



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

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

**Appels à projet visant au développement de logements très sociaux à bas niveau de quittance
(« super PLAI »)**

Rappel du contexte et des objectifs

Dans le cadre du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale du 21 janvier 2013, le premier appel à projets « PLAI adaptés » - programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance – a été lancé le 30 octobre 2013, afin d'encourager le développement d'une nouvelle offre de logements très sociaux. Ce programme vise à la production annuelle de 3000 logements, dont au moins 2000 dès 2014, réservés aux ménages cumulant des difficultés financières et sociales.

L'appel à projets est conçu pour améliorer le financement des opérations de logements locatifs très sociaux programmés selon le « droit commun » sur les territoires et est financé sur les crédits du fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS).

Les opérations sélectionnées bénéficieront d'une subvention complémentaire permettant de compenser :

- la perte de recettes locatives entraînée par la maîtrise des loyers
- l'augmentation du prix de revient de l'opération résultant de l'ingénierie nécessaire au repérage des logements et terrains et au montage administratif, financier, social et technique
- les surcoûts liés à leur implantation

Depuis 2013, 4 appels à projets ont été lancés :

1^{er} appel à projets

Lors du premier appel à projets, 623 logements ont été retenus au plan national mobilisant 4,1 M€ (financement du FNDOLLTS). **Pour la région Nord Pas-de-Calais 39 opérations ont été retenues représentant 59 logements et bénéficiant d'une enveloppe complémentaire de 396 000€, venue majorer la dotation régionale des aides à la construction HLM.** La région Picardie n'a pas présenté de demande.

Ce premier appel à projets a montré, au plan national, que ce programme répond à une forte attente des territoires. Les partenaires locaux se sont fortement mobilisés, notamment financièrement, malgré les délais contraints. Il a permis de mettre en place un cadre technique et financier pour la définition et la programmation de ces opérations financées en PLAI-adapté.

Il a donc été décidé de reconduire la démarche et de lancer un deuxième appel à projets, lancé par l'instruction du 27 mai, signée par la ministre de l'égalité des territoires et du logement.

Résultats de la 2ème session de l'appel à projets PLAI adaptés

Une seule demande, émanant de la SAUES PACT et totalisant 26 logements, a été déposée dans la région Nord-Pas-de-Calais, aucune dans la région Picardie.

Ces logements sont exclusivement situés au sein de la métropole lilloise. Un logement a été écarté compte tenu de sa localisation en ZUS. Pour les 25 logements qui répondent aux objectifs et aux critères de sélection de l'appel à projets, et après une expertise conjointe des services de LMCU et des DDI du Nord, le préfet de région a proposé un avis favorable.

Les 25 logements de la SAUES PACT ont été retenus pour une enveloppe complémentaire de 225 000€.

Expérimentation de la déconcentration : 3ème session de l'appel à projets PLAI adaptés

Cet appel à projets s'inscrit dans la continuité des deux premiers AAP. Le dispositif mis en œuvre doit permettre de financer au moins 2000 logements très sociaux en 2015 puis dès 2016 atteindre l'objectif de production annuelle de 3000 logements très sociaux à bas niveau de quittance.

Pour ce 3ème appel à projets, la région Nord-Pas-de-Calais a expérimenté une déconcentration partielle du processus de sélection des projets. **La Commission spécialisée du CRHH du 4 septembre 2015 a fait office de jury régional de l'appel à projets.**

- A ce titre, elle a examiné les projets qui ont été jugés éligibles par les services de la DDTM : une seule opération de 6 logements comprenant 3 PLAI adaptés de l'Avesnoise à Anor dans le Nord a été jugée inéligible compte tenu de l'absence de mixité de l'opération et de demande sociale à Anor et d'un dossier de candidature insuffisamment mature (public, composition familiale, charges...).
- La Commission a donc donné un avis sur toutes les propositions remontées à cette date et précisé les projets qu'elle retenait, à savoir un total de **68 demandes pour 136 logements** attestant du succès de l'appel à projets.
- La Commission spécialisée a proposé un **avis favorable pour l'ensemble des 136 logements (69 demandes éligibles)** qui répondaient aux objectifs et aux critères de sélection de l'appel à projets.
- A noter, 3 projets totalisant 7 logements PLAI adaptés, initialement validés, ont été annulés par les porteurs de projets
- Enfin, 3 projets, pour lesquels la DDTM et les collectivités avaient l'une et l'autre émis un avis défavorable, n'ont pas été présentés à la commission spécialisée

Une **consultation écrite des membres de la Commission** spécialisée CRHH a été organisée le 9 octobre pour 5 dossiers proposés postérieurement à la commission du 4 septembre et totalisant 9 PLAI adaptés. Un avis favorable a été proposé pour l'ensemble de ces **9 logements (5 demandes éligibles)**.

C'est donc sur la base d'un total de **138 logements (70 demandes)** que le comité de gestion du FNDOLLTS, réuni le 6 novembre 2015, a arrêté les enveloppes financières après s'être assuré de la conformité des propositions régionales avec les principes de sélection appliqués dans les autres régions et au niveau national.

1 seule opération n'a pas été retenue, représentant un logement, et pour une opération le comité de gestion n'a sélectionné que 4 logements sur 6. Au total ce sont donc **69 opérations qui ont été retenues représentant 135 logements** et bénéficiant d'une **enveloppe complémentaire de 1 152 900 €**, venue majorer la dotation régionale des aides à la construction HLM

Département	EPCI	Nombre de logements PLAI adaptés de l'opération	Montant de la subvention accordée par le Coges du 06/11/2015
Nord	MEL	83	696 060,00 €
	CUD	10	97 200,00 €
	CAD	8	58 320,00 €
	CAMVS	6	58 320,00 €
	CAPH	3	29 160,00 €
	HD	3	29 160,00 €
Pas-de-Calais	CALL	8	68 040,00 €
	CUA	1	9 720,00 €
	CA Béthune Bruay Noeux et environs	3	29 160,00 €
	CC de la Terre des 2 Caps	4	29 160,00 €
	CC de Desvres-Samer	2	19 440,00 €
	CA Hénin-Carvin	4	29 160,00 €

TOTAL

135

1 152 900,00 €

En **région Picardie** – non concernée par l'expérimentation de la déconcentration – **51 030 €** ont été attribués pour **7 PLAI adaptés** de l'opérateur APREMIS.

4ème appel à projets

- Une procédure de sélection des opérations modifiée et assouplie : désormais les maîtres d'ouvrage peuvent déposer leurs dossiers tout au long de l'année auprès des services déconcentrés de l'Etat ou des délégataires, sans échéance fixe. Les services départementaux et régionaux, ou les comités créés pour ce faire, les analysent et les transmettent accompagnés de leur avis, via le préfet de région, à la DHUP, qui les soumet à la validation définitive du FNAP.

- Le cahier des charges 2016 est adapté par rapport au précédent sur les principaux points suivants, susceptibles de faire émerger un nombre plus conséquent de logements financés :

* réévaluation des montants de subventions par PLAI adapté financé, en vue de mieux satisfaire les besoins en fonds gratuits indispensables à l'équilibre financier des opérations ;

* révision du montant des charges locatives maximum considéré comme acceptable dans le cas des opérations en acquisition amélioration ;

* inscription possible d'un loyer accessoire pour les opérations dédiées à la sédentarisation des gens du voyage

Afin d'organiser la validation définitive des dossiers par le président du CA du FNAP, il a ainsi été demandé aux DREALs de transmettre **avant le 15 novembre**, par voie dématérialisée à la DHUP, la proposition du préfet de région sous la forme d'un tableau de synthèse ainsi que la fiche d'analyse complétée pour chacune des opérations.

13 opérations ont été remontées pour la région Hauts de France (12 dans le Nord, 1 dans le Pas-de-Calais et aucune dans l'Aisne, l'Oise et la Somme) pour un total de **18 logements** représentant un montant total de subvention de **201 240 €**.

Département	EPCI	Nombre de logements PLAI adaptés de l'opération	Montant de la subvention demandée
Nord	MEL	7	78 260,00 €
	CUD	5	55 900,00 €
	CAVM	1	11 180,00 €
	CAPH	1	11 180,00 €
Pas-de-Calais	CA Hénin-Carvin	4	44 720,00 €
TOTAL		18	201 240,00 €

Au final, pour la région Hauts de France ce sont **226 logements qui ont été financés pour un montant total de 1 824 930 €** depuis le lancement du 1^{er} appel à projets.

Pour 2017, 18 logements sont en attente de décision de financement pour un montant de 201 240 €.