



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Bureau de CRHH du  
5 avril 2022**

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

## Ordre du jour

- 1) Présentation du PLUi-H de la CUD
- 2) Communication sur le Service Public de Rénovation de l'Habitat (déploiement de France Rénov) et son articulation avec l'intervention de la région Hauts-de-France en faveur de la réhabilitation du parc de logements privés
- 3) Programmation Plan de relance PALULOS
- 4) Les organismes foncier solidaire
- 5) Sujets d'actualité

## 1- Présentation du PLUi-H de la CUD

## 2- Communication sur le Service Public de Rénovation de l'Habitat (déploiement de France Rénov) et son articulation avec l'intervention de la région Hauts-de-France en faveur de la réhabilitation du parc de logements privés

### 3- Programmation Plan de relance PALULOS

## Plan de Relance 2022 : réhabilitation du parc locatif social

Enveloppe nationale de **85,8 millions d'€** dont 3M€ de reliquats délégués.

### Cahier des charges 2022 + courrier DHUP aux préfets de région du 28 mars 2022 :

- seuls les logements de classe DPE **F et G avant travaux** sont éligibles ;
- le niveau de performance des logements après travaux devra correspondre au minimum à la **classe C** du DPE et respecter une **exigence de non-dégradation des émissions de GES** ;
- dérogation exceptionnelle pour certains logements atteignant la **classe D, dans la limite de 40 % des logements**, et sous réserve de présenter un **gain énergétique d'au moins 30 % et de respecter l'exigence de non-dégradation des émissions de GES** ;
- **orientation nouvelle** : privilégier dans la mesure du possible les opérations permettant de **réduire la dépendance au gaz** (Plan de résilience) en retenant **les opérations proposant un autre mode de chauffage principal après travaux**.

## Plan de Relance 2022 : réhabilitation du parc locatif social

- **financement prioritaire** pour les opérations de **réhabilitations lourdes couplées à une rénovation énergétique** : forfait moyen de **10 000 € par logement** ;
- **si l'intégralité de ces opérations prioritaires est financé** => possibilité de mobiliser le reliquat d'enveloppe pour financer des **opérations de rénovation énergétique seule** : forfait moyen de **4 000 € par logement** ;
- dépôt la demande de subvention **avant le 1<sup>er</sup> juillet 2022** ;
- signature de l'**ordre de service pour le commencement des travaux avant le 31/12/2022**.

## Plan de Relance 2022 : réhabilitation du parc locatif social

### Plan de relance 2022 - dotations régionales réhabilitations lourdes et rénovations énergétiques seules

REGION	Objectif en nombre de logements après travaux		Dotation régionale 2022 (AE)		dont reliquats 2021 des délégataires de compétence mobilisables en 2022	enveloppe 2022 hors reliquats délégataires
	Nb	%	AE	%		
Ile-de-France	2 216	26 %	22 163 650 €	26 %	0 €	22 163 650 €
<b>Hauts-de-France</b>	<b>1 808</b>	<b>21 %</b>	<b>18 077 940 €</b>	<b>21 %</b>	<b>374 460 €</b>	<b>17 703 480 €</b>
Grand Est	1 778	21 %	17 781 682 €	21 %	44 066 €	17 737 616 €
Auvergne Rhône-Alpes	916	11 %	9 164 548 €	11 %	154 000 €	9 010 548 €
Bourgogne Franche-Comté	418	5 %	4 178 567 €	5 %	0 €	4 178 567 €
Normandie	358	4 %	3 578 975 €	4 %	0 €	3 578 975 €
Nouvelle-Aquitaine	229	3 %	2 288 705 €	3 %	0 €	2 288 705 €
Centre-Val-de-Loire	216	3 %	2 162 242 €	3 %	178 112 €	1 984 130 €
Pays de la Loire	207	2 %	2 067 654 €	2 %	2 067 654 €	0 €
Occitanie	185	2 %	1 850 066 €	2 %	0 €	1 850 066 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur	125	1 %	1 247 822 €	1 %	0 €	1 247 822 €
Bretagne	121	1 %	1 208 910 €	1 %	172 620 €	1 036 290 €
Corse	3	0 %	31 837 €	0 %	0 €	31 837 €
<b>TOTAL</b>	<b>8 580</b>	<b>100 %</b>	<b>85 802 598 €</b>	<b>100 %</b>	<b>2 990 912 €</b>	<b>82 811 686 €</b>

- Objectif région HDF = **1808 logements**

- Dotation = **18 M€ AE**

= **2<sup>e</sup> dotation régionale**  
après l'Ile-de-France

= **21 % de l'objectif national**



## Plan de Relance 2022 : réhabilitation du parc locatif social

### Proposition de répartition infra-régionale des objectifs et crédits

	Objectif (Nombre de logements)	Enveloppe cible	dont reliquats délégataires	Enveloppe effective	En %
Aisne	297	2 968 189 €	0 €	2 968 189 €	16 %
Nord	786	7 862 809 €	374 460 €	7 485 540 €	43 %
Oise	232	2 324 533 €	0 €	2 324 533 €	13 %
Pas-de-Calais	341	3 409 958 €	0 €	3 409 958 €	19 %
Somme	151	1 512 450 €	0 €	1 512 450 €	8 %
<b>Total</b>	<b>1 808</b>	<b>18 077 940 €</b>	<b>374 460 €</b>	<b>18 077 940 €</b>	<b>100 %</b>

- Proposition établie au prorata du **parc de logements sociaux classés en étiquette énergétique F ou G** sur le territoire

(source : RPLS 2021)

- hors parc des cités minières bénéficiant en priorité des crédits ERBM.

## 4- Les organismes de foncier solidaire

## Les organismes de foncier solidaire (OFS)

### Rappel des principes du dispositif

- Une dissociation entre le foncier qui reste la propriété de l'organisme foncier solidaire (OFS) et le bâti, propriété de l'acquéreur
- L'acquéreur signe un bail réel solidaire (BRS) et paye une redevance pour l'usage du foncier
- Le logement doit être à usage d'habitation ou à usage mixte

### Les avantages du dispositif

- Un contrôle des prix de cessions sur la très longue durée
- Une réduction du prix du foncier dans le coût d'achat d'un bien immobilier

### Principe d'une opération en dissociation

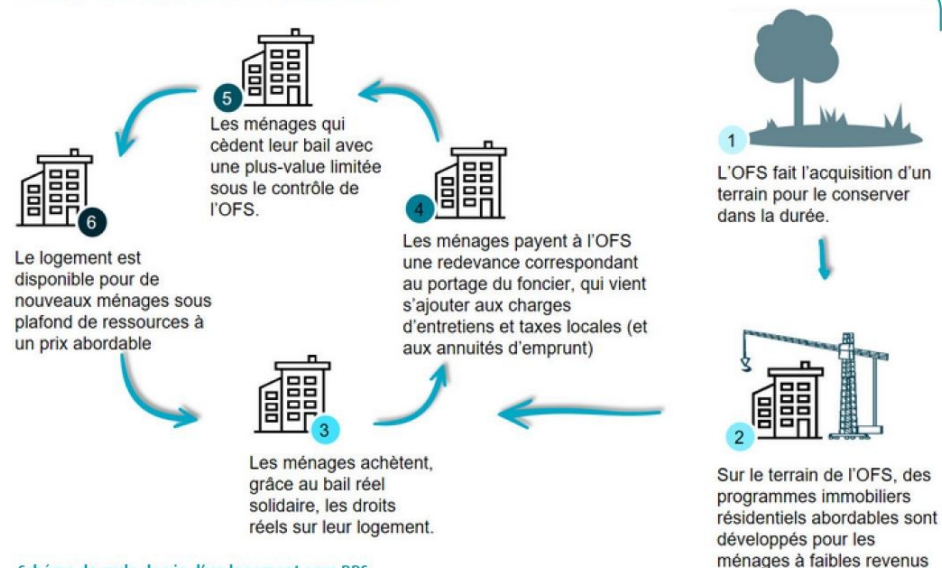
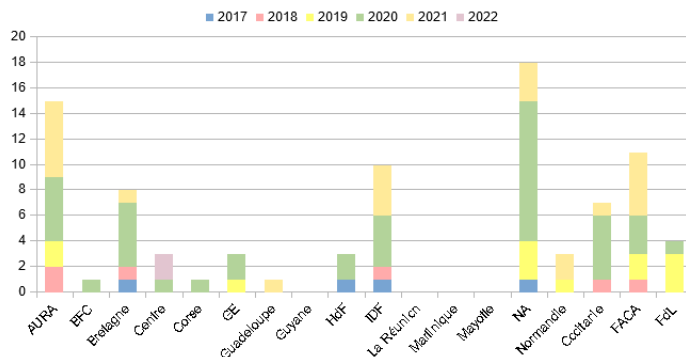


Schéma de cycle de vie d'un logement sous BRS  
Source : OFS ORSOL

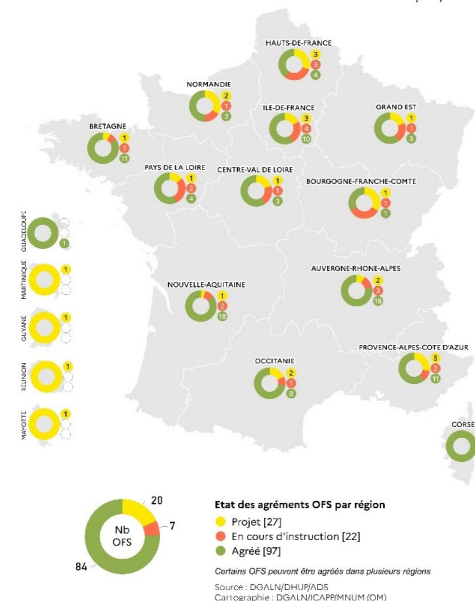
## Les OFS – état des lieux

- **84 structures agréées pour 97 agréments OFS délivrés** dont 22 pour la période 2017-2019, 40 en 2020, 30 en 2021, 5 en 2022.
- 22 agréments en cours d'instruction et 27 projets identifiés
- Perspective : Plus de 2 000 logements mis en service

Dynamique régionale des agréments OFS entre 2017 et 2022\*



Organismes de foncier solidaire (OFS)  
agréés et en projet par région  
Situation au 15/02/2022



## Les OFS – état des lieux

### En Hauts-de-France :

6 OFS agréés au 15/03/22 :

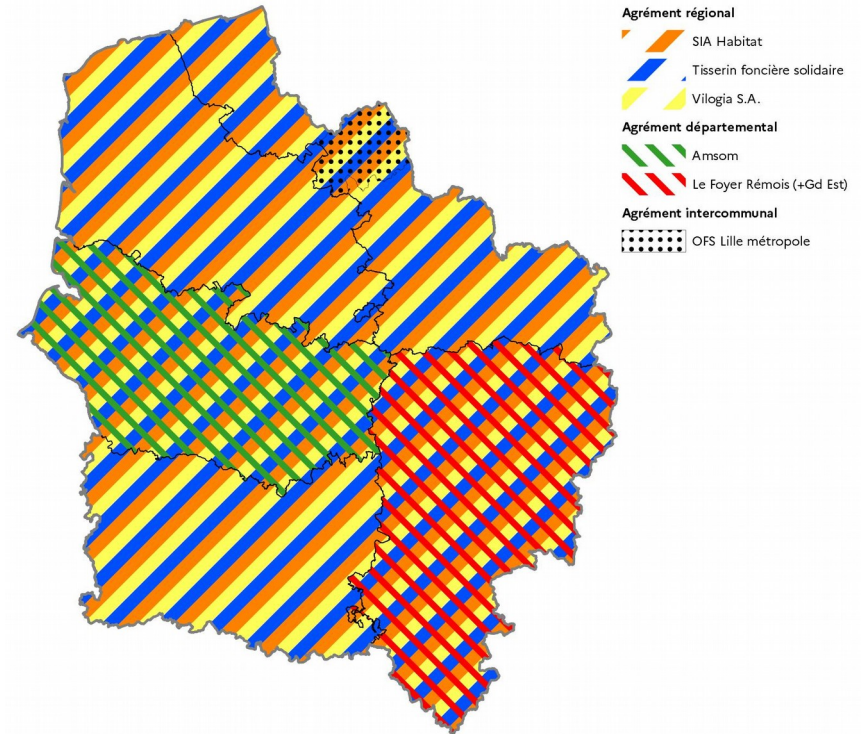
- 1 association
- 3 ESH
- 1 OPH
- 1 coop' HLM

1 dossier en cours d'instruction

1 agrément EPCI

2 agréments départementaux

3 agréments régionaux (+1 en instruction)



## Les OFS – nouveautés de la loi 3DS

### Renforcer le caractère social du BRS et étendre le principe de la dissociation foncier/bâti (art 106)

- **Conforter la mission principale** des OFS en **sanctuarisant le caractère social** des BRS (L.329-1 CU §1)
- Permettre aux OFS, à **titre subsidiaire** (L.329-1 CU), de réaliser :
  - Des logements destinés à des ménages dont les niveaux de ressources sont supérieurs à ceux visés dans le BRS dans un objectif de mixité sociale
  - Des locaux à usage commercial ou professionnel dans un objectif de mixité fonctionnelle

**Habilitation à légiférer par ordonnance dans un délai d'1 an** après promulgation de la loi :

- en vue de créer de nouveaux baux qui ne seront ni décomptés au titre de l'inventaire SRU, ni éligibles aux dispositifs fiscaux dont bénéficient le BRS
- Distinguer clairement ce qui relève de la mission principale des OFS de celle subsidiaire

## Les OFS – nouveautés de la loi 3DS

### Le régime de la vente HLM en BRS et son encadrement dans les communes déficitaires SRU (art 106)

- **Application des conditions de la vente HLM** aux cessions de logements locatifs sociaux dans le cadre de BRS (L.443-7 CCH)
- **Possibilité pour un OLS de vendre** des logements sociaux **en BRS dans les communes déficitaires** au titre de la loi SRU **après avis conforme** du Préfet de département et du maire de la commune déficitaire (L.443-7 CCH)

## Les OFS – nouveautés de la loi 3DS

### Autres dispositions

- Art 106 { Soumettre l'agrément OFS à un **avis du CRHH** (L.329-1 CCH)  
Permettre aux OFS de conclure des baux à réhabilitation (L.252-1 CCH)  
**Simplifier la rédaction des actes** lors de la cession de logements sous BRS à des ménages lorsque les logements ont été réalisés dans le cadre d'un **BRS opérateur** (L.255-3 CCH)
- Art 107 { **Etendre le bénéfice de l'exonération de plus-value immobilière** en cas de cession à un OLS, à un OFS pour un programme en BRS, que ce soit avec ou sans portage foncier par une collectivité territoriale ou un EPF (Art.150 U du CGI)
- Art 108 { Permettre la délégation du droit de préemption urbain (DPU) à l'objet principal des OFS, au regard de l'extension de leur champ de compétence (art.28) (modif.L.211-2 CU)
- Art 109 { Permettre aux OFS de recourir à la **garantie d'emprunt des CD et CR** pour leurs acquisitions en vue de réaliser leur objet. Cependant (arbitrage DGCL), ils ne peuvent garantir que **50% du montant du prêt restant dû** (L.3231-4 et L.4253-1 CGCT)



## Les OFS – procédure d'agrément

### 1<sup>er</sup> Contact DDT et DREAL

Présentation du projet  
Fixer date CRHH



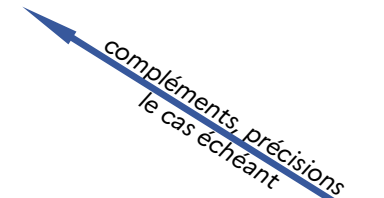
### Envoi du pré dossier

Pré dossier d'agrément OFS  
+ pour les OLS : modification des statuts  
ou règlement intérieur  
à envoyer par mail au PHC



demande de compléments  
le cas échéant

### Préinstruction DREAL



*Bilans annuels obligatoires  
avant le 30 juin*



### Arrêté d'agrément OFS



délai max = 3 mois

### Envoi du dossier définitif

au préfet de région avec AR, pour  
instruction DREAL/SECLAT/PHC  
+ par mail PHC



### Consultation CRHH

## Les OFS – dossier de demande d'agrément

- Si modification des statuts / RI : un modèle est proposé par la DHUP
- Contenu du dossier = pièces listées au R329-7 du CU :
  1. **Statuts** ou documents constitutifs
  2. **Composition de l'organe de décision** et description de l'activité professionnelle de ces membres
  3. **Organigramme**, avec description de la qualification des personnels salariés et de la part des activités confiées à des bénévoles
  4. **Commissaire aux comptes** désigné par l'organisme
  5. **Budget de l'année en cours, comptes financiers des 2 exercices clos, budget prévisionnel** de l'exercice à venir
  6. **Programme des actions** de l'organisme concernées par l'agrément
  7. **Descriptif des moyens humains et matériels** dont dispose l'organisme pour la réalisation de son objet statutaire, notamment sa **capacité technique et financière à assurer ses missions**
  8. **Descriptif des missions** que l'organisme envisage de confier **à des tiers et les partenariats** qu'il envisage de nouer
  9. **Description des conditions d'attribution** et de **contrôle de l'affectation** des biens objets d'un BRS, **modalités d'information** des preneurs de ces baux
  10. Le cas échéant, agréments prévus aux L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4 du CCH ou information selon laquelle les instances dirigeantes envisagent d'en solliciter l'obtention.
  11. **Avis du CRHH** (en attente d'un décret d'application 3DS)

## Les OFS – nouveautés de la loi 3DS

### Points de vigilance analysés avec les pièces 5, 6 et 7

- L'assise financière de l'OFS
- La fixation de la redevance BRS opérateur et ménage
- Le détail territorialisé sur les 1ères opérations envisagées en HDF avec :
  - descriptif des moyens mis en œuvre spécifiquement pour l'OFS/BRS, s'il y en a (cf. pièce 3)
  - positionnement du produit BRS, par rapport au PSLA et au marché libre de l'ancien notamment (et vente HLM classique le cas échéant)
  - présentation de l'équilibre budgétaire estimé de la ou des 1ères opérations, avec les prix de vente et les montants des redevances envisagés
  - présentation financière prospective de la partie OFS/BRS pour les 1ères années, sur 10 ans par ex.
  - pour les OLS : lien avec les CUS

## Les OFS

### Contacts en DREAL

#### PHC

Agnès Pressensé [agnes.pressense@developpement-durable.gouv.fr](mailto:agnes.pressense@developpement-durable.gouv.fr)

BALU PHC/CRHH [phc.seclat.dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr](mailto:phc.seclat.dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr)

Grégory Laurent [gregory-a.laurent@developpement-durable.gouv.fr](mailto:gregory-a.laurent@developpement-durable.gouv.fr)

Le **PAT** est associé à l'instruction du dossier

## 5- Sujets d'actualité

## Plan d'actions pilotage resserré de la programmation LLS

- **Contexte** : Lettre de programmation du FNAP du 3 février 2022 = demande de Mme la Ministre du logement aux préfets de région de mettre en place un dispositif de pilotage resserré de la programmation LLS.
- **Méthode mise en œuvre** :
  - Sur base d'une trame de réflexion, réunion d'échange DREAL-DDT(M) permettant d'analyser les grands enjeux de développement de l'offre LLS en région, les leviers et les freins à la production ainsi que l'organisation mise en place pour améliorer le pilotage régional et départemental ;
  - Synthèse régionale des travaux, validée en CODER et transmise à Mme la Ministre.
- **Constat et diagnostics** :
  - un niveau de production régionale globalement stable sur les 5 dernières années ;
  - un taux de réalisation annuel dépendant des objectifs assignés par le FNAP.
- **Forces et faiblesses régionales** :
  - **facteurs favorisant la production** : appui sur les 20 PLH et 7 PLUI-H, politiques partenariales (ex : CUS), accompagnement financier ;
  - **freins à la production** : conjoncture économique, contexte politique, cadre réglementaire, concomitance d'enjeux entre diverses politiques publiques, facteurs organisationnels ;
  - **facteurs mixtes sources à la fois d'atouts et de faiblesses** : regroupement des OLS, présence de promoteurs immobiliers, démarches liées à la simplification des procédures d'agrément.

## Plan d'actions pilotage resserré de la programmation LLS

- **Un pilotage resserré s'appuyant sur une mobilisation accrue des préfets de région et de départements :**
  - **courriers** adressés aux présidents des EPCI délégataires et aux présidents des OLS ;
  - **rencontres régulières** entre les préfets et les principaux bailleurs ;
  - mobilisation des **sous-préfectures** ;
  - évocation régulière de l'état d'avancement de la programmation LLS lors de différentes instances et groupes de travail : **comité de l'administration régionale (CAR), comités de direction DREAL/DDT, points mensuels DREAL/SGAR/URH** ;
  - suivi particulier des **communes SRU**.
- **Sollicitation de l'appui de l'administration centrale sur certains points de blocage :**
  - **évolution du calendrier national** de programmation ;
  - mise en œuvre des **conditions permettant d'assurer un suivi réel de l'opération jusqu'à la livraison** des logements financés, au-delà des seuls agréments ;
  - permettre les **moyens d'une bonne application des conventions de DAP** ;

# Point d'étape de l'Anah en Région Hauts de France au 01/04/2022

Nombre de logements rénovés toute priorité confondue au 01/04/2022

01/04/22	TOUTE PRIORITÉ		
Territoires de gestion	logements rénovés	montants des travaux éligibles (HT)	Part du territoire/Région
02. Agglomération du St Quentinnois	16	255 330	1,07%
02. CA SOISSONNAIS	10	307 343	0,67%
02. DDT de l'Aisne	120	4 481 901	8,00%
<b>AISNE</b>	<b>146</b>	<b>5 044 574</b>	<b>9,73%</b>
59. CA DOUAISIS			
59. CA PORTE HAINAUT	27	743 876,00	1,80%
59. MEL EUROPÉENNE DE LILLE	235	6 368 728	15,67%
59. VALENCIENNES MÉTROPOLE	62	1 815 832,00	4,13%
59. CA Maubeuge-Val de Sambre	32	665 135,00	2,13%
59. CU DUNKERQUE			0,00%
59. DDTM du Nord	179	4 221 712,00	11,93%
<b>NORD</b>	<b>535</b>	<b>13 815 283</b>	<b>35,67%</b>
60. CA BEAUVAISIS			
60. Agglomération de la Région de Compiègne			
60. DDT de l'Oise	127	2 037 334	8,47%
<b>OISE</b>	<b>127</b>	<b>2 037 334</b>	<b>8,47%</b>
62. CA BOULONNAIS	82	1 929 295	5,47%
62. CU ARRAS	25	725 456	1,67%
62. CA LENS-LIEVIN	79	1 854 270	5,27%
62. CA Béthune-Bruay, Artois Lys Romane	145	4 122 171	9,67%
62. DDTM du Pas-de-Calais	289	5 983 220	19,27%
<b>PAS DE CALAIS</b>	<b>620</b>	<b>14 614 412</b>	<b>41,33%</b>
80. CA AMIENS MÉTROPOLE	72	1 749 953	4,80%
80. DDTM de la Somme			
<b>SOMME</b>	<b>72</b>	<b>1 749 953</b>	<b>4,80%</b>
<b>HAUTS-DE-FRANCE</b>	<b>1 500</b>	<b>37 261 556</b>	<b>100%</b>

- **1 500 logements rénovés** en Région grâce aux aides de l'ANAH.
- **+ de 37 millions d'euros de travaux** générés.
- Une dynamique régionale en très nette augmentation par rapport à la même période en 2021 (+ 57 % en nombre de logements) toutes priorités confondues.

Cet écart se justifie pour partie par un reliquat important des dossiers 2021 qui n'ont pu faire être engagés faute de crédits suffisants l'année dernière.



# Point d'étape de l'Anah en Région Hauts de France : zoom sur Habiter Mieux Sérénité

01/04/22					
HABITER MIEUX SÉRÉNITÉ					
Territoires de gestion	logements rénovés	montants des travaux éligibles	Montants de Subvention	Part du territoire/Région	Gain énergétique
02. Agglomération de St Quentin	7	200 131	97 712		60,1%
02. CA Soissonnais	8	293 339	138 237		44,7%
02. DDT de l'Aisne	76	3 859 123	1 628 807		44,7%
<b>AISNE</b>	<b>91</b>	<b>4 352 593</b>	<b>1 864 756</b>	<b>8,67 %</b>	<b>49,83 %</b>
53. CA DOUZAIS					
53. CA PORTE HAINAUT	21	701 233	372 072		51,3%
53. MEL EUROPÉENNE DE LILLE	163	5 655 445	2 984 470		46,1%
53. VALENCIENNES MÉTROPOLE	52	1 754 961	987 443		47,0%
53. CA Maubeuge-Val de Sambre	16	501 092	255 827		42,8%
53. CU DUNKERQUE					
53. DDTM du Nord	120	3 731 026	1 932 040		49,2%
<b>NORD</b>	<b>372</b>	<b>12 343 757</b>	<b>6 531 852</b>	<b>35,46 %</b>	<b>47,28 %</b>
60. CA BEAUVAISIS					
60. Agglomération de la Région de Compiègne					
60. DDT de l'Oise	60	1 694 085	846 363		45,3%
<b>OISE</b>	<b>60</b>	<b>1 694 085</b>	<b>846 363</b>	<b>5,72 %</b>	<b>45,30 %</b>
62. CA BOULONNAIS	69	1 810 903	883 168		53,2%
62. CU ARRAS	21	613 056	268 757		64,3%
62. CA LENS-LIEVIN	68	1 766 100	978 284		55,4%
62. CA Béthune-Bruay, Artois Lys Romane	107	3 821 943	1 743 762		58,2%
62. DDTM du Pas-de-Calais	211	5 414 747	2 887 359		53,2%
<b>PAS DE CALAIS</b>	<b>476</b>	<b>13 426 749</b>	<b>6 761 330</b>	<b>45,38 %</b>	<b>56,98 %</b>
80. CA AMIENS MÉTROPOLE					
80. DDTM de la Somme	50	1 595 528	792 603		48,2%
<b>SOMME</b>	<b>50</b>	<b>1 595 528</b>	<b>792 603</b>	<b>4,77 %</b>	<b>48,20 %</b>
<b>HAUTS-DE-FRANCE</b>	<b>1 049</b>	<b>33 412 712</b>	<b>16 796 904</b>	<b>100,00 %</b>	<b>52,20 %</b>

Zoom sur le gain énergétique			
	logements rénovés	travaux éligibles	gain énergétique Moyen
Total	1049	33412712	52,20%
gain énergie de 25 à 35%	10	226021	29,10%
gain énergie de 35 à 50%	577	15434291	40,70%
gain énergie supérieur à 50%	462	17752401	65,20%

- Un **gain énergétique moyen après travaux supérieur à 52 %** en Région Hauts de France. **La quasi-totalité des logements rénovés** grâce à Habiter Mieux Sérénité **permettent un gain énergétique > à 35 %.**
- Les travaux de rénovation énergétique lourde (gain énergétique > à 35%) ont généré plus de **33 millions d'€ de travaux** depuis le début de l'année.

Source : Données Infocentre au 1<sup>er</sup> avril 2022

# Point d'étape de l'Anah en Région Hauts de France : zoom sur MaPrimeRénov'



## Données MaPrimeRénov' au 1<sup>er</sup> avril 2022 :

Libellé département	Nombre de logements rénovés			Nombre de gestes			Montant des travaux Subventionnable			Montant MaPrimeRénov'		
	Total	Propriétaire occupant	Propriétaire bailleur	Total	Propriétaire occupant	Propriétaire bailleur	Total	Propriétaire occupant	Propriétaire bailleur	Total	Propriétaire occupant	Propriétaire bailleur
Aisne	1199	1185	14	1591	1574	17	12 401 601 €	12 248 329 €	153 272 €	4 898 742 €	4 854 646 €	44 096 €
Nord	3801	3746	55	4784	4711	73	35 175 787 €	34 723 441 €	452 346 €	11 690 969 €	11 539 126 €	151 843 €
Oise	1304	1292	12	1630	1614	16	12 712 040 €	12 562 252 €	149 788 €	4 193 627 €	4 152 946 €	40 680 €
Pas-De-Calais	3012	2926	86	3746	3635	111	27 363 016 €	26 547 303 €	815 713 €	9 414 674 €	9 196 387 €	218 287 €
Somme	1240	1215	25	1534	1492	42	13 055 146 €	12 742 294 €	312 852 €	4 207 226 €	4 105 459 €	101 767 €
Haut de France	10556	10364	192	13285	13026	259	100 707 589 €	98 823 618 €	1 883 971 €	34 405 238 €	33 848 564 €	556 674 €

Au 1<sup>er</sup> avril 2022, pour les Hauts-de-France :

- 10 556 dossiers pour 13 285 gestes
- ➔ Majorité de dossiers à 1 seul geste et surtout des dossiers de PO
- Plus de 100 M€ TTC de travaux

## Calendrier 2022

Les prochains bureaux de CRHH auront lieu :

- mardi 17 mai matin
- mardi 28 juin matin
- vendredi 23 septembre matin
- vendredi 18 novembre matin