

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France
Bureau du 17 mai 2022

Le bureau de CRHH s'est déroulé le 17 mai 2022 en présentiel et en visio. Les principaux points qui ont été abordés sont les suivants :

1°) Présentation du PLH de la CA d'Hénin Carvin :

La collectivité présente son 3^{ème} PLH qui porte sur la période 2022-2028. Il s'inscrit dans le projet de territoire écologique de la collectivité et a été élaboré dans le cadre d'une démarche partenariale constituée de nombreux ateliers ayant associés de nombreux participants. Six chantiers du projet de territoire écologique sont déclinés en objectifs opérationnels pour ce PLH. Les 5 orientations choisies par la collectivité ainsi que les actions associées sont présentées aux membres du Bureau. Retrouvez le détail de la présentation [ici](#).

Les membres du bureau du CRHH ont apprécié :

- la qualité du travail partenarial mené par l'intercommunalité et la démarche collégiale autour du projet de territoire écologique de la collectivité ;
- la pertinence du document, des projections réalistes et le caractère opérationnel des actions ;
- la répartition territorialisée et équilibrée des besoins ;
- un objectif de production responsable avec comme priorité la requalification du bâti existant ;
- la promotion d'une stratégie de transition écologique et économe en foncier (dans la perspective d'une Zéro Artificialisation Nette).

Deux points de vigilance ont néanmoins été relevés :

- l'offre locative sociale devra être encadrée sur les communes les plus dotées en réponse à des besoins avérés et selon une approche qualitative ;
- la concrétisation du phasage du développement résidentiel devra s'articuler de manière cohérente avec la programmation locative sociale.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable.

2°) Table ronde sur les Acquis Améliorés :

Les travaux du groupe de travail mandaté en 2021 par le bureau du CRHH ont notamment mis en lumière les éléments suivants :

- une diminution de la production en acquis améliorés entre 2011 et 2021 (globalement de 600 à 300 LLS par an), mais avec une stabilisation en fourchette basse sur les 5 dernières années;
- une diversité des situations territoriales, certains territoires de gestion voyant leur production augmenter sur les dernières années. La diminution est surtout constatée en zone A tandis que la production se concentre majoritairement en zones B1 et B2 ;
- une production concentrée chez un petit nombre de bailleurs sociaux : les 10 premiers bailleurs producteurs de logements en AA réalisent 57 % de la production régionale, les 43 % restants étant partagés entre 45 autres bailleurs;

Dans la continuité de cette démarche, une table ronde regroupant l'URH, Action Logement Services et la MEL a permis de poursuivre l'analyse de cette thématique à travers l'évocation des divers freins, des leviers et propositions d'actions applicables aux opérations d'Acquis Améliorés.

- En ce qui concerne l'URH

Les éléments de contexte :

- une diminution du nombre moyen de logements par opération ces dernières années (7 à 3 logements);
- une production majoritaire dans le Nord (52 %) mais un effet levier possible du programme Action Cœur de Ville sur d'autres territoires : 27 % des agréments ont été délivrés sur des communes ACV ces dernières années, et parmi ceux-ci 40 % concernaient l'Aisne.

Les freins évoqués par l'URH sont d'ordre :

- budgétaire : coût des travaux supérieurs à la valeur vénale du bâtiment, coût du foncier favorisant la production en neuf sur les territoires détendus, forfaits de subventions ne permettant pas d'atteindre l'équilibre de l'opération, besoin d'une prise en charge du foncier en amont par l'EPCI ou par un établissement public pour diminuer le coût ;
- technique : contraintes d'accessibilité, de mise aux normes, d'acoustique, imprévus sur le chantier (amiante, mэрule...);
- réglementaire : contraintes ABF, lourdeurs procédurieres liées aux démarches administratives et aux partenariats à mettre en place, temps de travail investi pour un logement AA = autant que pour 30 logements neufs...

Les bailleurs sociaux ont fait remonter les principales propositions suivantes :

- favoriser la montée en compétence des collectivités pour leur permettre de passer d'une stratégie d'opérations diffuses (sollicitation ponctuelle des bailleurs sur le traitement d'un bien dégradé) à des opérations programmées de requalification de l'habitat ancien, afin de massifier le processus d'intervention sur les acquis-améliorés ;
- mobiliser les opérateurs publics autour du repérage et de l'acquisition immobilière des biens : accompagnement des collectivités dans la mise en œuvre des procédures (préemption, insalubrité), acquisition et cession directe des biens aux bailleurs à un prix modéré (fonds de minoration foncière, bail emphytéotique...);
- faciliter l'atteinte de l'équilibre financier : accroître les forfaits de subvention, élargir l'octroi de la subvention aux PLS, autoriser les marges locales de loyer ;
- permettre le déconventionnement et le reconventionnement des PLAI vacants de longue durée en tant que patrimoine bâti dégradé des bailleurs. Sur ce point, les services de l'Etat ont précisé que cette mise en œuvre n'était pas autorisée, car elle conduirait à financer deux fois le même logement. Ces logements relèvent de financements en réhabilitation ;
- prioriser l'acquis amélioré "changement d'usage" (restructuration de bâtiments tertiaires, communaux...)
- prendre en compte le délai de montage des opérations et autoriser la programmation sur une base triennale plutôt qu'annuelle.

- En ce qui concerne Action Logement Services

La table ronde a également été l'occasion pour Action Logement de présenter sa politique d'intervention sur les acquis-améliorés en secteur Action Cœur de Ville. Au-delà du financement spécifique pouvant monter jusqu'à 1 000 € / m², l'intervention d'Action Logement permet également de réfléchir au devenir du logement rénové en acquis-amélioré, à sa capacité à répondre aux besoins des locataires et à son inscription dans une politique de revalorisation et d'attractivité du centre-ville.

Présentation du dispositif d'Action Logements Services sur le [site internet](#).

En ce qui concerne la MEL

La politique de soutien aux acquis-améliorés de la MEL s'appuie sur plusieurs leviers :

- des subventions majorées par l'EPCI : la subvention pour un PLAI acquis-amélioré peut atteindre près de 47 000 € ainsi répartis :
 - subvention PLAI de droit commun : 9 130 €
 - majoration par la MEL : 25 000 €
 - bonus régional sur la dotation FNAP pouvant être porté jusqu'à 12 000 € ;
- une préconisation faite aux bailleurs d'intégrer un logement AA pour 20 logements réalisés en neuf dans leur programmation ;
- la mise en œuvre du droit de préemption sur les logements situés sur l'armature urbaine du SCOT, les communes SRU, les communes gardiennes de l'eau et celles sur lesquelles les prix de vente sont les plus élevés ;
- des partenariats avec l'EPF et avec la SPLA "Fabrique des Quartiers", outil d'aménagement dédié à la requalification et la revitalisation des quartiers d'habitat ancien dégradé. Dans ce cadre, la Fabrique des Quartiers propose aux bailleurs sociaux des opérations de portage d'opérations en acquisition-amélioration.

3°) Instruction relative aux objectifs 2022 du plan logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme :

Le nombre de places créées en intermédiation locative comme pour les pensions de famille depuis 2018 est rappelé ainsi que leurs objectifs de création pour 2022. Le détail des chiffres se trouvent dans le diaporama. En 2023, il est prévu une feuille de route pour le développement des résidences sociales et des foyers de jeunes travailleurs.

En ce qui concerne les ménages sortis d'hébergement, l'objectif pour la région est de 2 100 attributions, soit une augmentation de 9 % par rapport à l'an dernier. La répartition par département est disponible dans le diaporama et s'est faite en fonction du poids des départements dans la demande régionale de ménages hébergés, avec un rattrapage de 3 ans pour éviter des évolutions trop brutales.

En ce qui concerne les ménages sans-abri, l'objectif pour 2022 est de 1 150 attributions, en hausse de 9,5 % par rapport à l'objectif 2021.

Ces objectifs seront rappelés dans un courrier du préfet de région à destination des bailleurs sociaux et des EPCI.

4°) Lancement de l'appel à projets « Volet jeunes en rupture du CEJ » :

Le contrat d'engagement jeunes (CEJ) est une mesure de la stratégie de prévention et de lutte contre la pauvreté. Il est en place depuis le 1^{er} mars 2022 dans la continuité du programme 1 jeune 1 solution et en remplacement de la garantie jeunes. Il s'agit d'un accompagnement personnalisé, intensif avec un conseiller dédié, pour des jeunes de moins de 26 ans (ou 30 ans en cas de handicap) sans formation ni emploi. L'objectif est d'accéder à la formation, la découverte de métiers et la construction d'un projet professionnel accompagnés de la perception d'une allocation.

Depuis le 22 avril, un contrat d'engagement jeunes, spécial jeunes en rupture est mis en place : il concerne des jeunes inactifs cumulant plusieurs difficultés (absence de logement stable, en situation d'illettrisme, addiction...). L'accompagnement de ce CEJ est plus progressif et plus personnalisé.

Un appel à projet régional est lancé (date de clôture au 8/07/2022) pour compléter l'offre de service existante et proposer des parcours intégrés d'accompagnement vers l'emploi.

Retrouvez l'appel à projets ici sur démarches simplifiées. Les principaux objectifs de cet AAP sont décrits dans le diaporama.

5°) Inscription de copropriétés de la MEL au PIC :

La MEL a demandé l'inscription de 13 nouvelles copropriétés en difficulté au sein de la liste de priorité régionale du PIC. Il s'agit de copropriétés en dispositif d'OPAH CD Multi sites et des copropriétés sur le périmètre de Lille Quartier Ancien, objet d'une étude pré-opérationnelle d'Opah.

L'inscription des 7 copropriétés en OPAH CD est cohérente avec le lancement de l'opération programmée pour prioriser la mobilisation des aides destinées à l'atteinte des objectifs de redressement. Le bureau du CRHH valide l'inscription pour ces copropriétés.

En ce qui concerne les 8 copropriétés de Lille Quartier Ancien, il est décidé un report de l'inscription en raison notamment de leur absence d'inscription au registre des copropriétés et dans l'attente des conclusions de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH.

La MEL la nécessité de cette inscription au PIC pour pouvoir bénéficier des dispositifs d'Action Logement.

L'inscription de ces copropriétés à la liste de priorité régionale du PIC sera réexaminée avant la fin de l'année.

6°) Actualités :

Un point d'étape de l'Anah en région est présenté : au 1^{er} mai 2022, plus de 2300 logements ont été rénovés pour plus de 55 M€. La dynamique régionale est très supérieure à celle de l'année dernière, notamment en raison des dossiers de 2021 n'ayant

pu être financés faute de crédits suffisants. Le gain énergétique atteint plus de 52 % après travaux.

Au 1^{er} mai, plus de 23 000 dossiers MaPrim'Rénov ont été déposés et portent, dans leur grande majorité, sur un seul geste.

76 dispositifs d'opérations programmées sont actuellement recensées dans les Hauts-de-France.