



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Nord – Pas-de-Calais

Service Énergie, Climat, Logement,
Aménagement du Territoire

Division Logement Habitat

**Compte rendu de la réunion plénière
du Comité Régional de l'Habitat du 08 juillet 2014**

Présidé par Monsieur Dominique BUR, Préfet de la Région Nord – Pas-de-Calais

La liste des participants figure en annexe.

Introduction par Monsieur le Préfet de région :

Monsieur LE PREFET introduit cette seconde séance plénière du CRH en 2014 en accueillant les élus nouvellement désignés au sein du CRH.

Cette séance à mi-année sera largement consacrée à l'avancement des sujets prioritaires déjà abordés lors de la dernière rencontre du début d'année. L'ordre du jour prévoyait un premier point portant sur l'actualité très riche dans le domaine du logement. La priorité qu'est la relance de la construction y figure au premier plan, en tant qu'objectif prioritaire du plan d'investissement pour le logement engagé en 2013. Cette actualité nationale est complétée par la signature du protocole régional de déclinaison du pacte Etat / USH qui vise également une mobilisation forte autour de la construction de nouveaux logements sociaux et très sociaux.

Un second point consistant en une présentation des principales mesures contenues par la loi ALUR promulguée depuis le dernier CRH plénier est également prévu..

M. le PREFET propose toutefois de débiter la réunion par les troisième et quatrième points prévus à l'ordre du jour, dans la mesure où il sera dans l'obligation de quitter la réunion avant son terme. Le comité débutera donc par le point sur l'avancement des programmations 2014 des aides de l'Etat en faveur du parc public et celles de l'Anah en faveur du parc privé.

S'agissant du parc public, l'ambition est élevée puisqu'il s'agit de financer 7 500 logements sociaux dont 1 900 à destination des populations et publics en difficultés. Si les perspectives de réalisation à fin d'année sont bonnes selon les enquêtes réalisées auprès des délégataires et des organismes HLM, l'objectif d'accélérer l'exécution de la programmation à mi-année n'est pas atteint. Le nombre de logements sociaux à cette date, environ 700, est une nouvelle fois très faible.

S'agissant des aides de l'Anah en faveur du parc privé, le contexte est tout à fait différent. Le premier point à saluer est le décollage définitif du programme Habiter Mieux auquel le plan de rénovation énergétique de l'habitat a incontestablement contribué. La dynamique territoriale est aujourd'hui très forte avec plus de 1 000 propriétaires modestes qui ont déjà pu bénéficier d'une aide aux travaux de lutte contre la précarité énergétique. L'objectif régional était pour mémoire de 1 600 propriétaires. La conséquence de cette situation est l'apparition d'une tension budgétaire importante. M. le PREFET souligne qu'il a appelé à nouveau l'attention de la ministre en charge du logement et de la directrice générale de l'Anah sur cet objectif sous-évalué au regard des enjeux régionaux. A ce stade, un abondement budgétaire de 4,7M€ a été obtenu, et le projet de répartition de l'abondement budgétaire sera présenté en séance.

3. Programmation des aides en faveur du logement social

Le power-point de présentation est joint au présent compte rendu.

M. BUISSON (DREAL) présente l'état d'avancement de la programmation au 30 juin 2014.

Les perspectives de réalisation à fin d'année sont bonnes, avec une hypothèse basse de 7170 logements.

Au 07 juillet, près de 900 logements ont été financés ou agréés, ce qui est assez éloigné de l'objectif de 20% fixé lors du CRH de février. L'exemple du processus de programmation mis en place par la CA de Boulogne est exposé.

M. le PREFET insiste sur l'intérêt pour chaque acteur, Etat, délégataire et organisme HLM, de se pencher sur ses processus internes de construction et de mise en œuvre de la programmation, en vue de rechercher toutes les simplifications possibles.

Mme. BRUHAT (Lille Métropole) revient sur les chiffres présentés à mi-année. Ils ont été arrêtés à la date du 30 juin : or, au 08 juillet, des opérations représentant 20% de l'objectif annuel de LMCU ont d'ores et déjà fait l'objet d'une délibération ou d'une décision favorable de financement. Concernant la recherche d'une plus grande fluidité dans les processus, la communauté urbaine devrait apporter des évolutions à ses procédures actuelles : en particulier, il est proposé que la validation formelle individuelle de chaque dossier de financement se fasse désormais par la prise d'une décision de l'exécutif et non plus par la prise d'une seconde délibération communautaire. Si cette mesure est approuvée, elle devrait permettre une gestion facilitée du flux de dossier en cours d'année.

Mme LETARD (Valenciennes Métropole) revient sur l'objectif annuel fixé à la CAVM. Elle souligne qu'il sera nécessaire de rechercher une meilleure cohérence entre cet objectif et celui qui figurera dans le PLH en cours de révision et qui découle du nouveau SCOT.

Concernant la capacité du territoire à produire, une première vague de 150 logements sociaux est sur le point d'être financée, dont 70 en attente de la libération d'un foncier appartenant à l'Etat (le site dit des Douanes). Une seconde vague de 100 logements le sera en seconde partie d'année. Toutefois, la construction n'est pas le seul grand enjeu à considérer. La rénovation énergétique est en effet un enjeu majeur pour un territoire comme Valenciennes où le parc minier est très important, le parc HLM ancien également, mais aussi le parc ancien en propriété occupante.

M. RENE (ARH) fait état des freins contribuant à expliquer le faible taux d'avancement à mi-année. Concernant le manque d'anticipation de la programmation, il estime que des progrès sont réalisés, notamment par le déploiement de l'outil SPLS pour les bailleurs. La simplification des dossiers constitue également un chantier sur lequel des marges de manœuvre permettraient des gains de temps. Enfin, la question des garanties d'emprunt pourrait également faire l'objet d'investigations supplémentaires : plusieurs expérimentations lancées en 2005 puis 2007 sur des territoires pilotes de la région avaient été concluantes mais non poursuivies. L'ARHLM est prête à participer à un travail régional en la matière.

D'une manière générale, les capacités d'investissement des bailleurs sociaux en faveur de la production neuve sont également diminuées par l'enjeu de réhabilitation thermique du parc existant et par l'émergence d'un autre enjeu majeur consistant en le traitement de l'amiante.

Mme VIGNOL (Action Logement) fait état de la situation de blocage des financements d'Action Logement en faveur du logement social.

Elle rappelle les engagements pris par l'Etat et Action Logement lors de la signature de l'accord intervenu en novembre 2012 : en contrepartie d'une baisse des prélèvements pour les politiques nationales, Action Logement s'est engagé à emprunter 3 milliards d'euros sur 3 ans afin de financer 150 000 logements sociaux par an, à rénover sa gouvernance et l'organisation de son réseau.

Elle rappelle également le bilan 2013 d'Action Logement au regard de ces engagements : baisse du nombre de CIL, passés de 109 en 2008 à 23 en 2013, création de 17 comités territoriaux de bassin d'emploi, emprunt de 700 M€ pour le financement du logement social qui s'est traduit par le financement de plus de 116 000 logements en 2013 pour environ 720 M€ d'équivalents subventions et par la mise en chantier de 27 000 logements par les ESH Action Logement.

En dépit des engagements tenus du côté d'Action Logement, la Ministre du logement et de l'égalité des territoires a annoncé dans le cadre des discussions engagées pour la définition d'une convention quinquennale un maintien des prélèvements entre 2016 et 2019.

Dans ce contexte, Action Logement interrompt son programme d'emprunt en 2014 et 2015 et suspend toute nouvelle opération de financement de logement, le temps de définir les modalités de mise en œuvre des financements du logement social – montant, répartition géographique, type de financements – qui pourront être maintenus sans nouvel emprunt.

M. CHEREAU (communauté d'agglomération du Douaisis) souhaite faire part des difficultés rencontrées sur le Douaisis, en dépit d'un bon temps de passage à mi-année. Les négociations s'y avèrent difficiles, ce territoire souffrant d'un déficit d'attractivité pour les bailleurs davantage enclins à construire sur la métropole lilloise. Les objectifs PLUS / PLAI devraient toutefois être atteints en fin d'année. Le PLS n'est pas quant à lui un produit adapté au marché local. En termes de réhabilitations du parc HLM, il estime les bailleurs sociaux très frileux à cause du manque de rentabilité de ces opérations et interroge l'Etat sur la possible évolution des dispositifs opérationnels d'une manière favorable à ce type d'opération.

Mme RUIN (communauté urbaine d'Arras) confirme la frilosité des bailleurs à investir sur des secteurs en dehors de la métropole lilloise. Cette difficulté est rencontrée également auprès des bailleurs historiques présents sur les territoires. Elle souhaiterait un état des lieux de la stratégie des bailleurs hors métropole lilloise. En ce qui concerne la communauté urbaine d'Arras, le déficit d'attractivité auprès des bailleurs est aggravé par le classement du territoire en zone III au titre du zonage LLS.

M. TRANOY (communauté d'agglomération de Cambrai) estime que la question du zonage n'est pas nouvelle et ne va pas évoluer à court terme car la révision du zonage LLS ou zonage I / II / III ne semble pas d'actualité. Outre la fixation des loyers des logements HLM neufs, l'adossement à ce zonage des allocations familiales (ALF) et des allocations logements à caractère social (ALS) rend toute évolution peu probable. Il fait état de réflexions nationales visant à une déconnection de l'utilisation du zonage I/II/III entre les barèmes de loyer des opérations PLUS / PLAI et les aides personnalisées au logement (APL) d'une part et les autres allocations "logement" (ALF et ALS) d'autre part.

Enfin, M. BUISSON (DREAL) confirme l'absence d'aide directe dédiée à la réhabilitation des logements sociaux existants, exception faite des logements concernés par des opérations ANRU. Il rappelle toutefois l'existence de l'éco-prêt de la caisse des dépôts et consignations présentant des taux d'intérêt très faibles sur de longues durées.

4. Programmation des aides de l'ANAH

Le power-point de présentation est joint au présent compte rendu.

M. BUISSON (DREAL) présente l'état d'avancement de la programmation au 30 juin 2014, et fait le point sur les perspectives de réalisation à fin d'année, remontées des enquêtes réalisées auprès des territoires début juin. Il expose la méthode utilisée pour répartir les 4,7M€ supplémentaires obtenus (voir fiche dans le dossier des participants). Il annonce une circulaire imminente de l'Anah relative à la suite de la conduite du programme habiter Mieux dans la seconde partie d'année, qui devrait notamment prévoir un ciblage plus fort sur les propriétaires "très modestes".

Monsieur LE PREFET complète la présentation et fait état de la demande qu'il vient de formuler auprès de la directrice générale de l'Anah afin d'obtenir une enveloppe supplémentaire de 10 M€. L'octroi d'une enveloppe de 4,7 M€ en réponse à cette demande ne permettra pas l'atteinte des objectifs assignés mais il propose une première discussion en CRH sur la répartition de ces crédits supplémentaires selon les principes énoncés lors de la présentation.

Mme LETARD (communauté d'agglomération Valenciennes Métropole) insiste tout d'abord sur des difficultés ou des interrogations de portée régionale. Elle s'interroge en premier lieu sur le montant de l'enveloppe régionale et sur les résultats de la ventilation des crédits entre les régions. Cette ventilation aboutit à sous doter la région au regard des enjeux locaux évidents en matière de précarité énergétique, et conduit à s'interroger sur l'équité du traitement réservé à la région. Les demandes vont être impossibles à satisfaire dès la mi-juillet, et cette responsabilité est difficile à expliquer aux publics. Cette position, intenable pour des élus, pose la question de l'exercice de la délégation de compétences dans de bonnes conditions.

D'une manière générale, c'est la question du financement de l'Anah par les quotas carbone qui est soulevée, et en particulier la stabilité et la pérennité d'un tel mode de financement. Elle soulèvera ce point lors du conseil d'administration de l'Agence.

Elle regrette enfin que la répartition régionale de l'abondement budgétaire repose exclusivement sur une seule priorité d'intervention, la rénovation énergétique en propriété occupante, ce qui aboutit à une absence de compléments budgétaires pour la CAVM. D'autres engagements sont à considérer, comme par exemple ceux relevant des opérations du PNRQAD, dans lequel Valenciennes Métropole est fortement investie. Enfin, la répartition repose pour partie sur un état des lieux réalisé par enquête au début du mois de juin alors que la situation a évolué depuis.

Mme LEFEBVRE (communauté d'agglomération de l'Artois) dresse un état des lieux de la situation de la communauté d'agglomération, en proie à une grande tension budgétaire. Le PIG est très vite monté en charge, et les objectifs, contractualisés avant la revalorisation des aides de l'Anah, sont très inférieurs aux capacités réelles du territoire. En outre, les effets de la communication nationale et locale ont été forts. La tension budgétaire a conduit à suspendre la communication locale.

M. CHEREAU (communauté d'agglomération du Douaisis) partage la problématique de la gestion de la 'pénurie' de crédits sur Douai. Les critères de priorisation, à savoir cibler les PO "très modestes" constituent déjà le cœur de cible.

Il estime également nécessaire que l'Etat impose de tels critères pour que le niveau local n'ait pas la charge d'assumer le rejet de dossiers devenus non prioritaires. Concernant les critères de tri, il estime dommageable l'abandon des dossiers PB qui constituent un complément intéressant au parc social.

M. TRANOY (communauté d'agglomération de Cambrai) met en avant que l'état des lieux dressé par les territoires délégataires est valable également pour les territoires non délégataires et maîtres d'ouvrage de PIG, comme c'est le cas du Pays du Cambrésis.

Les besoins lui semblent considérables dans le parc ancien et plus encore dans les centralités des secteurs ruraux qu'en moyenne régionale. Il demande formellement à ce que la modification des règles de l'Anah ne s'applique pas au stock de dossiers déposés avant la date du 01 juillet 2014.

Concernant les critères de priorisation des dossiers, il s'interroge sur la possibilité d'une réponse plus équilibrée entre les différentes cibles de l'Anah. En particulier, il pose la question de la pertinence

d'une exclusion pure et simple des propriétaires modestes, quand on défend dans le même temps une politique de revitalisation des centres-bourgs en milieu rural.

Mme BENCHIMA (DDTM du Nord) confirme pour les territoires hors délégation du Nord que les dossiers déposés avant la modification des règles intervenue le 01 juillet ne seront pas impactés. Concernant le choix des critères de priorisation, l'exclusion des priorités des cas de rénovations intervenant dans la suite immédiate de l'acquisition du logement repose sur l'observation des ménages concernés. Il s'agit en règle générale de ménages primo-accédants acquérant des logements anciens avec un volume de travaux important. L'aide de l'Anah apparaît alors comme un effet d'aubaine, puisqu'elle n'était pas décisive au moment de l'acte d'acquisition. Les financements octroyés sur cette cible 'logements anciens' se feraient donc probablement au détriment de PO 'très modestes'.

M. LENEL (communauté d'agglomération de Boulogne) insiste sur la difficulté que poserait une application rétroactive de règles de priorisation, si elle devait aboutir au rejet de dossiers déjà déposés ou sur le point de l'être après une phase de contacts approfondis avec le propriétaire.

Mme LAUBIES (Préfecture du Pas-de-Calais) estime que la difficulté est collective et espère une solution nationale. Elle rappelle que le Préfet vient de solliciter le niveau national afin d'obtenir une enveloppe supplémentaire.

Mme LETARD (Valenciennes Métropole) demande à ce qu'un point d'information soit prévu dès la rentrée avec les collectivités membres du CRH.

Monsieur LE PREFET délégué pour l'égalité des chances propose de retenir ce principe d'un nouveau point d'information à la rentrée. Il rappelle l'engagement pris par le préfet de signaler au ministère l'ensemble des difficultés évoquées lors de cette réunion du CRH. Sans question diverse, il clôt la séance en remerciant les membres du comité.

Les documents de séance sont disponibles sur le site Internet de la DREAL : www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr, accès professionnels : CRH, login : crh, mot de passe : crh5962

Annexe: Liste des participants

Etaient présents :

1^{er} collège

Sylvain TRANOY	Communauté d'Agglomération de Cambrai
Frédéric CHEREAU	Communauté d'Agglomération du Douaisis
Nadine LEFEBVRE	Communauté d'Agglomération de Béthune, Bruay, Noeux et environs
Patrick LEDUC	Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre
Valérie LETARD	Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole
Jean-Marcel GRANDAME	Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole
Bruno HUMETZ	Communauté d'Agglomération de Saint-Omer
François LEMAIRE	Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin

2^{ème} collège :

Jean Pierre RENE	Association Régionale pour l'Habitat
Raymond FRACCOLA	Association Régionale pour l'Habitat
Jean-Michel SEDE	Fédération nationale des promoteurs immobiliers
Marie CORNILLON	Caisse d'Epargne Nord France Europe
Raphaëlle VIGNOL	Action Logement
Stéphane ACQUETTE	Caisse des Dépôts

3^{ème} collège :

Daniel DESPINOY	Confédération Nationale du Logement
Arlette HAEDENS	Union Régionale CLCV
Frédérique BRIQUET	EPF du Nord Pas de Calais
Virginie MICHEL	Union Nationale de la Propriété Immobilière
Nicolas DEVREESE	Fondation Abbé Pierre
Marie SANT	ADIL du Nord
Francis CHASSARD	ADIL du Nord
Michel D'ORGEVAL	CAF du Nord

Etaient excusés :

Catherine VERLYNDE	Dunkerque Grand Littoral Communauté Urbaine
B. HAESOBROECK	Lille Métropole Communauté Urbaine
Frédéric LETURQUE	Communauté Urbaine d'Arras
Patrick DEFRAKCK	Communauté d'Agglomération de Hénin-Carvin

Assistaient également à la séance :

Pour le 1^{er} collège:

Mme FOURNAUX

Conseil Général du Nord

Mme TILMANT

Conseil Général du Nord

Nathalie HETTE

Conseil Général du Pas de Calais

Sylvie RUIN

Communauté Urbaine d'Arras

Claire BRUHAT

Lille Métropole Communauté Urbaine

Stéphanie DEGRANDE

Dunkerque Grand Littoral Communauté Urbaine

Nicolas MENJAUD

Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole

Marie CHOQUET

Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole

Claire GOLSE

Communauté d'Agglomération du Douaisis

Olivier PECQUEUR

Communauté d'Agglomération de l'Artois

André DURIEUX

Communauté d'Agglomération de l'Artois

Audrey DANGLADE

Communauté d'Agglomération Porte du Hainaut

Vincent WALZAK

Communauté d'Agglomération de Saint Omer

Rémi LEYNAUD

Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre

Benoît GRANDPIERRE

Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent

Sylvie CARTON

Communauté d'Agglomération de Hénin-Carvin

Ludovic LENEL

Communauté d'Agglomération de Boulogne

Patricia BATAILLE

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin

Alexandre DESICY

Communauté d'Agglomération de Cambrai

Représentants de l'Etat

Dominique BUR

Préfet de région Nord Pas de Calais - Préfet du Nord

Kléber ARHOUL

Préfet délégué pour l'égalité des chances du Nord

Anne LAUBIES

Secrétaire générale de la préfecture du Pas-de-Calais

Michel PASCAL

DREAL Nord Pas-de-Calais

Amale BENHMA

DDTM du Nord

Matthieu DEWAS

DDTM du Pas-de-Calais

Sylvie LABARE

DDCS du Nord