Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité régional de l'habitat

Séance plénière du

3 octobre 2012

Comité régional de l'habitat

Ordre du jour

15h : **Introduction par monsieur le Préfet de Région**

15h10 : **Approbation du règlement intérieur**

15h15 : **Situation** et **actualités du logement en région Nord Pas-de-Calais**
- Besoins en logement et principaux chiffres régionaux
- Actualités – encadrement des loyers, quota de logements sociaux, foncier de l'Etat…

15h 50 : **Le parc locatif social public,**
- Avancement de la programmation des aides et proposition d'ajustement
- Réforme du N° unique, et état de la demande en région
- Avancement de l'expérimentation FEDER sur la rénovation thermique

16h30 : **Le parc privé**,
- Avancement de la programmation des aides de l'Anah et proposition d'ajustement
- Avancement du programme Habiter Mieux

17h00 : **Clôture par monsieur le Préfet de Région**

Actualité : Projet de Loi de Finances 2013

9,8 milliards d'euros en 2013 pour le logement et l'égalité des territoires : + 20 % par rapport à2012

Relancer le secteur de la construction :

- construction de 150 000 logements sociaux (1,5 Md€ d'Action Logement
- dont 950M€ en équivalent subvention), + 50M€ pour les aides à la pierre (500M€),
- incitation à la la vente des terrains à bâtir (foncier privé) pour faire baisser le prix du foncier et cession de foncier Etat
- nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif (1,3 Md€ pour un objectif de 40 000 logements en zones tendues) sous réserve de contreparties sociales : plafonds de loyers inférieurs de 20 % aux loyers du marché, abaissement des plafonds de ressources pour les locataires.

Améliorer les logements neufs et anciens :

- renforcement des actions de l'Anah (590 M€),
- mettre en œuvre la transition énergétique par l'amélioration de la performance énergétique d'1 million de logements par an, dont 500 000 anciens (Eco PTZ, crédit d'impôts DD, Eco prêt logement social)

Soutenir le pouvoir d'achat des français et donner un toit à chacun:

- revalorisation des APL sur la base de l'IRL
- 1,2 Md€ pour la mise en oeuvre de la politique d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées seront renforcés

- Faire coïncider les règles d'urbanisme et de planification avec une logique d'aménagement équilibrée concertée et durable.

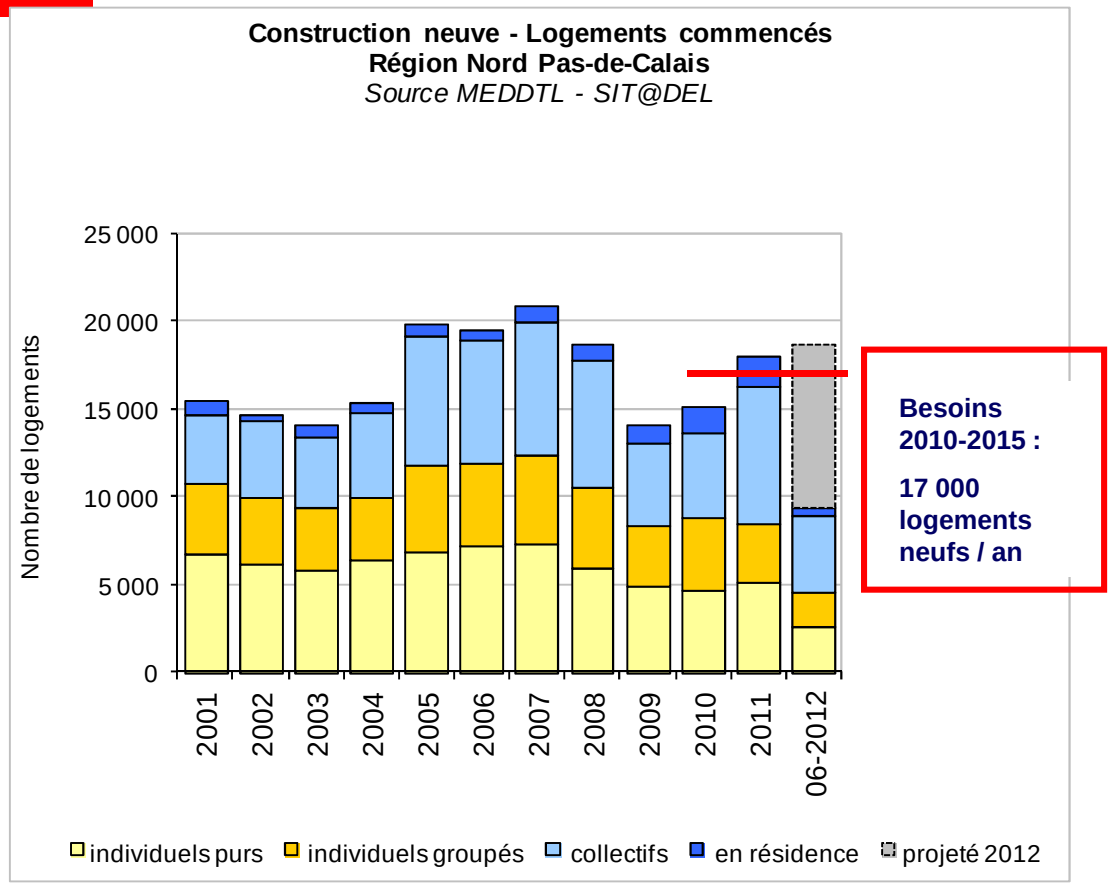
Comité régional de l'habitat

POINT I

Situation et actualités du logement en région Nord Pas-de-Calais

- Besoins en logement et principaux chiffres régionaux
- Actualités – encadrement des loyers, quota de logements sociaux, foncier de l'Etat…

Situation et actualités du logement en région Nord Pas-de-Calais : **la construction et les besoins en logements**



Besoins en logements neufs : un effort de production à maintenir durant la décennie 2010 – 2020

(Source : étude DREAL Nord Pas-de-Calais)

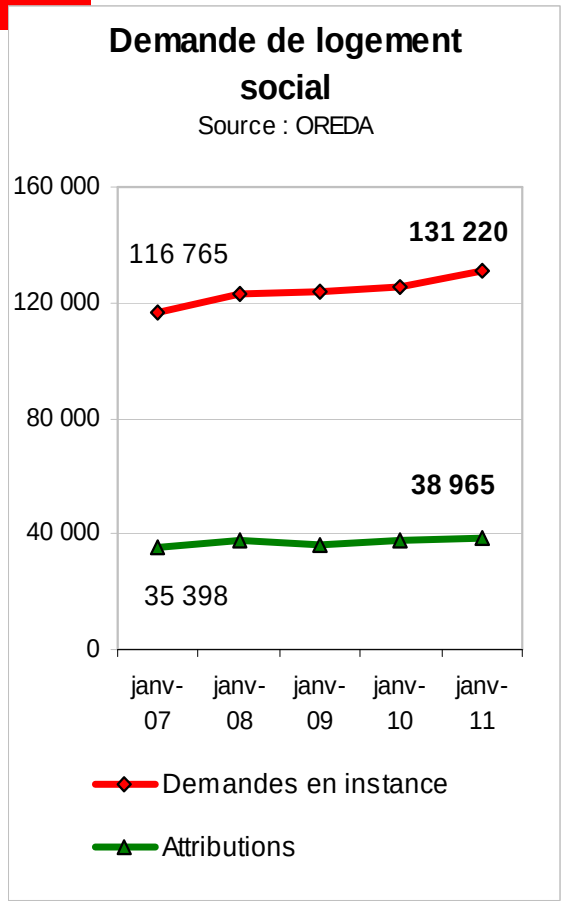
Mais non linéaire :

14 500 logements neufs / an sur la période 2010 – 2030

Un rythme plus élevé entre 2010 – 2015 : **17 100 logements neufs / an**

- Les projections tendancielles de l'INSEE font état de 205 000 ménages supplémentaires (soit + 12,5 %) à horizon 2030 pour une hausse de 87 000 habitants (+2,1%) dans le même temps.
- Fort renouvellement du parc ancien

Situation et actualités du logement en région Nord Pas-de-Calais : **la demande locative sociale**



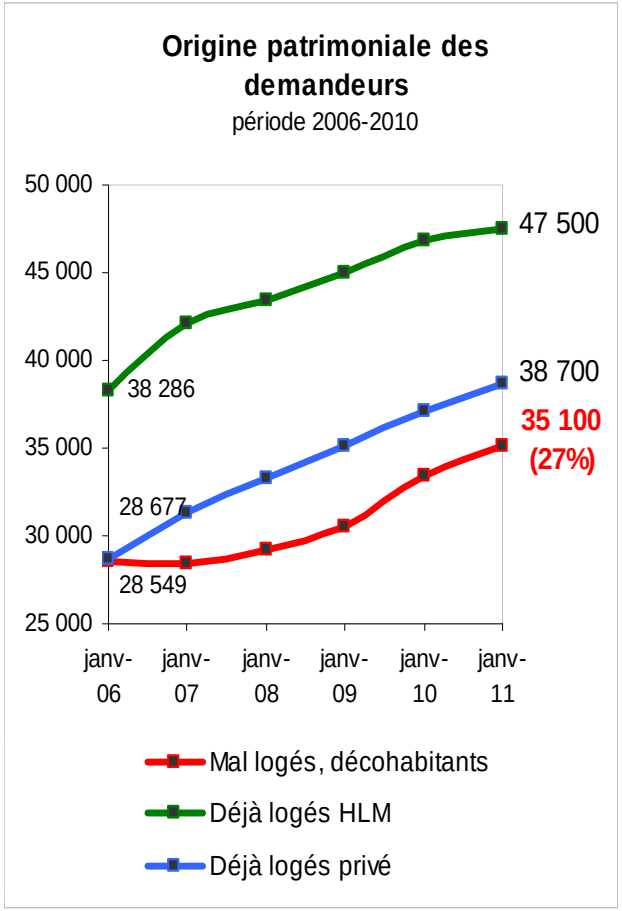
Une demande de logement social qui peine à être satisfaite :

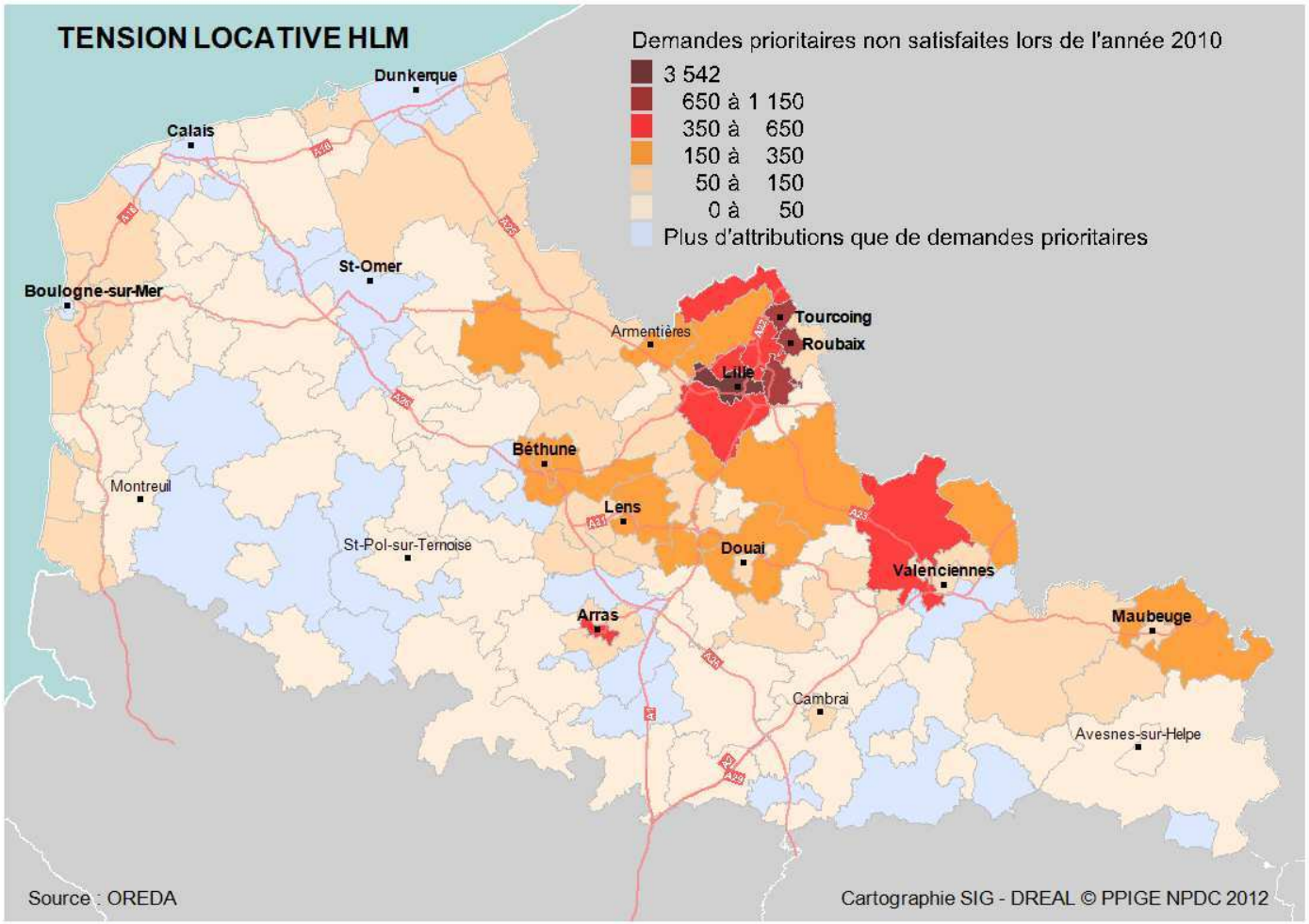
Les nouveaux logements financés ces dernières années commencent seulement à entrer en livraison.

pas encore d'effet majeur sur les attributions jusqu'en 2011

une mobilité qui reste faible (< 9%).

Parmi les demandeurs, la part des « mal-logés » s'accroît (+3% en 4 ans)



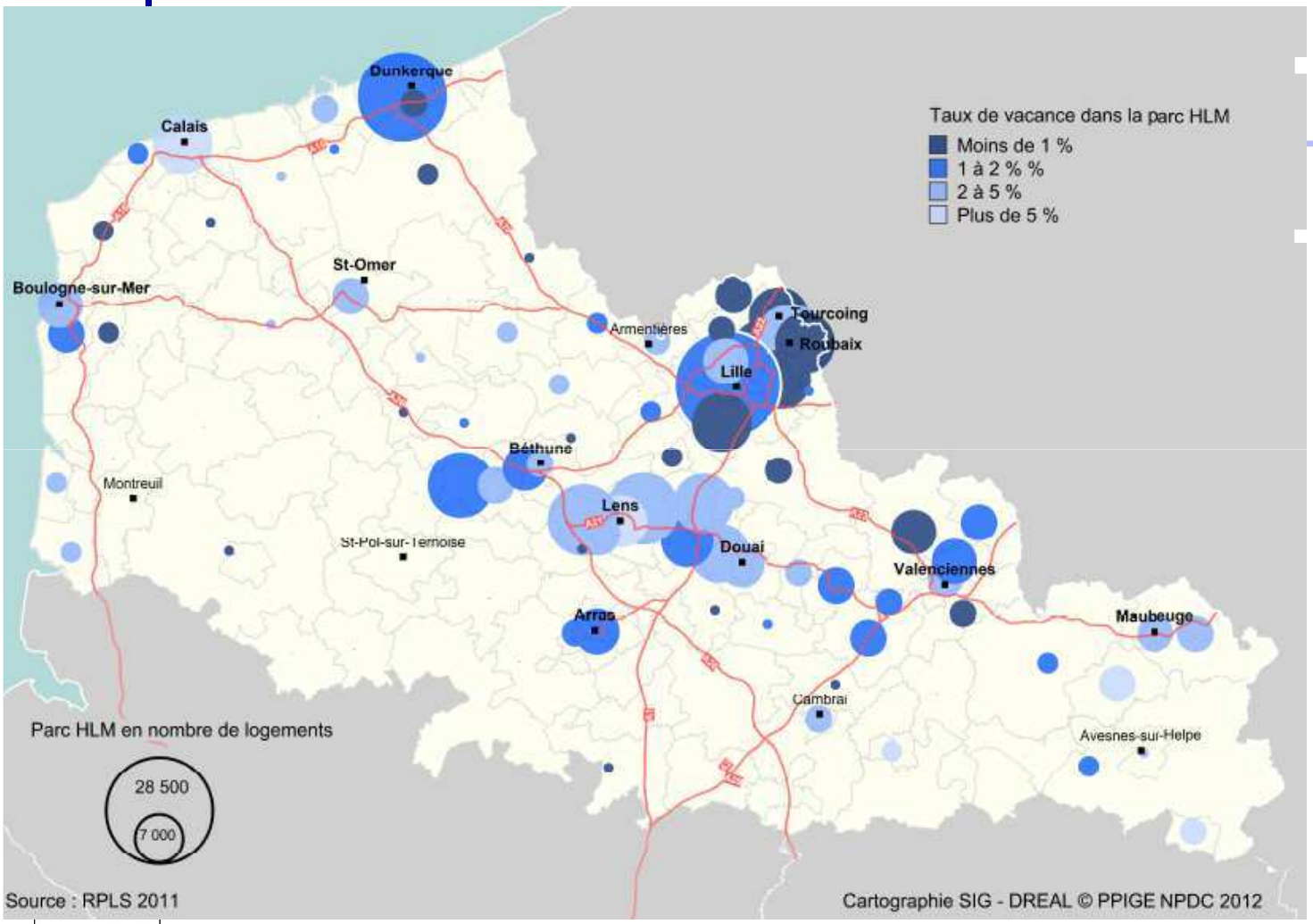


Tension sur le parc HLM

Construction d'un indicateur théorique de tension : taux maximal de satisfaction de la demande prioritaire

Entre 2005 et 2011, le taux de demandes prioritaires ne pouvant pas avoir été satisfaites lors des 12 derniers mois est passé de 20,65 % à 27,20%

Situation et actualités du logement en région Nord Pas-de-Calais : **la vacance dans le parc HLM**



Vacance dans le parc HLM :

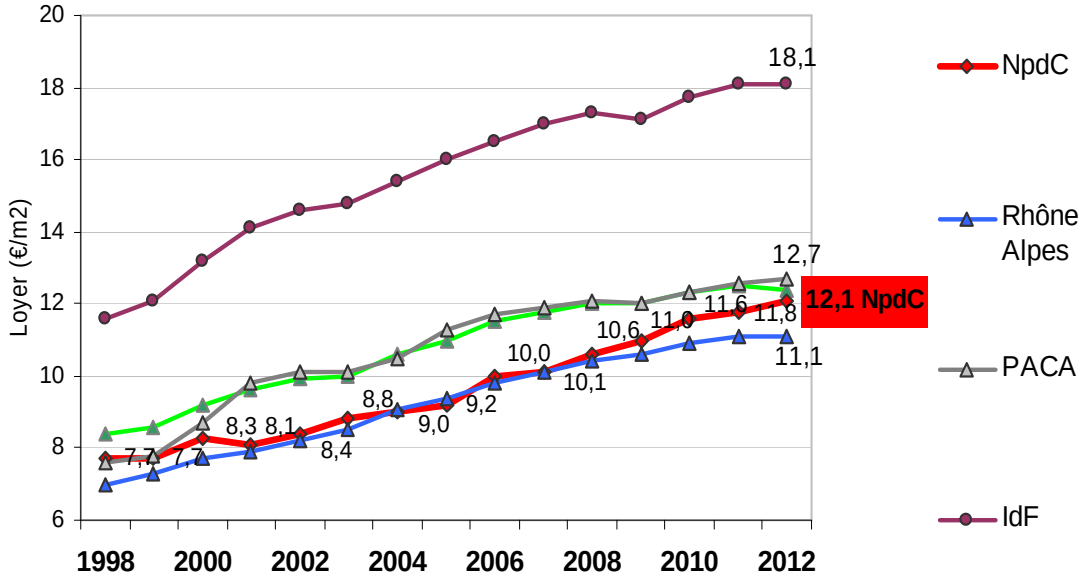
2.2 % en moyenne dans la région, soit un point de moins que la moyenne nationale. Ce taux place le Nord – Pas-de-Calais au 1er rang des régions françaises.

Situation et actualités du logement en région Nord Pas-de-Calais : **l'évolution des loyers du parc privé**

Evolution des niveaux de loyers de marché

du parc privé sur la période 1998-2012 - **REGIONS** (en €/m2)

Source CLAMEUR



Une augmentation continue des loyers depuis 12 ans :

France : + 2,9% par an sur 1998-2012

Supérieure à 3% par an dans le Nord Pas de Calais.

Encadrement des loyers - Décret du 20 juillet 2012

Le dispositif

Pour les baux conclus entre le 01/08/2012 et le 31/07/2013, le décret encadre à la fois:

- **les loyers de relocation** (changement de locataire quelle que soit la durée d'inoccupation)

  Pour un logement vacant, le loyer ne peut dépasser le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Deux cas de dérogation:

  - En cas de loyer manifestement sous-évalué
  - En cas de travaux importants

- **les loyers des baux renouvelés** (avec le même locataire), l'augmentation du loyer est alors limitée à l'application de la variation de l'IRL.

- Sont exclus les logements neufs et les nouvelles mises en location

Encadrement des loyers - Décret du 20 juillet 2012

Pour quelles zones géographiques ?

Les agglomérations de plus de 50 000 habitants où existe une **situation anormale** du marché locatif.

Suivant quels critères ?

2 critères cumulatifs retenus pour fixer la liste des communes :

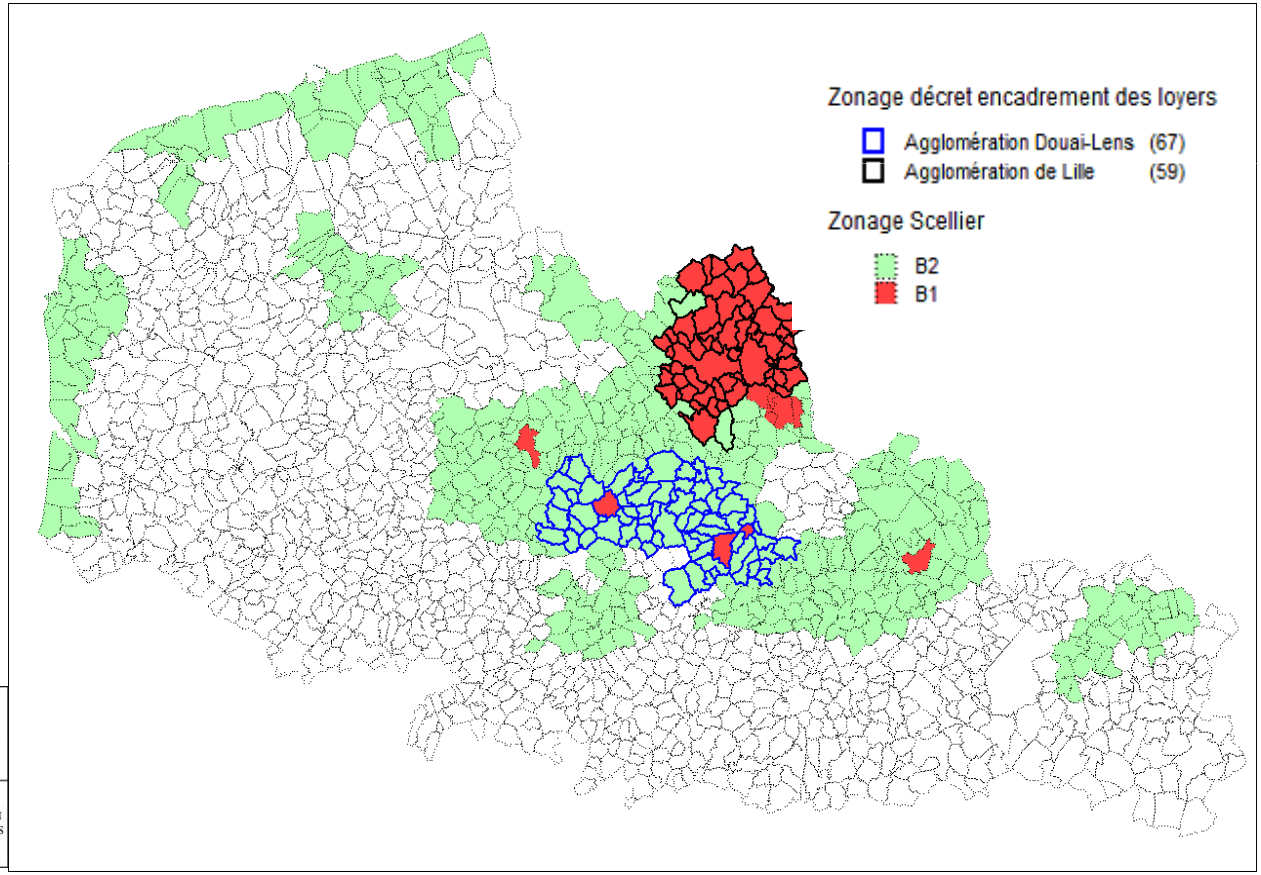
1er critère : une évolution trop rapide des loyers *(données CNAF)* = hausse annuelle moyenne égale ou supérieure à 3,2 % sur la période 2002-2010 (2 fois l'IRL à 1,6%)

2ème critère : un loyer moyen trop élevé *(Source CLAMEUR)* : En 2011, le loyer moyen (hors IdF) s'élève à 10,6 €/m². Les loyers moyens correspondant à 105 % de ce montant, soit **11,1 €/m2**, ont été considérés comme anormalement élevés.

Encadrement des loyers - Décret du 20 juillet 2012

Seules 2 Agglomérations cumulent ces critères : **DOUAI-LENS (67 communes)**

et LILLE (59 communes) soit un **volant potentiel de 54 000 logements locatifs** (environ 13,5% du parc privé régional) :



- 18 000 logements par an pour l'agglomération de Lens-Liévin (30% des 60 800 logements locatifs privés présents sur ce territoire- *Source FILOCOM*)

- 36 000 logements par an pour l'agglomération de Lille (30% des 120 800 logements locatifs privés présents sur ce territoire- *Source FILOCOM*)
- 17 000 pour la ville de Lille

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION NORD - PAS-DE-CALAIS

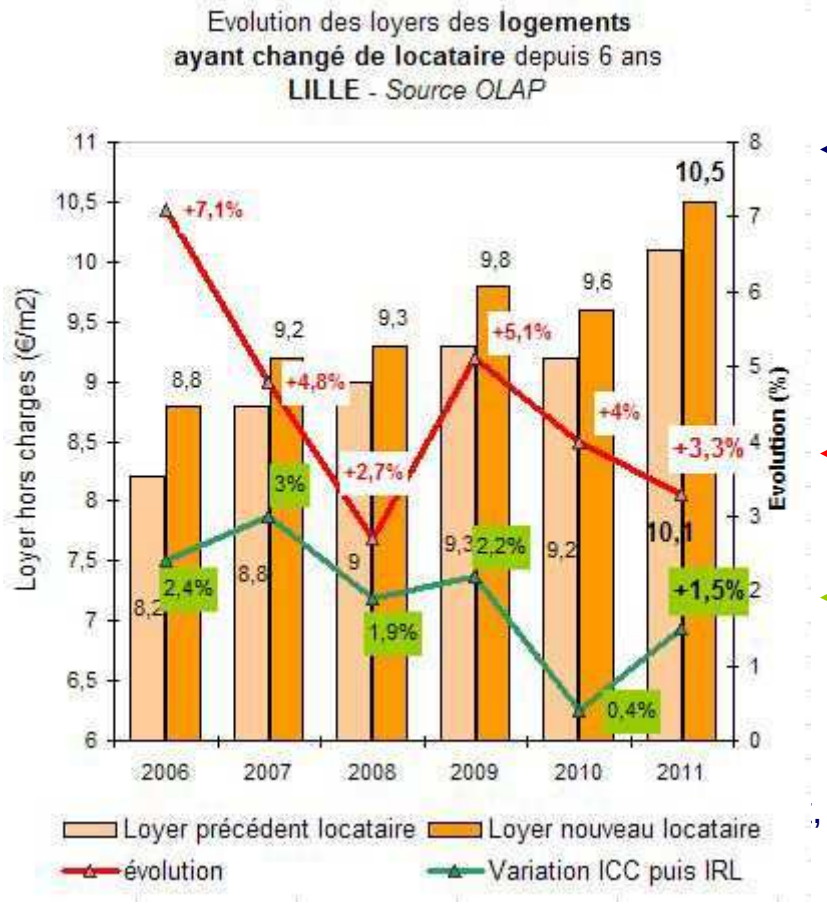
Situation et actualités du logement en région Nord Pas-de-Calais

Encadrement des loyers : Effets attendus / l'exemple Lillois

Une augmentation des loyers **réduite à l'évolution de l'IRL** limiterait les réajustements en cas de relocation notamment pour les nouveaux entrants dans le parc privé au profil modeste.

Axe 1

niveau de loyer en €/m²



Axe 2

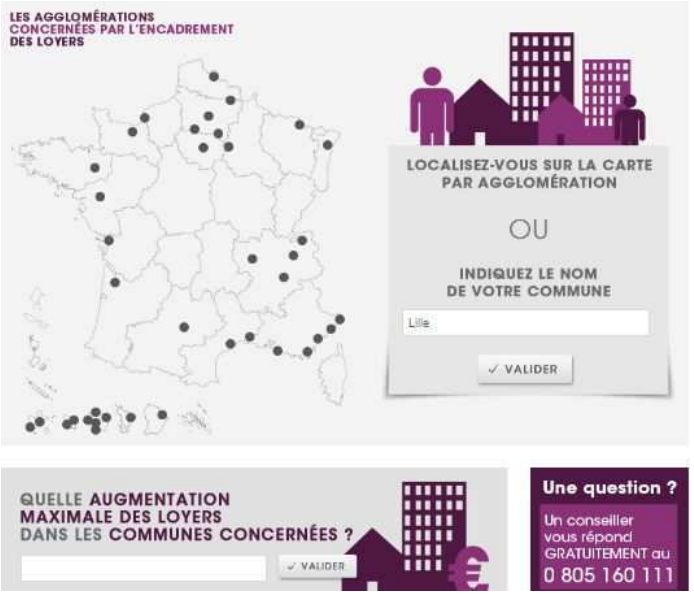
évolution des loyers en %

Évolution du loyer des logements ayant changé de locataire à Lille

évolution de l'IRL

PRÉFET DE LA RÉGION NORD - PAS-DE-CALAIS

Situation et actualités du logement en région Nord Pas-de-Calais
Encadrement des loyers : exemple d'un ménage à Lille



http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?article98

En décembre 2010, un ménage prend en location un appartement de 75 m² dans le centre ville de Lille pour **975 €** par mois (13€/m²).

Le loyer précédent était de **927 €**. Le nouveau loyer mensuel proposé est supérieur de 5,1% au loyer du précédent locataire (= saut moyen à la relocation constaté dans l'agglomération lilloise depuis 2002).

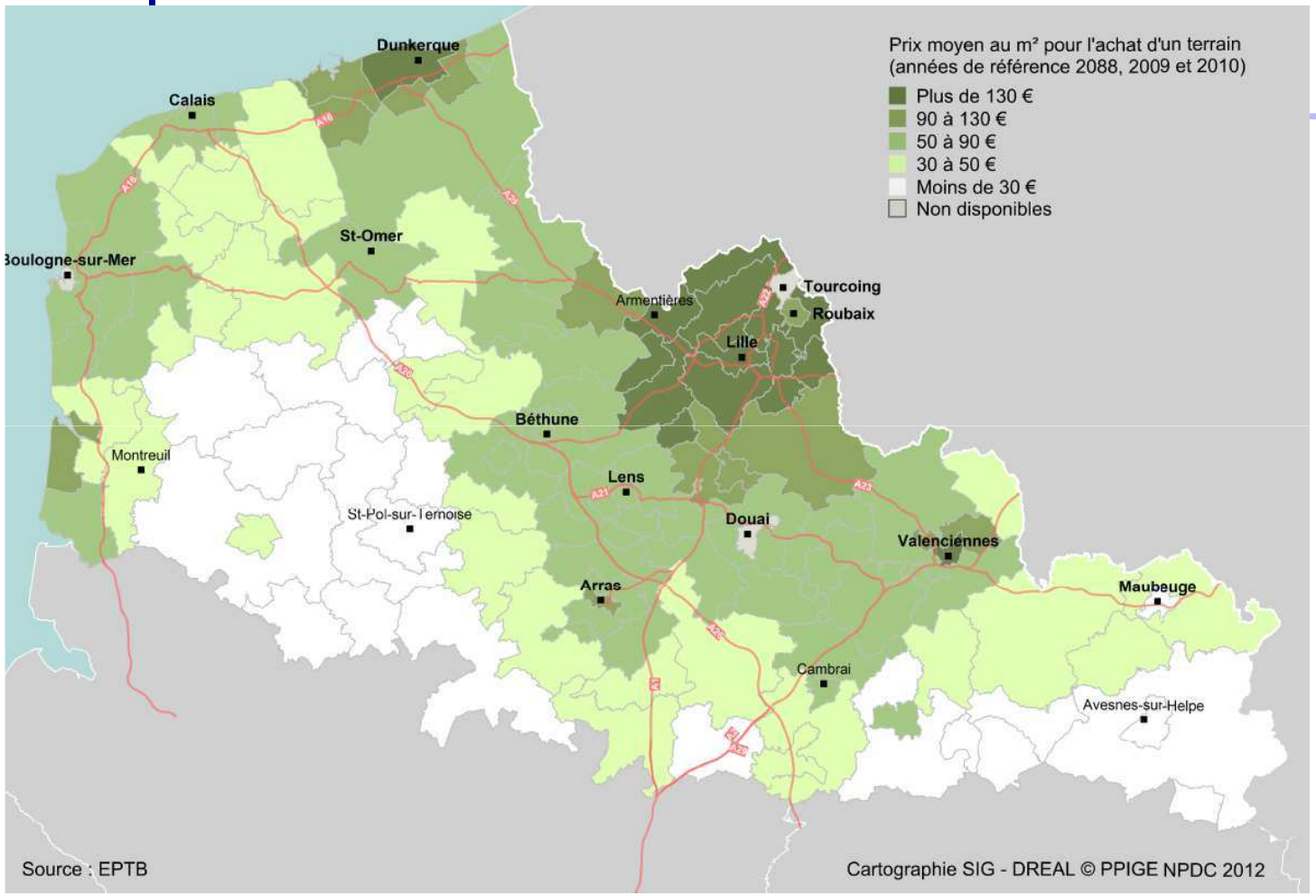
En cas d'encadrement des loyers, la différence entre le loyer proposé et celui du précédent locataire aurait été au maximum égale à la variation de l'IRL, soit 1,1% au 3ème trimestre 2010.

Le loyer proposé à ce ménage aurait alors été de **937 €** par mois.

L'économie annuelle en cas d'encadrement des loyers aurait été de 456 €.

Situation et actualités du logement en région Nord Pas-de-Calais I

Mobilisation du foncier public en faveur du logement



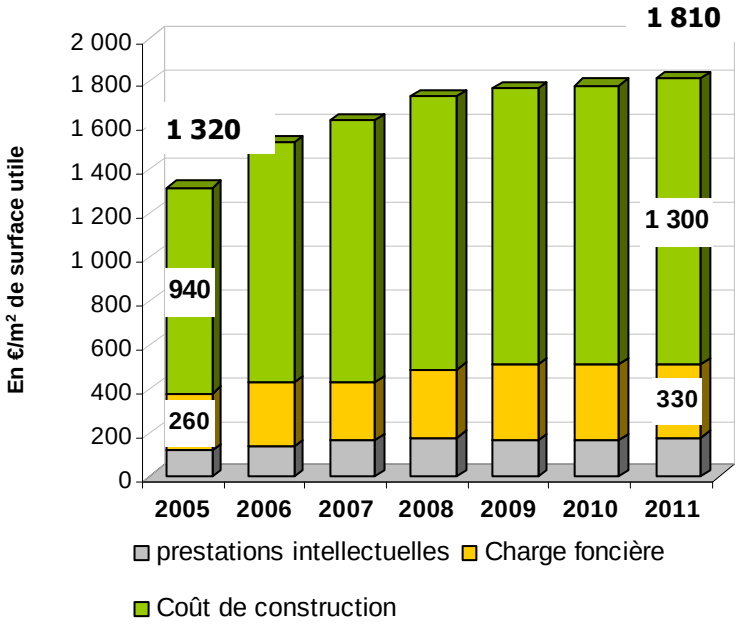
Prix de référence: prix des terrains à bâtir _maisons individuelles

Entre 2007 et 2009, la région se place au 6° rang des régions avec un coût moyen de 54 €/m² (pour 195 €/m² en IdF, 107 €/m² en PACA et Languedoc-Roussillon)

Situation et actualités du logement en région Nord Pas-de-Calais

Mobilisation du foncier public en faveur du logement

Evolution du coût moyen H.T. des logements neufs familiaux PLUS/PLAI/Mixte sur 7 ans en région - *Source METL SISAL*



Constat :

Un renchérissement du coût total des opération de construction des logements locatifs sociaux depuis 2005

Forte hausse du coût moyen de 2005 à 2011 en région Nord Pas de Calais :**+37%**

+ 38% pour les coûts de construction

+ 27% pour les coûts fonciers

Prix moyen légèrement supérieur au prix moyen constaté au niveau national : 1 800€/m² de S.U. en moyenne nationale; Rhône Alpes 1900, PACA 2100, IdF 2950.

Mobilisation du foncier public en faveur du logement

Les principales dispositions du projet de loi adopté par l'Assemblée Nationale

- Rendre possible une décote de 100% sur la valeur vénale du foncier de l'Etat cédé en vue de faire du logement, notamment social
  - La décote de 100% porte sur la part du programme correspondant au logement social
  - Modulable en fonction des catégories de logements sociaux, de la tension des marchés immobiliers et fonciers, des contraintes techniques et économiques de l'opération
- Rendre automatique cette décote (modulable suivant les même critères)
  - En cas de cession à une collectivité, un EPCI, un EPF, un EPA, un organisme HLM, ou au titulaire d'une concession d'aménagement
  - À condition d'appartenir à une liste établie par le Préfet de région après avis du CRH, révisée annuellement et modifiable à la demande d'un acquéreur potentiel
- Etendre l'ensemble de ce dispositif aux établissements publics de l'Etat
  - La liste des EP concernés à définir par décret
  - Modalités adaptées par rapport au dispositif portant sur le foncier Etat

Programme de mobilisation du foncier public (Etat et ses établissements publics) 2012-2016

notifié le 11 avril 2012 par le ministre en charge du logement :

- **75 sites** identifiés dans le Nord Pas-de-Calais
- > 49 terrains dans le Nord
- > 26 terrains dans le Pas-de-Calais
- **125 ha** de foncier
- un objectif de production de **4143 logements**
- des terrains qui appartiennent à l'Etat et à RFF/SNCF (40 sur les 75)

Une liste de sites qui évolue progressivement

- du fait des cessions réalisées
- du fait de l'abandon de projets
- du fait de l'identification de nouvelles opportunités par enquête des service de l'Etat et dialogue avec les collectivités

Quota de logements sociaux – la réforme de l'article 55

Renforcement des obligations de production de logement social

Dispositions du projet de loi adopté par l'Assemblée Nationale

- **Porter le taux de logements sociaux de 20 à 25 %**
  ⇒ sauf dans les agglomérations et EPCI « détendus » (liste fixée par décret sur la base de 3 indicateurs de tension)

- **Fixer une échéance à 2025**
  ⇒ avec un rythme de rattrapage encadré par période triennale

- **le préfet peut multiplier le prélèvement par 5** pour les communes carencées
  ⇒ Après avis de la commission départementale

Quota de logements sociaux – la réforme de l'article 55

Renforcement des obligations de production de logement social

Les bénéficiaires du prélèvement

- ⇒ Les EPCI délégataires (possibilité de droit de préemption sur les communes en état de carence-délivrance Préfet)
- ⇒ Les EPF d'Etat
- ⇒ Création d'un Fonds au niveau central alimenté par la majoration du prélèvement des communes « carencées » pour financer les opérations très sociales (géré par la CGLLS)

Ce qui ne change pas

- ⇒ inventaire annuel, période de rattrapage triennale, commission départementale , commission nationale
- ⇒ Les communes restent au centre du dispositif: ce sont elles qui sont prélevées
- ⇒ Le montant du prélèvement (nombre de logements sociaux manquants au 1er janvier de l'année précédente multiplié par 20 % du potentiel fiscal par habitant)

Comité régional de l'habitat

POINT II

Le parc locatif social public

- Avancement de la programmation des aides
- Réforme du N° unique, et état de la demande en région
- Avancement de l'expérimentation FEDER en faveur de la réhabilitation énergétique des logements locatifs sociaux

Le parc locatif social public

Avancement de la programmation des aides

Rappel des objectifs 2012

1590 logts très sociaux PLAI

3900 logts sociaux PLUS

1370 logts intermédiaires PLS

Après provisions pour des actions de lutte contre l'habitat indigne, **une dotation régionale prévisionnelle de 16,3M€**

Perspectives d'exécution au 31/12/2012

- Scénario bas: atteinte de l'objectif initial PLS/ PLUS/PLAI dont près de 100% de l'objectif PLAI (objectif:1590 logts), **si déblocage des 16,3M€ (12 M€ obtenus à ce jour)**
- Scénario haut : **500 logements supplémentaires si obtention de 1,3M€ supplémentaires** (soumis à arbitrage ministère et sous réserve de consommation réelle sur les territoires)
- Près de 38% des logements PLUS/PLAI en métropole lilloise et environ 7% en zone rurale (zone C)
- 1 500 logements ANRU

Le parc locatif social public

La programmation des aides : quelles orientations pour 2013?

- Encore en attente des orientations nationales précises
- Objectif national annoncé : 150 000 logements sociaux (et production globale de 500 000 logements neufs). Résultat national espéré en 2012 : environ 110 000 logements (pour une production globale de 340 000 logements neufs)

→ Renforcement majeur de l'effort national par rapport à 2012

- Budget national : 500 M€ + renforcement du soutien apporté par Action Logement
- Pas d'annonce budgétaire à ce stade pour la région

Le parc locatif social public

Réforme du N°unique – état de la demande en région

GESTION 2011

Dans le NORD, la gestion a été confiée à l'Association Régionale de l'Habitat (ARH) selon une convention de gestion Etat/ARH signée par le préfet du Nord le 28/03/2011.

Dans le PAS-DE-CALAIS, la gestion a été assurée par l'Etat (DDTM et DDCS)

Conditions et modalités de mise en œuvre du système d'enregistrement de la demande définies dans **une convention de Etat/services enregistreurs** dans chaque département.

Services enregistreurs : l'ensemble des organismes HLM et les collectivités locales volontaires pour assurer cette fonction (au nombre de 36 début 2012)

Le parc locatif social public

Réforme du N°unique – **état de la demande en région**

GESTION 2012

Dans le NORD, la convention de gestion Etat/ARH est reconduite pour un an.

Dans le PAS-DE-CALAIS, une gestion conjointe Etat/ARH est envisagée.

état de la demande :

Quelques chiffres au 1er septembre 2012

Situation au 01/09/2012 (8 mois)	*Nouvelles demandes depuis le 01/01/2012*	***Total demandes en instance au 01/09/2012***	HORS demandeurs déjà logés dans le parc HLM
Nord	38 600 (67,5%)	**86 400** (70% de la demande régionale)	56 300 (68,7%)
Pas-de-Calais	18 600 (32,5%)	**36 800** (30% de la demande régionale)	25 700 (31,3 %)
REGION	57 200	**123 200** (Hors demandeurs M&Cités non pris en compte dans l'application nationale Numéro Unique)	82 000

Le parc locatif social public

Avancement de l'expérimentation régionale de rénovation énergétique des logements locatifs sociaux

- Une dynamique partenariale remarquable ayant conduit à la poursuite de l'expérimentation, au delà de sa premier phase et du premier échantillon de dossier retenu.
- Des résultats qualitatifs réels et supérieurs aux attentes : 97% des logements présentent un niveau de performance inférieur au seuil BBC rénovation, soit 104 Kwhep/m²/an (entre 100 et 120 attendu au lancement). Gain énergétique moyen de 70% (soit 205 kWh.m²/an).
- 55 dossiers d'ores et déjà programmés : 4066 logements soit 17,7 M€ de subvention FEDER
- 20 dossiers supplémentaires en cours d'instruction:
  - 1160 logements
  - 7M€ de subvention
  - Dont 7 dossiers relevant du deuxième échantillon de dossiers, centré sur l'habitat individuel.

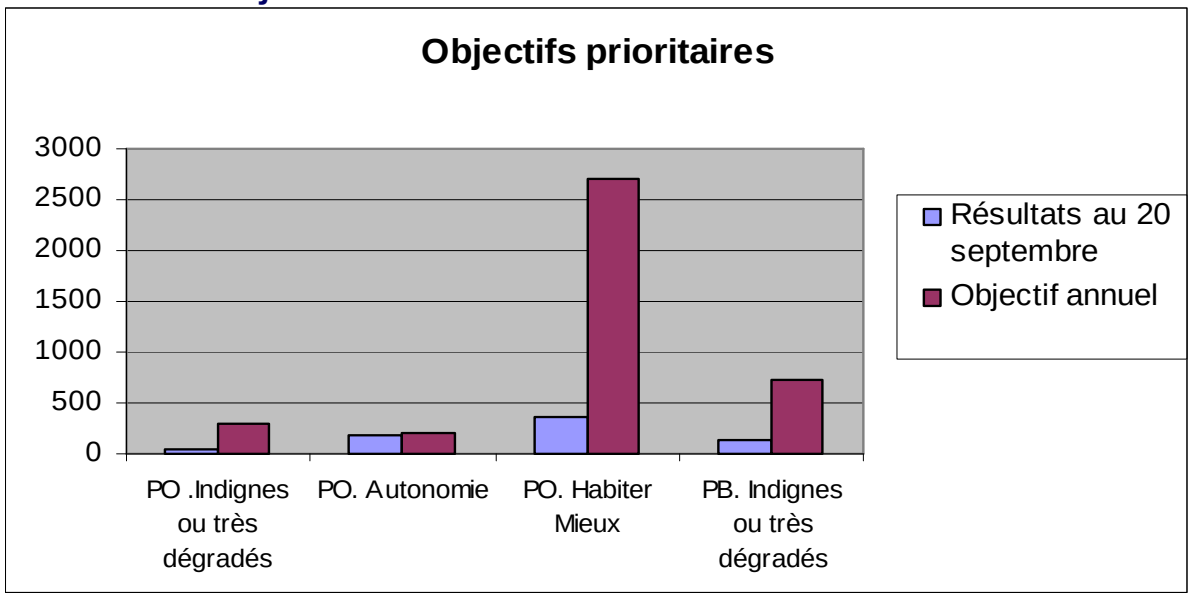
POINT III

Le parc privé

- Avancement de la programmation des aides de l'Anah
- Avancement du programme Habiter Mieux

Le parc privé
Avancement de la programmation des aides de l'Anah

- A l'issue du CRH du 15 février 2012, 23,1 M€ ont été répartis, après mise en réserve de 7,4 M€.
- Au 20 septembre, 10,02 M€ ont été consommés. La consommation finale annuelle ne dépassera pas 23 M€. **Chaque territoire dispose d'une dotation prévisionnelle suffisante pour engager les dossiers qui seront déposés, sans avoir recours à la réserve régionale.**
- la réalisation des objectifs est la suivante :



PRÉFET DE LA RÉGION NORD - PAS-DE-CALAIS

Le parc privé

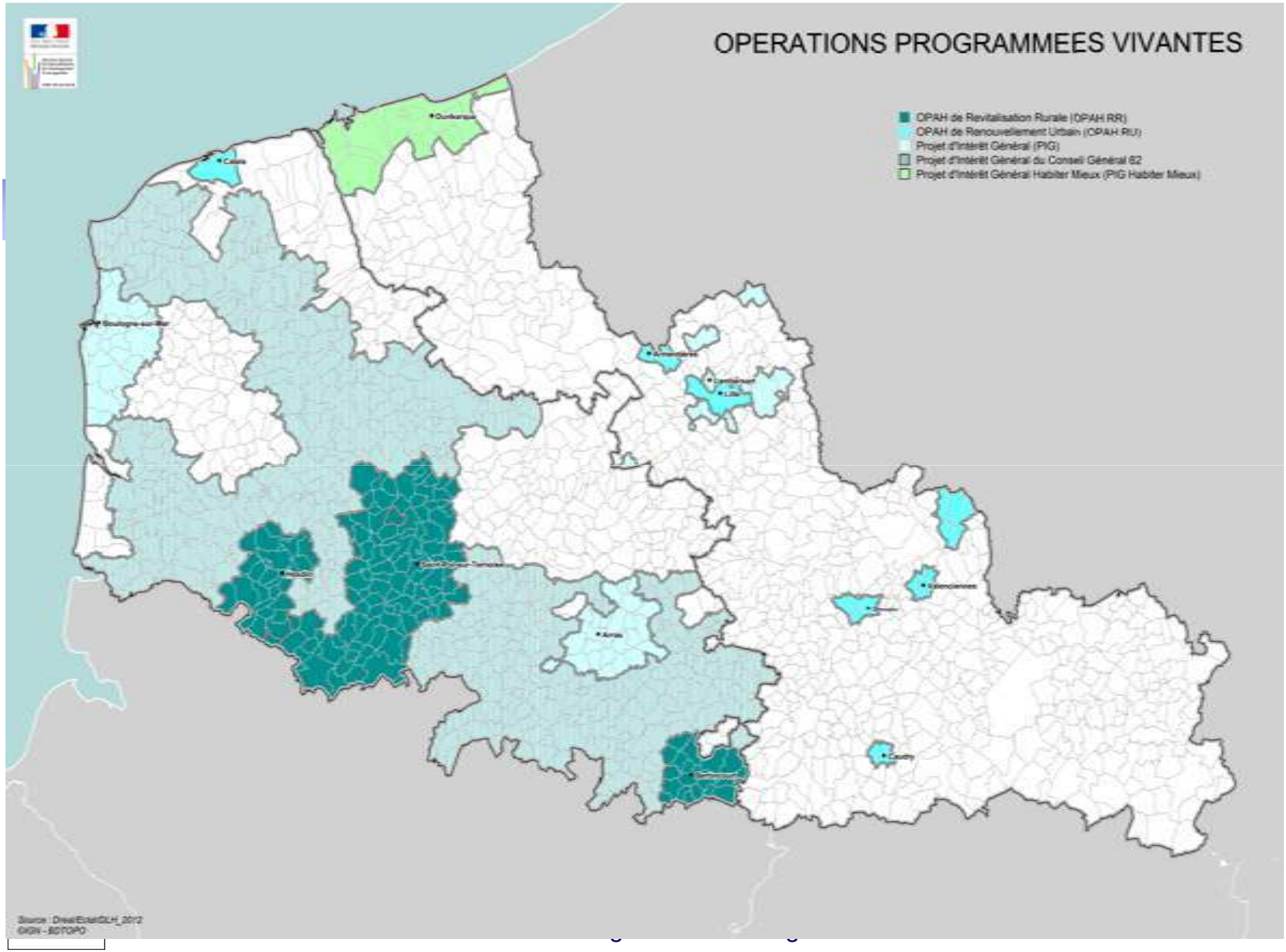
Avancement du programme Habiter Mieux

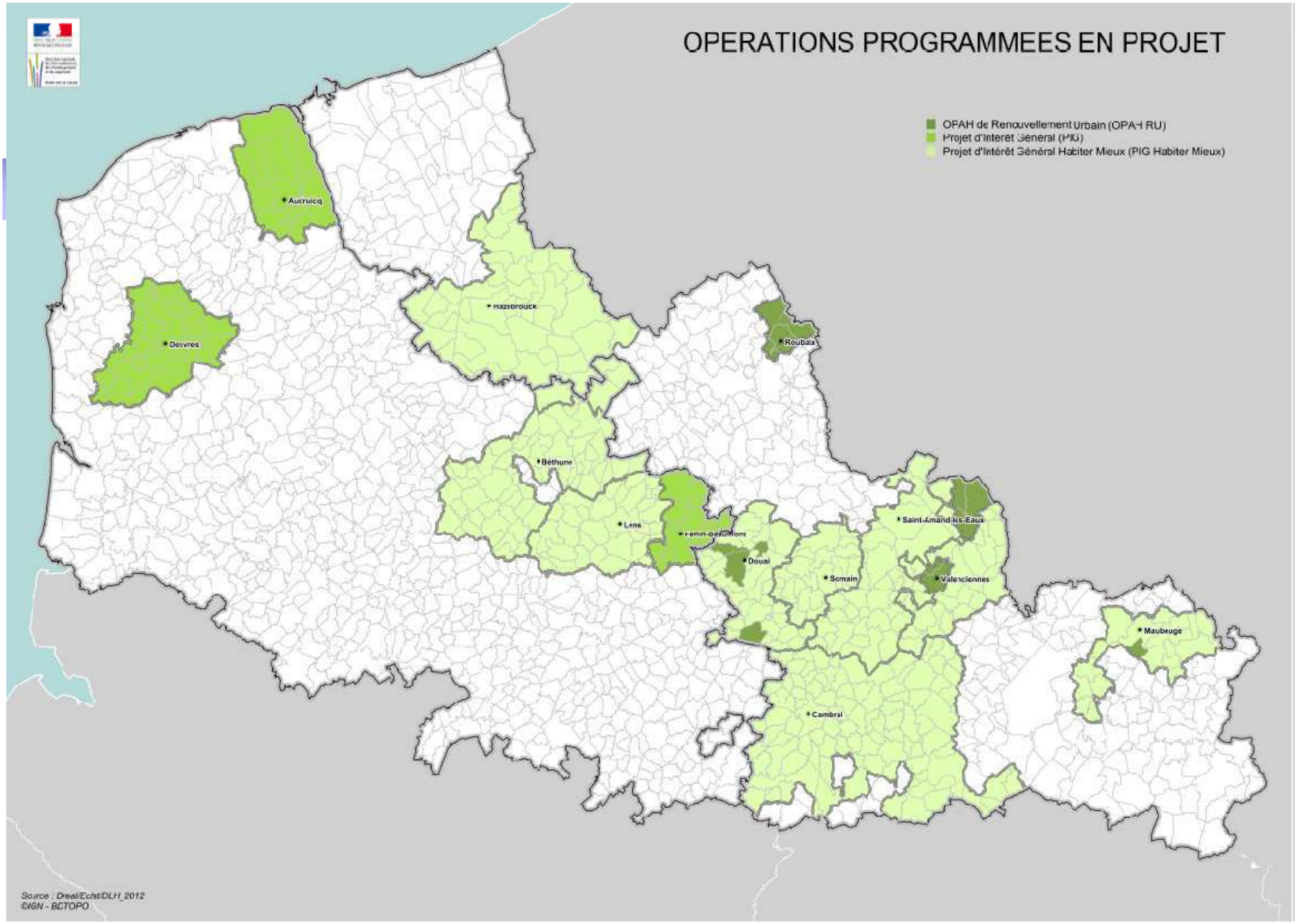
La mise en oeuvre progressive du programme Habiter Mieux .

- 626 propriétaires occupants modestes ou très modestes ont bénéficié d'une aide depuis le 1er janvier 2011 (sur un objectif d'accompagner 12 300 propriétaires sur 3 ans)
- les projets sont plus lourds et correspondent à un gain de performance énergétique supérieur aux prévisions (19 000 € de travaux en moyenne, pour un gain de 38%).
- forte mobilisation des acteurs locaux en faveur de la lutte contre la précarité énergétique (collectivités, CG, caisses de retraites, CAF)

Le déploiement par les collectivités d'opérations programmées reste la condition essentielle d'une montée en charge rapide du programme.

- 8 programmes vivants comportent un volet spécifique sur la lutte contre la précarité énergétique. Ils couvrent un territoire global représentant à peine 10% de la population régionale.
- Une quinzaine de programme, essentiellement des PIG Habiter Mieux est en préparation qui assureront une couverture territoriale d'environ 60% de la région (cf cartes ci après)


OPERATIONS PROGRAMMEES VIVANTES
OPAH de Revitalisation Rurale (OPAH RR)
OPAH de Renouvellement Urbain (OPAH RU)
Projet d'Intérêt Général (PIG)
Projet d'Intérêt Général du Conseil Général 62
Projet d'Intérêt Général Habiter Mieux (PIG Habiter Mieux)
Source : Dreal/Estat/DLH_2012
©IGN - BDTOPO


OPERATIONS PROGRAMMEES EN PROJET
OPAH de Renouvellement Urbain (OPAH RU)
Projet d'Intérêt Général (PIG)
Projet d'Intérêt Général Habiter Mieux (PIG Habiter Mieux)
Aucruicq
Desvres
Hazebrouck
Roubaix
Béthune
Lens
Douai
Somain
Saint-Amand-les-Eaux
Valenciennes
Maubeuge
Cambrai
Source : Dreal/Echt/DLH_2012
©IGN - BCTOPO