observatoire départemental de l'habitat.

Suite à cette présentation, Mme BENHIMA (DDTM du Nord) souligne que ce PDH a été élaboré en parfaite concertation avec les services de l'État et constitue un document particulièrement complet et détaillé.

Par ailleurs, un large éventail de partenaires a été sollicité dans le cadre de la préparation de ce Plan, ce qui a permis d'enregistrer de nombreuses contributions.

Enfin, en tant que dispositif chargé d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat, il convient de préciser que ce document a été élaboré en bonne harmonie avec les différents programmes locaux de l'habitat du territoire départemental, dans une logique de complémentarité.

M. LE PRÉFET du PAS-DE-CALAIS ayant transmis la présidence du Comité régional de l'habitat à M. le Préfet délégué pour l'égalité des chances, ce dernier sollicite l'avis du Comité régional de l'habitat sur le plan départemental de l'habitat du Nord. L'avis du CRH émis sur ce dossier est favorable.

En l'absence de questions diverses, Monsieur ARHOUL, PRÉFET DÉLÉGUÉ POUR L'ÉGALITÉ DES CHANCES 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,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by 'F' and 'C'.

Jean-François CORDET

Annexe 1 : Liste des participants

Etaient présents :

1^{er} collègue

Charles BEAUCHAMP	Conseil Général du Nord
Sylvain TRANOY	Communauté d'Agglomération de Cambrai
Catherine VERLYNDE	Dunkerque Grand Littoral Communauté Urbaine
Bernard HAESEBROECK	Lille Métropole Communauté Urbaine
Frédéric CHEREAU	Communauté d'Agglomération du Douaisis
Bernadette SOPO	Communauté d'Agglomération Porte du Hainaut
Nadine LEFEBVRE	Communauté d'Agglomération de Béthune, Bruay, Noeux et environs
Jean-Marcel GRANDAME	Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole
François LEMAIRE	Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin
Geoffrey BELLENGUER	Communauté d'Agglomération du Calaisis

2^{ème} collègue :

Jean Michel STECOWIAT	Association Régionale pour l'Habitat
Raymond FRACCOLA	Association Régionale pour l'Habitat
Pierre DUBOIS	U.R.P.A.C.T
Jean-Michel SEDE	Fédération nationale des promoteurs immobiliers
Gérard DE RYCKER	Chambre FNAIM de l'Immobilier du Nord
James BLONDEL	Syndicat national des professionnels de l'aménagement et du lotissement
Dominique MIRADA	Caisse des Dépôts
Virginie BASTIN	Action Logement
Patrick BATAILLE	Action Logement

3^{ème} collègue :

Benoît GHESQUIERE	URAF Nord Pas de Calais
Daniel DESPINOY	Confédération Nationale du Logement
Marie-Pierre LENGLET-SIX	Organisation syndicale de salariés siégeant dans les Comités Interprofessionnels du Logement - CGT
Jean-Pierre BERLINET	Union Nationale de la Propriété Immobilière
Jean-Marie DECARNIN	URIOPSS
Patricia CABOT-GATIN	Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réinsertion Sociale
Nicolas DEVREESE	Fondation Abbé Pierre
François PODEVIN	Union Nationale des gestionnaires de Foyers de Travailleurs migrants et de résidences sociales

Francis CHASSARD

ADIL du Nord

Étaient excusés :

Frédéric LETURQUE

Communauté Urbaine d'Arras

Véronique DUMONT

Communauté d'Agglomération du Calaisis

Patrice BRICOUT

Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent

Véronique DHOTEL

Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Douai

Arlette HAEDENS

Union Régionale CLCV

Assistaient également à la séance :

Pour le 1^{er} collège:

Marie - Caroline DUROYON

Conseil Régional Nord Pas de Calais

Anne MENJAUD

Conseil Général du Nord

Bertrand BUTTET

Conseil Général du Nord

Olivier MARLIERE

Conseil Général du Nord

Nathalie HETTE

Conseil Général du Pas de Calais

Sylvie RUIN

Communauté Urbaine d'Arras

Claire BRUHAT

Lille Métropole Communauté Urbaine

Stéphanie DEGRANDE

Dunkerque Grand Littoral Communauté Urbaine

Nicolas MENJAUD

Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole

Alicia DEBASTIANI

Communauté d'Agglomération du Douaisis

Olivier PECQUEUR

Communauté d'Agglomération de Béthune, Bruay, Noeux et environs

Camille GOETZMAN

Communauté d'Agglomération de Béthune, Bruay, Noeux et environs

Audrey DANGLADE

Communauté d'Agglomération Porte du Hainaut

Rémi LEYNAUD

Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre

Benoît GRANDPIERRE

Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent

Ludovic LENEL

Communauté d'Agglomération de Boulogne

Alexandre DESICY

Communauté d'Agglomération de Cambrai

Pour les autres collèges :

Bertrand DECLEMY

Union Nationale des gestionnaires de Foyers de
Travailleurs migrants et de résidences sociales

Représentants de l'État

Jean-François CORDET

Préfet de région Nord Pas de Calais - Préfet du Nord

Denis ROBIN

Préfet du Pas-de-Calais

Kleber ARHOUL

Préfet délégué pour l'égalité des chances

Laurent HOTTIAUX

Secrétaire Général pour les Affaires Régionales

Isabelle DERVILLE

André BOUVET

Mathieu DEWAS

Amale BENHIMA

Sylvie LABARE

DREAL Nord Pas-de-Calais

DRJSCS Nord Pas de Calais

DDTM du Pas de Calais

DDTM du Nord

DDCS du Nord