



PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD - PAS-DE-CALAIS

**Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais**

Séance Plénière du 11 mars 2015

**SUIVI du protocole Etat/HLM : principales informations relatives à l'agenda HLM et suivi des engagements régionaux**

**1. L'agenda triennal 2015-2018**

Forts de la dynamique rendue possible par le Pacte d'objectifs et de moyens signé le 8 juillet 2013 qui a fixé un certain nombre d'objectifs, partagés par l'État et le Mouvement Hlm, l'État et le Mouvement Hlm **réaffirment ces engagements réciproques** et souhaitent, à travers un Agenda triennal 2015-2018 conclu le 25/09/2014, en amplifier les effets afin de :

- **soutenir la production, la rénovation et la restructuration des logements sociaux** par la mobilisation des moyens respectifs de l'Etat et du mouvement HLM :

- Prolonger sur 25 ans **l'exonération de TFPB** pour les constructions neuves
- Prolonger de 3 ans la « **mutualisation** » initialement prévue sur la période 2013/2014/2015 : 250 millions d'euros par an pour une durée de 3 ans seront mutualisés afin de constituer des moyens d'intervention sur le patrimoine existant en zone tendue comme en zone non tendue. **Le détail du dispositif et du résultat de la mutualisation en région figurent en annexe du présent document.**
- Améliorer les conditions de financement des opérations de rénovation-amélioration : en particulier, **élargissement de l'éco-prêt logement social pour le traitement de l'amiante** (plafond limité à 10 000€/logt) ; éligibilité des travaux de mise en accessibilité des établissements recevant du public (ERP) au prêt d'amélioration (PAM)

- **promouvoir la transition énergétique pour la croissance verte**

- Objectifs, modalités et conditions techniques, opérationnelles et financières (notamment mobilisation du Fonds d'Innovation sociale pour soutenir les organismes Hlm en ingénierie et du Programme d'Investissements d'Avenir pour les expérimentations) non précisés. Le Mouvement Hlm formulera d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2015 des propositions pour décliner au plan opérationnel les objectifs décrits supra.

- **développer l'accession sociale à la propriété et sécuriser les accédants** (se reporter à la fiche actualités)

- **développer une offre très sociale** en direction des personnes aux ressources très modestes

- développer à titre expérimental un programme annuel de **5000 « PLAI-Hlm » à loyers très modérés** pouvant être jusqu'à 10 % plus bas que le loyer plafond PLAI

- **moderniser la politique d'attribution des logements**

- **favoriser la mobilité des locataires** (gestion active des parcours, démarches inter-organismes...)

- **renforcer le développement de la qualité de service**, et notamment dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville

- **soutenir les organismes qui développent le logement accompagné** (bilan des appels à projet dressé dans la présente fiche) présente

- permettre au Mouvement Hlm d'accompagner les organismes dans leurs évolutions professionnelles.

Pour consulter l'agenda 2015-2018 : [http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/agenda\\_2015-2018.pdf](http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/agenda_2015-2018.pdf)

Ces engagements seront déclinés, en tant que de besoin, dans des accords d'application conclus entre les acteurs concernés.

## **2. La déclinaison du pacte Etat/HLM : le protocole régional du pacte Etat USH signé le 1er juillet 2014 par le préfet et le président de l'ARHLM :**

3 principaux volets sont traités : la construction HLM, la rénovation HLM et la gestion locative et les politiques sociales du logement. Les principaux engagements répondant aux enjeux régionaux sont les suivants :

### Volet construction

- 7 500 nouveaux logements par an dont 6 500 PLUS-PLAI et 30% de PLAI
- Renforcer la production de logements très sociaux, en améliorer l'adaptation aux besoins les plus modestes (notamment par l'inscription dans les appels à projets nationaux en matière de logements à bas niveau de loyauté)
- Accélérer l'exécution infra-annuelle : 30% financés avant fin juin. L'engagement des organismes HLM à déposer plus précocement les dossiers de financement est un levier essentiel au cœur du protocole régional.
- Utilisation pleine de l'outil SPLS
- Identification des freins pesant sur les conditions de production du logement social (foncier, coûts de construction, financement, circuits, droits des sols, situation de la promotion privée...)

### Volet rénovation HLM

- 7 000 rénovations énergétiques HLM par an, dans le cadre du PREH
- Améliorer la connaissance des programmations pluriannuelles des organismes, lancement d'une enquête par l'ARHLM.
- Mieux mesurer et qualifier les réalisations effectives
- Renforcer les relations avec les acteurs du bâtiment

### Volet gestion

- Favoriser la concertation locative
- Suivi et transparence des attributions : Poursuite de l'amélioration quantitative et qualitative des données enregistrées dans le SNE et suivi et mise en application des dispositions de la loi ALUR / relogement des publics prioritaires
- Développement de logements accompagnés, par l'inscription volontariste dans les appels à projets nationaux.
- Inscription dans les dispositifs renforcés (ALUR) de prévention des expulsions

Le comité de suivi du pacte s'est réuni une 1ère fois le 06/06/2014. Outre de mesurer l'atteinte des objectifs fixés dans le protocole régional, il a vocation à identifier les freins et les difficultés à l'atteinte de ces objectifs ainsi qu'à mettre en place des réponses collectives adaptées (en matière de simplification et de circuit, de processus, d'outils...)

### **→ Point sur le Déploiement de SPLS**

SPLS est déployé en région Nord Pas-de-Calais depuis juillet 2013 et donc effectif pour le recensement de la programmation pluri annuelle 2014 et 2015.

Tous les territoires de gestion sont dans SPLS depuis janvier 2014 : les 10 délégataires et les 2 DDTM pour les secteurs non délégués du Nord et du Pas-de-Calais. 26 maîtres d'ouvrage HLM se sont inscrits dans le dispositif (160 utilisateurs habilités au 01/10/2014).

Le déploiement en région Nord Pas-de-Calais a été évalué par le cabinet Aatiko mandaté par l'USH en juin 2014 (4 réunions territoriales tenues – format Etat/ARH/OLS/DAP/Aatiko), et montre que les utilisateurs se sont réellement saisis de l'outil, et y trouvent un intérêt, tout en soulignant une forte attente pour la livraison de la nouvelle version comportant l'ensemble des fonctionnalités pointées par les utilisateurs depuis 1 an.

**Bilan 2014** : 94% des logements PLUS/PLAI/PLS financés en 2014 ont été saisis par les MOA HLM via le portail SPLS.

**Etat de la saisie de la programmation 2015** : ~ 6 000 PLUS/PLAI/PLS saisis.

## **→ Point sur l'appel à projet visant au développement de logements très sociaux à bas niveau de quittance ("super PLAI")**

### **Rappel du contexte et des objectifs**

Dans le cadre du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale du 21 janvier 2013, le premier appel à projets « PLAI adaptés » - programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance – a été lancé le 30 octobre 2013, afin d'encourager le développement d'une nouvelle offre de logements très sociaux. Ce programme vise à la production annuelle de 3000 logements, dont au moins 2000 dès 2014, réservés aux ménages cumulant des difficultés financières et sociales.

L'appel à projets est conçu pour améliorer le financement des opérations de logements locatifs très sociaux programmés selon le « droit commun » sur les territoires et est financé sur les crédits du fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLS).

Les opérations sélectionnées bénéficieront d'une subvention complémentaire permettant de compenser :

- la perte de recettes locatives entraînée par la maîtrise des loyers
- l'augmentation du prix de revient de l'opération résultant de l'ingénierie nécessaire au repérage des logements et terrains et au montage administratif, financier, social et technique
- les surcoûts liés à leur implantation

Lors du premier appel à projets, 623 logements ont été retenus au plan national mobilisant 4,1 M€ (financement du FNDOLLS). **Pour la région Nord Pas-de-Calais 39 opérations ont été retenues représentant 59 logements et bénéficiant d'une enveloppe complémentaire de 396 000€** venue majorer la dotation régionale des aides à la construction HLM.

Ce premier appel à projets a montré, au plan national, que ce programme répond à une forte attente des territoires. Les partenaires locaux se sont fortement mobilisés, notamment financièrement, malgré les délais contraints. Il a permis de mettre en place un cadre technique et financier pour la définition et la programmation de ces opérations financées en PLAI-adapté.

Il a donc été décidé de reconduire la démarche et de lancer un deuxième appel à projets, lancé par l'instruction du 27 mai, signée par la ministre de l'égalité des territoires et du logement.

### **Résultats de la 2ème session de l'appel à projets PLAI adaptés**

Une seule demande, émanant de la SAUES PACT et totalisant 26 logements, a été déposée dans la région.

Ces logements sont exclusivement situés au sein de la métropole lilloise. Un logement a été écarté compte tenu de sa localisation en ZUS. Pour les 25 logements qui répondent aux objectifs et aux critères de sélection de l'appel à projets, et après une expertise conjointe des services de LMCU et des DDI du Nord, le préfet de région a proposé un avis favorable.

Les 25 logements de la SAUES PACT ont été retenus pour une enveloppe complémentaire de 225 000€.

### **Expérimentation de la déconcentration : 3ème session de l'appel à projets PLAI adaptés**

Cet appel à projets s'inscrit dans la continuité des deux premiers AAP. Le dispositif mis en œuvre doit permettre de financer au moins 2000 logements très sociaux en 2015 puis dès 2016 atteindre l'objectif de production annuelle de 3000 logements très sociaux à bas niveau de quittance.

La sélection des opérations s'effectuera au niveau national sauf pour 4 régions – dont la région Nord Pas-de-Calais – où il est prévu de déconcentrer partiellement la sélection des opérations avec comme principes :

- le respect du cahier des charges
- la commission PLALHPD du CRHH fait office de jury

- la sélection se fait par le préfet sur la base d'une enveloppe d'AE préalablement notifiée par le COGES national

#### **organisation et calendrier de la 3ème session (prévisionnel)**

Réponse des MO	Avant le 30 juin 2015
Instruction des DDI	Avant le 31 juillet 2015
Synthèse des propositions établie par la DREAL/DRJSCS	
Présentation en CRHH de l'avis du Préfet de région	
Transmission de l'avis du CRHH par le Préfet de région à la DHUP	18 septembre 2015

#### **→ Point sur l'appel à projet "10 000 logements HLM accompagnés"**

##### **Rappel du contexte et des objectifs**

En vue de faciliter l'accès au logement ordinaire pour des ménages rencontrant des difficultés particulières, l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat ont convenu, dans le cadre du pacte signé le 8 juillet 2013, de lancer un appel à projets en direction de l'ensemble des acteurs du secteur visant à la mise en place de 10 000 logements sociaux accompagnés en trois ans. Le programme a pour objectif de faire émerger des processus de travail partenarial reproductibles, pour un développement du type de formules de « logements hlm accompagnés »

##### **Résultats de la 1ère session de l'appel à projets (mai 2014)**

39 dossiers ont été déposés dans 24 départements dont 4 dans le Nord pas-de-Calais.

**Le comité de pilotage Etat-USH**, composé de représentants de la DHUP, de la DIHAL, de la DGCS, de la Caisse des dépôts, de la fédération des coopératives et de la FNARS, s'est réuni le **9 juillet** après-midi afin d'identifier les dossiers recevables.

Sur les 4 dossiers déposés par le Nord Pas-de-Calais, un dossier devant être approfondi et retravaillé par le porteur de projet a été reporté à la seconde session de l'appel à projets prévue pour octobre, ce dossier ayant notamment été présenté formellement par une association et non par un bailleur social.

Les 3 autres dossiers ont été retenus par le comité de sélection, ces projets répondant à une diversité de besoins, générés par des situations de précarité et d'instabilité, sociales, familiales et économiques. Ils visent l'accès ou le maintien dans le logement.

**Le comité de gestion du FNAVDL du 12 septembre 2014** et **le comité des aides de la CGLLS du 18 septembre** ont décidé d'accorder des subventions à 2 projets sur 3. En effet, le projet « Innover dans le logement pour les jeunes et les accompagner vers l'autonomie » présenté par Pas de Calais Habitat a été ajourné par le comité des aides. Le projet devant être revu et approfondi pour la session d'octobre.

Département	Porteur de projet	Identification	Décision CoPil Etat-USH	Montant maximal de subvention accordée (€)
59	ABEJ Solidarité	50 logements accompagnés	Reporté à la 2ème session	-
59	Promocil (ESH) en partenariat avec le CAL-PACT l'Avesnois	Projet SAVAUTOU : Accompagnement de 40 ménages isolés à très faibles ressources dans un contexte de réhabilitation de petits ensembles immobiliers	Favorable – orientation FNAVDL	Financement FNAVDL 50 100
59	Partenord Habitat	Bien vivre dans mon logement, mon quartier, ma commune et mon département	Favorable – orientation CGLLS	Financement fonds d'innovation sociale de la CGLLS 200 000
62	Pas de Calais Habitat	Innover dans le logement pour les jeunes et les accompagner vers l'autonomie	Favorable – orientation CGLLS	Projet ajourné par le CGLLS – Reporté à la 2ème session

## Résultats de la 2ème session de l'appel à projets (octobre 2014)

### Relevé de décisions du comité de sélection du 8 janvier 2015

90 dossiers ont été déposés dont 11 pour la région Nord pas-de-Calais.

Il a été proposé et accepté les principes généraux suivants :

- les dossiers visant spécifiquement un public handicapé ne sont pas pris en compte. Les financements de droit commun spécifiques (sécurité sociale) doivent être mobilisés prioritairement
- les dossiers visant les problématiques liées au vieillissement ne sont pris en compte qu'à la condition d'être ciblés sur un public très vulnérable
- les dossiers ayant déjà bénéficié de subventions dans le cadre d'appels à projets nationaux peuvent être aidés à la condition d'intégrer une réflexion sur les conditions de la pérennisation de l'action

Il est également demandé qu'une attention soit portée dans les dossiers sur la bonne articulation avec les dispositifs locaux, PLALHPD, SIAO, FNAVDL de droit commun et d'être attentif à ce que les projets ne viennent pas en concurrence avec les actions existantes de ces dispositifs.

### Décisions par dossiers (cf tableau ci-dessous)

La décision prise est une décision de principe sur la sélection du projet et l'orientation du dossier vers le FNAVDL ou vers le Fonds de soutien à l'innovation sociale, les instances décisionnelles de chacun de ces deux fonds étant amenées à se prononcer ensuite sur l'octroi et la détermination d'un montant de subvention conformément aux règles qui les régissent.

Dpt	Nom du maître d'ouvrage	Nom du projet	Association	Public cible	Avis COPIL 08/01
59	SRCJ (ESH)	Prévention des impayés	CAP-IL	Locataires SRCJ en impayés de loyer<3mois	Défavorable – voir pour une sollicitation du FSI local (volet modernisation)
59	Partenord Habitat (OPH)	L'insertion, un engagement partagé	EOLE	Personnes seules	Favorable – orientation FNAVDL
59	NOREVIE (ESH)	AAP 10000 logements	PACT de Douai, CEAS	Faisceau large de public (6 catégories)	Favorable – orientation FNAVDL
59	LMH (OPH)	10000 logements accompagnés	EOLE, AFEJI	Troubles psychiques et sans domicile	Favorable – orientation FNAVDL

59	SIA/OXALIA	L'AGIL, une réponse innovante	LA POSE		Favorable – orientation FNAVDL
59	OXALIA	Jeunes sortant de prison	RESIDENCE PLUS	Sortants de prison	Favorable – orientation FNAVDL
59	OXALIA	Personnes isolées : 20 logements accompagnés	ABEJ	Personnes isolées Troubles psychiques	Favorable – orientation FNAVDL
59	PARTENORD	Un toit pour soi	APEI	Troubles psychiques	Accompagnement de personnes handicapées – <b>Défavorable</b> malgré l'intérêt du projet. Réorientation vers les financements de droit commun
59	Cottage Social des Flandres	AAP 10000 logements	PACT du Dunkerquois	Bénéficiaires du RSA, sans profil type	Favorable – orientation FNAVDL
59-62	Habitat du Nord (ESH)	Veille sociale habitat réuni	AUORE, FNSF, AHU, CONCORDIA	Ménages DALO et PDALPD en accès	Favorable – orientation CGLLS
62	Pas de Calais Habitat (OPH)	Innover dans le logement pour les jeunes	CG62, Fondation MACIF et EDF	Jeunes de -30ans en difficultés	<b>En attente de l'avis de la CGLLS</b>

## ANNEXE

### **Dispositif de mutualisation financière contribuant à la réalisation du programme de construction et de réhabilitation de logements sociaux pour la période 2013-2015.**

Référence : Arrêté portant approbation de la **convention du 22 août 2014** relative au dispositif de mutualisation financière entre les organismes HLM, signé du 10/09/2014 (JO 12/09/2014).

#### **1- Affectation des ressources de la mutualisation**

Les ressources tirées de la mutualisation **permettront d'abonder les fonds propres des organismes** qui réalisent les investissements prioritaires suivants en 2013, 2014 et 2015 :

- production ou acquisition de nouveaux logements locatifs sociaux en zone 1 ou 1 bis, en zone 2 ou 3, financés par un prêt PLUS ou PLAI sur fonds d'épargne ;
- travaux de réhabilitation de logements sociaux financés par des « Eco-prêts » et des prêts PAM sur fonds d'épargne ;
- opérations de démolition de logements sociaux en zone 2 et 3, hormis celles bénéficiant d'un financement de l'ANRU

#### **2- Droits à aide**

Sur la base des investissements prioritaires recensés en 2013, 2014 et 2015, les aides au bénéfice des organismes Hlm concernés sont calculées chaque année en prenant en compte les prêts signés en cours d'année par chaque organisme Hlm au titre des prêts à la production et à la réhabilitation contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et les résultats d'une enquête réalisée par les fédérations professionnelles d'organismes Hlm portant sur les démolitions .

Pour 2013, les montants d'aides sont les suivants :

- 3 300 euros par nouveau logement produit ou acquis en zone 1 ou 1 bis et 1 300 euros par nouveau logement produit ou acquis en zone 2 et 3, ayant donné lieu en 2013 à la signature par l'organisme d'un prêt PLUS ou PLAI sur fonds d'épargne ;
- 5% du montant total des « Eco prêts » et prêts PAM contractés auprès de la CDC et signés au cours de l'année 2013.
- une aide à la démolition de logements sociaux en zones 2 et 3 de 600 € par logement démoli.

Le montant total des aides calculées au vu des investissements prioritaires recensés au cours d'une année, seront couverts par des versements des organismes calculés l'année suivante.

#### **3- Calcul des cotisations**

Le montant total des aides calculées au vu des investissements prioritaires recensés en 2013 (augmenté des éventuels frais liés au fonctionnement du compte gérant les flux financiers afférents au dispositif de mutualisation) sera couvert par les versements des organismes calculés en 2014.

Les cotisations sont assises sur un prélèvement basé sur des indicateurs pertinents d'activité et de situation des organismes :

- les loyers (pour 50 %),
- le patrimoine (pour 25 %)
- et les « premières » cotisations CGLLS (pour 25 %) - dispositions de l'article L.452-4 du CCH.

Les cotisations « nettes » au fonds ne représentent généralement pas plus, selon les scénarios, de 1 % à 2 % des loyers des organismes a contrario du « prélèvement sur le potentiel financier » qui était très concentré et très lourd pour certains organismes.

La pondération des ingrédients de la formule des cotisations a été choisie comme celle respectant le mieux les équilibres entre familles et entre régions.

Les organismes « bénéficiaires » du fonds sont des organismes plus « investisseurs ».

Les organismes « contributeurs » du fonds sont des organismes moins « dynamiques ».

Pour chaque organisme, calcul du solde « droits à aide » - cotisation :  
Appel par le fonds des soldes « négatifs » et versement par le fonds des soldes « positifs ».

#### 4- Illustration du calcul pour l'année 2013

**Pendant l'année 2013** (avec prise en compte de la situation depuis le 01/01/2013) :  
Comptabilisation par la CDC des prêts PLUS, PLAI, Eco-prêt, PAM signés par chaque organisme.

#### Au premier trimestre 2014

➤ A partir de ces comptages, calcul des droits à aide de chaque organisme

3 300 euros par logement PLUS PLAI en zone 1 et 1bis

+

1 300 euros par logement PLUS PLAI en zone 2 et 3

+

5 % des flux d'emprunt PAM et éco-prêt

➤ Calcul du total des droits à aide pour l'ensemble des organismes, appelé ici **A**

➤ Calcul des cotisations individuelles

50%**A** \* loyers de l'organisme/total des loyers

+

25%**A** \* nombre logements de l'organisme/nombre total de logements

+

25%**A** \* première cotisation CGLLS de l'organisme/total des premières cotisations CGLLS

Sont prises en compte les données les plus récentes de la CGLLS, celles de la cotisation versée en 2013.

#### Tableau de la mutualisation 2014 sur investissement 2013 pour la région Nord Pas-de-Calais

	montant de la contribution	montant de l'aide perçue	solde net
<b>Total OPH</b>	<b>5 762 671 €</b>	<b>5 490 098 €</b>	<b>- 272 573 €</b>
<b>Total ESH et COOP</b>	<b>10 467 612 €</b>	<b>11 003 420 €</b>	<b>535 808 €</b>
<b>Total organismes dont le siège est en NPdC</b>	<b>16 230 283 €</b>	<b>16 493 518 €</b>	<b>263 235 €</b>