

PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais
Séance Plénière du 11 mars 2015

La programmation du développement de l'offre de logements sociaux pour l'année 2015

Exercice de programmation régionale des aides à la pierre 2015

1. Les orientations nationales

Pour répondre aux difficultés d'accès à un logement abordable d'une grande partie de nos concitoyens, l'objectif gouvernemental est ambitieux : **500 000 logements dont 150 000 logements locatifs sociaux devront être réalisés chaque année.**

Au plan régional, les résultats encourageants constatés en 2012 et 2013, se confirment en 2014 : 6 859 nouveaux logements sociaux ont ainsi été financés en 2014 alors qu'un peu plus de 6 600 l'avaient été en 2013 et 6 100 en 2012.

Au plan national, les résultats 2014, 106 500 logements sociaux, s'affichent en retrait par rapport à ceux réalisés en 2013 (-9%).

Ces premiers résultats sont incontestablement dus à la mobilisation des acteurs locaux : collectivités locales, bailleurs sociaux et acteurs financiers du logement social dans la région.

En 2015, les orientations nationales en matière de programmation des aides en faveur du développement de l'offre locative sociale insistent toujours :

- sur la nécessité d'orienter la production de logements sociaux en priorité vers les territoires où l'accès au logement est le plus difficile.
- sur la nécessité d'accompagner l'effort de production dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.
- sur le maintien d'une partie de la production en zones rurales ou périurbaines afin d'assurer une offre de logement social pour les ménages qui rencontrent des difficultés pour se loger, quel que soit l'endroit où ils habitent.
- sur une prise en compte accrue des PLH

Outre l'objectif quantitatif, ces logements devront être adaptés à la diversité des territoires et aux caractéristiques de la demande des ménages (localisation, surface, nombre de personnes, ressources...).

Instructions générales de programmation des crédits sur la ligne LLS-GDV du programme 135

(cf. annexe 1 à la lettre de notification du 6 février 2015).

Hors opérations PLS ou cas prévus dans la circulaire de programmation de 2006, les crédits du programme 135 ne doivent pas financer l'acquisition, la construction ou la démolition de logements sur le périmètre d'intervention de l'ANRU II (et ANRU I), c'est-à-dire les quartiers qui feront l'objet d'une convention au titre des projets de renouvellement urbain d'intérêt national ou régional (PRIN ou PRIR) du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Comme pour les quartiers ANRU, les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) qui ne font ou ne feront pas l'objet d'une convention au titre des programmes PNRU ou NPNRU, et les territoires en veille active (anciennes ZUS qui ne figurent plus dans la géographie prioritaire de la politique de la ville), dès lors que le taux de LLS dépasse 35%, sont exclus de l'intervention du programme 135.

Pour ces deux catégories de quartiers sus-mentionnés (QPV hors ANRU ou territoires en veille active), des dérogations au principe de non mobilisation du programme 135 pourront cependant être accordées par le ministère en charge du logement, en distinguant les cas suivants :

- les quartiers comportant peu de logements locatifs sociaux mais une forte proportion de logements dégradés et/ou de logements sociaux de fait appartenant au parc privé.
- les quartiers, situés en zone très tendue, comprenant une forte proportion de logements locatifs sociaux mais qui constituent néanmoins encore des secteurs en développement (présence de friches industrielles par exemple).

C'est au regard de ces considérations que les dérogations de la DHUP seront instruites.

2. Objectifs régionaux 2015 : maintien de l'objectif global et par produit.

L'objectif global proposé est de 7 500 logements :

- Logements très sociaux **PLAI : 1 926 logements**
- Logements sociaux **PLUS : 4 574 logements**
- Logements sociaux intermédiaires **PLS : 1 000 logements PLS**

L'objectif total fixé en 2015, identique à celui proposé en 2014 correspond à la proposition d'objectifs « remontante » de 7 500 logements locatifs sociaux pour la région pour la période 2015-2017, validée en CRH du 18/11/2013 (instruction ministre du 30 octobre). Il repose sur une dynamisation du rythme de réalisation des objectifs des PLH, de 5 500 logements locatifs sociaux. Ce qui est retenu est une hypothèse de réalisation des objectifs en 5 ans au lieu de 6 ans, soit une accélération de 20%.

L'objectif de 6 500 PLUS/PLAI demeure toujours très ambitieux puisqu'il correspondrait à une hausse +22% par rapport aux résultats 2014 (+ 12% pour le PLAI et + 27% pour le PLUS).

Il se situe à un niveau atteint à une seule reprise dans la dernière décennie (année 2009). **Cela implique une mobilisation de l'ensemble des territoires.**

3. La dotation prévisionnelle

Au plan national, l'enveloppe d'AE notifiées en 2015 (400M€ pour le logement locatif social après taxation en LFI) est supérieure à la consommation finale constatée en 2014 pour le LLS.

Pour le Nord Pas-de-Calais, la dotation prévisionnelle maximale à la construction HLM pour 2015 est de 14,33 M€, à comparer à la dotation répartie en 2014 de 16,9M€.

La dotation est en baisse de 16% avec des objectifs constants, mais la baisse est moins forte (inférieure à 10%), dès lors qu'on rapporte la dotation 2015 à la consommation finale 2014.

Les grands principes de la programmation 2015 :

- PLUS à 0€, subvention uniquement sur le PLAI.
- abandon du dispositif « 1 pour 1 » Etat/Action Logement mise en place en 2013 et 2014 et nouvelles modalités d'intervention d'Action Logement en 2015, sous forme de subventions, de prêts et de dotations en fonds propres : la répartition et les modalités d'utilisation de ces ressources sont en cours de discussion.
- une fois les objectifs repartis par territoire, on calcule la dotation en appliquant à l'objectif PLAI du territoire un montant moyen de subvention qui est celui de 2014, raboté selon la même proportion que la dotation régionale;

Il est à noter que la région Nord Pas-de-Calais est retenue pour expérimenter la nouvelle vague "déconcentrée" d'appel à projet "super PLAI", et obtiendra donc des crédits complémentaires en cours d'année, issus du Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS).

PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

La dotation globale de 14,45M€ inclut les reliquats 2014 des délégataires et une réserve budgétaire LOLF de précaution de 6%, moins élevée que la réserve nationale (de 8%). La libération de cette réserve est d'ores et déjà annoncée par les services du ministère comme étant très incertaine.

Sur cette enveloppe, 120 000 € sont réservés aux actions d'accompagnement.

4. Les Principes de construction de la programmation régionale parc public 2015

Un seul scénario est proposé : il est construit dans une large mesure sur un examen de l'ensemble des documents locaux de programmation dont elle propose une accélération de la réalisation.

Il repose sur les principes suivants :

Nota : En l'absence de projets structures d'importance recensés en programmation 2015 (création ou restructuration de foyers), l'ensemble des objectifs est réparti, sans constitution d'une réserve « PLAI structures » comme cela a été le cas en 2013 et 2014.

La répartition infra régionale des objectifs : 1 926 PLAI, 4 574 PLUS et 1000 PLS.

1. Recensement des objectifs en **logements familiaux PLUS/PLAI** des programmes locaux de l'habitat dans les territoires délégués et dans les territoires hors délégations pour lesquels un certain nombre de PLH ont pu être inventoriés ; l'objectif indiqué hors territoire délégué tient également compte de territoires qui ne sont pas dotés de PLH. Pour la CA du Boulonnais, c'est le chiffre figurant dans la convention DAP (193 PLUS/PLAI) qui est repris ; Pour la CUA, il s'agit de l'objectif annuel de 200 LLS(dont 30% PLAI) figurant dans la délibération du 27/06/2013 adoptant le PLH (**Colonne 1**).

Les objectifs cumulés des PLH en logements familiaux PLUS/PLAI aboutissent à 5 500 logements (Ligne 24).

2. Hypothèse d'une dynamisation du rythme de réalisation des objectifs des PLH. Ce qui est retenu est une hypothèse de réalisation des objectifs en 5 ans au lieu de 6 ans, soit une accélération de 20%. Pour LMCU accélération de 25% pour tenir compte des obligations de l'article 55 renforcé par la loi du 18 janvier 2013 (passage du taux de 20% à 25% de logements locatifs sociaux), non pris en compte par le PLH communautaire.

L'objectif régional s'établit à 6 500 logements locatifs sociaux (Ligne 25).

3. Ajustements DDTM de la répartition par territoire en fonction de l'inventaire des opérations et projets prêts et des programmations opérationnelles réelles de chacun des territoires (**Colonne 2 pour le PLAI et colonne 4 pour le PLUS**). Les 2 secteurs hors délégation 59 et 62 voient leurs objectifs majorés compte tenu des très bons résultats constatés en 2014 et des projets 2015 d'ores et déjà recensés dans le portail de Suivi de la Programmation du Logement Social (SPLS).
4. *Ajout des objectifs PLS correspondant aux besoins signalés dans le portail SPLS (**Colonne 15**). Objectifs PLS pouvant être dépassé, dans la mesure où la loi de finances pour 2015 prévoit un nombre de PLS supérieur aux objectifs notifiés au niveau national.*

5. La répartition des autorisations d'engagement par territoires

Une fois ces objectifs repartis, la dotation par territoire est calculée en appliquant à l'objectif PLAI du territoire un montant moyen de subvention qui est celui de 2014, raboté selon la même proportion que la dotation régionale (~ 16%).

Les ratios 2015 PLAI (*colonne 12*):

- Métropole Européenne de Lille : **9 300€**

- Autres territoires délégataires des aides à la pierre : **6 300€**

- Territoires non délégués : **6 100€ pour le Nord et 6 200€ pour le Pas de Calais** pour tenir compte de la nature des territoires concernés (c'est à dire du caractère rural d'une partie de ces territoires, partie rurale elle-même plus importante dans le Nord que dans le Pas-de-Calais). Cette modulation permet de continuer à afficher une hiérarchisation des ratios entre centres urbains et secteurs ruraux.

Les dotations proposées résultent mécaniquement des objectifs, par application de ces nouvelles dotations forfaitaires par produit (*colonne 13*).

Le tableau de synthèse ci-après présente les grands résultats de ce scénario unique.

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 2014, l'absence de besoins budgétaires supérieurs à la dotation initiale n'a pas déclenché de demandes d'abondements de la part de la région.

Par rapport aux exercices antérieurs, il est impératif d'accélérer l'exécution de la programmation en cours d'année (dépôt des dossiers et engagement des subventions) : le rythme infra-annuel de dépôts et d'engagement des dossiers doit être amélioré.

Au 30 juin, depuis 5 ans, le nombre de logements financés représente entre 10 et 15% du résultat final ; ce taux doit être amélioré pour sécuriser la dotation régionale.

Un taux d'au moins 40% de dossiers déposés avant la fin du mois de mai 2015 et 30% de dossiers financés avant la fin du 1^{er} semestre 2015 doit être visé.

La mobilisation de l'ensemble des acteurs est essentielle et attendue.

La bonne exécution de la programmation sera mesurée au travers de deux enquêtes, au 1^{er} mai et 1^{er} septembre, le premier point d'étape permettant de faire une première évaluation des perspectives de fin de gestion.

[illegible]