

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

Bureau du 14 mars 2017



Bureau du 14 mars 2017

Ordre du jour

1. Actualités: état d'avancement ANAH
2. Copropriétés
3. Réforme des attributions de logements sociaux
4. Expérimentation de la nouvelle réglementation E+ / C-
5. Dérogation régionale au principe de non construction HLM en QPV



Copropriétés

Point copropriétés:

Chiffres clés pour la région Hauts-de-France

- **Environ 21 500 copropriétés constituées de 300 000 logements dans la région**
- **3187 copropriétés considérées comme fragiles en 2013 soit 247 de plus qu'en 2011.**
- **84% de ces copropriétés fragiles comportent moins de 11 logements et 72% ont été construites avant 1975 (soit avant la première réglementation thermique imposant une performance énergétique minimale).**
- **574 logements en copropriété ont reçu des aides de l'Anah entre 2011 et 2016**

Point copropriétés

Les dispositifs existants en matière de connaissance

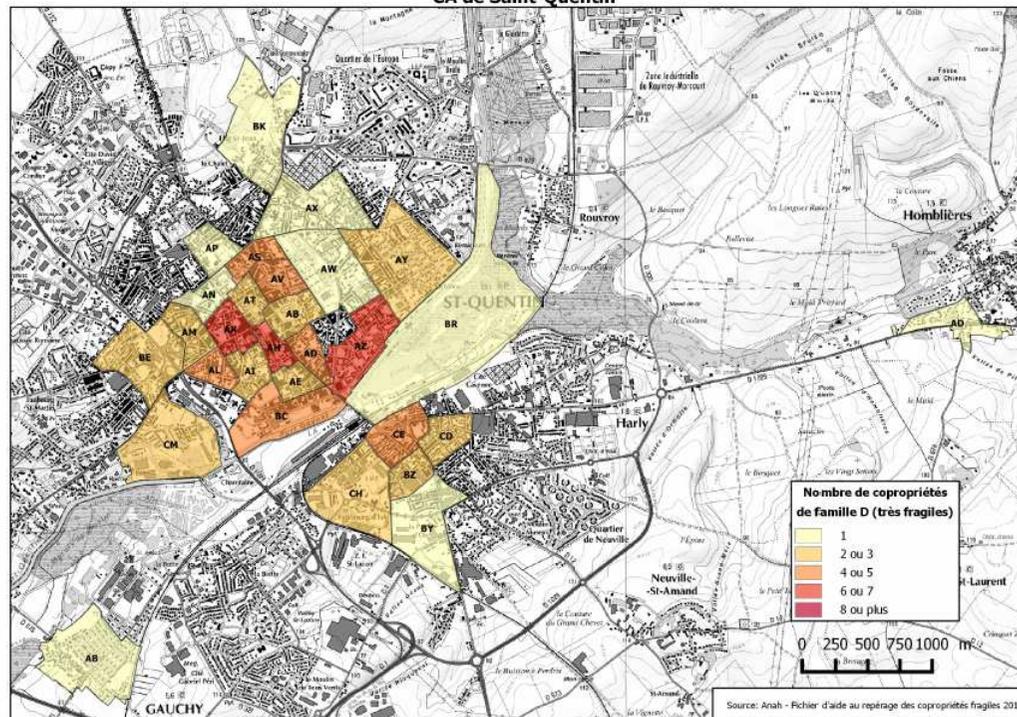
- **Dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC):**

Dispositif de l'Anah, la VOC (Veille et observation des copropriétés) est un outil de prévention fournissant une aide méthodologique et financière aux collectivités pour créer des observatoires locaux ou développer ceux qui existent.

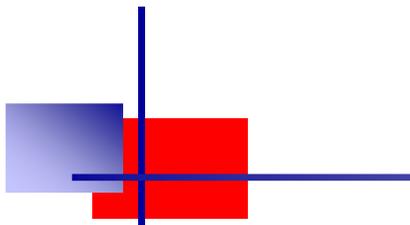
Actuellement aucun dans la région

- **Atlas des copropriétés potentiellement dégradées pour 28 EPCI et données brutes 2013** à l'échelle de la section cadastrale disponibles sur demande. Pas de possibilité d'avoir des données plus détaillées pour des raisons de secret statistique.

CA de Saint-Quentin



| EPCI | LOCALISATION | | Nombre de copropriétés de Famille D dans la section cadastrale | TAILLE DES COPROPRIETES | | | | | | DATE DE CONSTRUCTION | | | | |
|---------------------|---------------|--------------------|--|--|---|---|--|---|--|-------------------------------------|---|---|---|-------------------------------------|
| | Commune | Section cadastrale | | Nombre de copropriétés ayant entre 2 et 11 logements | Nombre de copropriétés ayant entre 12 et 25 logements | Nombre de copropriétés ayant entre 26 et 50 logements | Nombre de copropriétés ayant entre 51 et 100 logements | Nombre de copropriétés ayant entre 101 et 199 logements | Nombre de copropriétés ayant plus de 200 logements | copropriétés construites avant 1949 | copropriétés construites entre 1949 et 1960 | copropriétés construites entre 1961 et 1974 | copropriétés construites entre 1975 et 1993 | copropriétés construites après 1993 |
| CA de Saint-Quentin | Gauchy | 02340 AB | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Homblières | 02383 AD | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 AB | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 AD | 5 | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 AE | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 AH | 6 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 AJ | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 AK | 6 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 AL | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 AM | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 AN | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 AP | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 AS | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 AT | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 AV | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 AW | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 AX | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 AY | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 AZ | 7 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 2 | 1 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 BC | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 BE | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 BK | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 BR | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 BY | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 BZ | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 CD | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 CE | 5 | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 CH | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| CA de Saint-Quentin | Saint-Quentin | 02691 CM | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |



Point copropriétés

Les nouveautés 2017 en matière de connaissance

- **Le registre national des copropriétés :**

- **Outil de connaissance de l'état des copropriétés** prévu par la loi ALUR ayant vocation à réunir les informations essentielles comme les coordonnées du syndic, le nombre de lots, l'étiquette énergétique des bâtiments, le montant de son budget prévisionnel, celui des impayés ou l'existence d'éventuelles procédures.

- Attribution d'un numéro national lors de la procédure d'immatriculation réalisée en ligne.

- **L'obligation d'immatriculation** au registre national **concerne les copropriétés de plus de 200 lots à partir du 31 décembre 2016** et les autres copropriétés de manière progressive jusqu'au 31 décembre 2018.

- **Les collectivités** territoriales pourront avoir accès aux données relatives aux copropriétés situées sur le territoire qu'elles administrent dès la **fin du 1er semestre 2017**.

- Au 1er mars 2017, **262 copropriétés de la région étaient immatriculées (soit environ 1%)** dont 58 de plus de 200 lots (soit environ 85%).



Point copropriétés: Les dispositifs existants en matière de prévention

- **Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC):**

Dispositif de l'Anah, le POPAC est un outil d'aide à la décision ciblant les copropriétés présentant des premiers signes de fragilité. Les actions mises en œuvre en lien avec le syndic et le conseil syndical peuvent consister à revoir l'organisation juridique d'une copropriété, à renégocier les contrats, à sensibiliser les copropriétaires sur leurs droits et leurs devoirs.

Actuellement deux dans la région (CAC et MEL)

Point copropriétés: Les dispositifs existants en matière d'aides aux travaux

- **Subventions Anah pour les copropriétaires occupants aux ressources modestes et les copropriétaires bailleurs conventionnant leur logement:**

Octroi d'une aide de l'Anah et du programme Habiter Mieux aux copropriétaires pour les aider à financer la quote-part de travaux en parties communes dont ils sont redevables:

- si les travaux permettent un gain de performance du bâtiment d'au moins 25 %: les PO modestes sont éligibles ;
- si gain d'au moins 35 %: les PB sont éligibles lorsque logement conventionné.

Pour une demande d'aide individuelle portant sur des travaux en parties communes, les copropriétaires éligibles ont la possibilité de déposer une demande groupée auprès de l'Anah.

Les nouveautés 2017 en matière de travaux

- **Le nouveau régime d'aides en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés fragiles:**

- Aides versées au syndicat des copropriétaires qui bénéficient donc à l'ensemble des propriétaires (PO, PB, même au dessus des plafonds de ressources de l'Anah) :

- Financement d'une **AMO** en charge de l'accompagnement technique, social et financier de la copropriété – **180€** max. par lot d'habitation principale

- Financement de **travaux d'amélioration des performances énergétiques** (gain d'au moins 35%) – **3750€** max. par lot d'habitation principale + octroi d'une **ASE de 1500€**

- **Objectif régional pour 2017 : « installer » cette aide, en visant 1160 lots en AMO**

- **Deux conditions minimales d'éligibilité :**

- Une classification énergétique du ou des bâtiments comprise **entre D et G** ;

- Un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre **8 et 15%** du budget voté **pour les copropriétés de plus de 200 lots, entre 8 et 25% pour les autres copropriétés.**



L'instruction du 18 janvier 2017, disponible sur l'extranah, précise davantage les modalités.

Point copropriétés

Les nouveautés 2017 en matière de travaux

- **Décret «travaux embarqués» en application de la loi TECV:**

- Depuis le 1er janvier, **obligation de réaliser des travaux d'isolation thermique** sur les bâtiments résidentiels et tertiaires en cas de ravalement important de façade, de réfection importante de toiture, d'aménagements de bâtiments annexes en vue de les rendre habitables.
- Le décret liste cependant de **nombreuses exceptions**, notamment lorsque la façade est constituée de matériaux « traditionnels » (pierre, bois, torchis...), en cas d'incompatibilité avec les prescriptions dans les secteurs protégés au titre du patrimoine ou lorsque le retour sur investissement est supérieur à 10 ans.
- Un guide d'application du décret ayant valeur réglementaire précise les performances thermiques minimales à atteindre par type de travaux.

- **Convention Anah - UNIS – QualiSR** (25/01/17) ayant pour objet la labellisation des syndicats de redressement face à l'enjeu des copropriétés fragiles ou en difficulté. La 1^{ère} étape est la formalisation d'un référentiel avant la sélection d'un certificateur.

Point copropriétés: les nouveautés 2017 en matière de travaux

Décret «travaux embarqués»

guide d'application disponible sur le site de l'Ademe (février 2017)

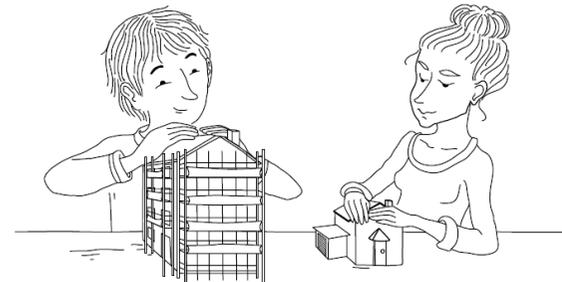


Comprendre
la réglementation

habitat et tertiaire

RAVALEMENT, RÉNOVATION DE TOITURE, AMÉNAGEMENT DE PIÈCES Quand devez-vous isoler ?

février 2017



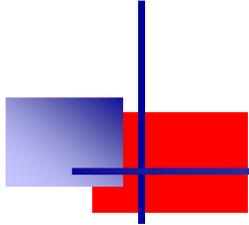
Améliorer la performance thermique d'un bâtiment à l'occasion d'une rénovation importante

La rénovation thermique des bâtiments est un enjeu important pour réduire la consommation d'énergie en France. Cet objectif est inscrit dans la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Lors de travaux de rénovation des bâtiments (ravalement de façade, rénovation de toiture, aménagement de pièces pour les rendre habitables), il peut être obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017 de coupler les travaux prévus avec des travaux d'isolation thermique. Cette fiche détaille les conditions de cette obligation et ses exceptions, en application du décret n°2016-711 du 30 mai 2016.



LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la
CROISSANCE VERTE



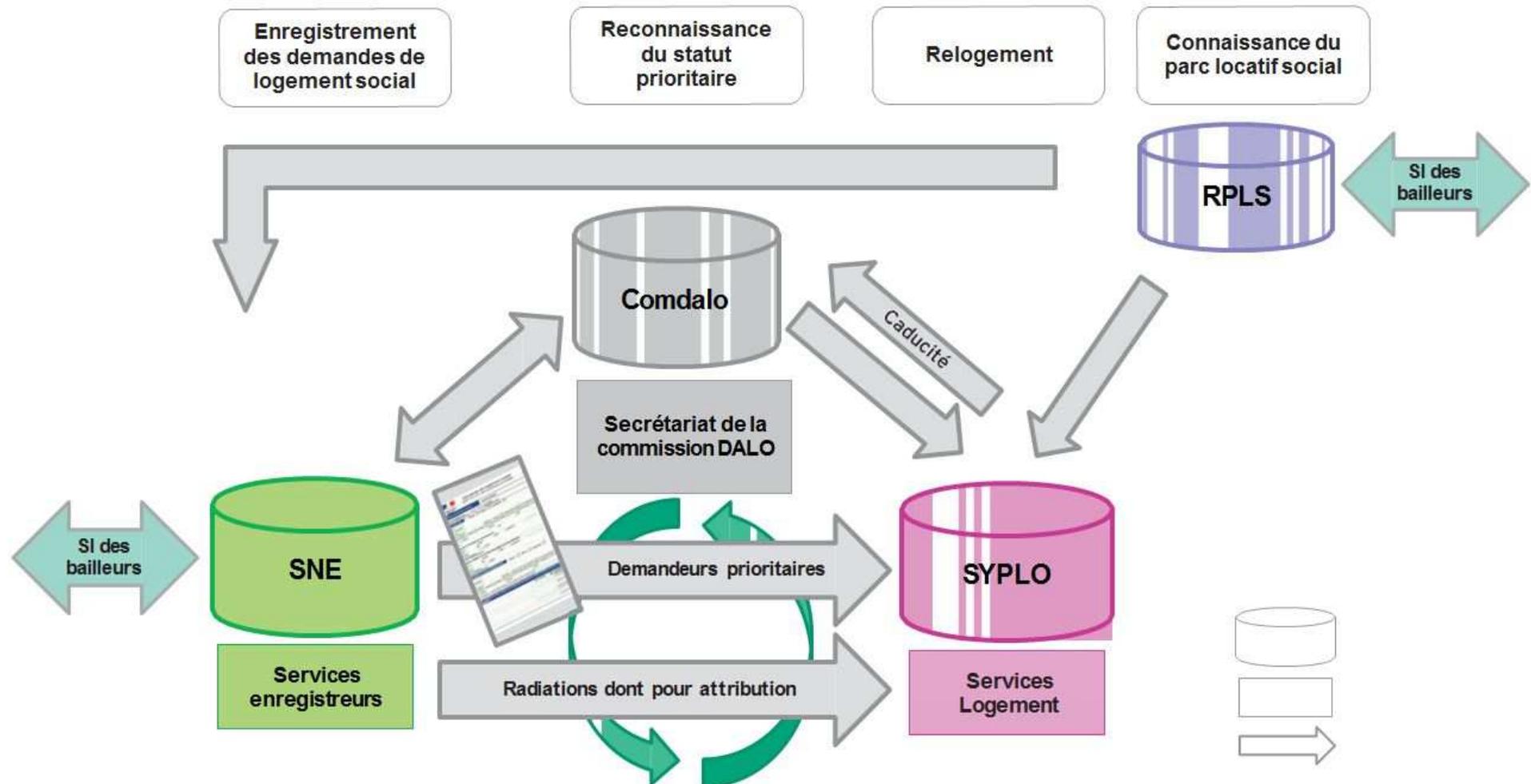
Réforme des attributions de logements sociaux

Réforme des attributions de logements sociaux

1. Rappel des principales données disponibles pour analyser les attributions de logements sociaux et mettre en œuvre les orientations de la loi Égalité Citoyenneté
2. Un premier bilan des attributions 2016 sur un EPCI « test » , la Communauté Urbaine d'Arras.

Ressources et données disponibles pour la réforme des attributions

Les données du SNE irriguent l'ensemble de ces systèmes et participent à la qualité globale et la productivité de nombreux services publics concernés par le logement social. Interfacé avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et d'autres systèmes de l'Etat notamment **Comdalo** (outil de gestion des recours DALO), **SYPLO** (outil de gestion des contingents réservés de l'Etat) et **RPLS** (répertoire du parc locatif social).



Ressources et données disponibles pour la réforme des attributions

- **Connaissance du parc de logements sociaux:** source RPLS 2016 (Répertoire Patrimoine Locatif Social):
 - Structure du parc en QPV / hors QPV
 - Niveaux de loyers en QPV / hors QPV
 - Marges de manœuvre hors QPV
- RPLS 2016 diffusé aujourd'hui à 13 EPCI des Hauts de France (pour 39 EPCI dans le champs de la réforme) et à 2 conseils départementaux
- **Des formalités simples pour obtenir le fichier RPLS détaillé:**
 - Demande à effectuer à us.pad.siddee.dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr, avec copie à Eric.Kaczmarek@developpement-durable.gouv.fr
 - Un formulaire signé de demande précisant les limites de diffusion
- **Qui peut avoir accès à l'information ?**
 - Commune
 - Conseil Départemental
 - EPCI compétent en matière de PLH

Ressources et données disponibles pour la réforme des attributions

- **Des données SNE accessibles directement à tous**, à l'échelle communale et EPCI: caractéristiques de la demande active et de la demande satisfaite
→ <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques>

- **Un site extranet dédié à la réforme:**

→ <http://extranet.reformedesattributions.logement.gouv.fr>

Identifiant: reformedesattributions

Mot de passe: extr@net

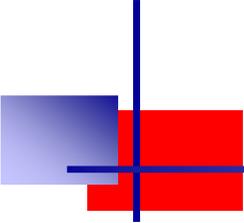
= documents de référence, exemples de pratiques locales, foire aux questions ...

Ressources et données disponibles pour la réforme des attributions

- Les règles d'accès actuelles aux informations nominatives du SNE (demandes et attributions):
 - Les ***baillleurs sociaux*** ayant du patrimoine dans le département accèdent aux demandes du département
 - Les ***services de l'État*** accèdent aux demandes du département
 - Les ***collectivités territoriales, dès lors qu'elles sont guichet enregistreur*** accèdent aux demandes où au moins une commune membre est citée comme commune souhaitée
 - Les ***EPCI avec un ACI ou avec une convention intercommunale d'attribution, qu'ils soient guichet enregistreur ou non,*** accèdent aux demandes pour un logement situé sur leur territoire
 - Tout ***réservataire*** de logements du département dès lors qu'il est service enregistreur (accès départemental)
 - ***Mandataire commun*** s'il est guichet enregistreur (par ex: lieu d'accueil commun)
 - ***Gestionnaire SNE***
 - ***SIAO*** s'il est service instructeur

Ressources et données disponibles pour la réforme des attributions

- **Réflexion en cours sur les accès au module de gestion partagée:**
 - EPCI pilote de la réforme des attributions, qu'il soit ou non service enregistreur ?
 - Pour les réservataires de logements qui ne sont pas guichets enregistreurs:
 - accès en mode consultation ?
 - accès à une demande SNE avec l'accord de la personne ?
 - ouverture des données détaillées aux communes ?



Dérogation régionale au principe de non-construction HLM en QPV

Dérogation au principe de non construction HLM en QPV: rappel

- **Le principe**: limiter la construction de LLS dans les QPV et les secteurs de veille active où la proportion d'habitat social est > à 50 %
- **Des adaptations régionales** cadrées avec le ministère du logement
- Certaines opérations ne nécessitent **pas de demande de dérogation**:
 - Logements familiaux en PLS
 - Logements étudiants en PLS (exceptionnellement en PLUS)
 - Foyers pour personnes âgées ou handicapées (PLS)
- **Avis défavorable systématique** pour certains types d'opérations en quartiers ANRU / QPV et territoire de veille où le taux LLS est > à 50 %:
= opérations à vocation très sociale : résidences sociales, maisons-relais, pensions de famille (qu'il s'agisse d'une création nette d'offre nouvelle ou d'une reconstitution sur site)

Dérogation au principe de non construction HLM en QPV

Rappel

Cadre régional de dérogation: quartiers NPNRU

| | QPV dont le taux LLS est < 50 % | QPV dont le taux LLS est > 50% |
|--|--|--|
| QPV en NPNRU, en secteur d'intervention PRU | <p><u>Dérogation DHUP – ANRU</u></p> <p>Financement possible dans les périmètres PNRQAD et OPAH-RU ou opérations de traitement d'habitat dégradé</p> | <p><u>Financement non autorisé</u></p> |
| <p>QPV en NPNRU, hors secteur d'intervention PRU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identification en amont de secteurs d'habitat dégradé ou de présence d'un TC lourd pouvant accueillir du LLS après accord DHUP. | <p><u>Dérogation Préfet de région</u></p> <p>Nombre de PLUS-PLAI proposé inférieur à 35 % du nombre de logements total :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit de l'opération isolée, à défaut de programme d'ensemble • Soit du programme d'ensemble • Soit de l'ensemble de la production total de logements dans le QPV (calcul du flux sans existence d'un projet global) | |

Dérogation au principe de non construction HLM en QPV

Rappel

Cadre régional de dérogation: cités minières

| | QPV dont le taux de LLS est < à 50 % | QPV dont le taux de LLS est > à 50% |
|----------------|--|-------------------------------------|
| Cités minières | <u>Dérogation Préfet de région</u> Taux de PLUS – PLAI inférieur à 35 % apprécié : <ul style="list-style-type: none">•soit à l'échelle du programme d'ensemble « type ANRU » (incluant ventes et démolitions),•soit de l'opération isolée en l'absence de programme d'ensemble,•soit de la production totale de logements dans le quartier (calcul du flux sans existence d'un projet global, incluant ventes et démolitions) | |

Dérogation au principe de non construction HLM en QPV

Rappel

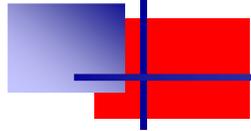
Cadre régional de dérogation

| | QPV dont le taux LLS est < à 50 % | QPV dont le taux LLS est > à 50 |
|--|--|---|
| QPV en secteurs d'habitat privé dégradé | <p><u>Dérogation Préfet de région :</u></p> <p>Financement possible dans les périmètres PNRQAD et OPAH-RU ou pour les opérations de traitement d'habitat dégradé</p> | <p><u>Dérogation DHUP</u></p> <p>Financement possible dans les périmètres PNRQAD et OPAH-RU, ou pour les opérations de traitement d'habitat dégradé</p> |
| <p>QPV en développement présentant des opportunités foncières ou la présence d'un TC lourd</p> <p>Notamment zones A et B1. Identification des secteurs en amont après accord DHUP.</p> | <p><u>Première étape : avec accord DHUP,</u> identification des secteurs pouvant accueillir du LLS</p> <p><u>Dérogation Préfet de région :</u></p> <p>Nombre de PLUS-PLAI proposé inférieur à 35 % du nombre de logements total :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit de l'opération isolée, à défaut de programme d'ensemble, • Soit du programme d'ensemble • Soit de l'ensemble de la production total de logements dans le QPV (calcul du flux sans existence d'un projet global) | <p><u>Dérogation DHUP</u></p> <p>Nombre de PLUS-PLAI proposé inférieur à 35 % du nombre de logements total :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit de l'opération isolée, à défaut de programme d'ensemble, • Soit du programme d'ensemble • Soit de l'ensemble de la production total de logements dans le QPV (calcul du flux sans existence d'un projet global) |



Instruction des demandes de dérogation au principe de non construction HLM en QPV

Cadre régional de dérogation



| | Territoires dont le taux de LLS est < à 50 % | Territoires dont le taux de LLS est > à 50% |
|---|---|--|
| <p>Territoires de veille = ZUS non reprises dans la nouvelle géographie prioritaire</p> | <p><u>Pas de nécessité d'une dérogation</u></p> | <p><u>Dérogation DHUP</u> Nombre de PLUS-PLAI proposé inférieur à 35 % du nombre de logements total : soit à l'échelle du programme d'ensemble, soit de l'opération isolée en l'absence de programme d'ensemble, soit de la production totale de logements dans le quartier (calcul du flux sans existence d'un projet global)</p> |

Dérogation au principe de non construction HLM dans la géographie prioritaire de la politique de la ville: nouvelles modalités de calcul

Des ajustements visant à renforcer la diversification de l'offre produite à titre dérogatoire dans les QPV

- Nouveau taux de logements PLUS/PLAI à prendre en compte :
 $\text{taux}_{\text{PLUS/PLAI}} = (\text{PLUS} + \text{PLAI}) / (\text{PLUS} + \text{PLAI} + \text{Ventes HLM} + \text{Lots libres} + \text{Autre offre en diversification})$
où « Autre offre en diversification » comprend des produits de type PLS, PSLA, ...

Point d'attention spécifique : démolitions HLM non prises en compte dans le calcul du nouveau taux (objectif : ne pas favoriser la reconstitution HLM au détriment de la diversification)

- Une clause de mixité sociale minimale à respecter mais qui peut s'apprécier à différentes échelles:

$$\text{taux}_{\text{PLUS/PLAI}} < 35 \%$$

Dérogation au principe de non construction HLM dans la géographie prioritaire de la politique de la ville

Suivi et Programmation des Logements Sociaux (SPLS) :

La fonctionnalité « Géolocaliser » permet d'identifier les opérations situées en quartier prioritaire de la politique de la ville et territoire de veille active.

Infos générales

Nom de l'opération : _____
Description : _____

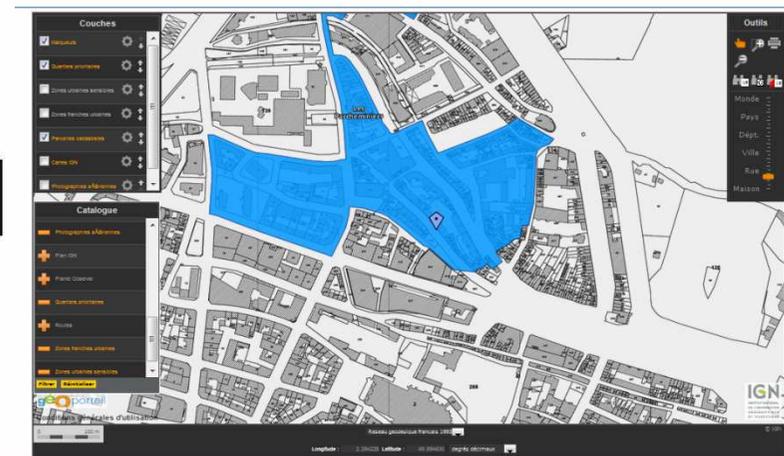
Commune : _____
Date : 24/02/2012
Démarche : _____
Quartier : _____
Source de l'opération : Cofinancement - haut
Intervenant : _____
Maître d'œuvre : _____
Statut de programmation des HLM : _____

Adresse : _____
Indicatif administratif de zone : _____
N° de quartier, type, nom de voie : _____
N° de rue d'impasse : _____
N° de rue : _____
N° de rue : _____
N° de rue : _____

Coordonnées GPS : _____
Longitude : 2.35204
Latitude : 49.32513

Références cadastrales : _____
Parcelle cadastrale : _____
Fonction cadastrale : _____
N° de parcelle : _____
N° de parcelle : _____

Géolocaliser



Adresse visualisée

Nom : _____
Adresse de la demande : _____
Numéro, type, nom de voie : _____
25 r.d'engoulvent