



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais

Séance Plénière du 5 novembre 2014

SUIVI du protocole Etat/HLM : principales informations relatives à l'agenda HLM et suivi des engagements régionaux

1. L'agenda triennal 2015-2018

Forts de la dynamique rendue possible par le Pacte d'objectifs et de moyens signé le 8 juillet 2013 qui a fixé un certain nombre d'objectifs, partagés par l'État et le Mouvement Hlm, l'État et le Mouvement Hlm **réaffirment ces engagements réciproques** et souhaitent, à travers un Agenda triennal 2015-2018 conclu le 25/09/2014, en amplifier les effets afin de :

- **soutenir la production, la rénovation et la restructuration des logements sociaux** par la mobilisation des moyens respectifs de l'Etat et du mouvement HLM :

- Prolonger sur 25 ans **l'exonération de TFPB** pour les constructions neuves
- Prolonger de 3 ans la « **mutualisation** » initialement prévue sur la période 2013/2014/2015 : 250 millions d'euros par an pour une durée de 3 ans seront mutualisés afin de constituer des moyens d'intervention sur le patrimoine existant en zone tendue comme en zone non tendue.
- Améliorer les conditions de financement des opérations de rénovation-amélioration : en particulier, **élargissement de l'éco-prêt logement social pour le traitement de l'amiante** (plafond limité à 10 000€/logt) ; éligibilité des travaux de mise en accessibilité des établissements recevant du public (ERP) au prêt d'amélioration (PAM)

- **promouvoir la transition énergétique pour la croissance verte**

- Objectifs, modalités et conditions techniques, opérationnelles et financières (notamment mobilisation du Fonds d'Innovation sociale pour soutenir les organismes Hlm en ingénierie et du Programme d'Investissements d'Avenir pour les expérimentations) non précisés. Le Mouvement Hlm formulera d'ici le 1^{er} janvier 2015 des propositions pour décliner au plan opérationnel les objectifs décrits supra.

- **développer l'accession sociale à la propriété et sécuriser les accédants** (se reporter à la fiche actualités)

- **développer une offre très sociale** en direction des personnes aux ressources très modestes

- développer à titre expérimental un programme annuel de **5000 « PLAI-Hlm » à loyers très modérés** pouvant être jusqu'à 10 % plus bas que le loyer plafond PLAI

- **moderniser la politique d'attribution des logements sociaux** (se reporter à la fiche demande HLM/système national d'enregistrement)

- **favoriser la mobilité des locataires** (gestion active des parcours, démarches inter-organismes...)

- **renforcer le développement de la qualité de service**, et notamment dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville

- **soutenir les organismes qui développent le logement accompagné** (bilan des appels à projet dressé dans la présente fiche) présente

- permettre au Mouvement Hlm d'accompagner les organismes dans leurs évolutions professionnelles.

Pour consulter l'agenda 2015-2018 : http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/agenda_2015-2018.pdf

Ces engagements seront déclinés, en tant que de besoin, dans des accords d'application conclus entre les acteurs concernés.

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement - Certifiée ISO 9001 (2008) et ISO 14001 (2004)

44 rue de Tournai - CS 40259 - F 59019 LILLE CEDEX

Tél ; +33 320134848 - Fax +33 320134878 - <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/>

2. La déclinaison du pacte Etat/HLM : le protocole régional du pacte Etat USH signé le 1er juillet 2014 par le préfet et le président de l'ARHLM :

3 principaux volets sont traités : la construction HLM, la rénovation HLM et la gestion locative et les politiques sociales du logement. Les principaux engagements répondant aux enjeux régionaux sont les suivants :

Volet construction

- 7 500 nouveaux logements par an dont 6 500 PLUS-PLAI et 30% de PLAI
- Renforcer la production de logements très sociaux, en améliorer l'adaptation aux besoins les plus modestes (notamment par l'inscription dans les appels à projets nationaux en matière de logements à bas niveau de quittance)
- Accélérer l'exécution infra-annuelle : 30% financés avant fin juin. L'engagement des organismes HLM à déposer plus précocement les dossiers de financement est un levier essentiel au coeur du protocole régional.
- Utilisation pleine de l'outil SPLS
- Identification des freins pesant sur les conditions de production du logement social (foncier, coûts de construction, financement, circuits, droits des sols, situation de la promotion privée...)

Volet rénovation HLM

- 7 000 rénovations énergétiques HLM par an, dans le cadre du PREH
- Améliorer la connaissance des programmations pluriannuelles des organismes, lancement d'une enquête par l'ARHLM.
- Mieux mesurer et qualifier les réalisations effectives
- Renforcer les relations avec les acteurs du bâtiments

Volet gestion

- Favoriser la concertation locative
- Suivi et transparence des attributions : Poursuite de l'amélioration quantitative et qualitative des données enregistrées dans le SNE et suivi et mise en application des dispositions de la loi ALUR / relogement des publics prioritaires
- Développement de logements accompagnés, par l'inscription volontariste dans les appels à projets nationaux.
- Inscription dans les dispositifs renforcés (ALUR) de prévention des expulsions

Le comité de suivi du pacte s'est réuni une 1ère fois le 06/06/2014. Outre de mesurer l'atteinte des objectifs fixés dans le protocole régional, il a vocation à identifier les freins et les difficultés à l'atteinte de ces objectifs ainsi qu'à mettre en place des réponses collectives adaptées (en matière de simplification et de circuit, de processus, d'outils...)

→ Point sur le Déploiement de SPLS

SPLS est déployé en région Nord Pas-de-Calais depuis juillet 2013 et donc effectif pour le recensement de la programmation pluri annuelle 2014 et 2015.

Tous les territoires de gestion sont dans SPLS depuis janvier 2014 : les 10 délégataires et les 2 DDTM pour les secteurs non délégués du Nord et du Pas-de-Calais. 25 maîtres d'ouvrage HLM se sont inscrits dans le dispositif (160 utilisateurs habilités au 01/10/2014).

Le déploiement en région Nord Pas-de-Calais a été évalué par le cabinet Aatiko mandaté par l'USH en juin 2014 (4 réunions territoriales tenues – format Etat/ARH/OLS/DAP/Aatiko), et montre que les utilisateurs se sont réellement saisis de l'outil, et y trouvent un intérêt, tout en soulignant une forte attente pour la livraison de la nouvelle version comportant l'ensemble des fonctionnalités pointées par les utilisateurs depuis 1 an.

La saisie de la programmation 2015 est d'ores et déjà engagée : 4 700 PLUS/PLAI/PLS saisis au 20 /10/2014.

→ Point sur l'appel 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

Lors du premier appel à projets, 623 logements ont été retenues 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.

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.

Réponse des maîtres d'ouvrage au 2ème appel à projets PLAI adaptés

Le délai de réponse était fixé au 15 juillet. Une seule demande, émanant de la SAUES PACT et totalisant 26 logements, a été déposée dans la région.

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.

Le résultat de cet appel à projets n'est pas encore intervenu.

→ Point sur l'appel à projet "10 000 logements HLM accompagnés"

Rappel du contexte et des objectifs

En vue de faciliter l'accès au logement ordinaire pour des ménages rencontrant des difficultés particulières, l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat ont convenu, dans le cadre du pacte signé le 8 juillet 2013, de lancer un appel à projets en direction de l'ensemble des acteurs du secteur visant à la mise en place de 10 000 logements sociaux accompagnés en trois ans. Le programme a pour objectif de faire émerger des processus de travail partenarial reproductibles, pour un développement du type de formules de « logements hlm accompagnés »

Résultats de la 1ère session de l'appel à projets (mai 2014)

39 dossiers ont été déposés dans 24 départements dont 4 dans le Nord pas-de-Calais.

Département	Porteur de projet	Identification
-------------	-------------------	----------------

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement - Certifiée ISO 9001 (2008) et ISO 14001 (2004)
44 rue de Tournai - CS 40259 – F 59019 LILLE CEDEX
Tél ; +33 320134848 – Fax +33 320134878 – <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/>

59	ABEJ Solidarité	50 logements accompagnés
59	Promocil (ESH) en partenariat avec le CAL-PACT de l'Avesnois	Projet SAVAUTOU : Accompagnement de 40 ménages isolés à très faibles ressources dans un contexte de réhabilitation de petits ensembles immobiliers
59	Partenord Habitat	Bien vivre dans mon logement, mon quartier, ma commune et mon département
62	Pas de Calais Habitat	Innover dans le logement pour les jeunes et les accompagner vers l'autonomie

Le comité de pilotage Etat-USH, composé de représentants de la DHUP, de la DIHAL, de la DGCS, de la Caisse des dépôts, de la fédération des coopératives et de la FNARS, s'est réuni le 9 juillet après-midi afin d'identifier les dossiers recevables.

Sur les 4 dossiers déposés par le Nord Pas-de-Calais, un dossier devant être approfondi et retravaillé par le porteur de projet a été reporté à la seconde session de l'appel à projets prévue pour octobre, ce dossier ayant notamment été présenté formellement par une association et non par un bailleur social.

Département	Porteur de projet	Identification
59	ABEJ Solidarité	50 logements accompagnés

Les 3 autres dossiers ont été retenus par le comité de sélection, ces projets répondant à une diversité de besoins, générés par des situations de précarité et d'instabilité, sociales, familiales et économiques. Ils visent l'accès ou le maintien dans le logement.

La sélection du comité de pilotage Etat-USH a donné lieu aux décisions suivantes :

* **financement par le FNAVDL** ; le comité des gestion du 12 septembre 2014 a décidé d'accorder une subvention au projet suivant :

Département	Porteur de projet	Identification	Montant maximal de subvention accordée (€)
59	Promocil (ESH) en partenariat avec le CAL-PACT de l'Avesnois	Projet SAVAUTOU : Accompagnement de 40 ménages isolés à très faibles ressources dans un contexte de réhabilitation de petits ensembles immobiliers	50 100

* **financement par le fonds d'innovation sociale de la CGLLS** ; le comité des aides du 18 septembre 2014 a décidé d'accorder une subvention au projet suivant :

Département	Porteur de projet	Identification	Montant maximal de subvention accordée (€)
59	Partenord Habitat	Bien vivre dans mon logement, mon quartier, ma commune et mon département	200 000

Le projet « Innover dans le logement pour les jeunes et les accompagner vers l'autonomie » présenté par Pas de Calais Habitat a été ajourné par le comité des aides. Le projet doit être revu et approfondi pour la session d'octobre.

organisation et calendrier de la 2ème session

Dépôt du dossier par le porteur de projet	Avant le 15 octobre 2014
Transmission des avis DREAL/DEAL à la DHUP	Avant le 15 novembre 2014
Comité de gestion pour sélection des projets	Mi-décembre 2014

Cette seconde session a rencontré un succès réel dans la région, puisque 10 dossiers ont été déposés par les bailleurs. Ils sont en cours d'instruction par les services de l'Etat.

