



Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 18 novembre 2013

Présidé par Monsieur Dominique BUR, 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 la séance du CRH en rappelant les principaux points de l'actualité nationale, encore une fois riche dans le domaine du logement. Suite à l'annonce du Plan d'Investissement pour le Logement au printemps dernier, un pacte a ainsi été signé cet été entre l'Etat et le mouvement HLM et définit notamment la contribution des entreprises de logement social aux objectifs du plan d'investissement.

Ce pacte détaille également les moyens mobilisés par l'Etat et le mouvement HLM afin d'atteindre les objectifs du plan d'investissement. Le Plan d'Investissement pour le Logement vise notamment la construction de 500 000 logements par an, dont 120 000 logements sociaux pour le mouvement HLM, et la rénovation de 500 000 logements par an, dont 100 000 logements sociaux pour le mouvement HLM.

1. Situation et actualités du logement en région Nord Pas-de-Calais (DREAL/ M. Pascal)

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

M.PASCAL (DREAL) présente les axes principaux du pacte signé entre l'Etat et le mouvement HLM, les moyens mis en place et les principes de sa déclinaison régionale. Il est proposé que le rôle de suivi de ce pacte soit confié au CRH. Cette proposition est adoptée.

M. MIRADA (Caisse des dépôts) rappelle la baisse récente du taux du livret A potentiellement très profitable à l'atteinte des objectifs de rénovation thermique. L'écoprêt logement social accordé par la CDC passe ainsi à 0,5% (pour une durée de 5 à 15 ans), 0,8% (durée de 15 à 20 ans) et 1% (durée de 20 à 25 ans).

M. VARLET (ARH) fait état de plusieurs dossiers de rénovation énergétique subventionnés par le Feder dont l'instruction en paiement est actuellement bloquée en raison d'exigences de fourniture de pièces administratives relatives à la procédure légale d'attribution des marchés, portant pour les

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - "certifiée Iso 9001 : 2008"

44 rue de Tournai – 59019 Lille cedex

Tél : 03 20 13 48 48 - Télécopie : 03 20 13 48 78 – <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/>

organismes concernés sur 3M€. En conséquence, certains organismes hésitent à déposer de nouveaux dossiers.

M. LE PREFET rappelle que les procédures de contrôle dans le cadre des financements FEDER sont très strictes et que les bénéficiaires des fonds FEDER s'engagent au préalable à respecter strictement les procédures et la réglementation en vigueur.

M. PASCAL précise que cette question de l'attribution des marchés dans le respect des procédures de marchés publics était bien identifiée et connue et que le respect des procédures s'impose donc. Par ailleurs, compte tenu du montant important des financements FEDER au bénéfice de la région en 2013 (26 millions d'€), il faudra déterminer au mieux les éventuels besoins complémentaires.

M. LALART (DDTM 59) indique par ailleurs que les montants de paiements bloqués en jeu dans le département du Nord devraient se situer à environ 5 ou 6 % des montants totaux subventionnés et concerneraient uniquement quelques organismes bailleurs.

M. DULIEU (Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole) revient sur l'objectif national de production de 150 000 logements sociaux. La CAVM adhère à cette ambition nationale. Toutefois, le nombre de logements financés par la CAVM devrait être inférieur aux objectifs, pour la première année, et les prévisions 2014 sont pessimistes. Cette évolution doit être interprétée comme une conséquence de la concentration des financements au profit de la géographie nationale des zones tendues.

L'évolution à venir du zonage, qui pour la CAVM conduirait au passage en zone B2 pour Valenciennes et au passage en zone C de 12 communes de l'EPCI, aurait un impact négatif supplémentaire sur la production de logement. La CAVM souhaiterait donc que la question du zonage au niveau régional soit de nouveau discutée.

M. LE PREFET répond que la révision du zonage ABC d'application du dispositif d'investissement locatif est à l'ordre du jour et sera effectivement discutée en cours de séance.

M. BORDIER (DREAL) présente l'avancement régional du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) et le déploiement des points de rénovation info-service.

M. BUISSON (DREAL) présente une information relative à la procédure de demande de logement social. Il précise notamment que les statistiques relatives aux 15 grands EPCI régionaux seront mises en ligne progressivement sur le site de l'ARH et que la mise en service du portail d'enregistrement en ligne de la demande de logement social interviendra dès la fin novembre pour ce qui est de la possibilité de renouveler sa demande en ligne et au printemps 2014 pour le dépôt de nouvelles demandes.

M. MIRADA s'interroge sur l'impact potentiel de la vacance sur l'évolution de la demande de logements. Il souligne l'intérêt d'une analyse poussée de la demande et d'une approche par territoire permettant de déterminer si la production effective de logements neufs est bien orientée en fonction du marché et vers les zones où les besoins sont les plus importants.

M. DULIEU souligne que le programme local de l'habitat permet de se pencher efficacement sur cette question et que l'analyse effectuée au niveau local se concrétise bien par la formalisation d'objectifs de production de logements adaptés aux besoins et à la demande. Les objectifs d'un PLH sont l'expression d'un objectif politique, systématiquement élaboré sur la base d'un diagnostic complet et très détaillé du marché local du logement.

M. PASCAL rappelle par ailleurs que l'observatoire OREDA comportait déjà tous les éléments permettant d'élaborer ces diagnostics.

M. VARLET souligne quant à lui un certain décalage entre une démographie régionale stagnante et une demande en logement toujours très dynamique ce qui semble indiquer que d'autres facteurs, comme par exemple la décohabitation croissante, ont un impact fort sur la demande régionale. Il s'interroge par ailleurs sur la question de la dématérialisation du dossier et de l'avis potentiellement délivré par la CNIL sur la question de la disponibilité des éléments du dossier de demande.

M. BUISSON précise que dans le cadre d'un dispositif mis en œuvre au niveau national, la question de la consultation de la CNIL a été traitée à l'échelon national. Il précise également que l'analyse statistique effectuée sur les 15 grands EPCI et mise à disposition des membres du CRH comporte tous les éléments permettant une analyse complète de la demande en logement sur les différents territoires.

Mme LAMARCHE PALMIER (Fondation Abbé Pierre) évoque enfin les quelques éléments d'analyse qui permettent de confirmer qu'en face d'une demande en logement restant très forte en région, le niveau de construction permet juste de maintenir la situation. C'est notamment le cas de la vacance dont le niveau en région est un des plus faibles constatés au niveau national.

2. Point d'avancement sur les programmations des aides à la pierre :

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

La programmation des aides HLM

M. BUISSON présente les éléments relatifs à la programmation des aides HLM pour cette fin d'année 2013. Il insiste notamment sur les points suivants:

- Malgré une baisse par rapport à la répartition programmée en CRH, l'ensemble des besoins régionaux seront effectivement satisfaits.
- En dépit de quelques reports ou abandons de projets, les perspectives de production 2013 sont supérieures à la production 2012, avec un total de 6 800 logements financés.
- Toutefois, l'atteinte des objectifs régionaux semble toujours tributaire de dépôts massifs de dossiers en fin de gestion.
- De même, la production semble donner quelques signes d'essoufflement sur certains territoires.
- Le ministère vient de lancer un appel à projet sur la production de logements PLAI à faible quittance.

Enfin, une proposition de pré-programmation pour l'année 2014, reposant sur les PLH, est présentée. Elle prévoit un objectif régional de 7 500 logements et répond à la circulaire de la Ministre de l'égalité des territoires et du logement du 30 octobre 2013.

M. RENE (ARH) souhaiterait savoir si, dans le cadre de l'appel à projet national pour la création de PLAI à bas niveau de quittance, un dispositif de financement de l'accompagnement social est prévu.

M. BUISSON répond qu'aucun financement spécifique de l'accompagnement social n'est prévu dans le cadre de cet appel à projet.

M. RENE s'interroge sur le volume de 1 000 logements PLS proposés dans la pré-programmation.

M. BUISSON lui précise que cette pré-programmation PLS est basée sur les niveaux de réalisation constatés ces dernières années. Il précise par ailleurs que cet objectif PLS intègre plusieurs types de produits spécifiques dont les logements foyers personnes à destination des personnes âgées et handicapées ainsi que les logements-étudiants.

La programmation des aides de l'Anah

M. MAZOYER (DREAL) présente les éléments relatifs à l'avancement de la programmation des aides de l'ANAH pour la fin de gestion 2013.

M. DURIEUX (Communauté d'agglomération de l'Artois) rappelle que la CA de l'Artois aura consommé 100 % de sa dotation 2013 et que les besoins financiers prévisionnels 2014 évolueront encore nettement à la hausse. Il souhaiterait donc savoir si une évolution positive de la dotation par privé peut-être attendue au titre de l'année 2014.

M. BUISSON indique que des besoins 2014 à la hausse pour la région ont d'ores et déjà été signalés à l'Anah.

3. Création de la SA HLM Maisons et Cités Soginorpa :

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

M. BUISSON présente un panorama d'ensemble relatif au changement de statut de Maisons et Cités Soginorpa et son passage en statut HLM à venir.

Il précise notamment que la date de passage prévisionnelle au statut HLM est fixée au 1er janvier 2014. L'avis du CRH Nord – Pas-de-Calais est ainsi sollicité en amont de l'instruction du dossier de demande d'agrément, de la présentation du dossier en Conseil supérieur HLM prévue le 09 décembre 2013 et de la signature de l'arrêté d'agrément ministériel.

M. SOYER (SOGINORPA) précise que ce changement de statut résulte d'une initiative d'origine parlementaire ayant suscité un certain consensus au niveau politique. Il rappelle également l'importance cruciale de ce changement de statut pour le bassin minier, suite au classement UNESCO et à l'inauguration récente du Louvre Lens.

Il souligne enfin le travail important mené tout au long de l'année 2013 avec les services locaux de l'Etat et les échanges menés avec les différents EPCI qui ont été l'occasion d'établir un diagnostic complet du logement dans les territoires concernés.

M. LETURQUE souligne l'intérêt de ce changement de statut et souhaite connaître l'impact éventuel de ce changement de statut sur le niveau des enveloppes régionales.

M. BUISSON précise que le changement de statut de la Soginorpa est sans effet sur la dotation régionale HLM qui résulte exclusivement de l'objectif régional qui sera finalement notifié par le ministère en charge du logement.

M. MIRADA souligne tout l'intérêt de ce changement de statut et son impact prévisionnel sur les niveaux de production de logements locatifs sociaux en région. Il indique par ailleurs que la Caisse des dépôts est prête à échanger avec l'organisme sur le niveau de ses objectifs de production ainsi que sur sa capacité de financement.

Mme LAMARCHE PALMIER souhaiterait obtenir quelques précisions sur les impacts potentiels du conventionnement et notamment sur la question des 25 % de logements conventionnés sous niveau de loyer PLAI.

M. BUISSON précise à Mme Lamarche Palmier qu'il n'y aura aucune hausse de loyer pour les locataires en place suite au conventionnement du patrimoine Soginorpa. A contrario, certains loyers pourront être écrêtés en fonction du type de conventionnement du logement et en cas de respect du plafond de ressources du logement par le locataire en place.

Mme HAEDENS (CLCV) s'interroge sur la détermination des différents niveaux de loyer plafond ainsi que sur l'information qui sera effectuée auprès des locataires. Elle souhaiterait enfin connaître l'impact de ce changement de statut sur le conseil d'administration de l'organisme.

M. BUISSON indique que les équilibres en termes de loyers plafond dans le cadre du conventionnement APL à venir sont calqués sur les niveaux de loyers constatés au niveau régional pour les autres organismes HLM. Concernant la question de l'information des locataires, Maisons et Cités Soginorpa devra effectuer une information complète de chaque locataire dans le mois qui suivra le conventionnement APL. L'aboutissement de cette démarche sera la signature d'un bail conforme à la convention APL et l'éventuel écrêtement du loyer du locataire en place.

M. SOYER apporte des précisions sur l'impact du changement de statut de la Soginorpa sur son conseil d'administration. Il précise ainsi qu'une mise à disposition de membres du conseil

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - "certifiée Iso 9001 : 2008"

44 rue de Tournai – 59019 Lille cedex

Tél : 03 20 13 48 48 - Télécopie : 03 20 13 48 78 – <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/>

d'administration de l'EPINORPA était prévue dans l'attente de la tenue d'élections aboutissant à la constitution d'un nouveau CA pour le nouvel organisme HLM à l'automne 2014.

En l'absence de réserve des membres du CRH sur ce projet de transformation de Maisons et Cités Soginorpa, l'avis du CRH est favorable.

4. Révision du zonage ABC d'application du dispositif d'investissement locatif

M. le PREFET rappelle qu'il ne s'agit pas de statuer au cours de cette séance sur la future proposition de zonage qu'il fera au ministère du logement. Il s'agit de faire une information complète sur les principaux résultats de la phase de consultation engagée en septembre, et de poursuivre l'échange.

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

M. BORDIER présente les éléments relatifs à la révision en cours du zonage d'application du dispositif d'investissement locatif.

M. DULIEU revient sur les limites de la consultation et notamment les limites imposées par le ministère concernant les modalités de reclassement de communes. Seul est possible le maintien du classement dans la catégorie initiale du zonage A/B/C ou le déclassement de cette commune en catégorie inférieure mais le reclassement en catégorie supérieure est impossible.

Il réaffirme son avis selon lequel le zonage A/B/C est un élément pouvant potentiellement freiner la production de logements sociaux sur certains territoires.

M. LE PREFET répond à M. Dulieu que cette séance plénière du CRH est une bonne occasion pour confronter les différents points de vue sur le projet de révision du zonage et entendre des propositions qui échapperaient aux modalités de reclassement cadrées par la DHUP. Il précise qu'il convient, parmi les demandes d'évolution portant sur la proposition de zonage mise en concertation, de mieux distinguer les demandes de maintien du classement actuel et les demandes de reclassement en catégorie supérieure.

M. RENE alerte sur l'impact des déclassements en zone C qui pourraient effectivement s'avérer néfastes à la production de logements sociaux.

M. GASTAUD (SNAL) fait part de son inquiétude pour les territoires qui seraient classés en zone C, avec non seulement l'impossibilité d'y faire de l'investissement locatif mais aussi un impact sur l'accession au travers une moindre attractivité du PTZ. Il insiste sur l'adéquation nécessaire avec les PLH.

M. SEDE revient sur les demandes de reclassement de communes. Certaines demandes de reclassement apparaissent ainsi tout à fait compréhensibles et logiques, c'est le cas notamment des demandes de reclassement en B1 des communes centres des grandes agglomérations..

Il signale également que le zonage A/B/C aura tout de même un impact sur la production de logement social par l'intermédiaire du dispositif Duflot. En effet, certains organismes bailleurs ont recours de manière forte et régulière à l'achat de produits en VEFA aux promoteurs privés, dont le potentiel de production pourrait être entamé par la révision du zonage.

M. DULIEU évoque la dynamique d'ensemble favorable aux zones tendues en cours ces dernières années qui a eu pour conséquence un délaissement de certains territoires par les organismes bailleurs au profit des zones tendues.

M. TRANOY (Communauté d'agglomération de Cambrai) aimerait tout d'abord obtenir des précisions sur le devenir de la production dans les communes péri-urbaines pour lesquelles plusieurs options semblent envisageables. La production de logements sociaux en zone C peut ainsi rester possible à l'avenir, être exclue ou admise sous certaines conditions comme l'existence d'un réseau de transport efficace.

Il souhaiterait également des précisions sur le retour envisagé par l'Etat concernant cette consultation relative au zonage A/B/C ainsi que son calendrier.

Enfin, il s'interroge sur l'existence d'un projet de révision du zonage I / II / III qui est plus directement lié à la production de logements sociaux que le zonage A/B/C.

M. LE PREFET souhaiterait avoir confirmation des conséquences potentielles d'un passage en zone C sur la production de logements locatifs sociaux.

M. PASCAL indique qu'il n'est nullement interdit de produire du logement social en zone C et rappelle que ce zonage A/B/C est essentiellement lié à l'application du dispositif d'investissement locatif Duflot.

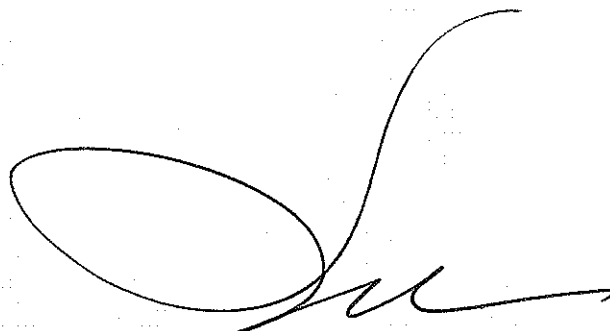
M. BUISSON complète ces éléments de réponse en précisant que le zonage A/B/C a bien été utilisé ces dernières années dans les mécanismes de construction des répartitions des aides HLM entre les régions. Cela ne devrait plus être le cas dès 2014 avec la mise en place de programmations construites à partir des PLH, selon une démarche ascendante. Par ailleurs, il n'y a pas d'informations sur une mise en révision du zonage I/II/III.

M. LE PREFET invite les acteurs qui souhaitent faire de nouvelles propositions à l'issue de ce CRH à les lui adresser. Ces propositions seront examinées avant toute remontée au ministère en charge de logement.

M. PASCAL précise que le retour relatif à la consultation régionale est prévu pour le 20 décembre 2013 et qu'une nouvelle concertation sera lancée par le ministère au 1^{er} semestre 2014.

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

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Annexe 1 : Liste des participants

Etaient présents :

1^{er} collègue

Frédéric LETURQUE	Communauté Urbaine d'Arras
Jean Claude DULIEU	Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole
Patrick LEDUC	Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre
Sylvain TRANOY	Communauté d'Agglomération de Cambrai
Michel HAREMZA	Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent
Jean Pierre KUCHEIDA	Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin

2^{ème} collègue :

Joël VARLET	Association Régionale pour l'Habitat
Jean Pierre RENE	Association Régionale pour l'Habitat
Jean Michel STECOWIAT	Association Régionale pour l'Habitat
Jean-Michel SEDE	Fédération nationale des promoteurs immobiliers
Gérard DE RYCKER	Chambre FNAIM de l'Immobilier du Nord
Chantal WAROUX	Caisse d'Epargne Nord France Europe
Dominique SOYER	SOGINORPA
Dominique MIRADA	Caisse des Dépôts et Consignations
Fanny SANTOS	Crédit Foncier de France
Claude DE SANDERVAL	Action Logement
Hervé GASTAUD	Syndicat national des professionnels de l'aménagement et du lotissement

3^{ème} collègue :

Daniel DESPINOY	Confédération Nationale du Logement
Arlette HAEDENS	Union Régionale CLCV
Jean-Marie DECARNIN	URIOPSS
Patricia CABOT-GATIN	Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réinsertion Sociale
Stéphanie LAMARCHE-PALMIER	Fondation Abbé Pierre pour le Logement des Défavorisés
Frédérique BRIQUET	EPF du Nord Pas de Calais
JM SOMON	Union Nationale de la Propriété Immobilière

Etaient excusés :

Jacques WILLEM	Dunkerque Grand Littoral Communauté Urbaine
Gérard CAUDRON	Lille Métropole Communauté Urbaine
Nadine LEFEBVRE	Communauté d'Agglomération de l'Artois
Daniel LEMAIRE	Communauté d'Agglomération du Douaisis
Didier MANIER	Conseil Général du Nord
Michel VANCAILLE	Conseil Général du Pas de Calais
Yannick NISON	Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut
Patrick DEFRENCQ	Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin
Alain BAVAY	Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin
Christian BALY	Communauté d'Agglomération du Boulonnais
Pierre DUBOIS	U.R.P.A.C.T
Francis CHASSART	ADIL du Nord

Assistaient également à la séance :

Pour le 1^{er} collège:

Nathalie HETTE	Conseil Général du Pas-de-Calais
Anne MENJAUD	Conseil Général du Nord
Sophie TILMANT	Conseil Général du Nord
Sylvie RUIN	Communauté Urbaine d'Arras
Claire BRUHAT	Lille Métropole Communauté Urbaine
Elodie CAPELLE	Dunkerque Grand Littoral Communauté Urbaine
Nicolas MENJAUD	Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole
Claire GOLSE	Communauté d'Agglomération du Douaisis
Alexandre DESICY	Communauté d'Agglomération de Cambrai
Camille GOETZMANN	Communauté d'Agglomération de l'Artois
André DURIEUX	Communauté d'Agglomération de l'Artois
Ludovic LENEL	Communauté d'Agglomération du Boulonnais
Martine VANDENBEUCK	Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin
Benoît GRANDPIERRE	Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent
Benoît VINET	Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut

Pour les autres collèges :

Raymond FRACCOLA	Association Régionale pour l'Habitat
Patrick FESSIER	SOGINORPA
Stéphane ACQUETTE	Caisse des Dépôts et Consignations
Philippe REMIGNON	Action Logement

Représentants de l'Etat

Dominique BUR

Luc CHOUCHKAIEFF

Patrick DAVID

André BOUVET

Michel PASCAL

Philippe LALART

Matthieu DEWAS

Sylvie LABARE

Préfet de région Nord – Pas-de-Calais - Préfet du Nord

Secrétaire général adjoint de la préfecture du Pas-de-Calais

Adjoint au Secrétaire général pour les affaires régionales

DRJSCS Nord – Pas-de-Calais

DREAL Nord Pas-de-Calais

DDTM du Nord

DDTM du Pas-de-Calais

DDCS du Nord