

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France
Bureau du 28 juin 2022

Le bureau de CRHH s'est déroulé le 28 juin 2022 en présentiel et en visio.
Les principaux points abordés sont les suivants :

1°) Encadrement de la production HLM dans les communes comptant plus de 40 % de logements sociaux

Il est rappelé la nécessité d'assurer les conditions d'une mixité sociale dans les communes fortement dotées en habitat social. L'offre nouvelle peut, de par le renouvellement du parc de logement et la diversification de l'offre permettre, sous certaines conditions, d'améliorer la mixité sociale.

Les agréments PLUS/PLAI dans les communes où le taux de LLS est supérieur à 40 % doivent nécessairement faire l'objet d'une analyse approfondie. Après un examen d'opportunité, l'agrément restera possible dans certaines situations (A-A, reconstitution de l'offre démolie en quartiers ANRU, etc...)

La région est très concernée avec 71 communes ce qui représente 30 % des communes concernées au niveau national, essentiellement dans le Nord et le Pas-de-Calais. Le détail est disponible sur le diaporama.

Le groupe de travail issu du bureau du CRHH a proposé de définir une doctrine régionale facilitant l'examen approfondi des opérations au cas par cas. Les documents (projet de doctrine, carte et grille d'analyse) ont été envoyés aux membres en amont du CRHH et sont disponibles sur le site du CRHH.

Les membres du bureau saluent la souplesse de la démarche et la bonne prise en compte de leurs contributions respectives.

Les échanges sont nombreux sur ce sujet notamment en ce qui concerne le processus et le délai d'instruction avec la crainte sur la dynamique de production.

La grille d'analyse a été établie pour aider les services instructeurs et faciliter leur appréhension des projets au cas par cas dans leurs spécificités. Elle peut s'appliquer dans le cadre de l'instruction des opérations déposées et pourra faciliter l'analyse en amont des projets dès la phase de programmation.

Un bilan pourra être réalisé avec une année de recul afin de faire évoluer le process si nécessaire et s'adapter à d'éventuelles évolutions de la réglementation en la matière.

2°) Plan de relance Palulos : état d'avancement

L'avancement de la consommation des crédits du plan de relance 2022, volet réhabilitation du parc locatif social, est fait en séance. Des précisions de calendrier mais aussi de procédure sont disponibles dans le diaporama.

Pour rappel, toute annulation d'opération 2021 entraîne la perte des crédits en territoire non délégué. Il est donc essentiel d'éviter toute annulation.

Seules 5 régions sur les 12 ont engagé des opérations. Dans la région, seulement 7 % de logements sont financés, mais 221 logements sont en cours d'instruction ce qui amènerait le nombre de logements subventionnés à 352 soit 19 % de l'objectif.

La CUD indique que l'avenant annuel n'est pas encore signé par le représentant de l'État ce qui bloque un certain nombre de dossiers. La DDTM 59 précise que l'avenant est dans le circuit de signature et ne devrait plus tarder.

L'URH s'inquiète de la signature des avenants et indique que d'autres freins pourraient expliquer ce retard. En effet, le contexte économique allonge les délais des appels d'offre et la disponibilité des diagnostiqueurs. Les temps de négociations sont beaucoup plus longs. Cependant, les bailleurs ont bien des opérations. Elle se veut rassurante sur l'arrivée des dossiers. Elle précise que la région est très spécifique et difficilement comparable aux autres régions : la région est concernée par l'ensemble des dispositifs (bassin minier, Action Cœur de Ville, petites villes de demain, plan de relance...). Le bon indicateur serait de suivre le nombre de dossiers déposés plutôt que les dossiers financés.

Cependant, l'analyse actuelle sur SISAL des dossiers déposés n'est pas pertinente dans la mesure où le statut « dépose » englobe des situations très différentes allant du dossier complet prêt à instruire au dossier absolument pas abouti.

3°) Avancement de la programmation LLS

Un point d'avancement de la programmation des logements du parc public est effectué. Moins de 1 % des logements programmés est engagé. La région est la 10^e en termes de taux de réalisation, inférieur de plus de 2 points à la moyenne nationale.

Seulement 111 logements sont financés sur 3 territoires, sur un objectif de 11 296 logements.

L'URH indique que l'ensemble des bailleurs est extrêmement mobilisé sur le sujet. Les organismes tentent bien de déposer leurs dossiers au fil de l'eau. L'ingénierie des bailleurs ne s'est pas adaptée au contexte. Certains bailleurs ne déposent leurs dossiers que lorsqu'ils ont des retours de leurs appels d'offre pour éviter qu'une partie du financement soit pris sur leur fonds propre. Elle précise également que l'ouverture tardive de Galion ainsi que la validation des marges locales sont deux freins au dépôt rapide des dossiers.

L'UNPI indique pour sa part des difficultés par rapport au coût des matériaux et des difficultés de personnel.

4°) Appels à projets en cours (démolition et matériaux biosourcés)

Deux appels à projets (AAP) sont en cours.

Concernant l'AAP finançant des opérations de démolition, 38 dossiers ont été déposés pour 846 logements.

L'enveloppe FNAP a été augmentée de 61 % par rapport à 2021 mais ne permettra de financer que 329 logements. Les critères nationaux et régionaux sont rappelés en séance. Le jury de sélection se réunira le lundi 4 juillet.

Les membres s'interrogent sur le constat récurrent d'un besoin supérieur aux crédits disponibles : une programmation pluriannuelle est évoquée mais celle-ci serait contraire à la notion d'appel à projets et modifierait les règles affichées.

Concernant l'AAP« matériaux biosourcés », 14 dossiers ont été déposés pour 327 logements.

L'enveloppe du FNAP consacré à cet appel à projets est de 400 000 €. Selon la 1ere estimation, le besoin serait équivalent au double. Les critères d'éligibilité sont rappelés en séance. Le jury de sélection se réunira le mercredi 6 juillet.

La question de l'avenir d'un tel AAP est discutée avec l'arrivée de la RE 2020. L'URH précise que les bailleurs sociaux sont très mobilisés sur les éco-matériaux et salue l'existence de cet AAP.

5°) Parc privé

Au 31 mai 2022, la région fait partie de celles qui ont le plus consommé de crédits.

Sur les aides classiques de l'Anah, la dynamique régionale est en hausse par rapport à 2021 avec plus de 72 millions d'euros de travaux générés et près de 3 000 logements rénovés.

Sur la rénovation énergétique, plus de 31 000 logements ont été rénovés sur les 5 premiers mois de l'année avec plus de 131 millions d'euros de primes ou subventions versées. Le gain énergétique après travaux est supérieur à 50 % en moyenne.

Avec MaPrimeRénov, plus de 283 M€ de travaux générés avec en majorité des dossiers à un seul geste et surtout pour des propriétaires occupants. Le détail du bilan est disponible sur le diaporama.