



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS
Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais
Séance Plénière du 21 février 2014

Programmation des aides en faveur du développement de l'offre locative sociale en 2014

1. Les orientations nationales

Pour répondre aux difficultés d'accès à un logement abordable d'une grande partie de nos concitoyens, l'objectif gouvernemental est ambitieux : **500 000 logements dont 150 000 logements locatifs sociaux devront être réalisés chaque année.**

De premiers résultats encourageants sont constatés :

- au plan national 117 000 logements sociaux ont été financés en 2013, contre 102 000 en 2012.
- dans notre région, près de 6 600 nouveaux logements sociaux ont été financés en 2013 alors qu'un peu plus de 6 100 l'avaient été en 2012.

Ces premiers résultats sont incontestablement dus à la mobilisation des acteurs locaux : collectivités locales, bailleurs sociaux et acteurs financiers du logement social dans la région.

En 2014, les orientations nationales en matière de programmation des aides en faveur du développement de l'offre locative sociale insistent :

- sur la nécessité d'orienter la production de logements sociaux en priorité vers les territoires où l'accès au logement est le plus difficile
- sur le maintien d'une partie de la production en zones rurales ou périurbaines afin d'assurer une offre de logement social pour les ménages qui rencontrent des difficultés pour se loger, quel que soit l'endroit où ils habitent.
- sur une prise en compte accrue des PLH

Outre l'objectif quantitatif, ces logements devront être adaptés à la diversité des territoires et aux caractéristiques de la demande des ménages (localisation, surface, nombre de personnes, ressources...).

2. Dotation et objectifs régionaux

2.1 L'enveloppe régionale est fixée à 16,9 M€ (- 1% par rapport à la dotation initialement répartie en CRH 2013 après surgel budgétaire ; et totalement consommée en 2013) : il s'agit donc d'**une dotation régionale globale stable** (dans un contexte de recul de 10% des crédits votés en loi de finance)

Cette dotation prévisionnelle de 16,9 M€ inclut également :

- 2,43 M€ de dotation notifiée pour surcharge foncière, en vertu de l'accord national Etat/Action Logement attribuée suivant deux règles :
 - 1€ de subvention de surcharge foncière de l'Etat au financement d'une opération déclenche 1€ de subvention d'Action Logement pour la même opération (dans la limite des 2,43 M€)
 - dotation réservée à la zone la plus tendue

Cette dotation de **16,9M€** intègre les reliquats de dotation constatés au 31/12 de l'année précédente. Cette pratique de gestion mise en place par le ministère en 2011 officialise le caractère pénalisant des reliquats pour les régions. Dans la région Nord Pas de Calais, les reliquats 2013 sont moins élevés qu'en 2012. Ils représentent toutefois un peu plus de 150 K€.

Cette dotation stable s'inscrit en outre dans **un environnement financier de la construction HLM plus favorable que ces dernières années**, sous l'effet de l'ensemble des mesures prises par l'Etat en 2013 au titre du plan d'investissement pour le logement :

- le taux de TVA à 5,5%
- le relèvement du plafond du livret A
- la suppression d'un prélèvement financier qui s'appliquait aux organismes HLM
- la mobilisation de financements exceptionnels de la part d'Action Logement

Les aides indirectes de l'Etat (TVA à taux réduit, exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, bonifications des prêts Caisse des dépôts) représentent 10 fois plus que la dotation d'aides directes.

2.2 L'objectif global est de 7 500 logements.

Il est inférieur à l'objectif 2013 : 680 logements de moins.

- Baisse légère de l'objectif de logements très sociaux : de 2 190 à **1 926 logements PLAI**
- Maintien de l'objectif de logements sociaux **PLUS** : de 4 590 à **4 574 logements**
- Baisse forte de l'objectif de logements sociaux intermédiaires PLS : de 1 400 logements à **1000 logements PLS**

L'objectif fixé correspond à la proposition d'objectifs « remontante » de 7 500 logements locatifs sociaux pour la région, déjà présentée lors du CRH du 18/11/2013 (selon l'instruction ministérielle du 30 octobre) et issue d'un scénario reposant sur l'accélération des PLH approuvés. Seule la répartition par produit diffère.

L'objectif de 6 500 PLUS/PLAI correspond à une hausse +13,7% par rapport aux résultats 2013. Il se situe à un niveau déjà atteint mais à une seule reprise dans la dernière décennie (année 2009), ce qui démontre qu'il s'agit d'un **objectif à la fois ambitieux et à portée de la capacité à faire des acteurs locaux.**

Cette ambition est justifiée par les besoins qui pèsent sur le logement social en région : importance de la demande sociale, faiblesse de la vacance dans le parc social. Elle est aussi justifiée par les enjeux économiques de relance du secteur de la construction dans la région, au ralenti en 2012 et 2013.

Cet objectif fixe l'ambition attendue pour les 4 ans à venir. **Il n'évoluera pas à la baisse et constitue un cap stable. Il donne donc la visibilité pluriannuelle demandée à plusieurs reprises par les acteurs locaux.**

3. La répartition des objectifs et des moyens budgétaires

3.1 Les principes de répartition des objectifs entre départements et territoires de la région

La répartition s'appuie avant tout sur les PLH approuvés et validés par l'Etat, dont il propose une accélération de la réalisation de 20% :

Pour LMCU, l'accélération demandée est plus forte (+25%) pour tenir compte du renforcement des obligations communales de production après l'entrée en vigueur du nouveau taux minimal de logements sociaux de 25% depuis début 2013.

Ces objectifs théoriques ont ensuite fait l'objet d'ajustements sur certains territoires, sur propositions des Directions Départementales des Territoires et de la Mer (DDTM), pour tenir compte de la capacité opérationnelle immédiate.

3.1.1 La sanctuarisation de la dotation pour les projets structure

Comme en 2013, il a été tenu compte d'opérations exceptionnelles et prioritaires qui font l'objet d'une dotation sanctuarisée.

215 PLAI « structure » ont ainsi été isolés, pour tenir compte des projets complexes annoncés en 2014 (CHRS, restructuration de foyers...). Suivant tableau ci-dessous.

Programmation additionnelle pour les projets de structure		
	PLAI	Dotation
Projets structures (LMCU)	85	586 500 €
Transformation FTM en CADA (CU Dunkerque)	50	345 000 €
CHRS Annezin (CA Artois)	30	207 000 €
Projets structures 62 (HORS délégation)	50	345 000 €
Total projets de structure	215	1 483 500 €

3.1.2 Les subventions unitaires par produit 2014

Les dotations résultent mécaniquement des objectifs, par application de nouvelles subventions unitaires par produit, communes à tous les territoires :

- **6 900 € pour le PLAI pour les grands pôles urbains et 6 400 € pour les autres communes**
- **290 € pour le PLUS tous territoires**

Ces subventions unitaires ont été déterminées par le Ministère du logement, **sans référence au zonage ABC**, proportionnellement aux prix de revient par mètre carré des opérations financées au cours des années précédentes selon les aires urbaines définies par l'INSEE. Comme annoncé lors des échanges sur la révision du zonage ABC, celui-ci n'est plus du tout utilisée dans la méthode de détermination des enveloppes régionales. Il ne l'est bien entendu pas davantage dans la méthode de répartition infra-régionale. La répartition des moyens budgétaires découle de la répartition des objectifs, par simple application de ratios budgétaires unitaires.

Il doit être souligné que si ces ratios nationaux servent à calculer les dotations territoriales, ils peuvent être modulés localement en fonction des opérations. En particulier, la pratique qui consiste à concentrer les moyens budgétaires sur les logements PLAI (PLUS à 0€) est à privilégier.

3.1.3 Dotation pour surcharge foncière

L'intégralité de la surcharge foncière Etat, d'un montant de 2,432 M€, est affectée à LMCU.

3.1.4 Appel à projet pour des logements très sociaux à faible quittance

Les résultats de ce premier appel à projet intervenu en novembre 2013 ne sont pas encore connus. Les opérations lauréates feront l'objet d'un complément de subvention qui n'est pas intégré dans la dotation initiale. Une notification complémentaire interviendra donc dans les prochaines semaines.

3.2 La répartition budgétaire détaillée par territoire

Se référer au tableau figurant en annexe 1.

4. L'exécution de la programmation

Comme chaque année, la dotation initiale est susceptible de faire l'objet d'ajustements en cours d'année. La bonne exécution de la programmation est en effet mesurée lors de points d'étape au 30 juin et au 15 septembre pour les perspectives et les redéploiements de fin de gestion.

En 2013, l'absence de besoins budgétaires supérieurs à la dotation initiale n'a pas déclenché de demandes d'abondements de la part de la région.

Par rapport aux exercices antérieurs, **il est impératif d'accélérer l'exécution de la programmation en cours d'année** (dépôt des dossiers et engagement des subventions) : **le rythme infra-annuel de dépôts et d'engagement des dossiers doit être amélioré.**

Au 30 juin, depuis 4 ans, le nombre de logements financés représente entre 10 et 15% du résultat final ; ce taux doit être amélioré pour sécuriser la dotation régionale.

Un taux d'au moins 20% dès juin 2014 doit être visé. La mobilisation de l'ensemble des acteurs est essentielle et attendue.

Annexe 1 : répartition des objectifs et de la dotation 2014	PLAI		PLUS		PLS		Dotation prévisionnelle 2014						
	Objectif 2014	%	Objectif 2014	%	Obj 2014	%	Dotation 2014 hors structures	Part 2014 hors str.	dont surcharge foncière	+ dotation structures	Dotation finale 2014	Part 2014	Part 2013
EPCI													
Lille Métropole Communauté Urbaine	690	40,3%	1850	40,4%	400	40,0%	7 729 940	50,1%	2 432 000 €	586 500 €	8 316 440	49,2%	49,6%
C. Urbaine de Dunkerque Grand Littoral	75	4,4%	210	4,6%	50	5,0%	578 400	3,8%	0 €	345 000 €	923 400	5,5%	7,2%
C. d'Agglo. de Valenciennes Métropole	95	5,6%	280	6,1%	70	7,0%	736 700	4,8%	0 €	0 €	736 700	4,4%	3,7%
C. d'Agglomération du Douaisis	85	5,0%	155	3,4%	30	3,0%	631 450	4,1%	0 €	0 €	631 450	3,7%	6,4%
C. d'Agglo. de la Porte du Hainaut	75	4,4%	220	4,8%	70	7,0%	581 300	3,8%	0 €	0 €	581 300	3,4%	2,9%
C. d'Agglo. de Maubeuge - Val de Sambre	55	3,2%	147	3,2%	30	3,0%	422 130	2,7%	0 €	0 €	422 130	2,5%	2,0%
Nord hors délégation	120	7,0%	325	7,1%	80	8,0%	862 250	5,6%	0 €	0 €	862 250	5,1%	4,2%
<i>Département du Nord hors LMCU</i>	505	29,5%	1337	29,2%	330	33,0%	3 812 230	24,7%	0 €	0 €	3 812 230	22,6%	26,3%
Total Nord	1 195	69,8%	3187	69,7%	730	73,0%	11 542 170	74,9%	2 432 000 €	931 500 €	12 473 670	73,8%	75,9%
C. d'Agglo. de Lens-Liévin	121	7,1%	326	7,1%	90	9,0%	929 440	6,0%	0 €	0 €	929 440	5,5%	4,1%
C. d'Agglo. de l'Artois	120	7,0%	319	7,0%	20	2,0%	920 510	6,0%	0 €	207 000 €	1 127 510	6,7%	4,5%
C. d'Agglo. du Boulonnais	68	4,0%	182	4,0%	20	2,0%	521 980	3,4%	0 €	0 €	521 980	3,1%	2,9%
C. Urbaine d'Arras	65	3,8%	175	3,8%	20	2,0%	499 250	3,2%	0 €	0 €	499 250	3,0%	1,0%
Pas de Calais hors délégation	142	8,3%	385	8,4%	120	12,0%	1 005 744	6,5%	0 €	345 000 €	1 350 744	8,0%	11,7%
Total Pas de Calais	516	30,2%	1387	30,3%	270	27,0%	3 876 924	25,1%	0 €	552 000 €	4 428 924	26,2%	24,1%
Total Région	1 711	100%	4574	100,0%	1000	100,0%	15 419 094	100,0%	2 432 000 €	1 483 500 €	16 902 594	100%	100%
Programmation additionnelle projets de structure	+ 215 PLAI												

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement - Certifiée ISO 9001 (2008) et ISO 14001 (2004)

44 rue de Tournai - CS 40259 - F 59019 LILLE CEDEX

Tél ; +33 320134848 - Fax +33 320134878 - <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/>