

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France Bureau du 18 novembre 2022

Le bureau de CRHH s'est déroulé le 18 novembre 2022 en présentiel et en visio. Les principaux points qui ont été abordés sont les suivants :

1°) Parc privé : avis du bureau sur le redéploiement de l'enveloppe ANAH suite à la notification de fin de gestion 2022

Le dialogue de gestion avec l'ANAH centrale s'est tenu en octobre, sur la base d'une enquête ACT 21 renseignée par les territoires cet été, au sujet de leurs perspectives d'atterrissage de fin 2022. Le contexte national étant assez tendu cette année, toutes les régions sont en demande de compléments.

Ce dialogue a abouti à une notification au Préfet de Région le 25 octobre dernier de la dotation régionale rectifiée pour les Hauts-de-France. Cette dotation passe à 104,547 millions d'euros (travaux et ingénierie), soit une hausse de 11,4 millions d'euros de l'enveloppe initiale. Il convient de signaler que cette dotation révisée est supérieure à la dotation finale de 2021 qui de 101 millions d'euros.

Afin de répartir ce complément entre les territoires, les perspectives d'atterrissage ont été analysées, et réparties au prorata des besoins exprimés.

La baisse de l'enveloppe sur les copropriétés permet de couvrir tous les besoins exprimés. L'enveloppe ingénierie est restée stable, l'évolution des besoins sur plusieurs secteurs a permis de reventiler une petite partie de cette enveloppe.

L'ensemble de ces propositions ont été affinées avec les DDT(M), pour aboutir à la proposition de répartition présentée.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable.

La baisse des objectifs sur les propriétaires occupants en habitat indigne (= PO LHI) interpelle, même si elle correspond à une réalité observée par rapport aux dossiers potentiels. C'est l'efficacité des dispositifs qui est à réinterroger, ce qui renvoie à des groupes de travail spécialisés.

2°) Parc public : point d'avancement sur l'offre nouvelle et les perspectives d'atterrissage 2022, avis du bureau sur les ajustements des dotations produits spécifiques

Le suivi des agréments démontre une récente avancée des produits financés par l'État, avec une atteinte de 25,8 % des objectifs du FNAP à ce jour, ce qui place la Région en 10^{ème} place au niveau national.

Les PLUS sont engagés plus tardivement que les PLS et les PLAI.

Tous les territoires ont engagé des opérations hormis la CA du Saint Quentinois et la CA Douaisis Agglomération.

Les perspectives pour la fin 2022, issues de la dernière enquête menée, restent supérieures à celles de fin 2021 avec près de 10 000 logements sociaux qui seraient financés, soit un taux de réalisation de 89 %, comportant près de 400 logements en acquis-améliorés dont une centaine de PLS.

Ces enquêtes ont permis un arbitrage du FNAP pour la fin de gestion, qui ne modifie pas au final les objectifs PLAI/PLUS/PLS pour les Hauts de France. Tous les besoins identifiés sont couverts.

Il est donc désormais possible de procéder à délégation de l'intégralité de l'enveloppe régionale sur l'offre nouvelle, ainsi que des compléments reçus sur les MOUS .

Les délégations des soldes d'enveloppe seront mises en place semaine 47.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable.

Il est rappelé la nécessité d'une mobilisation générale à cette période de l'année, pour aboutir aux perspectives remontées. Les chiffres restent très encourageants, ce qui n'empêche pas la prudence, et nécessite la vigilance de tous les acteurs pour y parvenir.

La conjoncture nécessite en effet de veiller aussi en parallèle à la concrétisation des agréments par les ordres de service. La faisabilité financière des opérations peut s'avérer délicate avec des taux de fonds propres qui dépasseraient les 25 % en 2023.

point d'avancement sur plan de relance – avis sur l'ajustement des enveloppes de réhabilitation LLS

Il en résulte peu d'évolution sur les Hauts de France, seconde dotation régionale sur le volet réhabilitation, avec un taux de réalisation de 60 %.

L'Aisne, l'Oise et la Somme ont complètement achevé leurs engagements. 30 % de l'objectif atteint pour le Nord 60 % et pour le Pas-de-Calais.

Le récent redéploiement national n'a pas concerné la région mais a permis d'abonder marginalement la dotation de celles présentant un taux de consommation élevé.

Il est proposé de procéder à la délégation du solde d'AE conservées jusqu'alors en réserve.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable.

Un autre dispositif va prendre la suite en 2023, avec une enveloppe de 200 millions d'euros au niveau national, pour lequel il sera nécessaire d'identifier rapidement les besoins, dès le début de l'année. Le Conseil d'Administration du FNAP prévu le 15 décembre prochain devrait proposer le cadre de ce dispositif.

Les modalités de mobilisation de ces crédits représentent un point de vigilance pour les bailleurs sociaux en région qui soulignent qu'écartier les logements en étiquette E de ce dispositif serait pénalisant pour la région. Ces logements pouvant présenter des niveaux de loyers faibles, dont la hausse sera limitée, des arbitrages se présenteront entre réhabilitation et démolition.

3°) Avis du bureau sur l'agrément OFS (organisme de foncier solidaire) et modification des statuts de CLESENCE

L'ESH Clesense présente son patrimoine et son organisation, ainsi que les études de faisabilité menées sur les potentialités de développement d'opérations en bail réel solidaire en région Hauts-de-France et en Île-de-France.

Des collectivités sont ciblées, ce qui n'exclut pas des interventions sur les autres territoires, y compris sur lesquels Clésence est déjà présent historiquement.

Une modification des statuts est également nécessaire pour ajouter cette compétence.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable.

Un autre projet de création d'OFS est à l'étude dans l'Oise, qui s'oriente vers la constitution d'un GIP avec d'autres bailleurs sociaux, le conseil départemental et l'EPFLO.

Les effets du ZAN à partir de 2050 sur le prix du foncier restent une inconnue pour tous les acteurs. L'EPFLO tient à disposition une étude réalisée en 2018/2019 sur les secteurs tendus et ceux en déprise.

L'intérêt d'une consolidation régionale se dégage, compte-tenu des nombreuses initiatives et études sur le sujet. De plus, les chiffres de l ne sont pas bons. L'OFS, s'il peut favoriser l'accession sociale en région, ne doit pas devenir un outil spéculatif qui aurait un effet contraire à celui recherché.

4°) EPF : point d'information sur le bilan à mi-parcours du PPI 2020-2024

Le PPPI actuel s'avère très différent du précédent, ce qui a perturbé certaines collectivités. Ce bilan à mi-parcours a pour objectif d'évaluer la pertinence de ces changements.

Le stock des réserves foncières de l'EPF a été analysé. Il en ressort que 2/3 sont rattachés à des opérations, le dernier tiers étant en attente des projets des collectivités, qui hésitent à s'engager sur du très long terme.

Le CRHH note que, malgré l'existence d'un EPF, la contribution à la production de logements sur la MEL n'est pas à la hauteur des enjeux avec seulement 500 logements par an.

Depuis juin, l'EPF a adopté un nouveau dispositif sur la réhabilitation, avec un système de décote du foncier pour compenser la démolition, avec un plafond appliqué. Les collectivités doivent se l'approprier car cet outil pourrait aider à développer les acquisitions-améliorations.

5°) Mise à jour du règlement intérieur du CRHH

Les années 2020 et 2021 ont fortement réduit le recours aux réunions en présentiel. Le plan de relance a contraint le CRHH à s'exprimer davantage sur des sujets de financement de réhabilitation de logements.

L'année 2023 devrait pouvoir permettre de retrouver un fonctionnement du bureau de CRHH davantage en présentiel, et moins centré sur le sujet des aides à la pierre, pour laisser plus de place aux thématiques liées à l'hébergement, dans un contexte de restructuration de l'AHI.

La coprésidence du CRHH apparue réglementairement en février 2022 nécessite de revoir le règlement intérieur, ce qui relève de la compétence du bureau qui doit en faire la proposition au plénier.

La désignation de cette coprésidence est l'objet d'une proposition soumise au débat des membres du bureau : la coprésidence serait assurée par une collectivité territoriale membre du bureau.

Pour renforcer la présence et l'expression des collectivités, il est également proposé de mettre en place une commission spécialisée « collectivités » .

Un document martyre reprenant ces propositions sera transmis à tous les membres du bureau, en vue d'un temps de discussion plus important à y consacrer lors du prochain bureau de CRHH du 17 janvier 2023. D'ici là, cette proposition sera évoquée plus en détail avec le corps préfectoral.

La composition des membres du bureau sera également diffusée.

De plus, il est proposé aux membres du bureau de proposer des thèmes à aborder en bureau sur l'année 2023. Une programmation de ces thèmes sera également abordée le 17 janvier, sur la base des propositions des membres.

6°) Information sur les dates prévisionnelles des bureaux en 2023

17 Janvier 2023 / 9h30 12h30

04 Juillet 2023 / 9h30 12h30

07 Mars 2023 / 9h30 12h30

19 Septembre 2023 / 9h30 12h30

13 Avril 2023 / 14h00 17h00

19 Octobre 2023 / 14h00 17h00

25 Mai 2023 / 14h00 17h00

05 Décembre 2023 / 9h30 12h30