

PRÉFET DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France
Séance plénière du 27 février 2017

Aides à la construction HLM : répartition 2017

1. Contexte national

L'exercice de programmation et de répartition entre les régions, pour 2017, des objectifs et enveloppes dédiés aux aides à la pierre a été conduit pour la première fois par le conseil d'administration du fonds national des aides à la pierre (FNAP). Créé par décret le 1^{er} juillet 2016, ce fonds vise à permettre la mise en place d'une gouvernance partagée de la politique de soutien au développement de l'offre de logement locatif social, dans un double objectif de rationalisation et d'accroissement du niveau de production.

En termes quantitatifs, l'exercice national de programmation des objectifs en financement de logements sociaux pour 2017 s'inscrit dans la continuité des années 2014, 2015 et 2016. L'objectif national 2017 se monte ainsi à près de 142 500 logements locatifs sociaux, dont 39 000 PLAI (contre 35 000 en 2016).

En 2017, les orientations nationales en matière de programmation des aides en faveur du développement de l'offre locative sociale insistent notamment :

- sur la nécessité de poursuivre le soutien aux collectivités dans la réalisation de leurs objectifs de planification et de programmation de logement social, en particulier vis-à-vis de celles soumises au respect d'un seuil minimal de logements sociaux tel que fixé par l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. À ce titre, l'implication du niveau départemental et notamment des DDT(M) devra être maintenue en vue d'initier auprès des communes en déficit de logements sociaux des démarches partenariales pour aboutir à la signature d'un contrat de mixité sociale.
- sur la nécessité de mobiliser l'ensemble des acteurs du territoire en faveur de la production de logements à bas niveaux de quittance (PLAI adaptés), financés par la majoration des prélèvements opérés sur les communes carencées en matière de logements sociaux et destinés au logement des personnes cumulant des difficultés économiques et sociales et nécessitant un accompagnement spécifique.
- sur le nécessaire maintien du dynamisme du partenariat local permettant aux bailleurs sociaux de déclarer leur intention de programmation dans le portail de suivi et de programmation des logements sociaux (SPLS).

2. Objectifs régionaux 2017 :

À l'automne 2016, les services de l'État en région ont procédé à une estimation de l'objectif régional de production de logements sociaux pour 2017, par la mise en œuvre d'une méthodologie en quatre étapes :

- compilation des objectifs fixés dans les programmes locaux de l'habitat (PLH)
- estimation des objectifs de production dans les territoires non couverts par des PLH
- estimation des objectifs de production en matière de logements « structure » (résidences sociales, pensions de famille, ...)

- vérification de la capacité à faire sur les territoires au regard des données du portail de suivi de la programmation des logements sociaux (SPLS)

Cette proposition s'est vue validée par l'objectif notifié à la région Hauts-de-France pour l'exercice de programmation 2017, qui s'élève donc à 9 600 logements locatifs sociaux, répartis de la manière suivante :

- Logements très sociaux PLAI : 2 700 logements
- Logements sociaux PLUS : 5 000 logements
- Logements sociaux intermédiaires : 1 900 PLS

L'exercice de programmation 2017 se caractérise donc par l'augmentation concomitante des objectifs de production en logements très sociaux (PLAI) et logements sociaux intermédiaires (PLS) – fixés respectivement à 2 464 et 1 394 logements en 2016 – combinée à une baisse sensible de l'objectif de production en PLUS (6 049 logements en 2016). Il en découle une diminution de l'objectif global de production de logements locatifs sociaux, à hauteur d'environ 300 logements (objectif de 9 907 LLS notifié en 2016).

3. La dotation prévisionnelle

Le conseil d'administration du FNAP a décidé l'engagement d'un chantier à conduire en 2017 par les partenaires du FNAP et les services déconcentrés de l'État, en vue de réinterroger les méthodes actuelles de détermination des enveloppes d'autorisation d'engagement dédiées au financement des objectifs de production de logements sociaux.

Pour 2017, le conseil a acté :

- la répartition de 75 % des 445,5 M€ affectés aux aides à la pierre selon des modalités identiques à celles mises en œuvre dans le cadre de la programmation 2016¹
- la ventilation entre les régions des 25 % restants proportionnellement, d'une part (pour 20 % de la ressource) à la demande externe non frictionnelle (supérieure à 18 mois) sur le logement social, et d'autre part (pour 5 % de la ressource), à la part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté
- le maintien des enveloppes ainsi calculées à +/-10 % des enveloppes notifiées en 2016

En conséquence, l'enveloppe affectée à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux en région Hauts-de-France s'élève à 20 962 988 €, y compris les reliquats constatés fin 2016 chez les délégataires pour les conventions en cours, comme lors des exercices précédents.

La dotation régionale 2017 est donc en forte hausse. Elle augmente de près de 9 % par rapport à celle de 2016 (19,25 M€), approchant ainsi l'écart maximal autorisé par le FNAP.

Cette augmentation permet de dégager sur l'enveloppe régionale une réserve financière de 400 000 € visant à permettre de majorer la subvention PLAI et PLUS de 1 000 € par logement pour les opérations se voyant attribuer le label « Bâtiments à Energie Positive et Réduction Carbone », encore appelé E+/C-, au titre de l'atteinte combinée des niveaux de performance « Energie 2 » et « Carbone 1 ».

4. La répartition infra-régionale des objectifs de production

1

Reprise des montants moyens de subvention (MMS) 2016 pour le financement des seuls PLAI (PLUS supposés à 0€), puis adaptation homothétique du MMS pour tenir compte de l'enveloppe nationale disponible.

4.1. Une réserve régionale de PLAI pour les projets spécifiques

En ce début d'année, les perspectives effectives de production de logements locatifs sociaux dans les territoires des Hauts-de-France s'avèrent globalement inférieures à leurs objectifs PLAI respectifs. Aussi, la constitution d'une réserve régionale «de performance» à partir du contingent notifié de logements PLAI apparaît comme pertinente. Dès lors, il est proposé que cette réserve soit approvisionnée à hauteur de 250 PLAI, qui permettront de :

- faire face aux projets spécifiques de logements « structure » qui arriveraient à maturité en cours d'année et dont le caractère aléatoire amène à privilégier l'option d'une réserve régionale. Dans l'Aisne, deux opérations représentant un total de 105 logements PLAI sont déjà identifiées à ce stade de la programmation. Il en va de même d'une opération de 60 PLAI en résidence sociale dans la Somme. **Ces projets bénéficieront de la réserve si leur avancement opérationnel dans les prochains mois confirme un besoin de financement en 2017.**
- conserver une réserve de logements PLAI afin d'accompagner au cours de l'exercice tout territoire dont la dynamique opérationnelle s'avérerait supérieure aux prévisions de début d'année

4.2. La construction de la répartition d'abord à partir des PLH

Après constitution de la réserve régionale de performance, la méthode de répartition des objectifs PLUS/PLAI s'inscrit dans la continuité des exercices 2014, 2015 et 2016 :

- Recensement des objectifs en logements familiaux PLUS/PLAI des programmes locaux de l'habitat (PLH). Concernant les territoires non délégués, certains PLH ont pu être inventoriés mais il est également tenu compte de territoires non dotés de PLH. Sur ces territoires non délégués, la dynamique de financement des dernières années est plus particulièrement étudiée.
- En parallèle, analyse des données issues du portail "Suivi et programmation des logements sociaux (SPLS)" qui recense les projets en développement, permettant ainsi de vérifier le potentiel de financement des différents territoires pour les 12 mois à venir.
- Pour les territoires dotés de PLH récents, et constituant donc un document de référence approuvé par l'Etat, attribution d'objectifs PLUS/PLAI **correspondant aux objectifs PLH, ou aux objectifs majorés de 15 % pour les territoires démontrant un nombre d'opérations importants pour cette année.**
- Pour les territoires dotés de PLH plus anciens et en cours de révision, souvent plus ambitieux, modulation des objectifs correspondants au regard :
 - du portefeuille d'opérations en stock dans SPLS pour 2017 (avec comme règle, là aussi, de limiter l'objectif 2017 à 115 % de l'objectif PLH lorsque le stock d'opérations dans SPLS s'avérait élevé)
 - de la prise en compte des résultats 2016 des territoires
- La part de PLAI par territoire résulte à la base de l'application uniforme d'un ratio PLAI de 32,9%.

4.3. Des ajustements dans la limite des totaux départementaux, sur proposition des DDT

Un échange avec les directions départementales des territoires et de la mer (DDTM) a permis dans un troisième temps d'ajuster la répartition infra-départementale des objectifs en PLUS/PLAI pour tenir compte de la capacité opérationnelle immédiate des territoires, **notamment quand des projets n'ont pas encore été déclarés dans SPLS.** Les objectifs

théoriques ont ainsi pu faire l'objet d'ajustements sur proposition des DDT. Cet ajustement se fait toujours en respectant les objectifs départementaux issus du recensement des PLH.

4.4. Le cas particulier des objectifs PLS

Concernant plus spécifiquement les PLS, le projet de répartition proposé s'appuie sur le recensement des projets identifiés sous le portail SPLS, corrigé le cas échéant par les propositions des DDT. **Une réserve de 110 PLS est constituée à partir du reliquat de PLS non répartis à ce stade de la programmation et fera l'objet d'arbitrages ultérieurs en fonction de la maturité des projets sur les territoires.**

Le tableau de synthèse en annexe présente la répartition issue du processus détaillé ci-dessus.

Il convient de souligner que cette proposition de répartition infra-régionale fera l'objet, comme chaque année, d'un suivi, avec un examen de l'avancement en juin et septembre. La programmation pourra donc être ajustée en cours d'année, en fonction des contraintes et opportunités des territoires. D'éventuels besoins complémentaires, s'ils sont confirmés, pourront alors être satisfaits par redéploiement infra-régional ou par demande de compléments au CA du FNAP, qui pourront intervenir dès l'été.

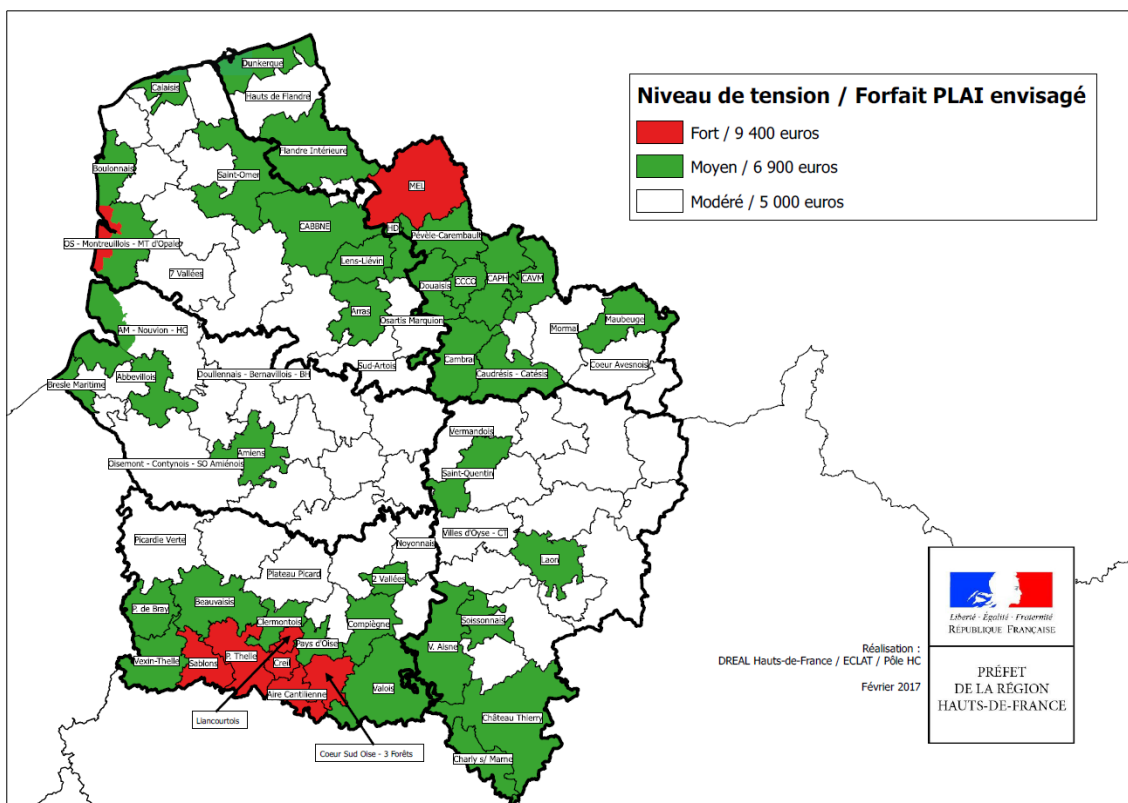
5. La répartition des autorisations d'engagement par territoires

Pour rappel, le travail portant sur l'harmonisation des forfaits PLAI à l'échelle de la région Haut-de-France, présenté lors de la séance plénière du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 29 novembre 2016, visait trois objectifs :

- corriger certaines iniquités territoriales liées à la fusion des régions
- faciliter la production de logements PLAI dans les secteurs de la région les plus tendus
- orienter les aides publiques au logement vers les secteurs où la tension relative à la demande de logement social est la plus forte

Les travaux ainsi réalisés, validés fin 2016, ont permis d'identifier 3 classes de territoires relativement homogènes en matière de tension du marché de l'habitat et de tension à l'accès dans le parc social. La dotation par territoire pour l'exercice de programmation 2017 est donc calculée sur la base de cette cartographie régionale de la tension, qui, après concertation avec les DDT(M), établit le montant du forfait PLAI à :

- 9 400 € par PLAI en zone de tension forte
- 6 900 € par PLAI en zone de tension moyenne
- 5 000 € par PLAI en zone de tension modérée



Les forfaits ainsi fixés correspondent pour la très grande majorité des territoires (en dehors de quelques secteurs excentrés du Nord et du Pas-de-Calais) à des montants PLAI constants ou en hausse. Il est rappelé que cette méthode permet de déterminer la dotation de chaque territoire, mais qu'une fois cette étape passée, l'autorité locale de programmation (préfet/DDT ou délégués) peut construire ses propres modulations sur la base de critères techniques ou géographiques.

A ce stade, la dotation répartie est de 18,82M€. Les PLAI en réserve régionale représentent 1,74M€. Une réserve de 0,4M€ est enfin constituée pour accompagner le lancement de la nouvelle réglementation environnementale issue de la loi TECV.

6. L'exécution de la programmation

Comme chaque année, la dotation initiale est susceptible de faire l'objet d'ajustements en cours d'année. En 2016, l'ensemble des besoins budgétaires ont été satisfaits.

Comme lors des exercices antérieurs, une accélération de l'exécution de la programmation en cours d'année avec amélioration du rythme de dépôts et d'engagement des dossiers est souhaitable afin de conforter les perspectives annuelles et ainsi sécuriser les dotations régionales.

La bonne exécution de la programmation fera l'objet d'un suivi au travers de deux enquêtes fixées au 15 mai et au 1^{er} septembre.

CADRAGE DHUP OBJECTIFS 2017 : 9 600 logements dont 7 700 PLUS/PLAI	Contenu des PLH et dynamique SPLS				Forfait PLAI 2017 révisé	Enveloppe prévisionnell e 2017	Pour mémoire – Répartis en 2016			PLS		
	Obj. PLH PLUS/PLAI	Saisie SPLS au 10/01/2017	Objectif proposé				Dont PLAI (33 % de base)	PLUS/PLAI	PLAI	Evolution 2017/2016 obj. PLAI	Obj. PLH PLS	Saisie SPLS au 10/01/2017
Gestionnaires												
CA Saint-Quentin	43	8	Obj. PLH	45	15	6900	103500	30	8	+		
CA Soissonnais	57	91	PLH + 15 %	65	21	6900	144900	100	27	-	39	40
Total territoires délégés 02	100	99		110	36	/	248400	130	35	/	39	40
HD Aisne Dont	87	340		200	66	/	409800	100	27	++	56	55
Zone de tension moyenne	62	214		126	42	6900	289800			/	32	30
Zone de tension modérée	25	126		74	24	5000	120000			/	24	25
AISNE	187	439		310	102	/	658200	230	62	/	95	70
MEL	2 000	2588	PLH + 4 %	2074	700	9400	6580000	2280	671	+	500	962
CU Dunkerque	220	579	PLH + 15 %	255	84	6900	579600	335	100	-	20	27
CA Valenciennes Métropole	270	363	PLH + 15 %	310	102	6900	703800	220	64	++	104	105
CA Douaisis	185	82	PLH + 38 %	256	74	6900	510600	135	38	++		40
CA Porte du Hainaut	210	181	Obj. PLH	210	69	6900	476100	209	58	+	5	
CA Maubeuge Val de Sambre	181	27	PLH + 22 %	220	64	6900	441600	116	33	++	34	35
Total territoires délégés 59	3 066	3 820		3325	1093	/	9291700	3295	964	/	1132	935
HD Nord Dont	208	863		700	230	/	1520500	866	227	stable	45	45
Zone de tension moyenne	208	731		594	195	6900	1345500			/	43	45
Zone de tension modérée	0	132		106	35	5000	175000			/	2	
NORD	3 274	4683		4025	1323	/	10812200	4161	1191	/	1177	980
CA Beauvaisis	135	132	Obj. PLH	135	44	6900	303600	170	45	stable	42	3
CA Compiègne	135	66	Obj. PLH	135	44	6900	303600	80	21	++	69	70
Total territoires délégés 60	270	198		270	88	/	607200	250	66	/	72	110
HD Oise Dont	225	650		640	214	/	1729100	683	182	+	154	145
Zone de tension forte	124	365		365	120	9400	1128000			/	79	80
Zone de tension moyenne	60	212		200	69	6900	476100			/	67	65
Zone de tension modérée	42	73		75	25	5000	125000			/	8	
OISE	495	848		910	302	/	2336300	933	248	/	226	255
CA Lens-Liévin	537	327	< 0 %	300	99	6900	683100	359	100	stable	50	50
Artois Comm	370	248	< 0 %	290	95	6900	655500	361	102	stable	51	50
CA Boulonnais	200	100	Obj. PLH	200	66	6900	455400	230	65	stable	6	
CU Arras	203	-	Obj. PLH	205	67	6900	462300	200	55	+	-	
Total territoires délégés 62	1 310	675		995	327	/	2256300	1150	322	/	56	100
HD Pas-de-Calais Dont	437	562		595	196	/	1401300	631	165	+	42	30
Zone de tension forte	0	162		160	53	9400	498200			/	30	30
Zone de tension moyenne	371	267		300	99	6900	683100			/	12	
Zone de tension modérée	67	133		135	44	5000	220000			/	-	
PAS-DE-CALAIS	1 748	1237		1590	523	/	3657600	1781	487	/	98	130
CA Amiens Métropole	327	318	PLH + 15 %	375	139	6900	959100	750	194	--	28	26
HD Somme Dont	112	324		243	63	/	400500	200	54	+	-	55
Zone de tension moyenne	60	236		174	45	6900	310500			/	-	
Zone de tension modérée	52	88		69	18	5000	90000			/	-	
SOMME	439	642		618	202	/	1359600	950	248	/	26	355
HAUTS-DE-FRANCE	6 142	7849		7453	2452	/	18823900	8055	2236	/	1622	1790
Réserve	/	/	/	247	248	7012	1739088	/	/	/	/	110
Total y/c réserve	/	/	/	7700	2700	/	20562988	/	/	/	/	1900

Forfaits PLAI

	2017
Tension forte	9400
Tension moyenne	6900
Tension modérée	5000
Dotation LLS 2017 HdF	20962988
Réserve	400000
Enveloppe nette	20562988