



# Bureau du CRHH

27 juin 2017

# Ordre du jour

---

1. Actualités
2. Bilan triennal de la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU
3. Préparation de la programmation 2018 des aides HLM : feuille de route fixée par le FNAP en matière de concertation régionale
4. Information sur le lancement de la seconde génération de CUS

# Actualités

Quelques décrets parus depuis le dernier bureau du CRHH

- Décret « Anah » modifiant notamment la composition et le rôle des Clah.
- Décret du dispositif « Louer abordable » fixant zonage, plafonds de loyer et de ressources.
- Décrets fixant la méthode et la liste des communes potentiellement exemptables de l'application de l'article 55 de la loi SRU pour la prochaine période triennale
- Décret sur les nouvelles conventions d'utilité sociale (CUS). Voir supra.
- Officialisation du nouvel appel à projet sur les PLAI adaptés.

# Avancement régional de la programmation des aides de l'Anah

## 20/06/2017

	20 juin 2017		20 juin 2016		Evol 2016 / 2017
	Logts		Logts		Logts
<b>Total</b>	1 826		1 677		9%
PB. Bailleurs	75		86		-13%
PO. Occupants	1 751		1 591		10%
	Logts	Objectifs	Logts	Objectifs	Logts
<b>PO. Propriétaires occupants</b>					
Logements indignes/Logements très dégradés	43	745	68	472	-37%
Autonomie	400	1 000	368	900	9%
Énergie (hors LHI-TD-autonomie)	1 281	6 450	1 127	6 450	14%
<b>PB. Propriétaires bailleurs</b>					
Logements indignes/Logements très dégradés	47	285	62	250	-24%
Logements moyennement dégradés et Energie	28	390	24	335	17%



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
HAUTS-DE-FRANCE

# Actualités « Anah »

## Convention Anah/CDC

---

**Cette convention s'inscrit dans le cadre de la convention d'objectifs pour les quartiers prioritaires pour la période 2014-2020 signée entre l'État et la CDC en 2014.**

Objectifs poursuivis dans le cadre de cette convention :

poursuivre et amplifier les actions visant à développer et faciliter les interventions en requalification des quartiers anciens, en territoire de gestion.

soutenir le développement de nouveaux investissements au service du développement local ou de la revitalisation des quartiers anciens, en particulier les centres villes.

favoriser l'émergence de nouveaux montages financiers pour l'ingénierie et les travaux dans les copropriétés fragiles ou en difficulté.

# Actualités « Anah »

## Convention Anah/CDC

### **Axe d'intervention 1 : intervention dans les quartiers anciens**

Dispositifs concernés: OPAH RU,

Géographie prioritaire : en NPNRU, en QPV et « programme centre-bourg » .

Objet du financement : études pré-opérationnelles de préfiguration de dispositifs et ingénierie de suivi animation de dispositifs opérationnels

Modalité du financement : à hauteur maximale de 25 % du coût des dispositifs ingénierie contractés avec l'Anah, sans dépasser la quote-part de la collectivité maître d'ouvrage. Hors périmètre prioritaire, financement possible, mais limité à 10% (au lieu de 25%)

### **Axe d'intervention 2 : aides en faveur du traitement des copropriétés en difficulté**

Dispositifs concernés: OPAH copropriétés dégradées, Plans de sauvegarde, OPAH RU, ORCOD, VOC , POPAC

Géographie prioritaire : en NPNRU, en QPV et « programme centre-bourg » .

Objet du financement : études pré-opérationnelles de préfiguration de dispositifs et ingénierie de suivi animation de dispositifs opérationnels

Modalité du financement : à hauteur maximale de 25 % du coût de l'ingénierie, sans dépasser la quote-part de la collectivité maître d'ouvrage.

# Ordre du jour

---

## 2. Bilan triennal de la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU

# Bilan triennal SRU pour la période 2014-2016

71 communes soumises à obligations de rattrapage en matière de production de logements sociaux pour la période 2014-2016.

À l'échelle de ces 71 communes :

Une production quantitative cumulée sur 3 ans de 4 017 logements soit 99,4 % de l'objectif cumulé assigné à l'ensemble des communes concernées

Un déficit cumulé de réalisations résiduel : 23 logements

Toutefois, des disparités entre les situations communales,

Territoire	Catégorie de communes	Nombre	Evaluation quantitative				Evaluation qualitative				
			Objectif quantitatif des réalisations LLS	État quantitatif des réalisations LLS		Excédent/déficit de réalisations LLS	Total LLS comptabilisables au titre du bilan qualitatif	Dont PLAI ou assimilés		Dont PLS	
				En volume	En % de l'objectif quantitatif			En volume	En % du total LLS comptabilisables	En volume	En % du total LLS comptabilisables
Hauts-de-France	Communes soumises à obligations de rattrapage sur la période 2014-2016	71	4040	4017	99,4%	-23	3694	935	25,3%	281	7,6%

**Au total, la procédure de constat de carence a été engagée sur 21 communes.**

# Bilan triennal SRU pour la période 2014-2016

## Rappel des effets juridiques du constat de carence

- Conséquence financière = possible majoration du prélèvement annuel, pour une durée maximale de trois ans :
  - Prélèvement majoré limité à cinq fois le montant du prélèvement annuel
  - Ne peut excéder 5% du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune (7,5% en cas de potentiel fiscal par habitant élevé)
  - Majoration du prélèvement versée au fonds national des aides à la pierre (FNAP)
- Autres conséquences systématiques :
  - Transfert au préfet de département du droit de préemption lorsque l'aliénation porte sur un bien affecté au logement ou à une opération conventionnée
  - Transfert à l'État des droits de réservation/convention de la commune et suspension ou modification des conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires, avec obligation de communiquer au préfet de département la liste des bailleurs et des logements concernés

# Bilan triennal SRU pour la période 2014-2016

## Rappel des effets juridiques du constat de carence

---

- Autres conséquences systématiques :
  - Une part minimale de 30 % de PLUS-PLAI dans les opérations de construction d'immeubles collectifs de taille significative (12 logts ou plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- Autres conséquences éventuelles :
  - Délimitation de secteurs dans lesquels le préfet de département est compétent pour délivrer les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour des catégories de constructions ou d'aménagements à usage de logements
  - Possibilité pour le préfet de département de conclure une convention avec un ou plusieurs organismes agrémentés pour mise en œuvre d'un dispositif d'intermédiation locative au sein du parc privé sur le territoire communal, avec contribution financière obligatoire de la commune

# Bilan triennal SRU pour la période 2014-2016

## Calendrier / consultation CRHH

- Une phase contradictoire de deux mois, pour toute commune soumise à la procédure de carence
- Des commissions départementales d'examen de la situation de chaque commune
- 27 juin /bureau de CRHH : présentation des intentions de carence, et **recueil de l'avis du CRHH sur les projets d'arrêtés**
  - Le comité rend ses avis sur la base d'une vision exhaustive de la situation des communes soumises à la procédure
  - L'avis et les recommandations éventuelles du CRHH, en addition de ceux émanant des commissions départementales sont transmis à la commission nationale SRU, chargée d'apprécier :
    - La bonne prise en compte des orientations nationales
    - L'homogénéité des décisions envisagées
- Juillet : transmission d'une synthèse régionale du bilan triennal par le préfet de région à la commission nationale SRU
- Septembre/ Octobre : prise des arrêtés de carence par les préfets

# Bilan triennal SRU pour la période 2014-2016

## Critères essentiels d'appréciation des situations communales

---

Taux d'atteinte des objectifs triennaux par la commune et écart entre l'état des réalisations et les objectifs notifiés :

État des réalisations LLS en volume et en pourcentage de l'objectif quantitatif notifié pour la période 2014-2016

État des réalisations PLAI ou assimilés en pourcentage de la production LLS comptabilisable au titre du bilan qualitatif sur la période 2014-2016

Ancienneté de la commune dans le dispositif SRU et éléments d'historique des résultats obtenus dans ce cadre :

Année d'entrée dans le dispositif SRU

Atteinte de l'objectif quantitatif sur les périodes triennales précédentes le cas échéant

Commune carencée au titre d'un précédent bilan triennal

Degré d'engagement de la commune :

Commune concernée par un contrat de mixité social (le cas échéant approuvé/signé/actif)

Difficultés objectives rencontrées par la commune sur la période 2014-2016

Situation projetée de la commune dans le dispositif SRU refondu par application des dispositions de la loi égalité-citoyenneté » :

Caractère exemptable de la commune au regard des dispositions de la loi « égalité – citoyenneté »

# Ordre du jour

---

## 3. Préparation de la programmation 2018 des aides HLM : feuille de route fixée par le FNAP en matière de concertation régionale

# Programmation des aides à la pierre : cadrage FNAP du dialogue de gestion régional

Détermination des objectifs à programmer par région (recensement et remontée des besoins) :

- Poursuite de la logique initiée en 2013/2014 = mouvement de « bottom-up » basé sur :
  - Le recensement des besoins dans les différents territoires de gestion
  - La prise en compte de la capacité à faire des appareils de production locaux
- Dans ce contexte, élaboration par le FNAP d'une feuille de route visant à établir un cadre partagé et stabilisé des modalités de concertation régionale :
  - Extension de la période de dialogue infra-régional préparatoire à la remontée des objectifs pour l'année N sur 9 mois pendant l'année N-1
  - Association du panel le plus large possible d'acteurs concernés
  - Au plan régional, identification du CRHH comme instance de concertation adaptée, en adéquation avec le mode de fonctionnement appliqué en région Hauts-de-France
  - Recensement de différentes ressources à exploiter :
    - Données statistiques produites par la DREAL (bilan LLS SISAL, état de la demande LLS SNE, perspectives disponibles, état du parc de logements, ...)
    - Documents programmatiques et de planification portés par les collectivités et les acteurs, au premier rang desquels les PLH, dont les prescriptions sont aujourd'hui à la base du recensement des besoins de programmation
    - Méthode de territorialisation des besoins en logements développés par la DHUP

# Programmation des aides à la pierre : cadrage FNAP du dialogue de gestion régional

Produits attendus de la mise en œuvre du dialogue infra-régional (pour exploitation par le FNAP dans le cadre de l'exercice de programmation nationale des objectifs LLS) :

- Proposition quantitative et qualitative des objectifs à assigner à chaque territoire de gestion

OFFRE NOUVELLE												
Tableau à remplir sur 3 ans	Logements ordinaires					Logements structures				Total Offre nouvelle	Démolitions	Réhabilitations
	Total logements ordinaires	dont acquisition / amélioration	dont loi « ASV » (résidences seniors)	dont PLAI adaptés	dont PLAI issus de l'application de la loi « égalité-citoyenneté » (25 % des attributions hors QPV au quartile le plus pauvre)	Total logements structures	dont acquisition / amélioration	dont PLAI adaptés	dont résidences sociales créées ex-nihilo			
PLAI												
PLUS												
PLS												
TOTAL												

synthèse qualitative permettant aux partenaires nationaux d'appréhender l'intégralité des enjeux d'un territoire régional en matière de développement de l'offre locative sociale, voire de démolition et de réhabilitation

# Programmation des aides à la pierre : cadrage FNAP du dialogue de gestion régional

Thématiques incontournables de la concertation infra-régionale :

- Respect des orientations nationales :
  - Poursuivre l'effort de production dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU
  - Éviter le développement de l'offre LLS dans les quartiers de la géographie prioritaire de la politique de ville (QPV) et en territoires de veille
- Autres thèmes à considérer dans le cadre de la détermination concertée des objectifs LLS en région Hauts-de-France :
  - Caractéristiques du parc social existant (taille, répartition, qualité, occupation, ...)
  - **Articulation du développement de l'offre nouvelle répondant aux objectifs de droit commun avec les projets de renouvellement urbain**
  - Attractivité du parc social par rapport au parc libre
  - **Niveaux et localisation de la demande de logement social**
  - Profils socio-économiques des demandeurs
  - Évolutions socio-démographiques et économiques anticipées sur les différents territoires
  - Spécificités de certains publics éligibles au logement social
  - **Capacité à faire des organismes**
  - ...

# Programmation des aides à la pierre : cadrage FNAP du dialogue de gestion régional

Planning de la concertation infra-régionale et de la remontée des objectifs

2ème trimestre, jusqu'en septembre de l'année N-1	Concertation locale organisée par les DREAL selon les modalités décrites ci-avant
fin juin de l'année N-1	Première remontée d'estimation des besoins en programmation LLS pour l'année N, selon le cadre ci-dessous, au moins agrégé au niveau régional, faute de déclinaison par territoire de gestion
fin septembre de l'année N-1	Remontée complète des données régionales à la DHUP, selon le cadre ci-dessous, agrégé au niveau régional, et décliné par territoire de gestion, basées sur une analyse quantitative et qualitative des besoins de programmation, sur les années N, N+1 et N+2, et assorties de la synthèse qualitative précitée
début décembre de l'année N-1	Validation de la programmation LLS pour l'année N, en CA du FNAP
mi-décembre de l'année N-1	Notification des objectifs et des enveloppes LLS pour l'année N aux préfets de région
janvier à mars de l'année N	Validation de la programmation LLS infra-régionale pour l'année N en CRHH

Les éléments d'analyse issus du dialogue infra-régional ont vocation à éclairer les travaux du FNAP et les débats de son conseil d'administration, qui reste souverain quant aux modalités de détermination des objectifs et enveloppes allouées au LLS.

# Programmation des aides à la pierre : cadrage FNAP du dialogue de gestion régional

**Première remontée d'estimation des besoins en programmation LLS pour 2018 = fin juin 2017**

Porte uniquement sur l'offre nouvelle (les besoins éventuels en démolitions/réhabilitations seront concertés en prévision de la remontée finale à fin septembre)

- **Méthode:** les PLH comme point de départ (cf. 2013)
  - Compilation des objectifs PLUS/PLAI fixés dans les **PLH: 6200 à 6300 logts/an ( situation T1 2017)**
    - PLH = fruit de la concertation locale menée par les EPCI, validé par le préfet.
    - PLH = débattu en CRHH avec les acteurs régionaux de l'habitat
    - 2/3 de la population régionale couverte par un PLH
  - Estimation des objectifs de production dans les **territoires régionaux non couverts par un PLH** (= moyenne annuelle de production des 3 dernières années dans ces territoires): **1200 logts / an**
  - Pour les **PLS** (sous-estimés dans les PLH, chiffres corrigés par la production réelle des 3 dernières années): **1 600 logts/an** ( logements ordinaires et logements structures, EPHAD, résidences étudiantes..)
  - Pour les **projets de structure en PLAI** (résidence sociale, maisons relais ... rarement pris en compte dans les PLH → moyenne annuelle de production des 3 dernières années ):  
**500 à 700 logts/an**
  - Vérification de la capacité à faire sur les territoires: quels projets à venir des bailleurs sociaux ? (données des programmation SPLS)
- **Résultat: 9500 à 9800 logements PLUS / PLAI / PLS**

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

# Ordre du jour

---

## 4. Information sur le lancement de la deuxième génération de CUS

# CUS 2<sup>e</sup> génération

- Évolutions introduites par la loi Égalité Citoyenneté
- Les CUS devront être **signées au 30 juin 2018, avec un effet rétroactif des engagements au 1er janvier 2018.**

=> le projet de CUS doit être transmis pour le 31/12/2017

=> la concertation est possible avec les EPCI au-delà de cette date

Le décret ( 9 mai 2017)

- inscrit l'obligation pour les organismes de **disposer d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) actualisé depuis moins de 3 ans** à la date d'effet de la CUS ;
- organise l'**association des collectivités et des EPCI** à l'élaboration des CUS ;
- prévoit une **évaluation tous les 3 ans** (et non plus une évaluation tous les 2 ans) de la CUS et prévoit que les collectivités signataires soient destinataires du contenu de l'évaluation.

# Modalités d'élaboration

- L'élaboration des CUS est pilotée par les DDT
- Elles sont **signées a minima par l'organisme** de logements sociaux **et le préfet de région** du siège social de l'organisme
- Les départements et les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou dotés d'un QPV et de la compétence habitat sont associés à l'élaboration de la CUS si elle concerne leur territoire et peuvent en être signataires.
- Ils sont obligatoirement signataires des CUS des OPH qui leur sont rattachés.
- Procédure d'association des personnes publiques (PPA) :
- Délibération en conseil d'administration de l'organisme d'engagement de la démarche d'élaboration de la CUS ;
- **Envoi de cette délibération aux collectivités** + préfet de région+ préfet de département du siège de l'organisme
- **Délai de 2 mois** accordé aux PPA pour manifester leur **volonté d'être signataires de la CUS** ( Un refus ne fait pas obstacle à la conclusion de la CUS)
- Si non : elle **reste néanmoins associée à l'élaboration de la CUS** : transmission des états des lieux, des orientations stratégiques et des programmes d'actions.
- Réunion de présentation et d'échanges au moins 1 mois après la transmission des éléments

# Modalités d'élaboration

- Assurer une cohérence entre l'échelle du bailleur, et de son patrimoine et les enjeux locaux en matière de logement.
- Intérêt pour les collectivités de participer à une déclinaison opérationnelle de leurs politiques (PLH, PDH ,...)
- Concertation obligatoire avec les représentants des locataires pour l'état du service rendu et le cahier des charges de gestion sociale

# Nouveau contenu des CUS

- L'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme
- Le cas échéant, l'**énoncé de la politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement** (nouveau)
- Le cas échéant, l'**énoncé de la politique d'accession**
- L'**état de l'occupation sociale** (ressources et composition des ménages) à la résidence (nouveau)
- L'**état du service rendu aux locataires**
- Un **cahier des charges de gestion sociale** de l'organisme (comporte les objectifs de mixité)
- Les modalités de concertation locative avec les locataires
- Les engagements pris par l'organisme :
  - sur la qualité du service rendu aux locataires
  - en faveur d'une concertation avec les locataires notamment **en termes de politiques sociale et environnementale** (nouveau)

# Contenu et indicateurs

- Simplification et réduction du nombre d'indicateurs
- 9 indicateurs à l'échelle de l'EPCI
- + 1 spécifique à la politique patrimoniale et d'investissement (démolitions)
  
- Selon les indicateurs, les objectifs chiffrés sont donnés pour chaque année, ou par période de 3 ans.
- précise les éléments qualitatifs et les données chiffrées qui doivent être inscrits dans la convention ;
- supprime la possibilité de négocier des indicateurs facultatifs.

# Indicateurs retenus dans la région

A l'échelle de l' EPCI

- **Nombre de logements** donnant lieu à des **dossiers de financement agréés** + répartition QPV/hors QPV, ANRU.
- Nombre de logements **mis en service** + répartition QPV/hors QPV, ANRU...
- Nombre de logements **renovés**
- Nombre de logements **réhabilités**
- Nombre de logements **mis en commercialisation**
- **Taux de vacance commerciale** supérieure à trois mois (02, 62 et 80)
- Nombre d'**attributions aux ménages relevant du 1<sup>er</sup> quartile**
- Nombre d'**attributions aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires**
- Nombre de **logements accessibles** aux personnes à mobilité réduite
  
- **Indicateurs pour l'accession** ( % logements transformés, % de contrats signés en fonction de seuil de revenus et seuil d'apport personnel) à l'échelle départementale
- **Indicateurs pour les logements foyers** : nombre de logements dont dossier de financement agréé , mis en service, renovés, réhabilités à l'échelle départementale

# Mise en œuvre et accompagnement

- Outil TPS : télé-procédure simplifiée :  
Pour l'organisme : permet la saisie d'un certain nombre d'éléments contenus dans la CUS + de joindre ces documents  
Pour la DDT : espace d'échange et de suivi des CUS (récupérer les documents et les indicateurs )
- évaluation finale des conventions en cours
- encore en attente d'un arrêté et d'une instruction/guide technique
- cas des bailleurs multi-départements : nécessaire harmonisation  
+ cas des bailleurs ayant du parc hors région

Attention : si le bailleur a du patrimoine dans une autre région : prise de contact nécessaire avec les DREAL correspondantes

# Ordre du jour

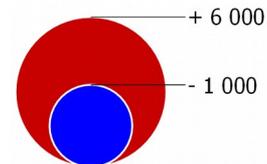
---

## 5. Divers : actualisation de l'atlas régional Habitat

# Dynamiques démographiques et besoins en logements

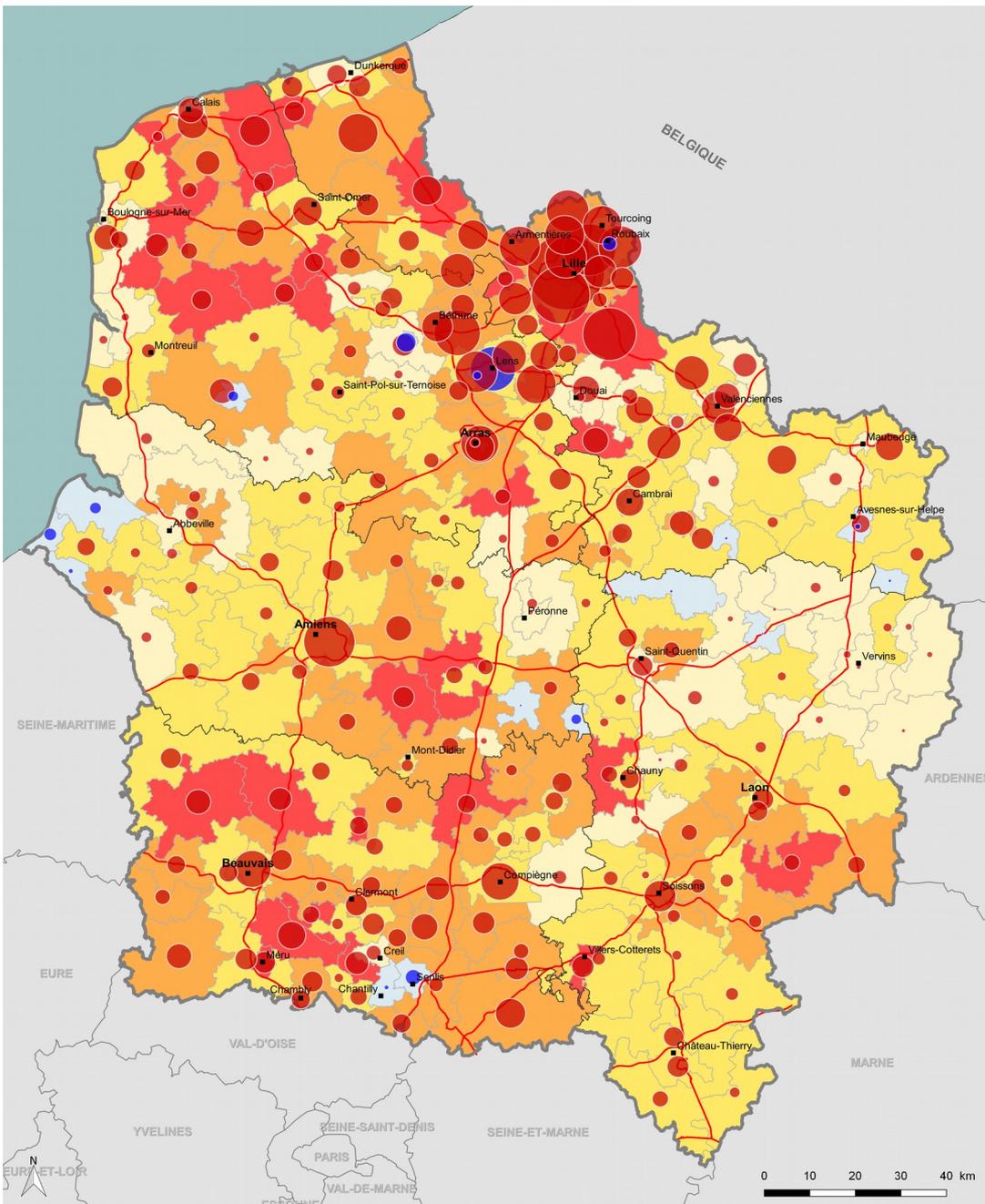
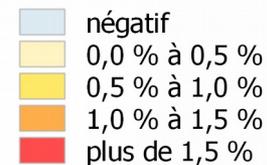
## Variation annuelle moyenne ménages 2008-2013

Hauts de France	+ 3.7 %
Aisne	3.3 %
Oise	5.0 %
Somme	3.1 %
Nord	3.8 %
Pas-de-Calais	3.4 %



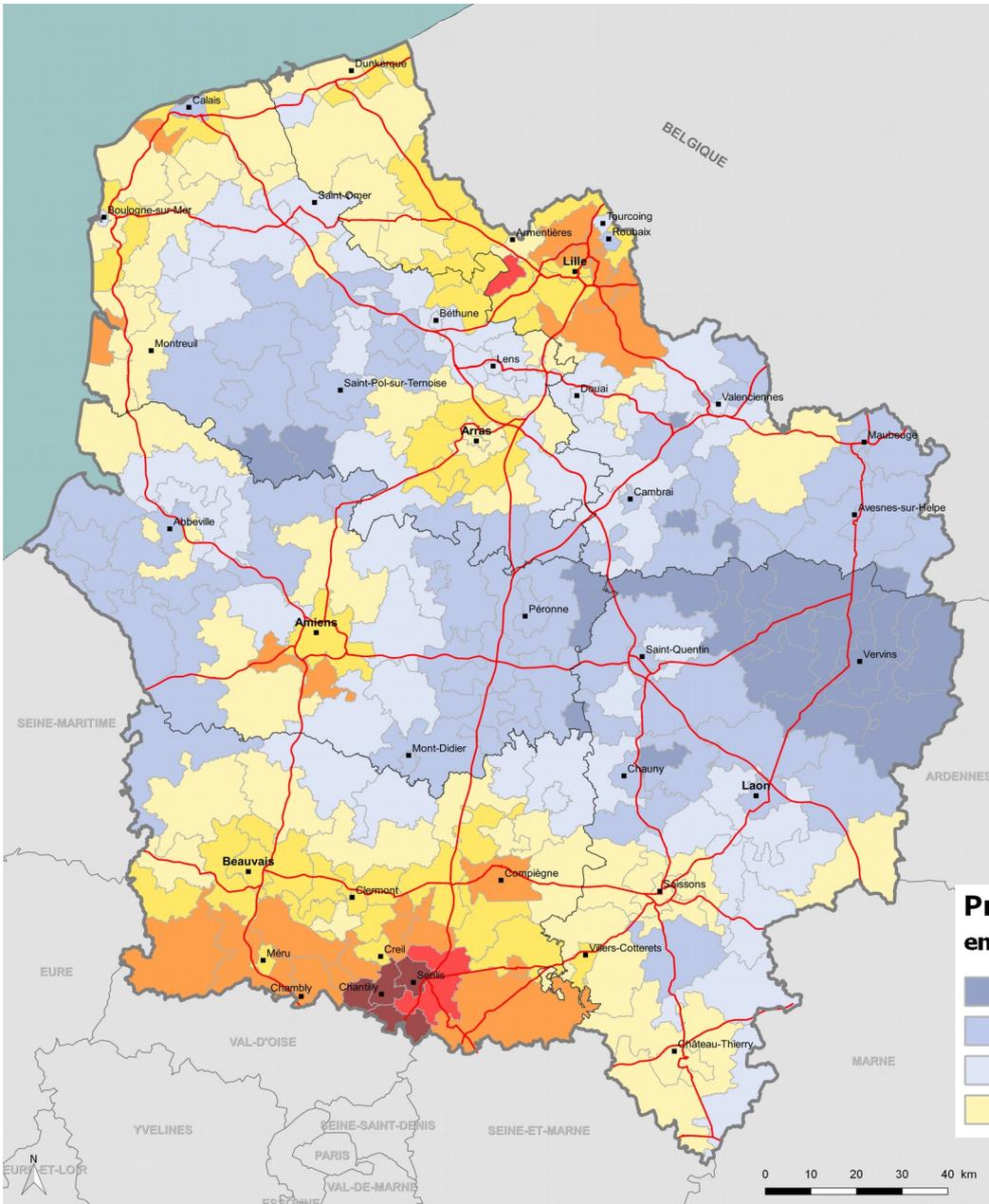
Evolution des ménages entre 2008 et 2013

Taux d'évolution annuel des ménages 2008 - 2013



# Tensions des marchés locaux

Les prix de référence des maisons anciennes



**Prix médian des maisons anciennes entre 2011 et 2015 en euros constants, 2010**

