



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS
Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais
Séance Plénière du 22 février 2013

Programmation des aides en faveur du développement de l'offre locative sociale en 2013

1. Les orientations nationales

Pour répondre aux difficultés d'accès à un logement abordable d'une grande partie de nos concitoyens, l'objectif gouvernemental est ambitieux : **500 000 logements dont 150 000 logements locatifs sociaux devront être réalisés chaque année.**

Outre l'objectif quantitatif, ces logements devront être adaptés à la diversité des territoires et aux caractéristiques de la demande des ménages (localisation, surface, nombre de personnes, ressources...).

En 2013, les orientations nationales en matière de programmation des aides en faveur du développement de l'offre locative sociale insistent sur la nécessité d'orienter la production de logements sociaux en priorité vers les territoires où l'accès au logement est le plus difficile du fait d'un niveau excessivement élevé des loyers du parc privé. Il s'agit notamment de l'Île de France, de PACA et des grandes agglomérations régionales sous tension, en particulier la métropole lilloise. Elle doit aussi être maintenue pour les ménages qui éprouvent des difficultés pour se loger, dans les zones rurales ou semi-rurales, en privilégiant l'acquisition/amélioration dans le parc ancien, en centre-bourg. Les crédits affectés doivent permettre de mettre en œuvre les objectifs des PDALPD et des PDAHI en permettant aussi le financement des résidences sociales.

Conformément aux orientations nationales, la programmation régionale s'est inscrite dans une territorialisation croissante ces dernières années, au profit d'un recentrage vers les zones de plus fortes tensions d'accès au logement (zones B1 et B2 du dispositif « Scellier » en région Nord Pas-de-Calais). Les résultats de production 2012 valident les orientations retenues, près de 43% des financements PLAI étant situés en zone B1 et plus de 48% en zone B2.

La répartition des objectifs pour l'année 2013 poursuit cette tendance. La priorité sera donnée au développement de l'offre nouvelle de logements aux caractéristiques physiques (surface des logements) répondant au mieux aux besoins des ménages (taille des ménages et capacités financières). L'effort particulier de développement de l'offre locative très sociale est confirmé : les objectifs PLAI représentent 32% de l'objectif PLUS/PLAI de la région Nord Pas-de-Calais (+ 3 points par rapport 2012).

2. Dotation et objectifs régionaux

2.1 L'enveloppe régionale est fixée à **20,3 M€** en progression de 25% par rapport à l'enveloppe initiale de l'année précédente de 16,3 M€.

Cette enveloppe inclut une réserve régionale de 150 K€, pour faire face au besoin de financement d'aires d'accueil des gens du voyage dans le cadre du schéma départemental du Pas-de-Calais.

Comme en 2012, cette dotation de 20,3 M€ intègre les reliquats de dotation constatés au 31/12 de l'année précédente. Cette nouvelle pratique de gestion mise en place par le ministère en 2011 officialise le caractère pénalisant des reliquats pour les régions. Dans la région Nord Pas de Calais, les reliquats 2012 sont plus élevés qu'en 2011. Ils représentent 400 k€.

Cette dotation prévisionnelle de 20,3 M€ inclut également :

- 1,445 M€ de dotation notifiée pour surcharge foncière, en vertu de l'accord national Etat/Action Logement du 12 novembre 2012, attribuée suivant deux règles :

- 1€ de subvention de surcharge foncière de l'Etat au financement d'une opération déclenche 1€ de subvention d'Action Logement pour la même opération (dans la limite des 1,445 M€)
- cette dotation ne peut être attribuée qu'aux territoires les plus tendus au sein de la zone A ou B1 : **LMCU seul territoire éligible dans la région**
- 3,1 M€ faisant l'objet d'un gel. **Les 20,3M€ constituent le support de la répartition infra-régionale**, mais seule une tranche ferme de 17,1 M€ sera distribuée en ce début d'année, et inscrite dans les avenants aux conventions de délégation de compétence.

2.2 L'objectif global PLAI/PLUS/PLS 2013, fixé à **8 180 logements**, est en hausse de 20 % par rapport à l'objectif initial de 2012 :

- Hausse de 38 % de l'objectif PLAI : de 1 590 à **2190 logements**
- Hausse de 18% % de l'objectif PLUS : de 3 900 à **4 590 logements**
- Maintien de l'objectif PLS : de 1 370 à **1 400 logements**

Le niveau d'objectif global, jamais atteint par la région dans la dernière décennie (supérieur aux objectifs fixés lors du PCS et du plan de relance de l'économie), demande un effort de mobilisation exceptionnel de l'ensemble des acteurs locaux.

3. La répartition des objectifs et des moyens budgétaires

3.1 Les moyens budgétaires 2013

Pour mener à bien ces objectifs ambitieux, plusieurs dispositifs visant à renforcer la capacité d'investissement des organismes HLM sont mis en œuvre :

- la mobilisation des fonds d'épargne : relèvement du plafond du livret A
- le renforcement de l'engagement d'Action Logement (lettre d'engagement mutuel signée avec l'Etat le 12/11/2012) :
 - 1,5Md € par an, soit 950 M€ d'équivalent subvention pour la période 2013/2015.
- la suppression du prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM : impact de 15M€ pour les organismes du Nord Pas-de-Calais
- l'augmentation de la dotation budgétaire de l'Etat

En outre, les aides indirectes (fiscales, aides de circuit...) s'élèvent à 240 M€.

3.2 Les principes de répartition des objectifs entre départements et territoires de la région

La répartition des objectifs entre départements et territoires de la région doit veiller à la plus grande cohérence avec l'intensité des tensions à l'accès au logement HLM, et tenir compte des disparités territoriales en la matière. C'est la raison pour laquelle **la répartition des objectifs s'appuie en premier lieu sur la demande locative sociale prioritaire** à la dernière date connue, clef « objective » pour la déclinaison territoriale des objectifs. Elle était déjà utilisée en 2010, 2011 et 2012. Cette demande locative sociale « prioritaire » au 01/01/2011 (dernière date connue) comprend les ménages mal logés ou sans logements, les ménages décohabitants ainsi que les ménages logés dans le parc locatif privé (voir annexe 3).

3.2.1 la sanctuarisation de la dotation pour les projets structure

En premier lieu, il a été tenu compte **d'opérations exceptionnelles et prioritaires qui font l'objet d'une dotation sanctuarisée**. Trois projets de structures arrivés à maturité sont retenus correspondant à 210 PLAI et 1,6M€ de dotation (suivant tableau ci-dessous).

Programmation pour les projets de structure		
	PLAI	Dotation
Foyer des Parthiaux (CA Douaisis)	80	624 000 €
FTM Cassel (CU Dunkerque)	100	780 000 €
CHRS Annezin (CA Artois)	30	234 000 €
Total projets de structure	210	1 638 000 €

3.2.2 Une répartition des objectifs hors structure suivant la clef « demande sociale prioritaire »

Les objectifs hors structures ont ensuite été répartis entre les territoires, selon l'intensité des tensions à l'accès au logement HLM, suivant la clé « **objective** » qui est le nombre de demandeurs prioritaires par territoire définie ci avant.

3.2.3 Veiller à ce que l'évolution des objectifs PLAI et PLUS marque, pour chaque territoire, une mobilisation importante par rapport à 2012.

Pour ce faire, un taux plancher d'évolution de l'objectif PLAI par rapport à 2012, et de l'objectif PLUS par rapport à 2012 dépendant de la tension du territoire, a été défini :

- + 30% pour l'objectif PLAI de LMCU / + 15% pour l'objectif PLUS
- + 20% pour l'objectif PLAI des autres agglomérations / + 10% pour l'objectif PLUS

3.2.4 La prise en compte de la capacité opérationnelle des EPCI pour 2013

Il s'agit ici de veiller à la prise en compte de la capacité opérationnelle des EPCI pour l'année à venir. Par des ajustements ponctuels des objectifs de l'EPCI, il s'agit aussi bien de prendre acte d'une éventuelle baisse d'activité annoncée que de tenir compte de l'arrivée à maturation d'opérations en nombre important. Il s'agit aussi d'anticiper et d'encourager un surcroît d'opérations situées dans les zones de plus fortes tensions

Cette étape marque le terme de l'exercice de répartition des objectifs.

3.2.5 Les ratios unitaires

La répartition des moyens budgétaires découle de la répartition des objectifs, par simple application de ratios budgétaires unitaires. Les ratios budgétaires unitaires retenus pour cet exercice de répartition ne sont pas les ratios nationaux proposés par le ministère du logement, mais découlent de ceux-ci après modulation territoriale. Ces modulations, déjà mises en œuvre en 2010, 2011 et 2012 conduisent à des montants différents entre les territoires, toujours dans le but de favoriser l'implantation de logements PLAI en zone B1. C'est donc pour LMCU que le ratio unitaire est le plus élevé, celui-ci se distinguant des valeurs retenues pour les autres territoires.

Les valeurs PLAI retenues en 2013 sont les suivantes :

Ratios unitaires PLAI ajustés au niveau infra-départemental	
Lille métropole communauté urbaine	9 800 €
Autres EPCI délégataires	7 800€
Département du Nord Hors délégation	6 500€
Département du Pas-de-Calais Hors délégation	7 800€

La valeur PLUS retenue pour la construction de la programmation 2013 **est abaissée à 0€/logement** (300€ en 2012).

Il doit être souligné que chaque région peut moduler ces ratios au sein de la région, de les différencier selon les territoires, de telle façon à dégager des marges de manoeuvre budgétaires pour financer les priorités. Les programmations régionales depuis 3 ans avaient déjà mis en œuvre ce principe de modulation au bénéfice des PLAI produits en zone B1.

3.2.6 Dotation pour surcharge foncière

Enfin, l'intégralité de la dotation pour surcharge foncière de 1,445 M€ est affectée à LMCU.

3.3 La répartition budgétaire détaillée par territoire : dotation prévisionnelle et tranche ferme répartie en CRH du 22 février 2013.

La répartition détaillée figure dans le tableau en annexe 1.

Compte tenu du gel de 3,1M€, seule une tranche ferme est effectivement répartie dans l'immédiat : elle figure en annexe 2.

4. L'exécution de la programmation

Par rapport aux exercices antérieurs, **il est impératif d'accélérer l'exécution de la programmation en cours d'année** : dépôt des dossiers et engagement des subventions.

La bonne exécution de la programmation en cours d'année conditionnera l'octroi de la tranche conditionnelle et le déblocage des soldes de subvention inscrit dans les avenants.

Cette bonne exécution sera mesurée lors de points d'étape au 30 juin et au 07 septembre 2013.

Le taux d'atteinte des objectifs en PLAI sera particulièrement surveillé. Les dotations doivent donc être consacrées en priorité aux logements PLAI.

La subvention de logement en PLUS, est éventuellement possible, mais ne devra pas dépasser 300€/logement pour favoriser l'allocation prioritaire des crédits en faveur des logements PLAI.

Annexe 1 : répartition des objectifs et de la dotation prévisionnelle 2013 (hors structure)

Territoires	PLAI			PLUS			PLS		Dotation prévisionnelle (hors structures)		
	Rappel objectif 2012	Objectif 2013	%	Rappel objectif 2012	Objectif 2013	%	Obj 2013	%	Dotation 2013	Part 2013	evol DOT 2012/ 2013
Lille Métropole Communauté Urbaine	663	872	44,0%	1565	1741	37,9%	520	37,1%	10 000 000	54,0%	24,5%
C. Urbaine de Dunkerque Grand Littoral	74	85	4,3%	190	232	5,1%	71	5,1%	668 000	3,61%	-2,5%
C. d'Agglo. de Valenciennes Métropole	77	94	4,7%	191	244	5,3%	75	5,4%	739 000	3,99%	3,4%
C. d'Agglomération du Douaisis	78	85	4,3%	210	265	5,8%	59	4,2%	668 000	3,61%	-10,3%
C. d'Agglo. de la Porte du Hainaut	60	75	3,8%	190	209	4,6%	48	3,4%	590 000	3,19%	3,5%
C. d'Agglo. de Maubeuge - Val de Sambre	40	50	2,5%	120	123	2,7%	44	3,1%	395 000	2,13%	3,9%
Nord hors délégation	97	128	6,5%	205	330	7,2%	142	10,1%	840 000	4,54%	21,4%
<i>Département du Nord hors LMCU</i>	426	517	26,1%	1106	1403	30,6%	439	31,4%	3 900 000	21,06%	3,0%
Total Nord	1089	1 389	70,2%	2671	3144	68,5%	959	68,5%	13 900 000	75,07%	17,6%
C. d'Agglo. de Lens-Liévin	79	105	5,3%	236	223	4,9%	130	9,3%	819 000	4,42%	14,4%
C. d'Agglo. de l'Artois	81	86	4,3%	170	208	4,5%	70	5,0%	678 000	3,66%	-5,8%
C. d'Agglo. du Boulonnais	61	74	3,7%	170	157	3,4%	70	5,0%	577 000	3,12%	4,9%
C. Urbaine d'Arras	45	25	1,3%	105	210	4,6%	70	5,0%	195 000	1,05%	-51,5%
Pas de Calais hors délégation	235	301	15,2%	548	648	14,1%	101	7,2%	2 348 000	12,68%	12,1%
Total Pas de Calais	501	591	29,8%	1229	1446	31,5%	441	31,5%	4 617 000	24,93%	3,0%
Total Région	1590	1 980	100%	3900	4590	100%	1400	100%	18 517 000	100%	14%

Annexe 2 : La tranche ferme répartie en CRH du 22 février 2013

Répartition	Dotation prévisionnelle			Tranche Ferme Répartie en CRH du 22 février 2013	
	Dotation PLAI	Complément "projets de structure"	Total	Total réparti après application du gel de 15,25%	dont surcharge foncière
Lille Métropole Communauté Urbaine	10 000 000		10 000 000	8 475 000	1 445 000
C. Urbaine de Dunkerque Grand Littoral	668 000	780 000	1 448 000	1 227 000	0
C. d'Agglo. de Valenciennes Métropole	739 000		739 000	626 000	0
C. d'Agglomération du Douaisis	668 000	624 000	1 292 000	1 095 000	0
C. d'Agglo. de la Porte du Hainaut	590 000		590 000	500 000	0
C. d'Agglo. de Maubeuge - Val de Sambre	395 000		395 000	335 000	0
Nord hors délégation	840 000		840 000	712 000	0
Total Nord	13 900 000		15 304 000	12 970 000	1 445 000
C. d'Agglo. de Lens-Liévin	819 000		819 000	694 000	0
C. d'Agglo. de l'Artois	678 000	234 000	912 000	773 000	0
C. d'Agglo. du Boulonnais	577 000		577 000	489 000	0
C. Urbaine d'Arras	195 000		195 000	165 000	0
Pas de Calais hors délégation	2 348 000		2 348 000	1 990 000	0
Total Pas de Calais	4 617 000		4 851 000	4 111 000	0
Total Région	18 517 000		20 155 000	17 081 000	1 445 000

Réserve régionale Gens du voyage

149 000

Annexe 3 : la répartition territoriale de la demande locative sociale

E.P.C.I	Démographie		Tensions locatives	
	Ménages au 01/01/2010	Part au sein de la région	Demandes prioritaires valides au 1/1/2011	Demandes prioritaires Part au sein de la région
Lille Métropole C.U (59)	469 877	28,6%	24 975	37,13%
CU Dunkerque Grand Littoral (59)	81 640	5,0%	3 404	5,06%
CA du Douaisis (59)	60 899	3,7%	2 844	4,23%
CA Valenciennes Métropole (59)	79 144	4,8%	3 626	5,39%
CA de la Porte du Hainaut (59)	57 398	3,5%	2 300	3,42%
CA Maubeuge Val de Sambre (59)	39 372	2,4%	2 099	3,12%
CU d'Arras (62)	40 954	2,5%	2 110	3,14%
CA de Lens - Liévin (62)	98 761	6,0%	5 348	7,95%
CA de l'Artois (62)	83 837	5,1%	3 419	5,08%
CA du Boulonnais (62)	50 056	3,0%	1 830	2,72%
Reste Département Nord	210 832	12,8%	6 829	10,15%
Nord hors LMCU			21 102	31,37%
Reste département Pas de Calais	201 760	12,3%	8 486	12,61%
Total département du Nord	1 053 654	64,1%	46 077	68,50%
Total département du Pas de Calais	590 491	35,9%	21 193	31,50%
Région Nord - Pas-de-Calais	1 644 145	100%	67 270	100,0%

Sources/ Démographie : INSEE Omphale Scénario central actualisé 1er semestre 2011;
Demande locative sociale : ARH/ OREDA

Définition de la demande locative sociale "prioritaire".

Il s'agit des ménages demandeurs : sans logement, mal-logés, nouveaux ménages (dont décohabitants) et des locataires du parc privé.