



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France

Lundi 7 mars à 14h30, amphithéâtre du CEREMA

COMPTE-RENDU

Le CRHH plénier du 7 mars 2022 a vocation à lancer la programmation 2022.

L'ordre du jour était le suivant :

- Introduction par le préfet de région (10')
- Rappel du fonctionnement du CRHH et point sur le renouvellement des instances du CRHH (10')
- Données sur l'habitat et l'hébergement en Hauts-de-France (actualisation de l'atlas du logement en région, annonce sur France Rénov') (10')
- Bilan des politiques sociales du logement et de l'hébergement (logement d'abord, attributions....) (10')
- Transformation du parc accueil hébergement insertion (10')
- Bilans 2021 et programmations financières 2022 relatives au logement (logement social, ANAH, plan de relance, PALULOS, gens du voyage) (30')
- Engagement pour le renouveau du bassin minier (30')
- 16h30 : « tour de table »
- Table ronde sur la production de logements en acquis-amélioré en région (2 x 10')

soit **une réunion d'une durée de 2h30 à 3h00**

Etaient présents aux côtés du préfet de région, la préfète de l'Oise, le DREAL et DREAL adjoint, le DREETS adjoint et Mme Delots, responsable de la mission ERBM.

Introduction par le préfet de région

Le préfet a ouvert son propos en qualifiant la crise du logement de « *crise importante mais silencieuse* » car non exprimée par les ménages en souffrances.

Il rappelle que 75 000 ménages sont sur liste d'attente pour obtention d'un logement et que le besoin de produire est critique. A ce titre, il salue le « génie de la région » qui a inventé le logement social individuel, un modèle selon lui à encourager.

Le préfet a appelé à respecter 3 orientations pour 2022 :

- 1) produire plus et plus vite**
- 2) en artificialisant moins**
- 3) en densifiant, en se concentrant sur l'acquis amélioré**

Sur le point 1) : le préfet adresse d'abord un « coup de chapeau » aux bailleurs puisque le système HDF a été au rendez-vous des objectifs ambitieux du gouvernement, à peu d'unités près. **Il s'agit maintenant à minima de maintenir le niveau de 2019 (8 648) et idéalement de le dépasser.**

A ce titre, le préfet souhaite que l'on fasse mieux et plus vite pour éviter l'embouteillage de fin d'année DREAL/DDT, et demande aux bailleurs d'accélérer le mouvement / transmettre les dossiers dès qu'ils sont prêts pour demander les agréments.

Il rappelle que la raison sociale du bailleur est de construire et formule qu'« un bailleur qui ne construit plus est un bailleur fini ! »

2 et 3) **Le préfet rappelle qu'il est urgent de ralentir la consommation foncière** : le département du Nord est l'un des plus artificialisés (20%) et le monde agricole et les associations naturalistes s'irritent à juste titre.

Ainsi, il pointe qu'au contraire des dires, **la demande de production en logements n'est pas contradictoire au ZAN** si on se focalise sur les opérations d'acquisition/amélioration, si on conventionne sur de l'habitat individuel dégradé sur lequel il y a besoin d'intervenir et si on « reconstruit la cille sur la ville » c'est à dire on densifie.

A ce titre, il annonce donc la mise en place **d'une valorisation des PLAI en acquis amélioré et un super bonus** qui permet de sur-primer les PLAI en acquis amélioré sur les zones tendues afin de lutter contre l'habitat insalubre, de faire du LLS, sans artificialiser et donc de respecter les 3 points précités.

Enfin, le préfet rappelle toute **la portée que le fond friches** a eu en région HDF, **le travail de la région** qui a investi 30M € sur la rénovation thermique et l'aménagement urbain, **le poids à accorder aux territoires ERBM et SAT** et en appelle à une **année 2022** qui, indépendamment des élections, sera par bien des aspects **riche mais passionnante**.

Principaux éléments cités

Renouvellement du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et installation de la co-présidence introduite par la loi 3DS du 22 février 2022

- Les membres du CRHH étaient nommés par arrêté préfectoral arrivant à échéance le 4 mars 2022.
- L'instance a été renouvelée via un nouvel arrêté pris le 3 mars 2022. Les 37 membres du CRHH ont souhaité rester membres.
- **De nouveaux membres sont à prendre en compte** : l'Agence Régionale de Santé, les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), le réseau urba 8, la chambre de commerce et d'industrie de la région Hauts-de-France et la fédération régionale des centres sociaux.
- Enfin, la loi 3DS ayant récemment introduit une co-présidence du plénier, le DREAL a proposé en début de séance une co-présidence avec la région. A l'unanimité, celle-ci a été validée par les membres du plénier. **Samira HERIZI**, du pôle aménagement de la région a donc rejoint le préfet à la tribune pour toute la séance.

Données sur l'habitat et l'hébergement en Hauts-de-France : principaux constats

- **Depuis 2014**, l'amplitude des **baisses de production de logements et des périodes de reprise de la construction se resserre**. En moyenne, les démarrages de chantier couvrent les besoins minimaux de la région, malgré quelques périodes insuffisantes en 2014, 2016 et lors de la crise sanitaire.
- La majorité des logements sont construits en dehors du tissu urbain avec de fortes disparités territoriales.
- **Le stock de demandeurs de logements sociaux a augmenté de 6 % par rapport à l'an dernier et le volume de premières demandes croît pour la première fois depuis 2017.**
- **Le délai d'attribution moyen d'un logement social en Hauts-de-France est de 10 mois en 1^{er} accès**. La tension dans le parc locatif social a augmenté de 22 % entre 2016 et 2022.

- La proportion de ménages à très faibles revenus demeure importante en Hauts-de-France. Près de 70 % des demandeurs d'un logement social ont des ressources inférieures au produit financier le plus bas, le PLAI (97,5 % en 2017).

Le préfet de région a rappelé à cette occasion qu'il portera une vigilance particulière au sud de l'Oise qui connaît un regain d'activité des plus importants, notamment avec la reprise de l'activité de l'aéroport Charles de Gaulle, ce qui fera monter la tension sur le logement social dans cette partie du département.

Le préfet a également interpellé les deux collectivités qui n'ont pas élaboré de Programme local de l'habitat pourtant obligatoires sur leurs territoires : Aire cantilienne et Pays d'Oise et d'Halatte.

Mise à jour de l'atlas cartographique des Hauts-de-France : l'atlas cartographique sur le logement de la DREAL, mis à jour en 2017, va être mis à jour cette année.

> Déploiement de France Rénov' : service déployé en région depuis le 1er janvier 2022 en tant que Service Public de la Rénovation de l'Habitat = constitue le point d'entrée unique pour tous les parcours de travaux de rénovation des logements.

Bilan 2021 en matière de politiques sociales du logement et de l'hébergement - DREAL

> Les ménages les plus pauvres (avec des ressources inférieures au seuil du 1^{er} quartile) **sont sous-représentés dans les attributions globales de logements sociaux (en et hors QPV).**

Alors qu'ils représentent 25 % de la demande, ils ne pèsent que 17,3 % des attributions en Hauts-de-France (18,6 % à l'échelle nationale).

- Sur près de 28 900 attributions réalisées hors QPV en 2021, 4 245 ont bénéficié aux ménages du 1^{er} quartile de ressources, soit 16,8 % des attributions. Ce résultat est en baisse par rapport à 2020 (17,5 %), et se situe en dessous du niveau national (17,5 %).

- La Somme, l'Aisne et le Nord se situent au-dessus de la moyenne régionale (16,8 %). L'Oise et le Pas-de-Calais sont en dessous.

Des courriers ont été envoyés fin 2021 à l'attention des bailleurs et des EPCI pour leur rappeler l'importance de cet objectif de mixité.

> Les attributions aux ménages prioritaires augmentent malgré la baisse des attributions globales :

10 437 attributions en 2021 soit + 1,5 % par rapport à l'an dernier et 85 % de l'objectif initial fixé aux bailleurs de rempli.

Le stock de demandeurs prioritaires continue néanmoins de croître (+ 13 % pour 7 924 ménages en attente au 1^{er} janvier 2022).

> Plan Logement d'abord : de très bons résultats en région

Les Hauts-de-France sont particulièrement bons élèves dans la mise en œuvre du dispositif logement d'abord depuis plusieurs années :

- 1^{ère} région en 2019, 2^{ème} en 2020 (+56 % // 2017)
- 3^{ème} région en 2020 pour l'intermédiation locative
- 1^{ère} région pour le relogement des réfugiés.

En 2021, les Hauts de France ont poursuivi cette dynamique, la région a une nouvelle fois **dépassé son objectif (104 %) avec 2 006 attributions**. Elle se classe au **5^{ème} rang des régions françaises, et représente 11.6 % du total national dans un contexte de baisse globale de celles-ci**.

Attributions aux ménages se déclarant sans-abri : la région **atteint à 107 % son objectif** (1 122 attributions, soit 2.22 % des attributions totales)

Prise de parole de la Directrice régionale de l'URH , Mme Ruin:

Mme Ruin salue l'effort des bailleurs qui présentent sur le LDA des résultats exponentiels depuis 2017.

Elle rappelle que l'objectif du premier quartile est extrêmement dur à atteindre et identifie en séance des raisons dans les limites même du dispositif : le premier quartile n'est pas le meilleur critère, il faudrait sans doute retenir plutôt le taux de pauvreté qui semble plus pertinent ;

Le seuil du premier quartile est connu trop tard (à l'été en général) ce qui est problématique ;

Moduler par territoire le seuil national des 25 % serait plus pertinent au regard de la réalité de certains territoires.

Mme Ruin se félicite également du report des échéances de mise en place de la gestion en flux et de la cotation de la demande mais partage en séance avec le préfet la difficulté des bailleurs qui se sentent sollicités de toutes parts, avec le sentiment qu'une urgence vient en remplacer une autre, comme la loi 3DS semble également le faire.

Transformation du parc Accueil Hébergement Insertion – DREETS adjoint

Monsieur Bouffange a bien rappelé **la fin de la gestion au thermomètre** et l'engagement d'une baisse du volume de parc d'hébergement. Il a précisé qu'il ne s'agissait pas de supprimer des places d'hébergement mais bien de les **transformer afin de diversifier l'offre, de fluidifier** l'accompagnement des ménages et leurs parcours qui peut nécessiter diverses formes de logements adaptés (développement de l'intermédiation locative, des pensions de famille, des résidences sociales) et plusieurs étapes.

Cette année le parc a connu un pic de 15 000 places, **aujourd'hui nous sommes à 13 861 places qui correspond au niveau qui est à atteindre pour fin 2022**.

Pour autant le taux de satisfaction de demandes adressées au 115 reste une préoccupation

Les orientations pour 2022 sont donc la consolidation de la fin de la gestion au thermomètre, le développement des places de logement adapté et des pensions de famille.

Bilan 2021 et programmations financières 2021 relatives au logement

- 2021 = **8 648 logements sociaux ont été agréés en Hauts-de-France**, soit 77,4 % de l'objectif total fixé par le FNAP et 80 % de celui du CRHH.

- Léger recul par rapport à 2020 (- 0,6%, 8 793 agréments délivrés). La dynamique est portée par le Nord et le Pas-de-Calais. Hormis dans l'Aisne, la production a augmenté dans tous les départements et notamment dans la Somme (+20%). En termes d'évolution par produit, la production de PLAI est stable, les PLUS ont légèrement diminué et les PLS ont augmenté.

- Les résultats de l'année 2021 restent néanmoins, à l'exception de 2020, les plus élevés obtenus ces dernières années sur la région des Hauts-de-France.

Le préfet de région en a profité pour interpeller en séance les CA en deçà de leurs objectifs d'agréments à savoir la CA de Saint Quentin, la CA du Soissonnais, la CA du Beauvaisis. Il a demandé à la DDTM 62 de se concentrer également sur le boulonnais et Béthunes-Bruay.

Enfin, il demande au Nord de continuer à tirer la production vers le haut, notamment côté du dunkerquois.

> Programmation financière régionale du logement social 2021

- Principe de répartition qui se fait sur la totalité de l'enveloppe régionale, avec une fongibilité accordée entre les objectifs PLUS et PLS.

Les objectifs de production neuve régionale pour 2022 sont :

11 296 LLS à produire (objectif en hausse)

- 3 492 PLAI
- 4 642 PLUS
- 3 162 PLS

- La programmation totale 2021 du FNAP s'élève à 34,6 M € (+7 % par rapport à 2021)

Le préfet ne demande pas à ce que soient atteints les 11 200 demandés mais bien que l'on dépasse les 8 600 réalisés en 2021.

A ce titre, il évoque avec le DREAL l'évolution principale qui porte sur les acquis améliorés (AA), leur valorisation supplémentaire leur donnant ainsi priorité sur la construction neuve, ainsi que la mise en place d'un super bonus* supplémentaire afin d'encourager la production d'AA dans les territoires en forte tension ou fragilisés comme l'ERBM et le SAT.

*Voir le dernier point du compte-rendu sur les échanges relatifs aux AA.

> Bilan de la programmation régionale ANAH 2021

> La dynamique de rénovation du parc privé des ménages modestes et très modestes s'est renforcée malgré la crise sanitaire = 7 603 logements rénovés toutes priorités confondues et **91,59 M € consommés** (dont 1,8M € en crédits plan de relance)

- Progression de tous les axes d'intervention ANAH hormis une légère inflexion l'habitat indigne (- 6%).

> Programmation financière de l'ANAH 2021

- **Dotations régionale 2022 = 93,13 M €** (soit 11,35 % de plus par rapport à la dotation initiale 2021)

- **Objectif = 9 859 logements à rénover** (soit + 6 % par rapport à la dotation initiale 2021)

> Bilan Ma Prime Rénov'

- Au 31 décembre 2021, pour les Hauts-de-France = **91 594 gestes effectués chez les ménages**

- **694 M€ de travaux** avec une prise en charge moyenne du montant des travaux de 31 % par MaPrimeRénov'

Mise en œuvre du Plan de Relance dans le domaine Habitat/hébergement

> Restructuration lourde et rénovation thermique des Logements Locatifs Sociaux

- Enveloppe 2021 = 65 252 904 €

- 6 406 logements rénovés dans les territoires

- La mobilisation collective de tous les partenaires, bailleurs sociaux, délégataires et services de l'État, a permis **d'engager plus de 60 millions d'€ au titre de l'année 2021, plaçant ainsi la région en 2nd position nationale derrière l'Île-de-France** (représente 18 % de l'enveloppe et des objectifs nationaux)

> **PLAN DE RELANCE 2022 : Réhabilitation du parc locatif social**

- **Reproduction de la mesure** avec une enveloppe nationale plus réduite de 70M €
- Financement exclusif pour les opérations de restructurations ou réhabilitations lourdes couplées à une rénovation énergétique ;
- **Forfait moyen par logement de 10 000 € ;**
- **Dépôt la demande de subvention avant le 1er juillet 2022 ;**

> **PLAN DE RELANCE 2022 : construction et réhabilitation des aires d'accueil des gens du voyage**

- **Lancement en février de deux appels à projets nationaux** pour la construction des aires d'accueil et terrains familiaux locatifs, et la réhabilitation des aires d'accueil des gens du voyage
- **Calendrier de dépôt des projets : jusqu'au 29 avril 2022**
- Porteurs de projet : EPCI

> **ERBM : bilan 2021 et perspectives 2022**

Madame DELOTS rappelle que la mission a pour objectif de transformer l'image du bassin minier notamment en réhabilitant les cités minières, avec un objectif doublé de **23 000 logements réhabilités**.

- **35 opérations ont été priorisés par le COPIL ERBM, 3 sont complètement terminées, 15 sont en cours.**

- **Environ 10 M € par an sont investis, pour cette année ce sont 30M€ qui ont été demandés au Président de la république.**

- **Fin 2022 on sera à 60 % de la fin de réalisation du programme.**

Le préfet rappelle que le Président a acté qu'il y aurait plus de crédits sur l'ERBM et que l'on attend la notification formelle. Il rappelle également qu'il y aura 30M€ en AE et CP sur l'environnement urbain et que face à ces efforts, il convient de fortement se concentrer sur l'ERBM.

Prise de parole du directeur général de Maisons et cités, M. Campion :

Afin d'alléger les factures, il demande à avoir une programmation pluri-annuelle de la PALULOS pour avoir visibilité à plus long terme, ainsi qu'une programmation du FEDER qui soit mise en œuvre de manière concrète pour pouvoir s'appuyer dessus et plus de souplesse dans les AAP sur les acquis améliorés.

Le préfet rappelle qu'un engagement présidentiel a été pris sur la question de la pluri-annualité.

Echanges sur l'acquis amélioré

La table ronde n'a pas eu lieu, le préfet ne pouvant rester plus longtemps en séance. Néanmoins, le sujet a été largement abordé lors de la programmation 2022, en voici les principaux éléments :

Prise de parole du directeur général de Vilogia :

Le directeur partage l'ambition du préfet de développer le logement social, de le diversifier, et se dit au rendez-vous depuis le début.

Selon lui, trois enjeux compliquent les opérations en acquis-amélioré : le foncier (son coût, « reconstruire la ville sur la ville » complexifie les opérations, le temps est long en cas de dépollution et/ou démolition, le montage financier est complexe)... Il en appelle à la simplification du montage d'opération avec notamment une vision pluri-annuelle que les bailleurs pourraient avoir sur les volumes afin de lisser dans le temps les objectifs et coûts.

En accord avec le préfet sur la portée du fond friches dans notre région, il demande à L'État un plus grand portage sur l'acceptabilité citoyenne et politique des questions de densification, de production d'acquis-amélioré afin de convaincre sur ces produits et pouvoir respecter les injonctions parfois contradictoires de production de logements, de zéro artificialisation nette, de reconstruction etc

Enfin, il rappelle que l'investissement en fond propres des bailleurs est passé en quelques années de 5 % en moyenne de fonds propres, à 16 % voire parfois 22%.

Prise de parole de Mme Decayeux Brouze, Responsable régionale d'Action Logement Service (ALS) :

ALS annonce avoir investi en 2021 135 M€ pour les bailleurs dont plus de la moitié acquis-amélioré.

Annonce que cet investissement sera amplifié en 2022 puisqu'ils lancent à l'été une nouvelle vague de subventions en particulier sur les acquis. La XXX salue entre autres le fait que la région soit un excellent laboratoire sur ce produit grâce au programme Action Coeur de Ville pour lequel la région est une des plus dynamiques de France avec le plus grand nombre de villes lauréates.

Prise parole du directeur général de Maisons et Cités (principal bailleur dans le bassin minier), M. Champion :

Souhaite rappeler au préfet qu'il est difficile de sortir ces opérations. En appelle également à une programmation pluri-annuelle sur X logements en acquis, et demande un traitement non plus à l'opération (ce qui est trop long) mais en macro afin notamment de nettement baisser les coûts fixes.

Prise de parole de la directrice régionale de l'URH, Mme Ruin :

Afin de compléter ces propos, l'URH rappelle que dans le cadre du groupe de travail sur les AA, le levier financier n'était pas le seul identifié pour la sortie de telles opérations et qu'il faut un bouquet de solutions avec également des dispositifs de portage foncier qui allégeraient le coût des opérations, la carte de la programmation pluri-annuelle, le tout afin de dépasser la seule solution prime qui atteindra vite ses limites si on ne l'accompagne pas avec d'autres leviers que financiers.

Conclusion du préfet de région :

Acte le volontarisme des bailleurs sur tous ces sujets et ne peut que leur assurer qu'ils auront le temps de sortir ces opérations.