

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France
Bureau du 21 septembre 2021

Le bureau de CRHH s'est déroulé en visio le 21 septembre 2021. Les principaux points qui ont été abordés sont les suivants :

1°) Présentation du PLH de la CC de Retz en Valois

La collectivité présente son PLH 2022-2027 élaboré avec une large concertation. Le diagnostic réalisé en 2020 a permis de constater notamment une perte démographique dans les territoires ruraux, un vieillissement important de la population, des besoins d'amélioration du parc privé et une augmentation de la vacance. À partir de ce diagnostic, quatre orientations stratégiques ont été prises et un programme d'actions a été élaboré. Ces orientations ont été présentées aux membres du bureau avec le volet budgétaire : 765 000 € y seront consacrés pour les 6 ans à venir.

Les membres du bureau du CRHH ont apprécié :

- un diagnostic partenarial de terrain très complet sur les potentialités du territoire,
- un scénario de stabilisation démographique réaliste,
- une part importante du budget communautaire consacrée à apporter une réponse en matière de logements sociaux et pour l'amélioration du parc privé ancien,
- l'action foncière utilisée comme un levier majeur pour mieux maîtriser la production de logement,
- la redynamisation des centres-bourgs mise en avant avec la priorité donnée à la rénovation du parc existant.

Les principales remarques exprimées par les membres sont les suivantes :

- le suivi annuel du PLH avec l'observatoire du foncier devra être vigilant sur la consommation foncière.
- les services de l'État devront être associés à la gouvernance de ce PLH via une comitologie adéquate.

2°) Fusion Habitat du Littoral et Urbaviléo

Les conseils d'administration ont adopté le traité de fusion entre la SEM Urbaviléo et l'OPH Habitat du littoral fin juin 2021. La SEM absorbe l'OPH et elle souhaite ensuite rejoindre HACT France, la société de coordination immobilière. Cette demande sera validé au prochain CA du mois d'octobre et l'OPH sera dissous. Cette restructuration assure le développement à moyen et long terme de la structure.

La DDTM du Pas de Calais explique le rôle social majeur de ce bailleur avec 2/3 de son parc en QPV. Le personnel a été consulté et les locataires ont été informés. La DDTM est favorable à cette fusion, qui permettra à l'organisme de respecter ses obligations réglementaires.

Suite à la présentation du projet, le bureau du CRHH a émis un avis favorable à la fusion par voie d'absorption de l'OPH Habitat du Littoral par la SEM Urbaviléo.

3°) Prolongation des PDALHPD de l'Oise et de l'Aisne

Les 2 DEETS accompagnés des conseils départementaux présentent les raisons de leur demande de prolongation de leur PDALHPD. Les deux territoires demandent une prorogation d'un an pour procéder à son évaluation et à sa réécriture.

Les 2 demandes de prorogation sont validées.

4°) Bilan 2020 des aides au logement dans le parc social

La tendance générale en 2020 est globalement stable sur 10 ans avec une production comprise entre 8 000 et 9 500 LLS annuels. L'année 2020 est la meilleure année depuis 10 ans mais l'augmentation importante de 2020 est due au report de 2019 sur 2020.

Dans la région, il y a 4 principaux territoires de production : la MEL et les territoires non délégués du Nord, du Pas de Calais et de l'Oise. Tous les territoires (sauf la CA Amiens Métropole) ont des résultats supérieurs aux 5 dernières années.

En 2020, la moitié de la production est assurée par 5 bailleurs. La moitié de la production HLM est en VEFA. Quelques bailleurs assurent la majorité de la production en VEFA.

Concernant l'offre sociale, la production est en retrait sur les 5 dernières années. La production de PLAI adapté est cependant en progression entre 2018 et 2020.

La production d'Acquis Amélioré est très faible en région avec une différence de 8 à 10 points par rapport à la moyenne nationale.

Plus de la moitié de la production régionale est de l'habitat collectif. On ne note pas d'évolution majeure sur la surface des logements. Le coût moyen de production augmente de 15,8 % entre 2009 et 2020, essentiellement lié à l'augmentation de la charge foncière.

Les membres du bureau s'interrogent sur la raison pour laquelle un PLAI est moins cher en VEFA alors qu'il y a un intermédiaire supplémentaire (le promoteur). Un bailleur répond qu'ils sont très sollicités par les promoteurs et que ces derniers sont enclins à faire des prix moins élevés parce que c'est le bailleur qui s'occupe de la pré-commercialisation.

Détails et graphiques dans le diaporama

5°) Perspectives et redéploiement des crédits LLS suite à l'enquête de début septembre

Pour 2021, on devrait produire entre 9 700 et 10 600 logements. Si ces perspectives se confirment, même en hypothèse basse, la région réalisera sa meilleure production depuis 10 ans, notamment en PLAI. Il y a un besoin de financement important pour les PLS et la consigne est passée qu'il faut bien les engager.

Les objectifs 2021 ont été actualisés à la marge suite à l'enquête de début septembre. La proposition est validée par les membres du bureau.

L'URH signale son inquiétude sur l'augmentation des PLS : en effet ils permettent d'équilibrer de nombreuses opérations mais les PLS ne correspondent pas au profil des demandeurs.

6°) Anah

Le bilan Anah à 8 mois dans la région est effectuée : une dynamique très importante sur le volet de la rénovation énergétique. La plupart des territoires progresse par rapport à 2020. Le gain énergétique après travaux est supérieur à 49,4 %. Les travaux de rénovation énergétique ont généré près de 88,2 M€ de travaux depuis le début de l'année.

Le dispositif de Maprim'Rénov' démarre pour les propriétaires bailleurs, essentiellement dans le Nord et le Pas de Calais ce qui représente plus de 35 % des dossiers engagés.

Sur le plan de relance, les mouvements pour les copropriétés sont effectués régulièrement pour répondre le plus vite possible aux demandes des territoires.

Les prévisions d'activités sont extrêmement importantes en nombre de logements pour 2021 et 2022. Le risque de manque de moyens est entendu l'arbitrage national n'a pas été rendu.

Le détail des chiffres sont disponibles dans le diaporama.

7°) FNAVDL

En juillet 2021, une enveloppe complémentaire de 1,2 M€ a été accordé à la région. L'exercice est en cours pour la répartition de cette enveloppe avec les partenaires (DDT, URH, Action Logement)