



**PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Secrétariat général
pour les affaires régionales**

Pôle politiques publiques
Mission INFRA et PSOC

Lille, le 2 avril 2024

**COMPTE-RENDU DU COMITE RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT DES
HAUTS-DE-FRANCE DU 29 MARS 2024**

Vendredi 29 mars 2024 à 15h00 s'est tenue la réunion plénière du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) des Hauts-de-France en préfecture de région, dans les salons Charles de Gaulle, sous la co-présidence de M. Bertrand GAUME, préfet de la région Hauts-de-France et M. Arnaud DECAGNY, vice-président du conseil régional en charge de la politique de la ville, du logement, de la rénovation urbaine et de l'apprentissage.

La réunion plénière du CRHH réunit les représentants en région Hauts-de-France des acteurs institutionnels et de la société civile du secteur de l'habitat et de l'hébergement.

Elle a été animée par M. Julien LABIT, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, et M. Serge BOUFFANGE, directeur régional adjoint de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités.

Elle s'est déroulée en 3 séquences.

I. Entrée en matière (contexte et enjeux des politiques publiques en matière de logement en région)

Propos introductifs de Monsieur le préfet de région

Lors de son intervention introductive, Monsieur le préfet de région a abordé les points suivants :

> ce CRHH s'inscrit dans un contexte économique compliqué, une succession de crises (Covid, fluctuations des taux d'emprunt bancaire, inflation, conséquences du réchauffement climatique à l'image des 3 épisodes d'inondation dramatiques dans le Pas-de-Calais), une exigence de reconstruire la ville sur la ville avec les politiques publiques « zéro artificialisation nette », ce qui peut être plus coûteux pour les bailleurs et promoteurs ;

> baisse constatée de 16 % des mises en chantier ; le préfet demande aux membres du CRHH de bien vouloir lui transmettre un état des lieux des opérations de promotions immobilières privées qui seraient en difficulté, afin d'étudier les opportunités de partenariat avec des acteurs du logement social, notamment la CDC Habitat, pour la reprise de ces opérations.

> le seuil symbolique des 200 000 demandes en logement locatif social (LLS) a été franchi (soit un tiers du parc de LLS de la région qui s'élève à 600 000 logements) ;

> Le préfet de région remercie les bailleurs sociaux pour les résultats atteints en 2023 (environ 9000 LLS agréés), dans la moyenne des résultats des années précédentes, malgré le contexte peu

favorable.

Il est revenu sur les grandes orientations qu'il propose de suivre en 2024 en matière de logement et d'hébergement :

- **Accélérer la reconstitution de l'offre dans le cadre des projets de renouvellement urbain –** Monsieur le préfet de région souhaite un travail sur les freins rencontrés sur le sujet :
2 776 logements sont à reconstruire en 2024 ; une trajectoire plus forte doit être suscitée sur la MEL ; les freins rencontrés jadis sur les politiques de mixité sociale ne sont plus d'actualité (notamment les enjeux sociaux et de formes architecturales des bâtis) ; des instructions nationales qui prévoient de redonner de la marge aux élus sur la mixité sociale sont en cours d'élaboration ;
- **En matière d'attribution**, importance d'accepter les dossiers des DALO locaux afin d'éviter plus de difficultés sociales ; Monsieur le préfet de région demande que les services de l'État soient plus présents en commission d'attribution des logements pour encourager cela ;
- **Maintenir un haut niveau de production de logements locatifs sociaux, en articulant l'objectif avec celui de la reconstitution de l'offre ANRU ;**
Sur proposition de la DREAL Hauts-de-France, Monsieur le préfet de région propose de tendre vers un objectif de 9352 agréments LLS en 2024, soit un objectif rehaussé, en cohérence avec les résultats atteints en 2023 et les années précédentes, par rapport aux projections initiales établies cette année par l'administration centrale (objectif initial proposé de 7969 agréments).
- **Continuer à innover ;**
La région est historiquement à l'origine d'innovations majeures (en particulier le 1% logement) ; continuer à le faire ; 70 à 75 % des ménages des HDF sont éligibles au LLS, il est important de maintenir à un bon niveau la production de PLAI et PLAI adapté ; Monsieur le préfet cite l'action en Île-de-France du collectif « solidarité nouvelle pour le logement » et revient sur son intention de stimuler les coopérations entre bailleurs sociaux et promoteurs.

> Monsieur le préfet de région a également proposé 4 priorités qualitatives pour 2024 :

- **Accentuer les efforts de production de pensions de famille et résidences sociales ;**
- La région Hauts-de-France est la 11^{ème} région sur 13 en taux d'équipements de ces solutions qui font le lien entre l'hébergement d'urgence et le logement, taux trois fois inférieur au taux moyen national.
L'enjeu est aussi de lier cette offre en produits spécifiques avec le développement des services de mobilité décarbonée, tels que le projet de service express régional métropolitain des Hauts-de-France, qui permettra de lier Lille, Douai, Valenciennes, Dunkerque, Maubeuge, etc., au bénéfice de l'emploi et du logement.
Monsieur le préfet annonce une augmentation du financement pour les pensions de famille et résidences sociales en région. Le forfait pour ces produits est doublé en région passant ainsi de 3 250€/logement à 6 500€ par logement.
- **Adapter la production de logements aux besoins et usages des territoires ;**
- **Accélérer la rénovation du parc privé existant ;**
Monsieur le préfet revient sur l'enjeu de la rénovation des logements et des moyens consacrés à travers MaPrimeRenov et MaPrimeRenov Adapt' dédiée aux personnes en handicap ou vieillissantes afin de faciliter le maintien à domicile, sujet universel et collectif.

Il appelle à travailler avec le conseil régional et les conseils départementaux, s'agissant en particulier pour ces derniers de MPR Adapt afin de promouvoir ces aides.

- **Réfléchir aux modes de production de logements et aux formes urbaines ;**

Monsieur le préfet rappelle que les collectivités territoriales et EPCI disposent des outils que sont les PLU et PLH pour agir sur les formes urbaines et la densification.

Il encourage à continuer les efforts sur l'acquis-amélioré et la reconversion de bureaux en logements et évoque la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logements.

> Enfin, Monsieur le préfet revient sur la démarche « Dunkerque 2030 » : plusieurs dizaines de milliers d'emplois sont attendues ; appellent à accentuer la production en logements, y-compris en logements temporaires ; études INSEE actuellement en cours alimentant les réflexions et scénarios.

Propos introductifs de Monsieur le vice-président du conseil régional en charge de la politique de la ville, du logement, de la rénovation urbaine et de l'apprentissage, Arnaud DECAGNY

> le logement constitue la première attente des habitants, parfois avant l'emploi ; il permet de se stabiliser et de se projeter ;

> besoin de bien loger les populations qui sont parfois mal logées ou en attente de logements ; le parcours résidentiel est souvent bloqué ; constat fait dans le Nord ;

> des quartiers dégradés sont à reconstruire ; Monsieur le vice-président salue l'accompagnement proposé par l'EPF pour la transformation des friches, qui est un vrai sujet ;

> les opérations et enjeux de relogement ANRU sont très importants en région ; les acteurs ont à cœur de respecter les calendriers ;

> le conseil régional est engagé dans la rénovation énergétique des logements, auprès des particuliers et des bailleurs ; 60 % de passoires énergétiques dans la région ; il faut accompagner les territoires comme le bassin minier ou la SAT ;

> tout élu à cœur de travailler sur la mixité sociale ; corrobore le propos du préfet sur le travail à engager sur le maintien dans le logement ; bientôt deux fois plus d'aînés concernés ; aides au logement adaptées dans les situations de baisse de revenus de ces ménages (veuvage) ;

> situation hétérogène en HDF en matière de production de logements ; existence de territoires tendus et détendus ; pas les mêmes enjeux ; accompagner avec EPF, fonds vert ;

Échange avec les participants

> Prise de parole de Jean-Michel SEDE, président de la section Hauts-de-France de la fédération des promoteurs immobiliers : le cercle du logement dans sa globalité est grippé ; les primo-accédants sont touchés par l'augmentation des taux ; 4 000 logements sur plans réservés dans les HDF ; baisse de la vente aux particuliers investisseurs (- 55%), dans les ventes en bloc et ventes aux bailleurs ; malgré cela, le m² augmente ; à 4000 €, 4250 € sur certains territoires ; opérations privées à sauver = des actions existent avec la CDC et d'autres opérateurs (LMH sur la MEL) pour faire du LLI ; le process a ses contraintes ; à disposition pour échanger et pour échanges sur le détail du marché tel qu'exposé ;

Prise d'Isabelle FOURROT, directrice régionale de la fondation Abbé Pierre : *Demande est faite en séance de joindre la déclaration de la fondation Abbé Pierre, conjointe à l'union régionale de l'habitat (URH) et la fédération des acteurs des solidarités (FAS) au compte-rendu du CRHH. Cette*

déclaration est jointe en annexe à ce compte-rendu.

A l'issue de cette déclaration, le préfet de région confirme participer aux assises du logement qui lancent l'alliance régionale pour le logement le 11 juin prochain.

Prise de parole d'Anne VOITURIEZ, présidente de LMH, maire de Loos, vice-présidente de la MEL en charge de l'habitat et du logement :

- > le PLH MEL détermine la nécessité de construire 60 000 logements sur 6 ans et de réhabiliter 6000 logements/an ; le PLH est volontaire mais fait face à beaucoup de contraintes ;
- > le ZAN rend plus complexe la recherche de fonciers, singulièrement dans le contexte territorial de la MEL (foncier pas toujours constructible, exemple des communes gardiennes de l'eau, prix élevé, la plupart des friches déjà exploitées) ;
- > Concernant la reconstitution de l'offre ANRU, 9 000 attributions ont eu lieu en 2023 pour 60 000 demandes sur la métropole ; cela fait 51 000 personnes dans une situation sociale difficile, situation que les élus locaux prennent à coeur ;
- > Madame la vice-présidente appelle au soutien de l'Etat ;
- > Le LLI, que les bailleurs produisent afin de boucler leurs programmes, n'est pas le produit naturel des publics de la région ; en contraignant à faire du LLI on va avoir moins de PLAI ; en ce sens le futur projet de loi SRU inquiète ; la balance LLI/LLS ne permettrait pas selon Madame la vice-présidente de combler le besoin en LLS ;
- > dans le cadre de la transformation de bureaux en logements qui est testée, les obstacles sont nombreux ; Madame la vice-présidente demande soutien et accompagnement ;
- > l'AA ne permet pas de massifier la production de LLS.

Réponse du préfet de région :

- le préfet s'engage à faire remonter toutes les réactions du terrain ;
- l'acquis-amélioré ne permet pas de massifier mais la politique des petits pas permet le dialogue avec les élus ;
- l'instance de dialogue sur le logement existe, bureaux de CRHH ; le préfet propose de les faire par thématiques ;
- le préfet revient sur le dispositif de « logement intercalaire » : sécurise le bâtiment, assurance moins chère, le conventionnement avec des associations coûte moins cher et ouvre à des dispositifs fiscaux ;
- face à 60 000 demandes dont 51 000 non solutionnées, il faut se montrer imaginatif. Le préfet cite à nouveau le dispositif du logement intercalaire et de CHRS hors-les-murs ; les mesures gouvernementales peuvent aussi avoir des impacts bénéfiques comme les récentes possibilités de pouvoir des préfets dans le cadre de squat qui ont permis de solutionner des situations de troubles à l'ordre public graves ; le préfet est disposé à travailler sur tout sujet à faire avancer pour les acteurs du logement ;

Intervention à deux voix de Madame Fabienne DECOTTIGNIES, secrétaire générale de la préfecture du Nord et de Monsieur Michel DAGBERT, chef de projet du développement du dunkerquois

- > 30 000 emplois directs indirects ou induits sont attendus dans le cadre d'installations

industrielles et nucléaires ;

> des GT mobilité (enjeux logement à croiser avec les enjeux mobilité et si possible décarbonée), logement, emploi, attractivité sont mis en place pour adresser les enjeux liés à ces perspectives ; on estime les besoins logements à environ 12 000/15 000 logements dont 4 300 en temporaire ;

> acteurs du logement (ALS et la BDT) et la CUD se sont engagés par la signature d'un contrat territorial de production et rénovation des LLS 2024-2026 ;

> enjeux qui dépassent le territoire de la CUD (par ailleurs récemment lauréate d'un AAP « territoires engagés pour le logement ») ; tous les territoires sont concernés, dont le Pas-de-Calais ;

> enjeux sur le parc privé ; élaboration d'un protocole inter-départemental ; vise contractuellement à garantir la mise en œuvre sous 10 ans par toutes les parties prenantes d'une solidarité dans le « carré magique » Dunkerque-Calais-Saint-Omer-Hazebrouk (périmètre prioritaire pour l'installation des salariés à venir) ;

> des clauses de révision sont prévues afin de pouvoir revoir régulièrement les objectifs en matière de logements ;

> appel à la mobilisation des acteurs du logement.

II. Séquence sur l'hébergement et le logement accompagné

•

Prise de parole de Bertrand de cliny, UNAF0 : la politique logement est une intention nationale qui a du mal à se concrétiser ; la mobilisation autour du plan logement d'abord 2 et de ses outils est pourtant là ; rencontres nationales de l'UNAF0 ; une plateforme régionale a été signée avec les acteurs du logement (ALS, URH, BDT) afin de renforcer et développer le logement accompagné dans toutes ses composantes ; trois objectifs ont été fixés à cette occasion : mieux connaître la situation et mieux faire connaître les produits sociaux ; analyser les besoins pour développer ces solutions ; travailler sur le renforcement du volet économique ; l'UNAF0 a besoin de la mobilisation de l'État pour soutenir les gens qui ont un parcours logement accompagné ;

Perspectives 2024 en termes de programmation du BOP 177 et du déploiement des résidences sociales

> Les crédits annoncés par la DIHAL devraient couvrir les besoins à l'intérieur de la cible régionale de 13 600 places en valeur annuelle.

> La transformation globale du parc d'hébergement et de logement accompagné doit se poursuivre.

> Le travail sera approfondi en matière de résidences sociales, notamment en lien avec l'UNAF0, l'URHAJ et le concours de la Caisse des dépôts, tout en déployant une expérimentation sur un type de résidence sociale présentant un accompagnement renforcé.

> Une communication plus large sera déployée auprès des élus mais également des bailleurs sur l'intermédiation locative pour faciliter la captation de places dans le parc privé.

> Plus généralement, et en particulier dans les CHRS, l'axe emploi et formation de l'accompagnement sera renforcé pour faciliter l'inclusion à long terme du public pris en charge.

III. Séquence sur les aides à la pierre (parc public et parc privé)

ANRU : Intervention de Benoît ZELLER, directeur opérationnel de l'ANRU

> cette année, intégration des objectifs de reconstitution de l'offre avec ceux de la production neuve de LLS ;

> l'enjeu de la politique nationale est de déconcentrer les situations de grande précarité et de répondre plus fortement aux besoins en logements ; la courbe est ascendante mais le processus de renouvellement urbain en difficulté (difficultés foncières, reconstitution sur le PLAI à renforcer) ;

> les HDF sont la 2ème région en termes de logements à traiter (30 000 logements conventionnés ANRU à traiter) ; sur 280 000 logements au niveau national ; démolition, recyclage, rénovation ; sur 25 EPCI en région, 20 sont concernés par la reconstitution de l'offre ; 40 % est déjà réalisé ; les opérations restantes sont à engager d'ici fin 2026 ; doubler la production actuelle ; enjeu d'articulation avec la production neuve ;

> en termes de mixité sociale, il convient de faciliter le processus de relogement ; les services de l'État déconcentrés sont mobilisés (DDETS/DDT) ; en termes d'attributions, ne pas faire patienter les ménages trop longtemps dans l'incertitude du relogement ;

PARC PUBLIC

PROGRAMMATION 2024 :

9 235 LLS à produire

2 470 PLAI

3 698 PLUS

3 067 PLS

Enveloppe régionale = 22,9M € (AE), auquel s'ajoutent les reliquats issus des dotations attribuées aux EPCI délégataires des aides à la pierre, soit un montant total d'aides à la pierre en région de 26,6M€.

ACQUIS AMÉLIORÉ 2024 :

- Ambition de production 2024 d'environ 500 logements en acquis-amélioré
- Enveloppe minimum d'ores et déjà disponible en 2024 = 5,7 M€
- maintien du « super-bonus » à 16 000€;
- augmentation du « méga-bonus » à un montant compris entre 16 000 et 40 000 €, à hauteur de la participation programmée par la collectivité territoriale le cas échéant (financements de l'État et de la collectivité territoriale à parité) ;
- extension du méga-bonus à toute la région Hauts-de-France (=suppression des territoires démonstrateurs).

LA PROGRAMMATION EST VALIDÉE EN SÉANCE

> Les critères d'attribution des aides à l'acquis-amélioré seront définis dans une circulaire et un flyer prochainement à la diffusion auprès des collectivités territoriales et acteurs de l'habitat et de l'hébergement.

Prise de parole d'Emma DESETTE, directrice régionale par intérim de l'URH : les bailleurs restent convaincus qu'il faut rester ambitieux dans les arbitrages et qu'il faut développer les leviers pour accroître les capacités de faire des opérateurs ; salue donc les arbitrages pris par le préfet de région face à programmation nationale initiale qui était en deçà du réalisé 2023 ;

> salue également la présentation des chiffres ANRU ; facilitera l'articulation avec la production neuve ; l'URHa bien entendu l'appel sur le foncier pour la reconstitution de l'offre ANRU ;

Réponse du préfet de région :

- souhaite travailler dans la transparence et avec des chiffres ; chiffres ANRU à diffuser tous les mois aux partenaires (OSMOSE ?) ;
- le préfet de région est « prêt à tout regarder » pour produire et être créatif (partage d'idées, fonciers connus à mobiliser, modes de faire à présenter) ; encourage à être interpellé par les acteurs du logement et de l'hébergement en ce sens ;
- le préfet remercie à nouveau la MEL sur les trajectoires de reconstitution de l'offre récemment présentées ;
- invite à prendre soin des populations vulnérables (exemple, on ne peut pas supprimer des financements destinés à aider des gens à aller dans le bon sens)
- faire attention aux populations qui attendent les rénovations de quartiers ;

PARC PRIVE

PROGRAMMATION 2024 :

- **Enveloppe régionale = 267,5 M€ (+ 109%) ;**
- **14 166 logements à rénover**
- contexte de refonte massive des aides ANAH ;

LA PROGRAMMATION EST VALIDÉE EN SÉANCE

- le préfet de région insiste sur l'intention très forte de la hausse de budget parc privé qui passe de 128 M€ à 267 M€ ; signe positif envoyé au regard des prises de parole plus haut sur les populations vulnérables ;

Présentation du dispositif du conseil régional d'accompagnement à l'ingénierie des projets de réhabilitation et rénovation des logements

17h35 > Présentation du bilan 2023 d'Action logement services

Conclusion du préfet de région

- **accélérer sur le NPNRU ;**
- **donner les chiffres régulièrement entre nous pour piloter la reconstitution de l'offre**
- **partager les informations importantes ;**