

# Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

Bureau du 19 juin 2018

# Ordre du jour

1. Actualités
2. Territorialisation des besoins en logement
3. Programmation LLS
4. Fusion des organismes Logis 62 et Maison Flamande
5. Règlement Intérieur
6. Foncier public

# Actualités

- Anah
  - campagne de communication nationale ;
  - état d'avancement ;
  - éco PTZ Habiter Mieux ;
  - signature de la convention nationale avec les banques sur le reste à charge ;
- LLS : arrêté de lissage RLS
- nouveau prêt PAM pour la rénovation des FJT

# 1- Actualités : campagne de communication nationale sur la rénovation énergétique

---

L'ADEME va lancer une campagne nationale de communication le 10 septembre. Cette campagne concernera le plan de rénovation énergétique des bâtiments et s'appuiera sur des flash télévisés.

Les informations relatives à cette campagne seront précisées lors de la réunion du club Anah le 21 juin prochain et transmises aux délégataires durant l'été.

# 1- Actualités : état d'avancement - Anah

	31 mai 2018		31 mai 2017		Evol 2017/2018
	Logts	Objectifs	Logts	Objectifs	Logts
<b>Total</b>	1618		1443		<b>12 %</b>
PB Bailleurs	60		64		<b>-6 %</b>
PO Occupants	1482		1379		<b>7 %</b>
<b>PO. Propriétaires occupants</b>					
Logements indignes/Logements dégradés	35	<b>662</b>	34	<b>505</b>	<b>3 %</b>
Autonomie	298	<b>1000</b>	330	<b>1000</b>	<b>-10 %</b>
Énergie (hors HI-TD-autonomie)	1139	<b>6220</b>	999	<b>6450</b>	<b>14 %</b>
<b>PB. Propriétaires bailleurs</b>	59	<b>550</b>	64	<b>675</b>	<b>-8 %</b>

# 1- Actualités ANAH : zoom Habiter Mieux

	HABITER MIEUX Agilité (Tvx simples)	HABITER MIEUX Sérénité	HABITER MIEUX	
	Logts réalisés	Logts réalisés	Objectifs CRHH	%
AISNE	27	101	910	14
NORD	21	237	2994	9
OISE	0	163	863	19
PAS-DE-CALAIS	104	571	2062	28
SOMME	6	94	736	14
HAUTS-DE-FRANCE	158	1166	7565	18

# 1- Actualités ANAH : mise en place de l'Eco Prêt Habiter Mieux

- L'Eco-Prêt HM (prêt sans intérêt destiné à financer les travaux de rénovation énergétique financés par l'ANAH) devrait être **opérationnel à compter de novembre 2018**
  - = pour financer le reste à charge
  - = pour pré-financer les subventions
- Le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique est abondé par EDF à hauteur de 14 M€/an pour les ménages modestes (financement du reste à charge) et 5M€/an pour les copropriétés pendant 3 ans
- L'éco-prêt Habiter Mieux sera distribué par **3 banques** :
  - = la banque postale (à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2018),
  - = le crédit mutuel
  - = le crédit agricole

# 1- Actualités ANAH : signature prochaine de la convention Anah – UES AP Procivis

Pour la période 2018-2022, **445 millions d'euros** alloués aux missions sociales de PROCIVIS sont destinés à soutenir les actions de l'Anah

## Offres de financement individuel :

Le soutien apporté par le réseau PROCIVIS prend deux formes :

- Des prêts sans intérêt pour financer le reste à charge
- Des avances de subvention

Ces actions visent les PO sous plafond ANAH exclus des réseaux bancaires traditionnels

## Copropriétés :

Des évolutions relatives aux offres de financement et à l'ingénierie de soutien

# 1- Actualités logement social : l'arrêté sur le lissage de l'impact des réductions de loyers de solidarité

## Principe

- Avant lissage : impact financier de l'application des réductions de loyers de solidarité = fonction de l'occupation sociale du parc de l'organisme
- Après lissage : impact ramené à une proportion de logements soumis à RLS (= logements HLM ouvrant droit à l'APL, hors logements-foyers conventionnés), sans considération de l'occupation sociale du parc

## Mise en œuvre

Modulation de la cotisation versée annuellement à la CGLLS par l'organisme au titre de son activité locative sociale

L'arrêté du 4 juin 2018 fixe les modalités de calcul et de paiement de la cotisation due à la CGLLS

# 1- Actualités : mise en place d'un nouveau prêt de la Caisse des Dépôts pour la rénovation des Foyers de Jeunes Travailleurs

---

- Contrat de prêt de 150 millions d'euros entre la Caisse des dépôts et la banque de développement du Conseil de l'Europe ;
- Enveloppe destinée au financement de la réhabilitation de foyers de jeunes travailleurs (FJT)
- S'adresse aux bailleurs sociaux propriétaires des murs, en complément de la gamme de prêt réhabilitation existants ;
- Prêt à taux fixe sur une durée de 20/25 ans, mobilisable pendant 3 ans ;
- Cible tout type de travaux de réhabilitation : classique, lourde et thermique ;



## 2- Territorialisation des besoins en logement

# Ce que l'on peut attendre de la méthodologie

## La méthode permet d'obtenir :

- à la **Zone d'emploi** :

Estimations de **besoins de production** de logements

- par catégorie de parc (social, intermédiaire, libre)
- suivant l'origine du besoin (stock/flux)
- selon la nature de la production (construction, remobilisation de logements vacants ou de résidences secondaires, ...)

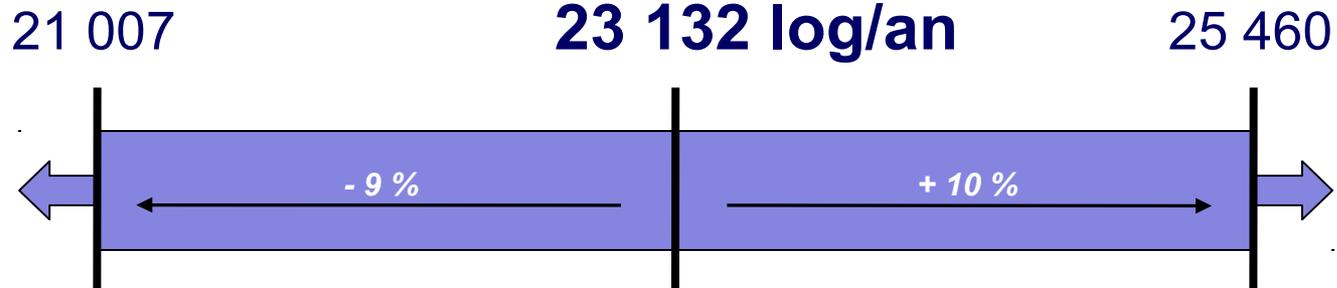
- **À l'EPCI** :

Estimation du **besoin global théorique** de logements

## Mais on ne peut pas (encore) obtenir :

- Estimation du besoin par **type** (T1, T2, etc.)
- Estimation du besoins en logements sociaux par **type de financement** (PLAI, PLUS, PLS)
- Estimation en logements sociaux/intermédiaires/libres **à l'EPCI**

# 1<sup>ers</sup> résultats régionaux



## Scénario Bas

Omphale 2017  
Population basse  
tendanciel

## Scénario Central

Omphale 2017 central tendanciel  
+ projections ajustées sur les ZE :  
Tergnier  
La Thiérache  
Saint-Quentin  
Soissons

## Scénario Haut

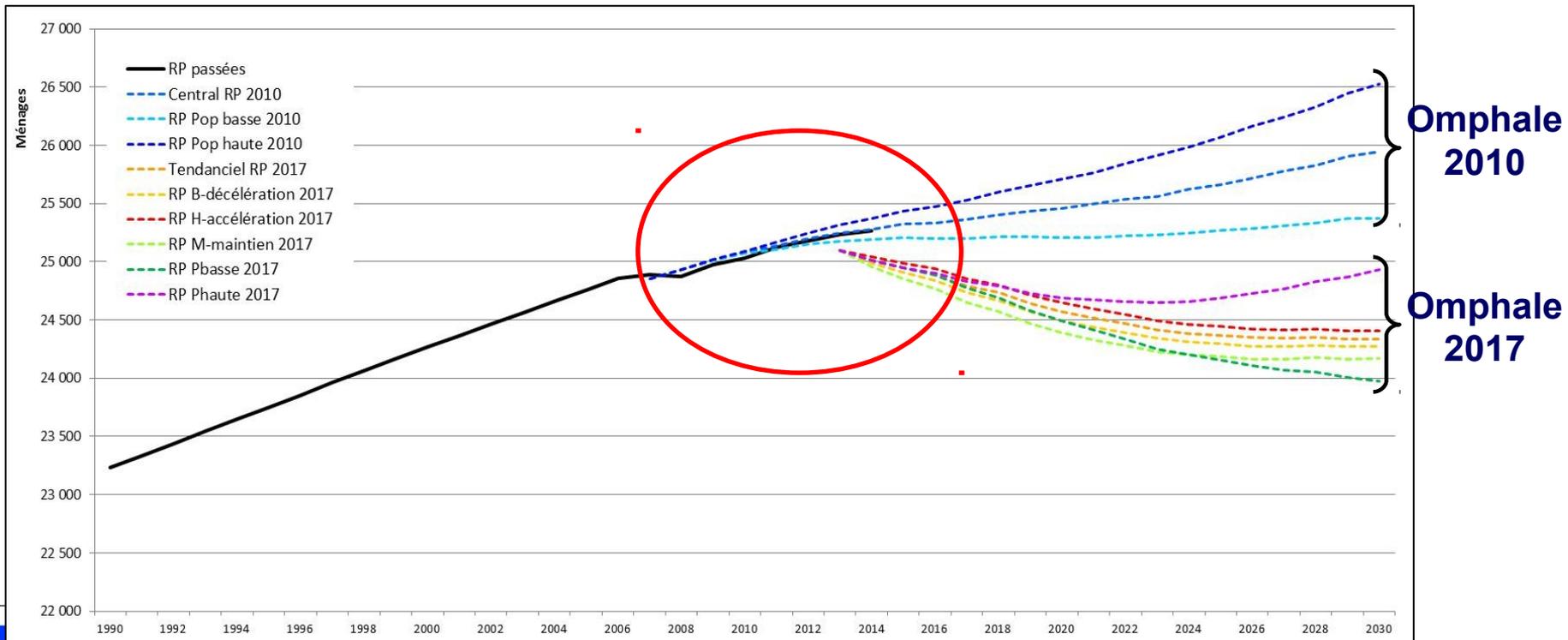
Omphale 2017  
Population haute  
tendanciel

### Hypothèse communes :

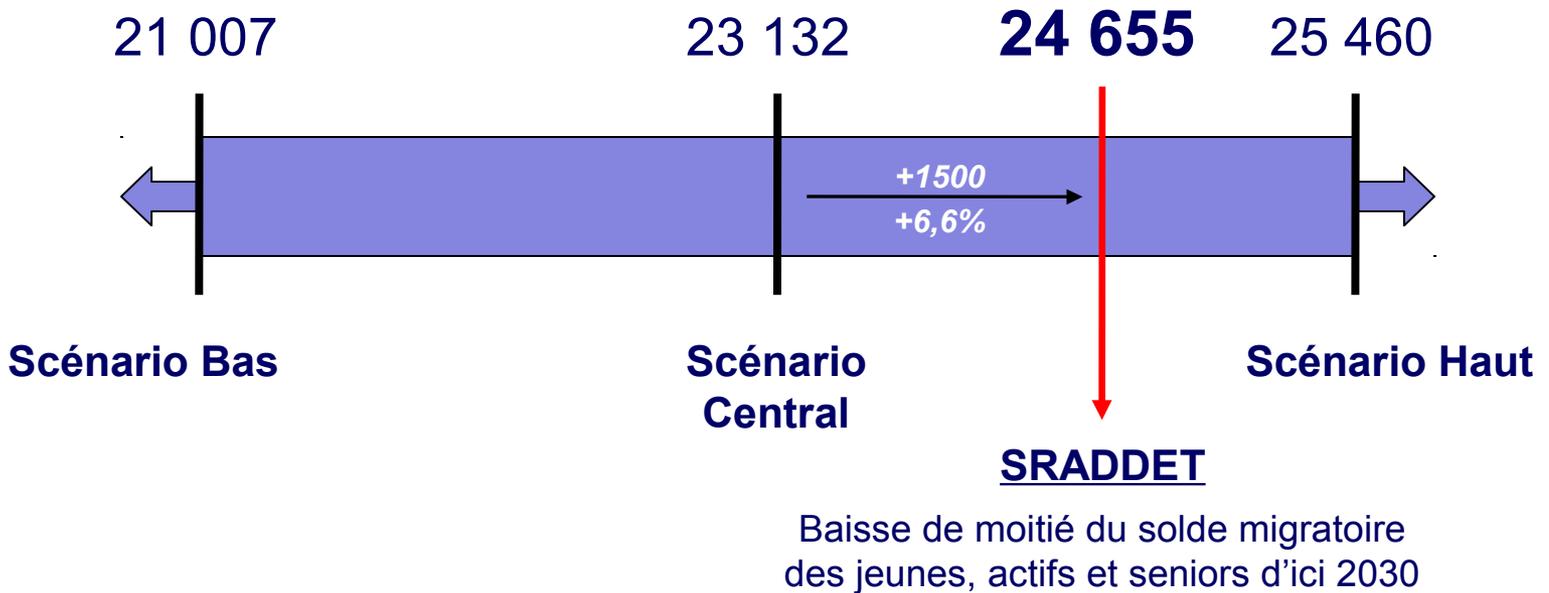
- maintien des taux de vacance et de résidences secondaires
- exclusion des places en maison-relais, pension de famille

# 1<sup>ers</sup> résultats régionaux

- Zone d'emploi de la Thiérache



# 1<sup>ers</sup> résultats régionaux



Partis pris du SRADDET : hausse de l'attractivité en direction de 3 publics :

- **seniors**, avec l'objectif de réduire leurs départs de la région
- **étudiants** (21 à 27 ans), nombreux à quitter la région lors du passage à bac+3, alors que le solde migratoire est positif pour les 18-20 ans
- **actifs de 30 à 45 ans**, en lien avec une augmentation de l'attractivité économique de la région

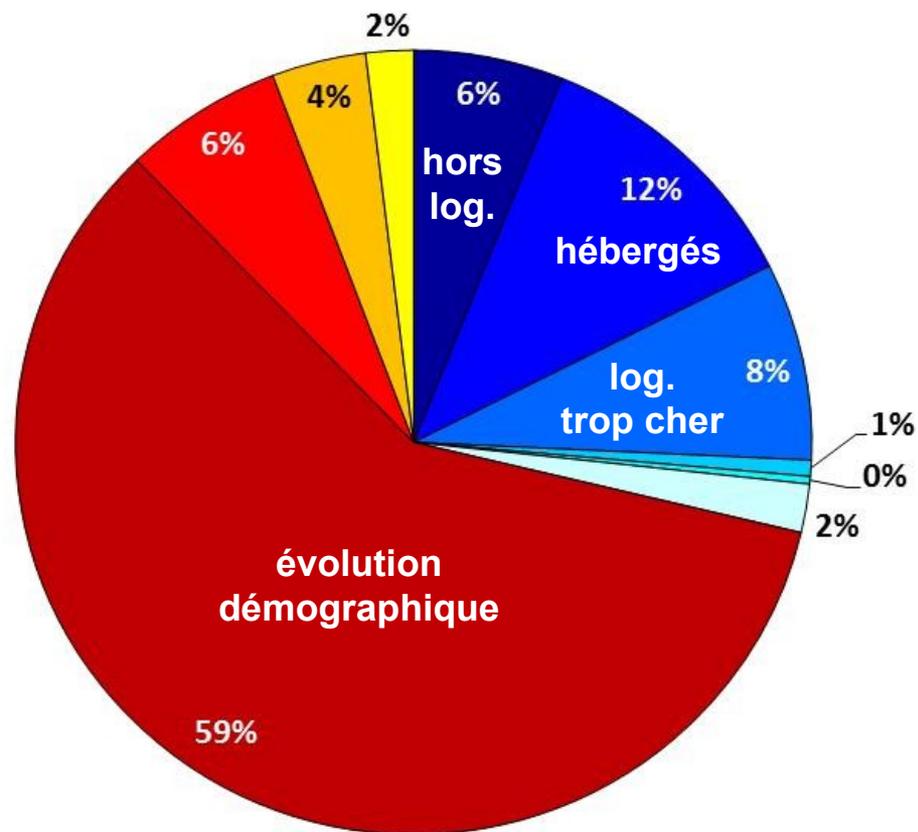
# 1<sup>ers</sup> résultats régionaux

- Répartition des besoins selon leur origine

Besoins en stock  
= 29 %

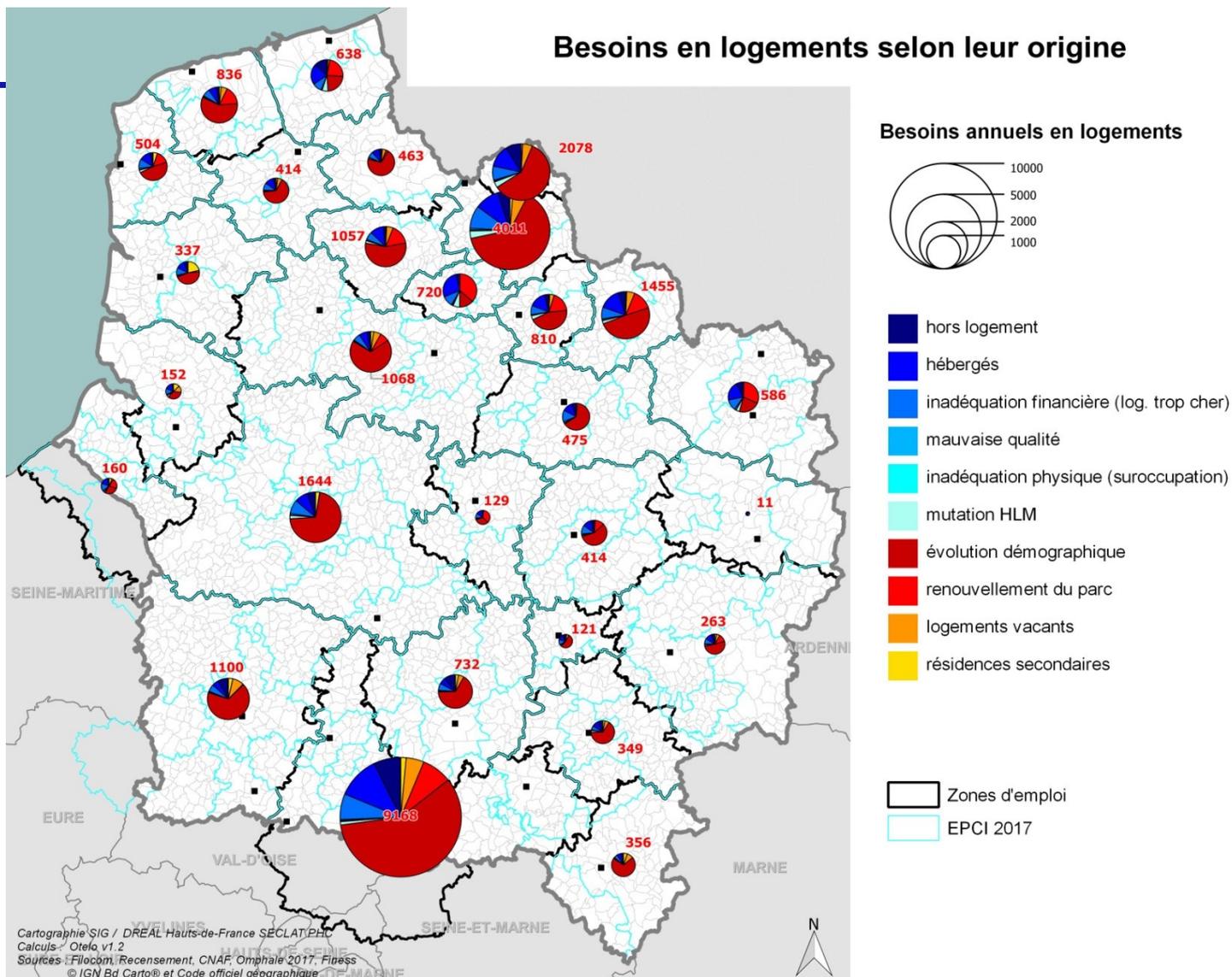
Besoins en flux  
= 71 %

- hors logement
- hébergés
- inadéquation financière
- log. de mauvaise qualité
- inadéquation physique
- mutation HLM
- évolution démographique
- renouvellement du parc
- logements vacants
- résidences secondaires



# 1<sup>ers</sup> résultats par zone d'emploi

## Besoins en logements selon leur origine

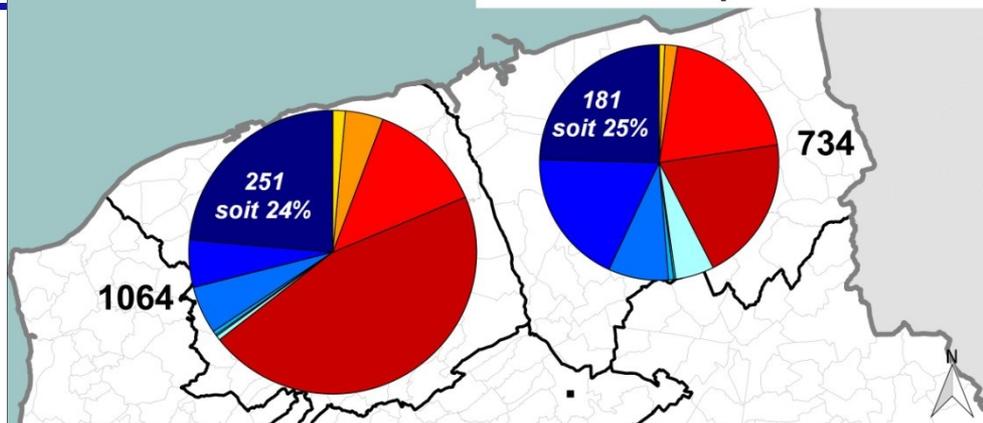


PRÉFET  
DE LA RÉGION  
HAUTS-DE-FRANCE

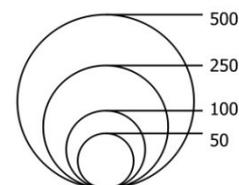
# 1<sup>ers</sup> résultats par zone d'emploi

avec les migrants (sans abris)

Besoins en logements selon leur origine  
Importance du choix des paramètres

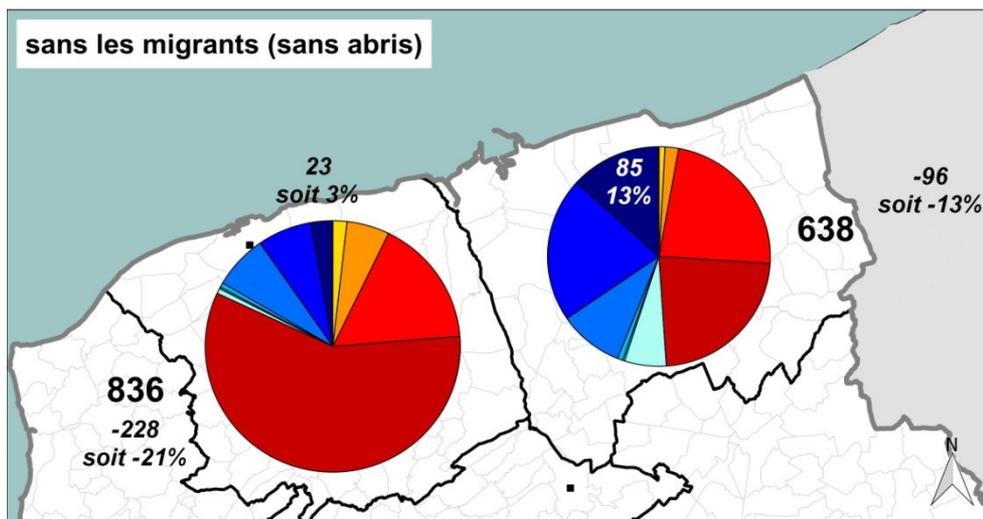


Besoins annuels en logements



- hors logement
- hébergés
- inadéquation financière (log. trop cher)
- mauvaise qualité
- inadéquation physique (suroccupation)
- mutation HLM
- évolution démographique
- renouvellement du parc
- logements vacants
- résidences secondaires

sans les migrants (sans abris)



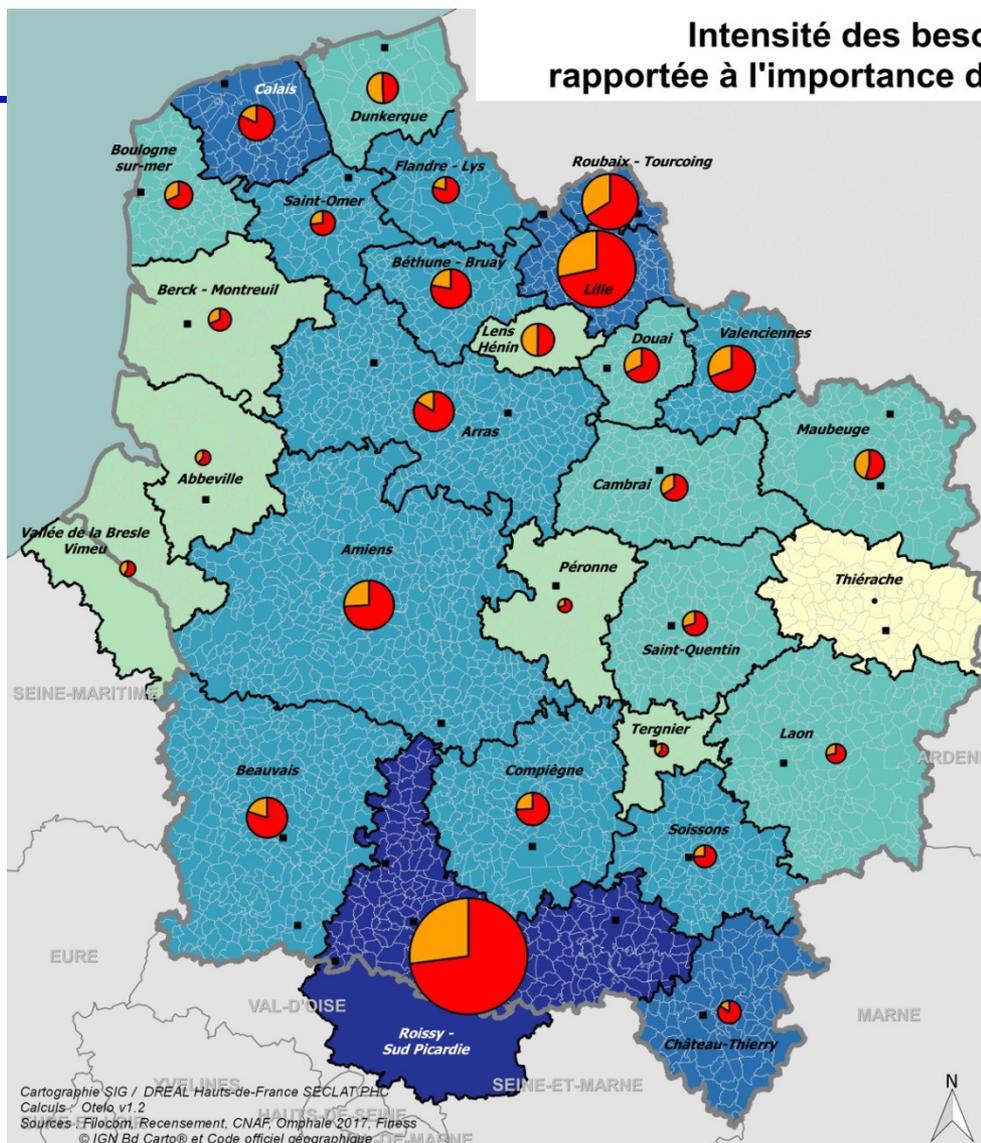
Impact plus fort sur la ZE de Calais car :

+ de sans abris / migrants sur Calais

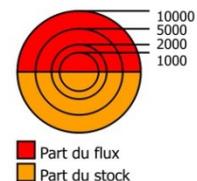
+ de places d'hébergement sur Dunkerque

# 1<sup>ers</sup> résultats par zone d'emploi

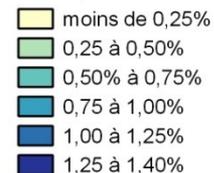
Intensité des besoins en logements rapportée à l'importance du parc actuel de logement



Besoins annuels en logements



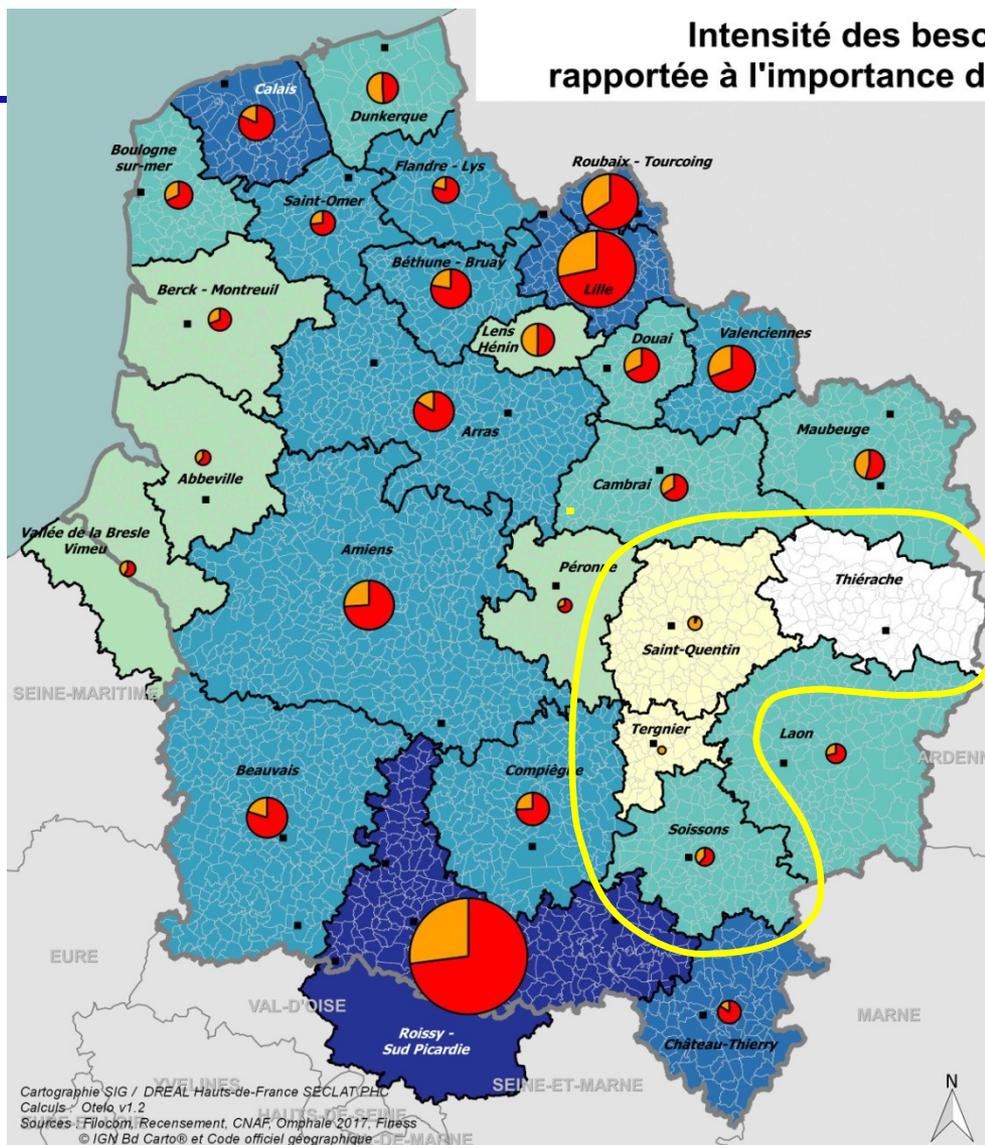
Besoin annuel / Parc de logements 2015



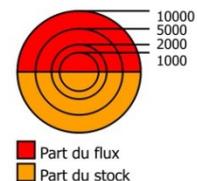
Arras : zone d'emploi

# 1<sup>ers</sup> résultats par zone d'emploi

Intensité des besoins en logements rapportée à l'importance du parc actuel de logement



Besoins annuels en logements



Besoin annuel / Parc de logements 2015



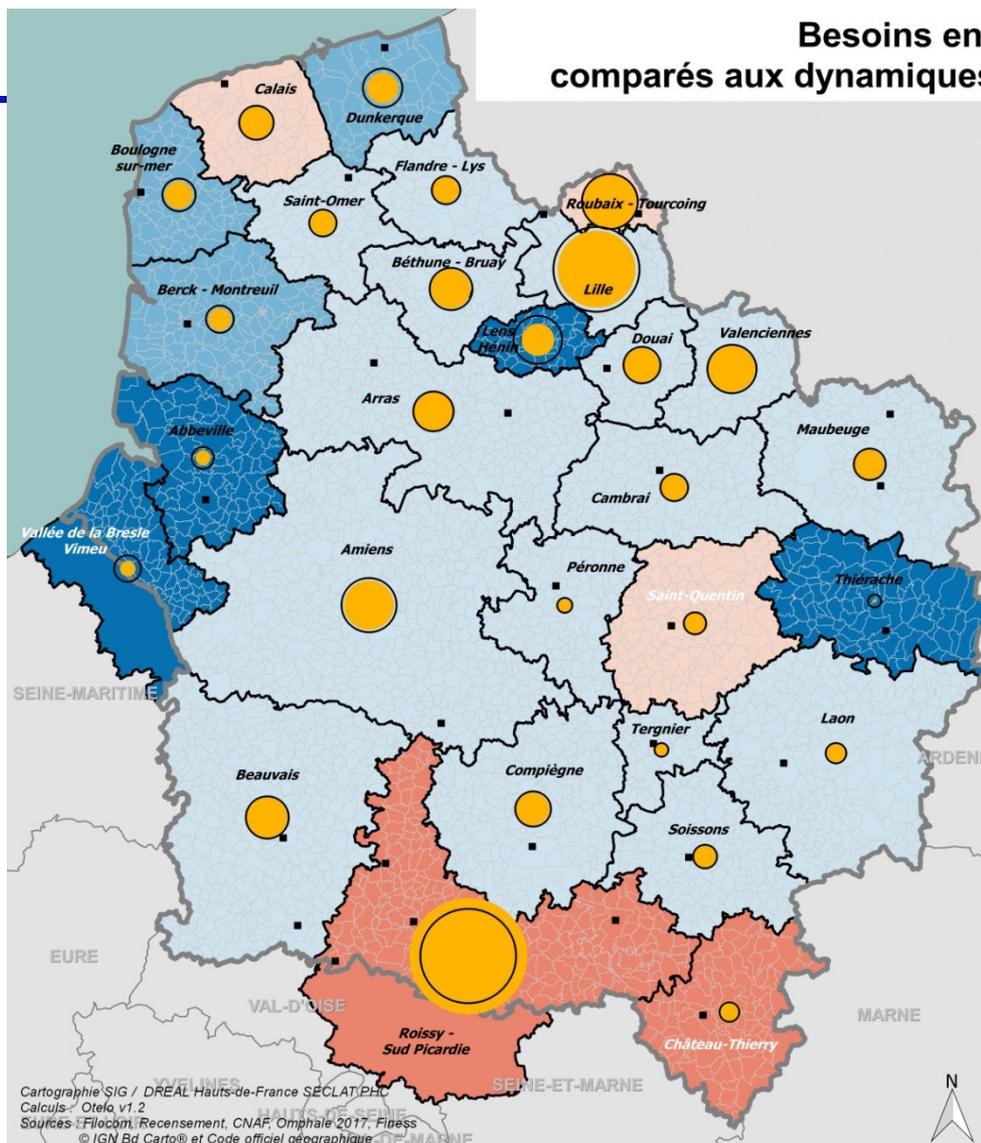
Arras : zone d'emploi

Sans correction des projections de ménages :

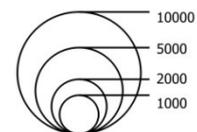
- besoins faibles sur St-Quentin, Tergnier et Soissons
- besoins négatifs sur la Thiérache

# 1<sup>ers</sup> résultats par zone d'emploi

## Besoins en logements comparés aux dynamiques passées de construction



### Besoins annuels en logements



- Estimation Otelo
- Logements autorisés\*

### Ecart entre les besoins et les permis délivrés

$$= (\text{besoins} - \text{log. autorisés}) / \text{log. aut.}^*$$

- 91 à -50%
- 50 à -25%
- 25 à 0%
- 0 à +25%
- +25 à +52%

Permis délivrés supérieurs aux besoins

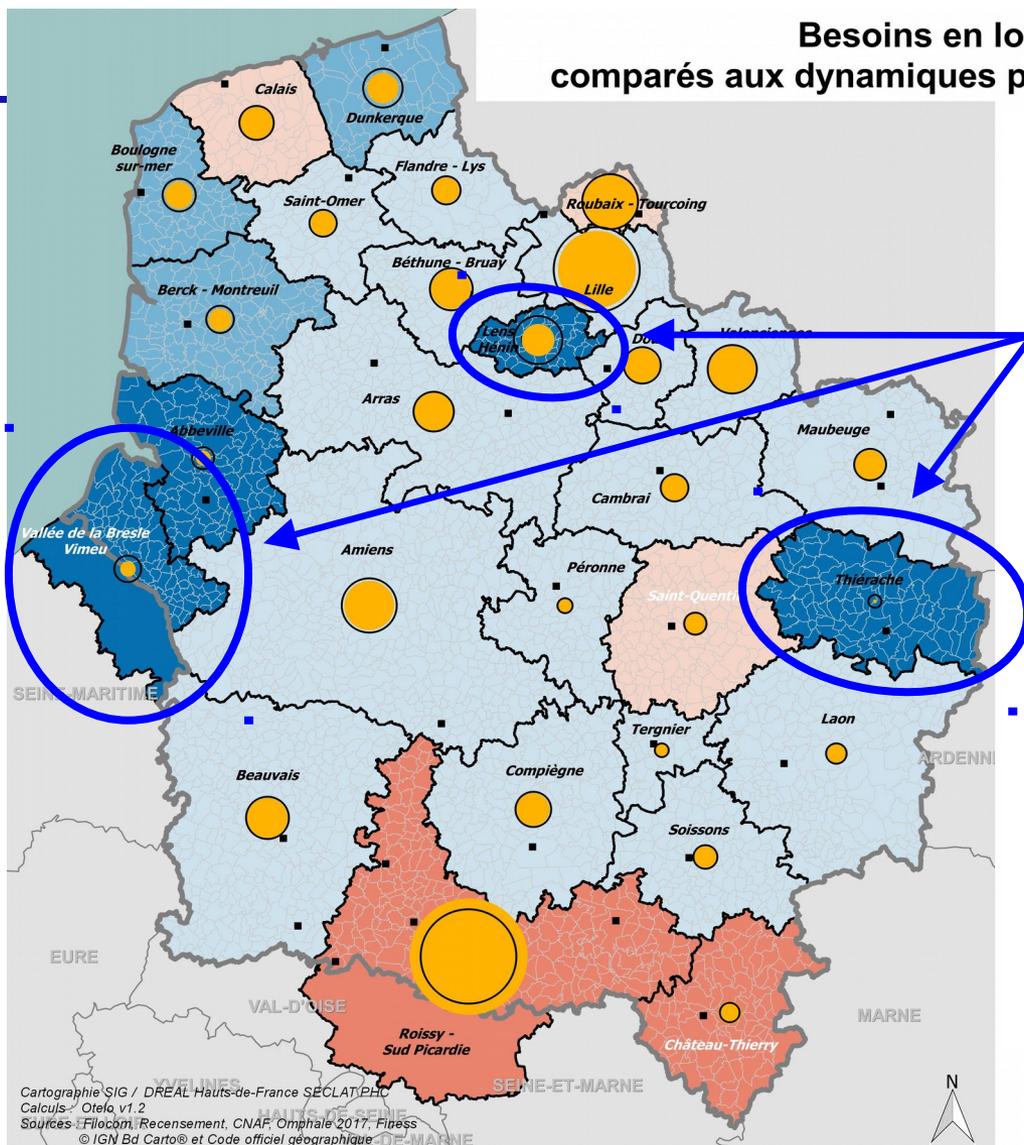
Besoins insuffisamment couverts par les permis délivrés

\* Sit@del, logements autorisés, moyenne annuelle 2008-2016 en date réelle estimée

Arras : zone d'emploi

# 1<sup>ers</sup> résultats par zone d'emploi

Besoins en logements  
comparés aux dynamiques passées de construction



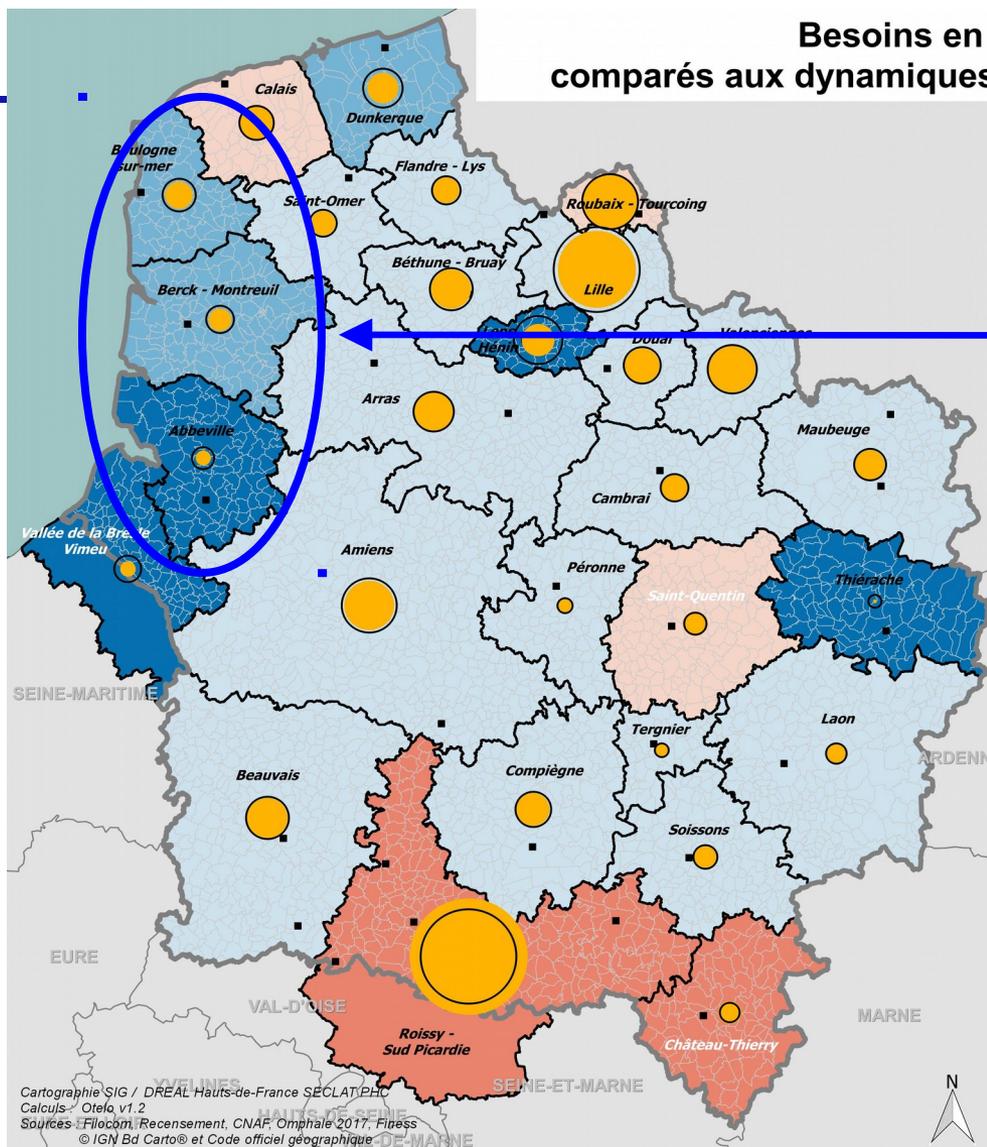
## Part des résidences principales en baisse

⇒ Parc actuel non adapté aux besoins qualitatifs ?  
(manque de petits logements, état ou disposition des logements, etc.)

⇒ Parc actuel non adapté aux souhaits des ménages

# 1<sup>ers</sup> résultats par zone d'emploi

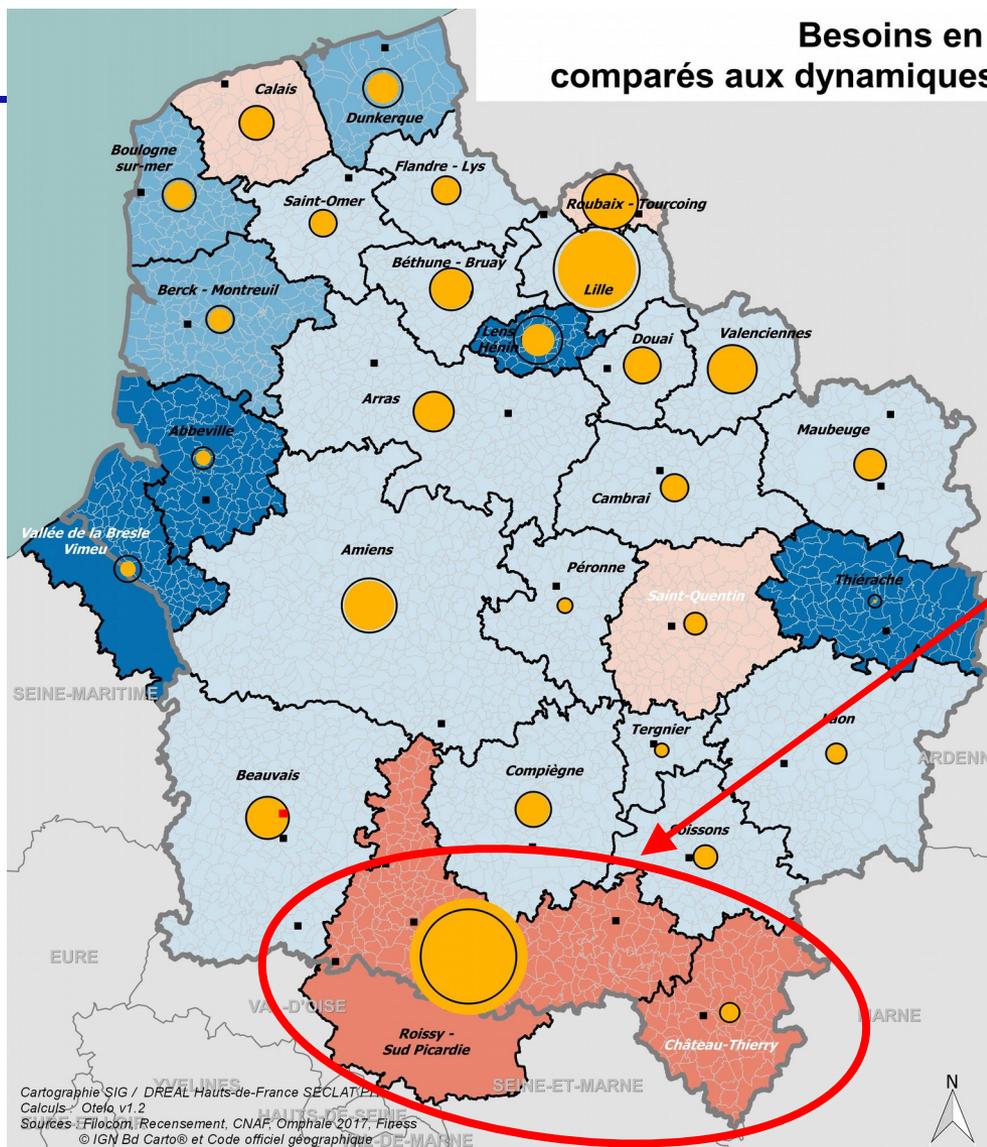
Besoins en logements  
comparés aux dynamiques passées de construction



- Concurrence entre le littoral et l'arrière pays ? Entre le marché des résidences secondaires et principales ?
- Manque de petits logements ?

# 1<sup>ers</sup> résultats par zone d'emploi

Besoins en logements  
comparés aux dynamiques passées de construction



**Frange francilienne (et Rémoise)**

- ⇒ Forte tension avec rythme de construction ne suit pas ?
- ⇒ Inadéquation revenus / prix et loyer immobilier ?



## 3- Programmation LLS

# Programmation objectifs LLS complémentaires pour 2018

• **Notification d'objectifs (en logements financés) supplémentaires à hauteur du montant de reliquats d'AE 2017 mobilisables chez les délégataires (1,43 M€ en Hauts-de-France)**

• **Un total de 668 LLS répartis en :**

- 181 PLAI
- 375 PLUS
- 112 PLS

• **Principes de pré-fléchage :**

1. Absorption des besoins restants en PLAI structures
2. Opérations engagées trop tardivement fin 2017 pour être financées
3. Le cas échéant, hausse des objectifs des territoires où les perspectives de réalisation excèdent la programmation initiale

# Programmation objectifs LLS complémentaires pour 2018

**Proposition de répartition des objectifs complémentaires après prise en compte des possibilités de redéploiements intra-départementaux :**

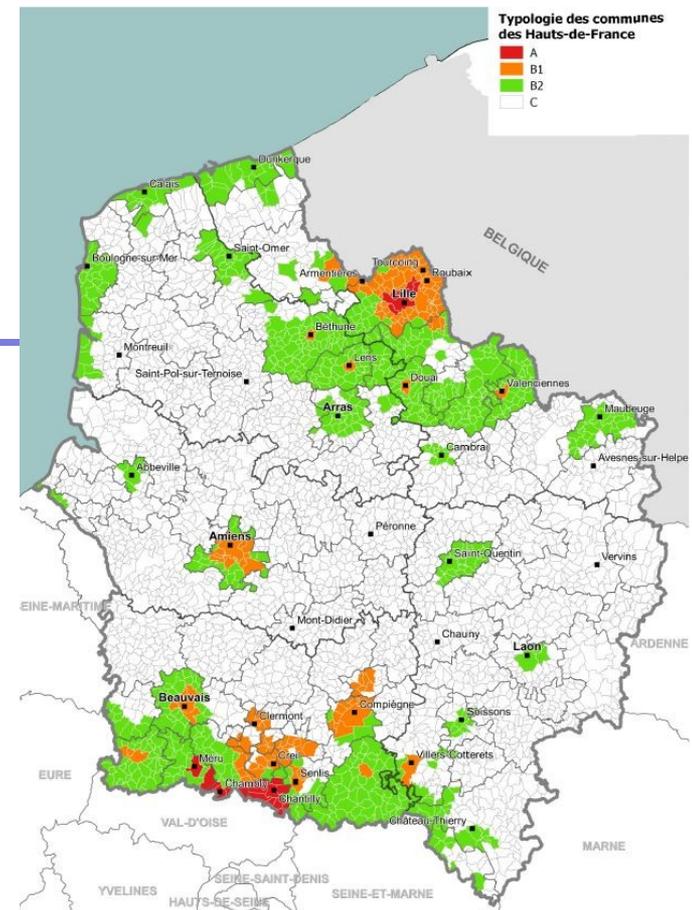
Département	Territoire de gestion	Besoins restants à absorber compte-tenu des possibilités de redéploiements intra-départementaux			Proposition d'attribution d'objectifs complémentaires			
		PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	Enveloppe complémentaire
Aisne	CA Saint-Quentinois	6	0	17	6	0	3	40 212,00 €
	Hors délégation	24	60	70	24	60	13	151 618,00 €
Oise	CA Beauvaisis	47	0	0	47	0	0	314 994,00 €
Somme	Amiens Métropole	14	0	46	14	0	9	92 960,00 €
	Hors délégation	0	0	17	0	0	3	0,00 €
Nord	Nord	180	0	439	MEL : 83 CAMVS : 7	MEL : 255	MEL : 64 CAMVS : 20	804 704,00 €
<b>Total</b>		271	60	589	181	315	112	1 404 488,00 €
<b>Reliquat régional</b>		/	/	/	0	60	0	26 598,00 €

Compte-tenu des perspectives de réalisations à ce stade de l'année :

- Le Nord (MEL et HD) aurait encore un excédent de capacité à faire de 90 PLAII
- Un besoin supplémentaire de 485 PLS demeure à l'échelle régionale

# Financement des démolitions LLS sur crédits FNAP

- **10 millions d'euros à l'échelle nationale**
- **Opérations éligibles :**
  - Situées en territoire détendu (zones B2 et C)
  - Hors (N)PNRU et non financées par ailleurs par l'ANRU
- **Financement / instruction :**
  - Dans le respect de la circulaire n°2001-77 du 15 novembre 2001
  - Financement à hauteur d'1/3 du prix de revient de l'opération  
(=assiette de la subvention au sens de ladite circulaire) plafonné à 5000 € / logement démoli
  - Instruction dans l'application Galion
- **Gestion de l'enveloppe nationale (principes retenus pour 2018) :**
  - Assurée au niveau national par la DHUP : mise en place d'une organisation de type guichet unique
  - 3 dates de remontées prioritaires à l'échelle régionale (15 mai – 25 juin – 17 septembre)



# Financement des démolitions LLS sur crédits FNAP

## Bilan des candidatures à l'appel à projets 2018 :

Département	Opérations éligibles	Nombre de logements à démolir	Montant de subvention correspondant
Aisne	7	230	1 099 915 €
Nord	11	304	1 490 294 €
Oise	1	12	60 000 €
Pas-de-Calais	11	542	2 710 000 €
Somme	2	18	76 000 €
<b>Total HDF</b>	<b>32</b>	<b>1106</b>	<b>5 436 209 €</b>

## Remontée prévue au 25 juin :

- Remontée exhaustive de toutes les opérations identifiées
- Mise en avant des opérations pour lesquelles l'autorisation de démolir n'a pas encore été obtenue, ou obtenue en 2018, avec des dossiers complets.

# Programmation 2019 des aides à la pierre

**Première remontée d'estimation des besoins en programmation LLS pour 2019 = fin juin 2018**

Porte uniquement sur l'offre nouvelle (les besoins éventuels en démolitions/réhabilitations seront concertés en prévision de la remontée finale à fin septembre)

**Méthode : les PLH comme point de départ (cf. 2013)**

Compilation des objectifs PLUS/PLAI fixés dans les **PLH**: **4900 à 5000 logts/an**

PLH = fruit de la concertation locale menée par les EPCI, validé par le préfet.

PLH = débattu en CRHH avec les acteurs régionaux de l'habitat

Estimation des objectifs de production dans les **territoires régionaux non couverts par un PLH** (= moyenne annuelle de production des 3 dernières années dans ces territoires): **2600 logts / an**

Pour les **PLS** (sous-estimés dans les PLH, chiffres corrigés par la production réelle des 3 dernières années): **1500 logts/an** (logements ordinaires et logements structures, EPHAD, résidences étudiantes..)

**Pour les projets de structure en PLUS/PLAI (résidence sociale, maisons relais ... rarement pris en compte dans les PLH → moyenne annuelle de production des 3 dernières années ) : 500 logts/an**

**Vérification de la capacité à faire sur les territoires: quels projets à venir des bailleurs sociaux ? (données des programmation SPLS)**

**Résultat: 9500 à 9600 logements PLUS / PLAI / PLS**



## 4- Fusion des organismes Logis 62 et Maison Flamande

# 4- Fusion des organismes Logis 62 et Maison Flamande

- Logis 62 et Maison Flamande : 2 SA d'HLM
- Logis 62 : société absorbante
- Opérations de fusion encadrées par l'article L.411-2-1 du CCH et par les articles L.236-1 à L.236-22 du code du commerce
- Nécessite un avis du CRHH
- Nécessite un arrêté du préfet de département autorisant :
  - L'augmentation de capital
  - Opération de fusion entraînant la dissolution sans liquidation des sociétés absorbées
  - Transmission universelle de tous les droits ,biens et obligations des sociétés absorbées à la société absorbante
- Renouvellement de l'agrément ministériel si la modification du capital a un effet sur l'actionnaire de référence (L. 422-2-1)



# 5- Règlement Intérieur



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
HAUTS-DE-FRANCE

# Règlement intérieur

- Rappelle les compétences , la composition et la nomination des membres (plénier et bureau)
- Énonce les règles de fonctionnement en place
- Permet l'organisation de CRHH plénier dématérialisé
- Permet la création de commissions spécialisées en fonction des sujets identifiés et l'invitation de personnes expertes
- Projet de règlement intérieur à adopter en CRHH plénier du 11 juillet.



## 6- Actualisation de la liste du foncier public mobilisable pour le logement social



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
HAUTS-DE-FRANCE

# Dates clés

**7 février 2018** : Comité de pilotage régional : liste actualisée après saisine des directions des territoires (et de la mer) et des services locaux du domaine pour évolution de la liste en 2017

**21 février 2018** : lancement de la phase de consultation des collectivités territoriales

**5 mars 2018** : lancement de la phase de consultations des opérateurs

**15 mai 2018** : retour des consultations

**17 mai 2018** : Comité technique : actualisation de la liste suite aux consultations

**7 juin 2018** : demande de validation de la liste par les Préfets de département

**11 juin 2018** : retour des Préfets

**19 juin 2018** : passage en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement pour avis.

**Juillet 2018** : publication de l'arrêté signé par le Préfet

# Code général de la propriété des personnes publiques

---

Article L3211-7-II-2 du Code général de la propriété des personnes publiques :

Les terrains appartiennent à une liste de parcelles établie par le représentant de l'Etat dans la région, **après avis du comité régional de l'habitat**, du maire de la commune sur le territoire de laquelle les terrains se trouvent et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Cette liste est **mise à jour annuellement**. Elle peut être complétée selon les mêmes modalités, à la demande de l'une des personnes morales (collectivités, EPCI), sur présentation par cette dernière d'un projet s'inscrivant dans une stratégie de mobilisation du foncier destinée à satisfaire des besoins locaux en matière de logement

# Actualisation 2017

L'avis du CRHH est sollicité par le préfet de région sur l'actualisation proposée. Cette actualisation de la liste régionale pour l'année 2018, intègre les positions des collectivités et des propriétaires, est la suivante :

## **Biens Etat :**

Aisnes : Saint Quentin, rue du Coupement : avis favorable au retrait  
Nord : Rousies, rue de maubeuge : avis favorable au retrait  
Nord : valenciennes, 8 rue des flandres : avis favorable au retrait (cession réalisée)  
Nord : Lille, 130 rue de Rivoli : avis favorable au retrait  
Nord : Tourcoing, rue de l'industrie : avis favorable au retrait  
Oise : Beauvais, rue du général Leclerc : avis favorable au retrait  
Oise : Beauvais, rue de la banque:avis favorable au retrait  
Oise : Beauvais, rue Bossuet : avis favorable à l'inscription  
Oise : Creil, l'îlot Cornet : avis favorable au retrait  
Pas-de-calais : Boulogne S/mer, rue des moulins : avis favorable à l'ajout  
Nord : Lille, caserne VANDAMNE : avis défavorable à l'inscription

## **Biens opérateurs :**

SNCF : Nord,Comines,secteur de la gare : avis favorable au retrait  
SNCF : Nord:Lille,gare saint sauveur : avis favorable au retrait (cession)  
SNCF : Nord:Ronchin,avenue Jean Jaurès:avis favorable à l'ajout  
SNCF : Nord:Haubourdin,rue Potié : avis favorable à la demande d'ajout  
SNCF : Somme, Poix en picardie,lieu dit de la gare : avis favorable au retrait

# Bilan 2017



Le bilan de la mobilisation du foncier public pour le logement adressé à la Commission Nationale de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Foncier (CNAUF) pour l'année 2017 comporte 9 cessions effectives représentant 2857 logements pour 1191 logements sociaux, soit environ 11 % des besoins annuels en logements estimés et 13 % de la production estimée de logements sociaux.

Seule la caserne des Douanes à Valenciennes a bénéficié en 2017 d'une cession décotée selon les modalités de la loi du 18 janvier 2013, décote permise par le décret du 25/08/2016 permettant l'éligibilité des opérations de réhabilitation.