



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 04 juillet 2013**

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

La liste des participants figure en annexe 1

Introduction par Monsieur le Préfet de région :

Monsieur LE PREFET introduit la séance du CRH en rappelant les principaux points de l'actualité nationale, très riche dans le domaine du logement. L'annonce par le Président de la République du Plan d'Investissement pour le Logement le 21 mars confirme le caractère prioritaire des politiques de soutien à l'effort de construction et à la rénovation énergétique. Ce plan comporte une vingtaine de mesures qui doivent permettre l'atteinte des grands objectifs nationaux déjà annoncés, au premier rang desquels la construction de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux, et l'objectif de rénovation de 500 000 logements par an.

1. Situation et actualités du logement en région Nord Pas-de-Calais (DREAL/ M. Pascal)

M.PASCAL (DREAL) présente les **principaux points de l'actualité législative et réglementaire**, très riche depuis les derniers mois dans le domaine des politiques publiques du logement, principalement constituée par les 20 mesures du Plan d'Investissement pour le Logement, dont une partie est décrite en séance.

M. DULIEU (Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole) se félicite de toutes ces mesures. Il rappelle toutefois les dossiers bloqués dans l'attente de la publication du décret FART fixant les nouveaux critères d'intervention du programme Habiter Mieux.

Concernant la TVA, il se félicite de la réduction du taux en faveur des opérations neuves de logements locatifs sociaux.

Pour le parc privé, le passage d'un taux de 7 à 10 % pour les travaux de rénovation ne lui semble pas cohérent avec la revalorisation des primes accordées dans le cadre du programme Habiter Mieux. Une différenciation du taux de TVA applicable en fonction des dispositifs de l'ANAH lui semble justifiée, notamment au regard de l'importance économique de ce secteur pour les PME du bâtiment. Concernant les zonages applicables aux politiques du logement, il souligne l'intérêt des travaux menés avec les EPCI membres du CRH.

M. BUISSON (DREAL) rappelle que la revalorisation des aides de l'ANAH est en vigueur par décision du conseil d'administration de l'Agence en date du 13 mars 2013. La revalorisation des primes Habiter

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - "certifiée Iso 9001 : 2008"

44 rue de Tournai – 59019 Lille cedex

Tél : 03 20 13 48 48 - Télécopie : 03 20 13 48 78 – <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/>

Mieux, en revanche, nécessite la signature d'un décret annoncé avant le 14 juillet et sera d'application immédiate.

NB : le décret a finalement été publié au JO le 12 juillet.

2. Point d'avancement sur les programmations des aides à la pierre :

Parc public

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

M. BUISSON (DREAL) présente les éléments relatifs à l'avancement de la programmation 2013. Il insiste sur les 2 points suivants:

- Les résultats sont modestes et strictement équivalents aux résultats des années 2011 et 2012 à la même époque.
- Les perspectives de programmation sont bonnes, sauf pour le PLS. Toutefois, la consommation devra s'accélérer dans les prochaines semaines pour mettre la région en bonne place au moment des discussions relatives aux redéploiements budgétaires éventuels, qui interviendront à partir de septembre.

Suivent les débats sur cette intervention.

M. CAUDRON explique que les objectifs ambitieux fixés en début d'année, bien que supérieurs à ceux du PLH adopté par LMCU, devraient être atteints. Il reste prématuré de se prononcer sur un possible dépassement. Les perspectives de programmation pour la fin d'année seront mieux connues au début du mois de septembre.

M. D'ORGEVAL évoque l'objectif fixé en début d'année de 1400 logements financés par un Prêt Locatif Social. Il estime cet objectif très élevé au regard des difficultés rencontrées en région quant à l'attribution de ces logements. Il s'interroge donc sur la possibilité de basculer une partie des objectifs PLS vers davantage de PLUS ou PLAI.

Il interroge également les services de l'Etat sur la ventilation de la production des logements locatifs sociaux neufs entre les logements achetés en VEFA à des promoteurs et les opérations de développement des bailleurs sociaux.

M. BUISSON rappelle que les objectifs PLS ne sont pas atteints depuis plusieurs années en région et que la possibilité de 'renégocier' les objectifs et leur ventilation par type de financement interviendra au mois de septembre.

M. DULIEU estime que pour la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole les objectifs devraient également être atteints mais qu'il ne sera pas possible de faire davantage de logements PLUS que les objectifs initiaux. L'ensemble des financements de l'agglomération étant déjà 'absorbé' par les objectifs initiaux, le financement de logements supplémentaires de type PLUS ou PLAI devrait se faire « à l'euro symbolique ».

M. LE PREFET retient la tonalité plutôt favorable des appréciations apportées par les représentants des collectivités locales quant à l'atteinte des objectifs. Il souligne que, si le point fait en septembre laisse apparaître un dépassement possible des objectifs, il demandera un budget complémentaire.

Intervention d'Action Logement sur ses modalités régionales d'intervention

M. DE SANDERVAL présente les modalités d'intervention des fonds d'Action Logement au titre du développement de l'offre locative sociale, et les perspectives de constitution des conférences territoriales par bassin d'emploi.

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

M. DULIEU réagit à cette intervention et souhaite qu'Action Logement puisse produire un bilan de ses interventions pour chaque bassin d'emploi de la région.

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - "certifiée Iso 9001 : 2008"

44 rue de Tournai – 59019 Lille cedex

Tél : 03 20 13 48 48 - Télécopie : 03 20 13 48 78 – <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/>

Il déplore de plus la focalisation de l'action sur les zones 'tendues' desquelles sont exclues la majorité des agglomérations de la région. L'enveloppe dédiée à Valenciennes Métropole est ainsi passée en quelques années de 1,4 M€ à 160 K€. Cette tendance conduit à rendre ces secteurs moins attractifs pour les bailleurs sociaux.

M. DE SANDERVAL rejoint M. DULIEU sur la pertinence de réaliser des bilans à l'échelle des autres bassins d'emploi de la région.

Sur les modalités d'intervention d'Action Logement en région, il rappelle qu'il s'agit d'une déclinaison des orientations nationales conclues entre l'Etat et Action Logement.

Aides de l'Anah

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

M. DECARNIN fait part de sa satisfaction quant à la révision du régime d'aide de l'Anah en faveur des propriétaires bailleurs. Le segment du parc locatif privé est en effet susceptible d'assurer le relogement de personnes très modestes grâce au dispositif de l'intermédiation locative.

Il émet également le souhait que le projet de guichet unique présente un volet conseil à destination des propriétaires bailleurs.

M. BUISSON rappelle que le projet de guichet unique s'adresse à tous les publics, y compris les propriétaires bailleurs.

M. DULIEU est satisfait des changements dans les modalités d'intervention de l'Agence et estime que les résultats vont s'améliorer.

S'il partage les priorités de l'Anah, il estime toutefois que les processus d'élaboration des modalités d'intervention devraient être plus évolutifs. Il estime ainsi que les modalités nationales ne sont pas très efficaces en région. Le profil économique des habitants du Nord – Pas-de-Calais rend par exemple le montage financier d'opérations constituées par des « bouquets de travaux » difficile à boucler car le coût minimal s'élève entre 10 000 € et 15 000 € pour des ménages dont les revenus annuels sont très faibles. Pour ces raisons, et s'il est compréhensible que l'Anah s'attache à fixer un seuil, l'enveloppe dédiée au financement de travaux simples, hors « bouquets de travaux », devrait être supérieure au seuil de 4% de la dotation régionale.

M. BUISSON rappelle que l'Anah concentre ses moyens d'interventions sur ses priorités, sur lesquelles elle doit rendre des comptes. Par ailleurs, il faut s'attendre à une montée en charge des dispositifs suite à la revalorisation des aides et donc une tension plus grande sur les enveloppes budgétaires.

Mme RUIN souligne un point de vigilance suite à l'évolution des règles d'intervention de l'Agence. La communauté urbaine d'Arras s'interroge sur la capacité des opérateurs à assumer une montée en charge prévisible des opérations programmées. Le calibrage en moyens humains dédiés semble insuffisant et pourrait compromettre l'atteinte des objectifs.

Concernant la mise en place de guichet unique, elle estime que la démarche est très intéressante mais s'interroge sur la disponibilité de moyens supplémentaires et de partenariats nouveaux à nouer pour construire un guichet de proximité et accompagner également les publics non éligibles à l'Anah.

M. PASCAL répond à Mme Ruin en indiquant que la campagne de communication annonçant la mise en place du guichet unique devrait intervenir en septembre et précise que le dispositif n'est à ce jour pas finalisé.

M. TRANOY s'interroge à la suite de l'intervention de M. Dulieu, sur la possibilité de phaser les « bouquets de travaux » devant aboutir à un gain énergétique de 25% permettant de répartir l'effort financier assumé par les propriétaires occupants très modestes.

3. La liste des fonciers de l'Etat pour le logement

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

M. MAZOYER présente le projet de liste des fonciers de l'Etat susceptibles de faire l'objet d'une cession avec décote de droit, et précise que l'avis du CRH sera suivi d'une phase de concertation menée auprès des collectivités locales concernées par la liste.

M. DULIEU interroge les services de l'Etat sur l'intérêt de laisser apparaître dans la liste 3 terrains sur lesquels il existe un contentieux.

M. LE PREFET indique que le contentieux est en cours et que son résultat déterminera bien entendu le maintien ou non des terrains dans la liste.

M. LALART rappelle que cette liste n'est pas figée et fera l'objet d'une actualisation annuelle.

M. LE PREFET recueille l'avis favorable des membres du CRH sur la liste.

4. Point sur l'application de l'investissement locatif

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

M. BUISSON rappelle les principes d'instruction des demandes de dérogation et les étapes de la concertation étroite engagée en bureau de CRH lors du premier semestre 2013. Une liste de 77 communes B2 est proposée pour avis aux membres du CRH.

M. LE PREFET insiste sur le caractère non définitif de la liste des communes B2 proposées pour avis favorable aux membres du CRH. Ces dernières correspondent aux plus prioritaires au regard des objectifs fixés par la loi. Il n'existe pas à ce stade de liste de communes dont la demande est rejetée.

M. PASCAL complète ce propos en indiquant que l'instruction procède par une vague de « oui » successifs. Pour les communes dont les demandes ont fait l'objet d'un examen par les services de l'Etat et par le bureau du CRH et qui ne figurent pas dans cette liste, l'avis n'est pas défavorable mais un changement de position nécessitera des arguments forts des collectivités concernées. A cet égard, les collectivités ont eu des positions très différentes : certains EPCI comme la communauté urbaine de Dunkerque ont ciblé leur demande aux communes du cœur urbain de leur agglomération alors que d'autres collectivités ont fait le choix de faire confiance au service instructeur en déposant une demande globale sur l'ensemble de leur territoire communautaire.

M. CAUDRON précise que la demande globale de la communauté urbaine de Lille est sous-tendue par l'idée de gérer, via le PLH, les logements produits en investissement locatif à la manière des logements 'PLS'. Il appelle de ses vœux une réflexion sur une telle évolution de la gestion de ce dispositif qui échappe au niveau local. Il estime en outre que l'échelle de travail, à la commune, n'est pas adaptée pour de tels dispositifs.

La position des services de l'Etat consiste à proposer un avis favorable sur 11 des 26 communes B2 ayant fait l'objet de la demande déposée par LMCU. Le zonage éligible ainsi défini risque d'être temporaire et plus restrictif que le zonage éligible définitif issu de la révision nationale du zonage A / B / C. La communauté urbaine prend toutefois acte de cette position. M. CAUDRON réitère sa demande de dérogation sur les deux communes de Fretin et Houplin-Ancoisne. Ces deux communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU et Houplin-Ancoisne est confrontée à la présence de champs captants sur son territoire.

M. LE PREFET rappelle que le financement des logements de type PLS entre dans le champ des délégations de compétence à la différence de ce dispositif d'investissement locatif, de nature fiscale. Il rappelle également la nécessité pour les services de l'Etat d'assurer un traitement équitable des demandes émanant des communes B2, quel que soit leur EPCI d'appartenance. Par ailleurs, la réflexion nationale en cours de révision du zonage A / B / C conduit à la prudence. Il ne souhaite pas prendre le risque d'agréer des communes aujourd'hui B2 qui pourraient intégrer dans 6 mois la zone C et deviendraient inéligibles de fait. Enfin, l'échelle d'application du dispositif imposée par la loi est la commune, sans dérogation possible.

M. LE PREFET recueille l'avis favorable des membres du CRH sur la liste des communes figurant dans la note diffusée aux membres.

Sans question diverse, Monsieur LE PREFET clôt la séance en remerciant les membres du comité et soulignant la forte mobilisation attendue de la part de l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat.

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 1 : Liste des participants

Etaient présents :

1^{er} collègue

Gérard CAUDRON	Lille Métropole Communauté Urbaine
Jean Claude DULIEU	Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole
Sylvain TRANOY	Communauté d'Agglomération de Cambrai

2^{ème} collègue :

Joël VARLET	Association Régionale pour l'Habitat
Jean-Michel SEDE	Fédération nationale des promoteurs immobiliers
Chantal WAROUX	Caisse d'Epargne Nord France Europe)
Patrick FESSIER	SOGINORPA
Claude DE SANDERVAL	Action Logement
M. Rémignon	Action Logement

3^{ème} collègue :

Daniel DESPINOY	Confédération Nationale du Logement)
Arlette HAEDENS	Union Régionale CLCV
Jean-Marie DECARNIN	URIOPSS
Patricia CABOT-GATIN	Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réinsertion Sociale
Stéphanie LAMARCHE-PALMIER	Fondation Abbé Pierre pour le Logement des Défavorisés
Michel D'ORGEVAL	Caisse d'allocations familiales du Nord
Frédérique BRIQUET	EPF du Nord Pas de Calais
Olivier PEETERMANS	ADIL du Nord

Etaient excusés :

Frédéric LETURQUE	Communauté Urbaine d'Arras
Jacques WILLEM	Dunkerque Grand Littoral Communauté Urbaine
Nadine LEFEBVRE	Communauté d'Agglomération de l'Artois
Daniel LEMAIRE	Communauté d'Agglomération du Douaisis
Didier MANIER	Conseil Général du Nord
Miche VANCAILLE	Conseil Général du Pas de Calais
Wulfran DESPICHT	Conseil Régional Nord Pas de Calais
Yannick NISON	Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut
Patrick DEFRANCQ	Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin
Alain STROBBE	Communauté d'Agglomération de Saint Omer
Alain BAVAY	Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - "certifiée Iso 9001 : 2008"
44 rue de Tournai – 59019 Lille cedex

Tél : 03 20 13 48 48 - Télécopie : 03 20 13 48 78 – <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/>

Hervé GIMENEZ	Action Logement
Joël LE NY	Action Logement
Dominique SOYER	SOGINORPA
Marie Laure MICOUD	Caisse des Dépôts et Consignations
Oscar DOOM	Union régionale CAPEB

Assistaient également à la séance :

Pour le 1^{er} collège:

Olivier PARIS	Conseil Général du Pas de Calais
Anne MENJAUD	Conseil Général du Nord
Bertrand BUTTET	Conseil Général du Nord
Sylvie RUIN	Communauté Urbaine d'Arras
Sophie LOUCHAERT	Dunkerque Grand Littoral Communauté Urbaine
Benoît GRANDPIERRE	Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent
Nicolas MENJAUD	Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole
Claire GOLSE	Communauté d'Agglomération du Douaisis
Alexandre DESICY	Communauté d'Agglomération de Cambrai
Patrick LEDUC	Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre
Camille GOETZMANN	Communauté d'Agglomération de l'Artois
Ludovic LENEL	Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Pour les autres collèges :

Raymond FRACCOLA	Association Régionale pour l'Habitat
------------------	--------------------------------------

Représentants de l'Etat

Denis ROBIN	Préfet du Pas-de-Calais
Laurent HOTTIAUX	Secrétaire Général pour les Affaires Régionales
Andrée Bouvet	DRJSCS Nord – Pas-de-Calais
Michel PASCAL	DREAL Nord Pas-de-Calais
Philippe LALART	DDTM du Nord
Eric FISSE	DDTM du Pas-de-Calais
Serge SZARZYNSKI	DDCS du Pas de Calais