

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

Bureau du 12 décembre 2017

Séance plénière 30 novembre 2017

Ordre du jour

1. Actualités
2. Bilan FSL du Pas de Calais
3. ANAH: évolutions suite au CA du 29/11/2017
4. Agrément en maîtrise d'ouvrage d'insertion de l'association Emmaüs Saint Quentin
5. Bilan de la production de logements sociaux 2016



1- Actualités

- **Décret du 14 novembre 2017 relatif aux PDALHPD**
- **Évolution du calendrier des CUS**

Décret du 14 novembre 2017 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

• **Le décret ne porte pas sur le contenu du plan (bien précisé par loi Besson du 31 mai 90) mais concerne les modalités d'élaborations des plans, leur mise en œuvre et leur pilotage**

- 3 instances, identiques à celles prévues par le décret 2007 : comité responsable du plan, comité technique permanent, instances locales du plan.
- Missions du comité responsable (allégé par rapport au décret 2007) : coordination des instances locales du plan, vérification que le FSL concoure bien aux objectifs du plan, élaboration d'un bilan annuel, territorialisé du plan.
- Nouveauté : Le rôle du comité responsable n'est plus seulement axé sur la mise en œuvre du plan mais également dorénavant sur l'élaboration du plan : il devra se constituer avec l'élaboration du nouveau plan)

• **Nouveauté importante : nouvelle mission du plan en matière de coordination et de répartition entre les partenaires de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement et de diagnostics**

- Le comité responsable du plan doit mettre à jour les dispositifs d'accompagnement social et de diagnostics sociaux mis en œuvre dans le département.
 - Objectif : assurer un accompagnement « logement » pour tous les publics le nécessitant, couvrir tous les territoires et toutes les situations (accès, maintien, expulsion...) en évitant les doublons.
- Nécessaire révision des PDALHPD avant leur fin si l'accompagnement social n'est pas suffisamment organisé. Pas de délais réglementaire fixé à cette révision éventuelle.

• **Nouvelle composition du comité responsable du plan :**

Objectif : s'assurer que sont bien associés les nouveaux acteurs du plan tels que les acteurs de l'hébergement, les métropoles, les EPCI dotés d'une conférence intercommunale du logement.

→ Prendre un nouvel arrêté de composition dsu COREP dans un délai max de 3 mois après l'entrée en vigueur du décret



Conventions d'Utilité Sociale

- Les dispositions du **projet de loi de finances pour 2018** rendent caducs la plupart des projets qui devaient être transmis pour le 31 décembre 2017 en vue de leur négociation puis de leur conclusion.

(Projets mis au point sur la base d'hypothèses à 6 ans notamment financières et patrimoniales, tenant compte des conditions d'exercice de leur activité d'intérêt général qui prévalaient jusqu'à présent)

.Un article au projet de loi sur le logement devrait prévoir la modification du titre III de l'article 81 de la loi égalité citoyenneté pour **reporter d'un an les délais actuels** :

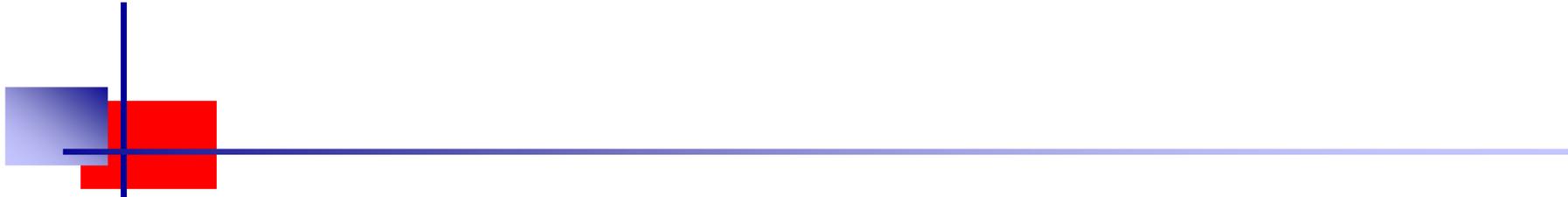
Les échéances du nouveau calendrier prévu sont pour :

- le dépôt des projets de CUS avant le 1er janvier 2019
- la signature avant le 1er juillet 2019

Les conventions d'utilité sociale précédentes seront ***prolongées jusqu'au 31 décembre 2018*** et, les nouvelles CUS entreront en vigueur le 1er janvier 2019.



2- Bilan FSL du Pas de Calais

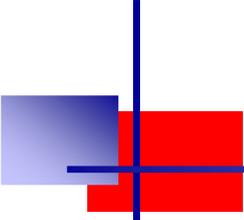


3- ANAH: évolution suite au CA du 29/11/2017

Perspectives 2018

Conseil d'Administration de l'ANAH de 29 /11/2017

- Maintien et confirmation des conditions d'intervention financières de l'ANAH sur l'ensemble de ses priorités:
 - Lutte contre l'habitat indigne
 - Précarité énergétique
 - Adaptation à la perte d'autonomie
- **Objectif national de 75 000 logements annuels** (y compris copropriétés) confirmé pour les 5 prochaines années: visibilité et lisibilité pour l'ensemble des acteurs
- **Habiter Mieux est maintenu dans ses principes et ses modalités de financement :**
 - Maintien des **taux de subvention** ANAH : 35 % (POM) et 50 % (POTM)
 - **Gain énergétique de 25 %** pour les PO
 - Remplacement de la prime FART par une **prime Habiter Mieux** intégrée au budget de l'ANAH
 - **Accompagnement obligatoire**
 - Valorisation des **CEE au bénéficiaire exclusif de l'ANAH**
 - A compter du **1er janvier 2019: recours obligatoire à une entreprise RGE**



Perspectives 2018

Conseil d'Administration de l'ANAH du 29 /11/2017

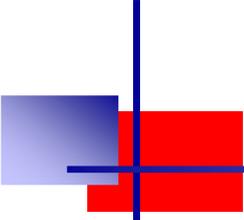
Mesures de simplification

- Des **mesures de simplification et d'harmonisation** pour répondre aux objectifs ambitieux fixés par l'État :
 - Plus besoin de **Contrats Locaux d'Engagement** pour engager les aides
 - Faciliter **l'articulation entre le programme Habiter Mieux et les autres priorités de l'Agence** (travaux de salubrité et d'adaptation à la perte d'autonomie notamment)
 - Harmonisation sur les **conditions d'ancienneté du logement** avec les règles de l'ANAH: le logement doit avoir + de 15 ans pour bénéficier des aides
 - **Recours systématique aux entreprises RGE à partir de janvier 2019** (dès 2018 pour Habiter Mieux travaux simples)
 - Faciliter la **rénovation énergétique des copropriétés fragiles en NPNRU** (et donc permettre un traitement global du quartier NPNRU)
 - Prorogation sur 5 ans du dispositif de **prime d'Intermédiation Locative**, mais avec une modification de périmètre : la PIL n'est plus mobilisable en zone C
 - Changement de **l'année de référence pour l'examen des revenus des PO (N-1 au lieu de N-2)** : arrêté à venir avant fin d'année

Perspectives 2018

Conseil d'Administration de l'ANAH du 29 /11/2017 Régime Habiter Mieux travaux simples

- Création d'un régime Habiter Mieux travaux simples ***uniquement pour les PO en maison individuelle comprenant 1 seul logement***: une offre simplifiée complémentaire par rapport au régime principal:
 - pour répondre à des enjeux **d'urgence sociale**
 - pour faciliter la **complémentarité avec d'autres offres de financement** (coup de pouce énergie, combles à 1 €)
 - **Un type de travaux parmi les plus efficaces parmi les 3 suivants:**
 - Changement de chaudière ou de mode de chauffage
 - Isolation des parois opaques verticales
 - Isolation des combles aménagés ou aménageables
 - Obligation de recours à une entreprise **RGE dès le 1^{er} janvier 2018**
 - Pas de récupération des **CEE par l'ANAH:** le PO peut les valoriser comme il le souhaite
 - **Pas d'accompagnement obligatoire** (si accompagnement AMO simplifiée de 150 €)
 - Financement classique de l'ANAH : 50 % pour les très modeste, 35 % pour les modestes
 - Sans prime Habiter Mieux



Perspectives 2018

- **Financement de postes de chefs de projet rattachés aux porteurs de projets uniquement pour les opérations complexes et en dehors des quartiers NPNRU:**
 - **Objectifs:**
 - Renforcer la capacité des collectivités à piloter et à conduire leurs opérations de requalification de l'habitat ancien
 - Intégrer les opérations de requalification de l'habitat dans des projets de territoire plus larges de revitalisation économique et commerciale des centres anciens
 - **Modalités de financement:**
 - Subvention accordée au maître d'ouvrage des opérations suivantes: OPAH-RU, OPAH-CD, ORQAD, ORCOD et plan de sauvegarde
 - Agent contractuel ou titulaire intégré à l'organigramme de la collectivité
 - Il pilote le programme et coordonne les différentes thématiques d'intervention prévues au programme
 - Financement: 50 % d'une dépense subventionnable maximale de 80 000 €/ an
 - Applicable au 1^{er} janvier 2018

Conseil d'Administration de l'ANAH du 29/11/2017

	Objectifs 2017	Objectifs 2018
PO LI/TD	745	700
PO Autonomie	1 000	1 000
PO Energie	6 450	6 220
Total propriétaires occupants	8 195	7 920

Total propriétaires bailleurs	725	600
--------------------------------------	------------	------------

Copropriétés fragiles	1 160	230
Copropriétés en difficulté		483
Total copropriétés	1 160	713

Dotation ANAH	75,20	80,94
Dotation FART (ou prime Habiter Mieux)	15,70	10,8

+ crédits pour l'amélioration des structures d'hébergement: 500 000 €

Atelier ANAH du 24 novembre 2017

Comment améliorer la rénovation énergétique des logements

- **Objectif**: quelles pistes pour faire plus de rénovations énergétiques en région ?
- **Participants**:
 - EPCI délégataires des aides à la pierre: CUD, CAVM, CAD, CAPH, MEL, Amiens Métropole, ARC, CA de Béthune BALR, ...
 - ADIL 60 et 80
 - Espaces Infoénergie
 - CAPEB
 - Conseil Régional
 - ADEME
 - Services de l'Etat : DDT de l'Aisne, de l'Oise, du Pas de Calais, et de la Somme

Atelier ANAH du 24 novembre 2017

Comment améliorer la rénovation énergétique des logements

- **Simplifier le message adressé aux habitants:**
 - Une communication institutionnelle trop compliquée
 - « Un message simple, un numéro unique, un lieu unique »
- **S'appuyer sur tous les relais de communication et de repérage possibles:**
 - assistantes sociales pour les publics les plus précaires (CCAS, conseil départemental)
 - Prestataires d'aide à domicile et personnels de santé
 - Maires des communes rurales
 - Notaires et agences immobilières
 - Communiquer auprès des grossistes et des négociants en matériaux pour toucher les entreprises
 - Ikéa
- **Mieux vendre l'ANAH aux artisans et aux entreprises**
 - ex: rencontres régulières entreprises /FFB / CAPEB / opérateurs pour mieux expliquer les dispositifs (les contraintes + la garantie de financement)
 - Ex: mieux garantir et sécuriser les entreprises (tiers payant ? Paiement direct ?)

Atelier ANAH du 24 novembre 2017

Comment améliorer la rénovation énergétique des logements

- **Comment faciliter le paiement du reste-à-charge ?**
 - Travail à mener avec le **réseau bancaire** (« les banques refusent tout »)
 - **Dispositif de caisse d'avance (sur la totalité des subventions)**: décisif, pour certaines collectivités, mais trop coûteuses pour d'autres
 - **Dispositifs de tiers financement**: négociation avec Procivis, avec les SACICAP
 - Plusieurs banques ont des conventions de **micro-crédit** avec les EPCI, mais délais très longs et succès variable en fonction des territoires
- **Introduire plus de souplesse dans les outils mis à disposition de l'ANAH:**
 - Pas d'OPAH, ni de PIG: meilleure mise en concurrence des opérateurs pour certains; le financement de l'AMO en diffus reste cependant un frein pour la plupart
 - Souplesse dans les types de marché (possibilité pour la collectivité de faire une partie en régie, par exemple la communication)
- **Comment encadrer HM simplifié: massification de la rénovation vs projet de qualité ?**
 - Comment fractionner des travaux globaux pour les rendre plus simples ?
 - Comment échelonner ces travaux dans le temps ?



4- Agrément en maîtrise d'ouvrage d'insertion de l'association Emmaüs Saint Quentin

Agrément des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées: rappel réglementaire

- 3 types d'agrément:
 - Agrément relatif aux activités de maîtrise d'ouvrage
 - Agrément relatif aux activités d'ingénierie sociale /financière /technique
 - Agrément relatif aux activités d'intermédiation locative et de gestion locative
- La communauté Emmaus Saint-Quentin demande un agrément pour des activités de maîtrise d'ouvrage
- **Modalités d'obtention de cet agrément** : arrêté du ministre du logement après avis du CRHH
- Les activités de maîtrise d'ouvrage recouvrent:
 - Les opérations de **développement de l'offre** de logement ou d'hébergement
 - Les opérations d'**amélioration** des logements et des structures d'hébergement
 - Les opérations **d'amélioration des logements diffus** (principalement en PLAI, mais aussi grâce aux aides très sociales majorées de l'ANAH)

Agrément des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées: rappel réglementaire

L'agrément maîtrise d'ouvrage était initialement délivré dans le cas où l'organisme demandeur présentait un véritable plan de développement de son patrimoine et une activité significative en maîtrise d'ouvrage. Depuis 2011, ***l'agrément peut également être accordé pour les seules opérations de réhabilitation*** du patrimoine d'une association sous 2 conditions:

- Limitation de la demande aux travaux de rénovation de structures d'hébergement ou de réhabilitation de logements
 - Recours à une AMO ou une maîtrise d'ouvrage déléguée en cas d'absence de compétence technique au sein de l'association
- L'agrément peut aussi être accordé si l'activité de maîtrise d'ouvrage est limitée dans le cas où l'organisme répond à des besoins spécifiques du marché local du logement et qu'il bénéficie de l'appui des partenaires locaux.
 - L'avis CRHH se base plus particulièrement sur l'analyse des points suivants:
 - Présence d'une ***compétence en maîtrise d'ouvrage au sein de la structure***
 - Caractère actif de la structure (***production régulière et significative***)
 - ***Ancrage territorial*** (partenariats locaux, adéquation avec le PDALHPD, le PLH, ...)
 - ***Solidité financière***, appréciée à partir des évaluations et analyses existantes (rapports MIILOS/ ANCOLS notamment)

Demande d'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion de l'association Communauté Emmaüs Saint-Quentin

Association qui :

- accueille les compagnons (hébergement et restauration) : 1 espace de vie et 20 chambres actuelles
- a des activités de récupération, tri/réparation et vente d'objets provenant de dons de particuliers et d'entreprises

Projet de réhabilitation sur son patrimoine immobilier de son site actuel pour :

- Augmenter la capacité d'hébergement (+11 nouvelles chambres) et réhabiliter 14 chambres (augmentation des superficies des chambres, installation WC et douche dans chaque chambre)
- Phase 1 des travaux (2018) : rénovation de 19 chambres existantes en ramenant leur nombre de 19 à 14 afin d'augmenter les superficies et de les doter chacune d'un bloc sanitaire
- Phase 2 des travaux (2019) : construction dans un bâtiment utilisé actuellement comme atelier de 2 chambres au RDC et de 9 chambres par ajout d'un 2ème niveau

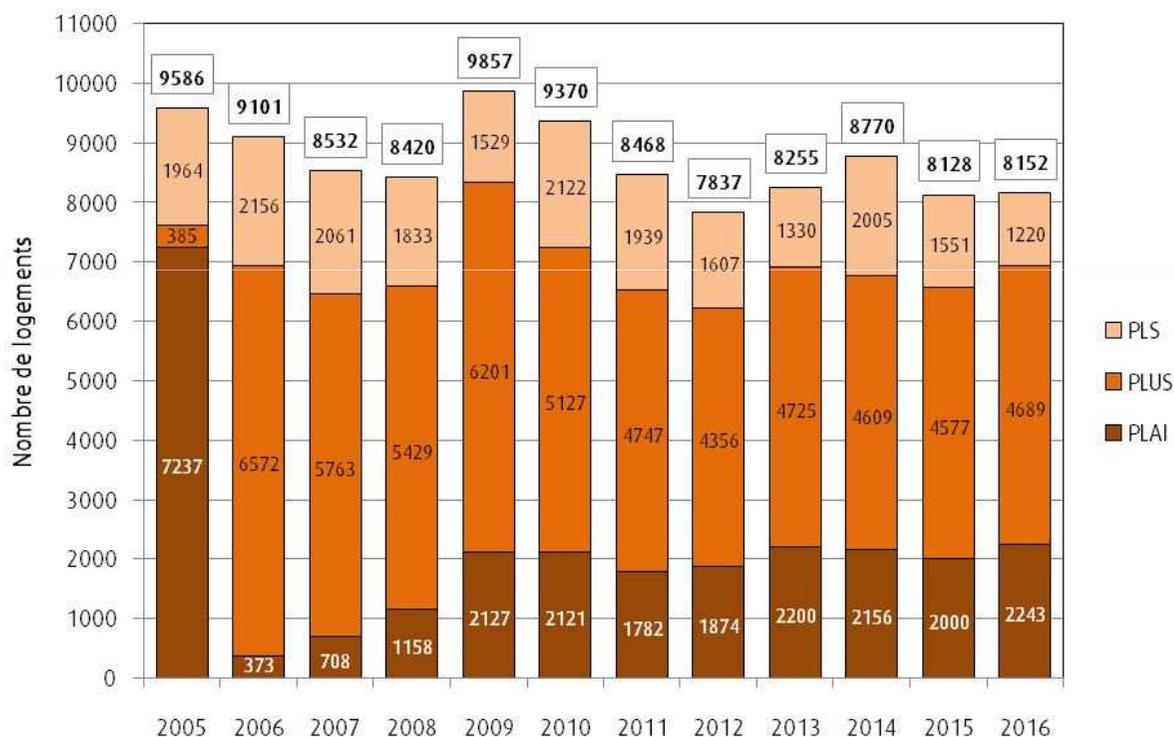
Avis favorable de la DDT02 sur la demande d'agrément MOI





5- Bilan de la production HLM 2016

1. Développement de l'offre locative sociale hors ANRU depuis 2005



Financement 2016 :

8152 nouveaux LLS = 82,3% de l'objectif régional (mais disparités départementales et infra-départementales fortes)

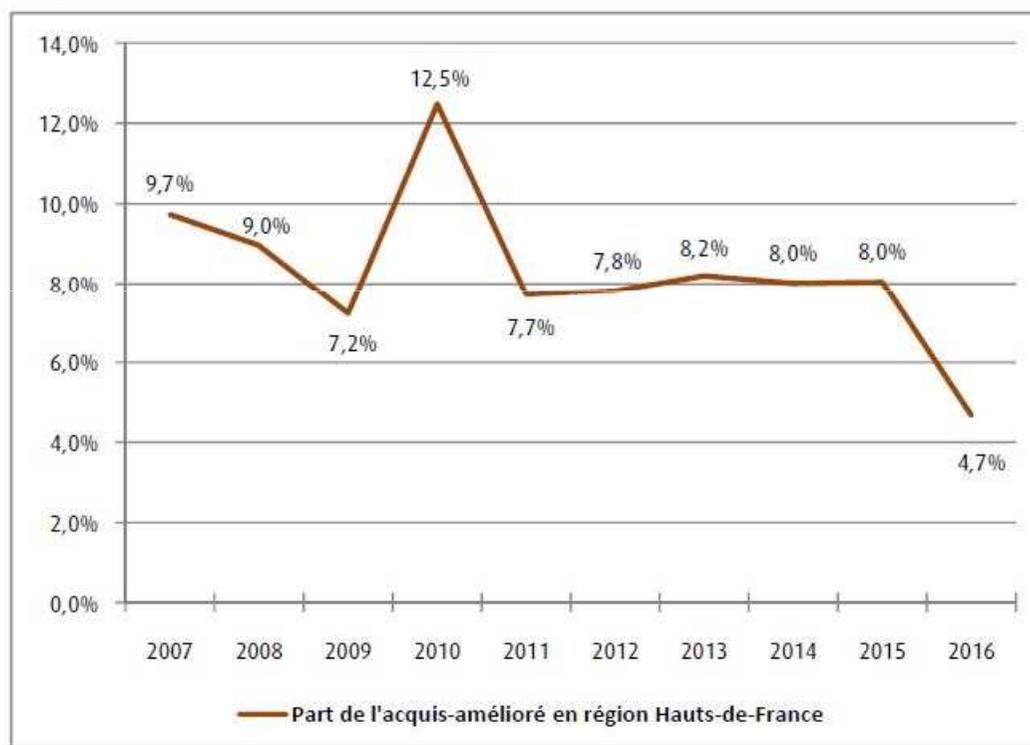
Hausse de la production PLUS (+2,4%) et PLAI (+12,2%) par rapport à 2015

Léger recul de la production PLS (-2,1%)



Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

2. Évolution de la part de l'acquisition-amélioration dans la production LLS hors ANRU



Chute conséquente de la part de logements acquis-améliorés dans l'offre nouvelle en 2016

Tendance nationale similaire : de 15,2% de logements acquis-améliorés en 2015 à 11,2% en 2016

3. Évolution de la part des VEFA dans la construction neuve hors ANRU

- Fort développement de la VEFA en région : de 34,8% de la construction neuve en 2015 à 41% en 2016
- Tendance observable dans une majorité de territoires de gestion
- Rapprochement de la moyenne nationale qui se stabilise à 45,8% en 2016

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<i>Part VEFA régionale</i>	15,9%	21,9%	20,6%	27,5%	34,4%	34,8%	41,0%
<i>Part VEFA France</i>	24,6%	31,6%	31,5%	32,5%	39,6%	45,1%	45,8%

4. Coûts moyens des logements ordinaires neufs PLUS-PLAI en région hors ANRU

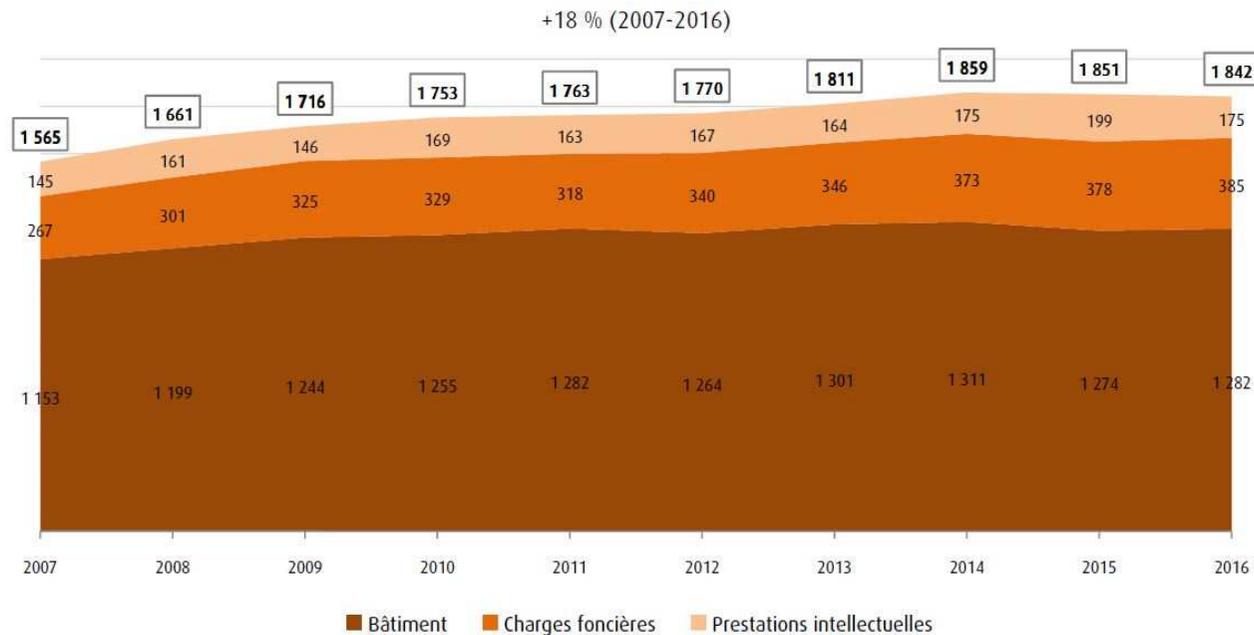
Coûts 2016

1 852 €/m² de SU :

1 842 €/m² en MOA directe

1 865 €/m² en VEFA

- Évolution des coûts moyens en MOA directe entre 2007 et 2016



- Coût global : +18%
- Charge foncière : +44%

5. Financement moyen d'un logement ordinaire PLAI neuf en zone A en 2016

Aides directes = 17 % du prix de revient TTC

Aides indirectes = 27 % du prix de revient TTC

	PLAI en A	
Fonds propres	10 760	8,2%
Emprunts	98 262	75,3%
Subventions (Etat, Coll.locales, 1%)	21 488	16,5%
Total TTC financé	130 510	

	PLAI en A		TOTAL	%
	État	Collectivités locales et autres		
Total des aides directes	9 615	11 873	21 488	16,5%
Aides fiscales : TVA à 5,5 %	17 932		17 932	13,7%
Aides fiscales : exonération de TFPB	7 936	7 564	15 500	11,9%
Aides de circuit prêt 1%		255	255	0,2%
Coût de la garantie des emprunts par les collectivités locales		1 893	1 893	1,5%
Total des aides indirectes	25 868	9 712	35 580	27,3%
Total des aides	35 483	21 585	57 068	43,7%

6. Évolution de la production de LLS ordinaires en termes de typologies depuis 2007

Ventilation de la production de logements familiaux par typologie 2007-2016

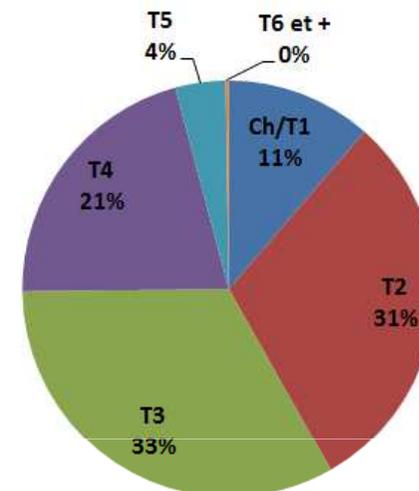


Décroissance progressive de la part des logements de petites typologies (T1/T2) depuis 2014 (+ ou - 30 % de la production neuve)

23 % du parc global en T1/T2

42 % de la demande sur de la petite typologie

Répartition de la **demande active fin 2016** en fonction du type de logement recherché



Répartition des logements conventionnés

