



---

# Réunion des organismes de HLM du département du Nord Du 5 avril 2019

# Ordre du jour

- Rappel des obligations de saisine du SNE
- Bilans LLS 2018 : production de LLS de droit commun, réhabilitations ERBM, démolitions, PLAI adaptés
- Instruction LLS 2019 : objectifs, dématérialisation, calendrier
- Inventaire annuel article 55 de la loi SRU : nouvelles prescriptions issues de la loi ELAN, liste des communes soumises à l'inventaire
- CUS 2019 : calendrier, rappel des principaux éléments attendus
- Plans de ventes des CUS : axes et portée de l'instruction DDTM.

# Rappel des obligations de saisine du SNE

Les bailleurs sociaux doivent obligatoirement enregistrer les demandes de logements locatifs sociaux (article L.441-2-1 et R.441-2-1 du CCH).

L'organisme bailleur dont la commission d'attribution a attribué le logement **procède à la radiation** lorsque le bail est signé.

L'organisme doit alors fournir des informations sur le logement attribué et indiquer si le ménage a été logé suite à désignation par le préfet en tant que prioritaire et urgent au titre du DALO.

L'article R.441-2-8 prévoit que l'organisme s'expose à des sanctions pécuniaires s'il ne prononce pas la radiation.

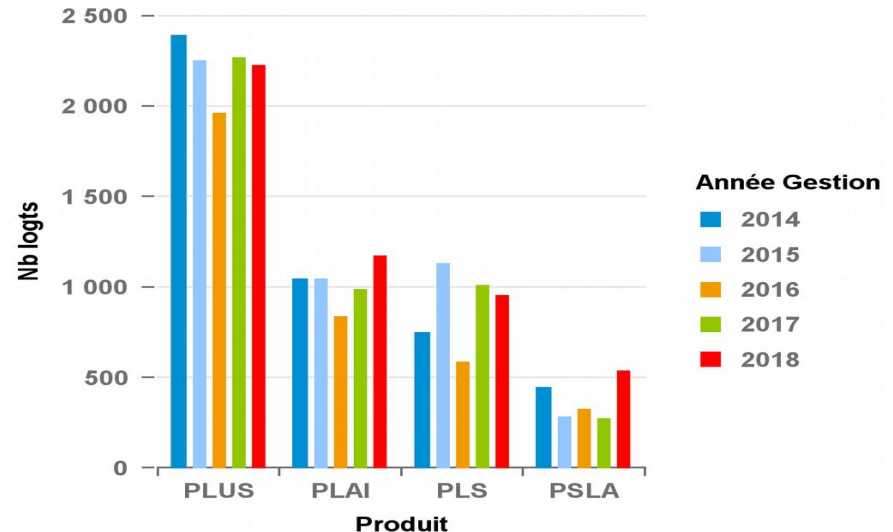
# Bilan de la production de LLS 2018

Plus de **5000** logements en offre nouvelle ont été agréés :

- 2220 PLUS
- 1170 PLAI
- 949 PLS
- 532 PSLA
- 227 logements locatifs intermédiaires.

La production est stable en PLUS (-43 logements) et PLS (-58 logements), augmente de 19% en PLAI (+187 logements) et double en PSLA (+264 logements).

	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	LLI	Somme
CAPH	64	27	20			111
CAVM	59	27	28	16		130
CAD	110	82	18	5		215
AMVS	117	64	88	17		286
CUD	149	72	56	45		322
HD	409	186	50	37		682
MEL	1312	712	689	412	227	3352
<b>Somme</b>	<b>2220</b>	<b>1170</b>	<b>949</b>	<b>532</b>	<b>227</b>	<b>5098</b>

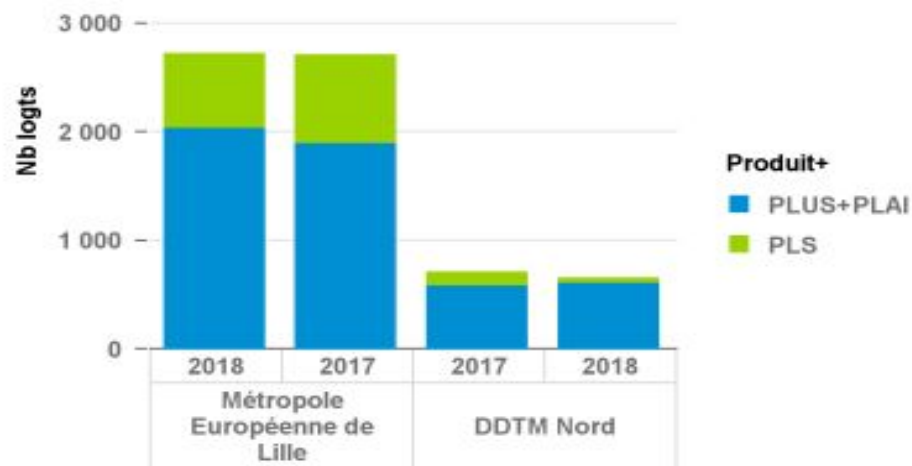
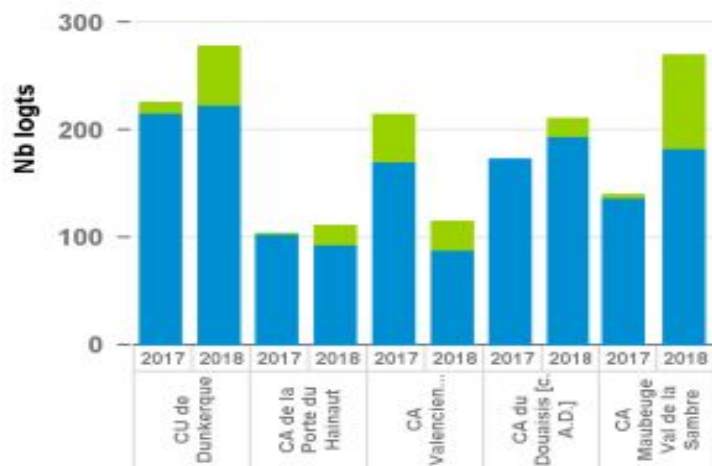


# Bilan de la production de LLS 2018 : localisation

La production se répartit :

- MEL : **64%**
- territoire non délégué : **14 %** (principalement CC du Pays de Mormal CC de la Haute Deûle CC Flandre Lys).
- moins de 5% sur chaque territoire de la CAD, la CAPH, la CAVM.

La production **PLUS PLAI** est en **augmentation** par rapport à 2017 à l'échelle de chaque territoire sauf sur les territoires du Valenciennois.



# Bilan de la production de LLS 2018 : PLAI

Production PLAI en hausse :  
+187 logements en résidence sociale, en majorité pour publics issus de foyer de travailleurs migrants

PLAI ordinaire égale à 2017.  
Part de PLAI dans les PLUS  
PLAI ordinaires progresse à 31% en dépassant 30% sur tous les territoires.

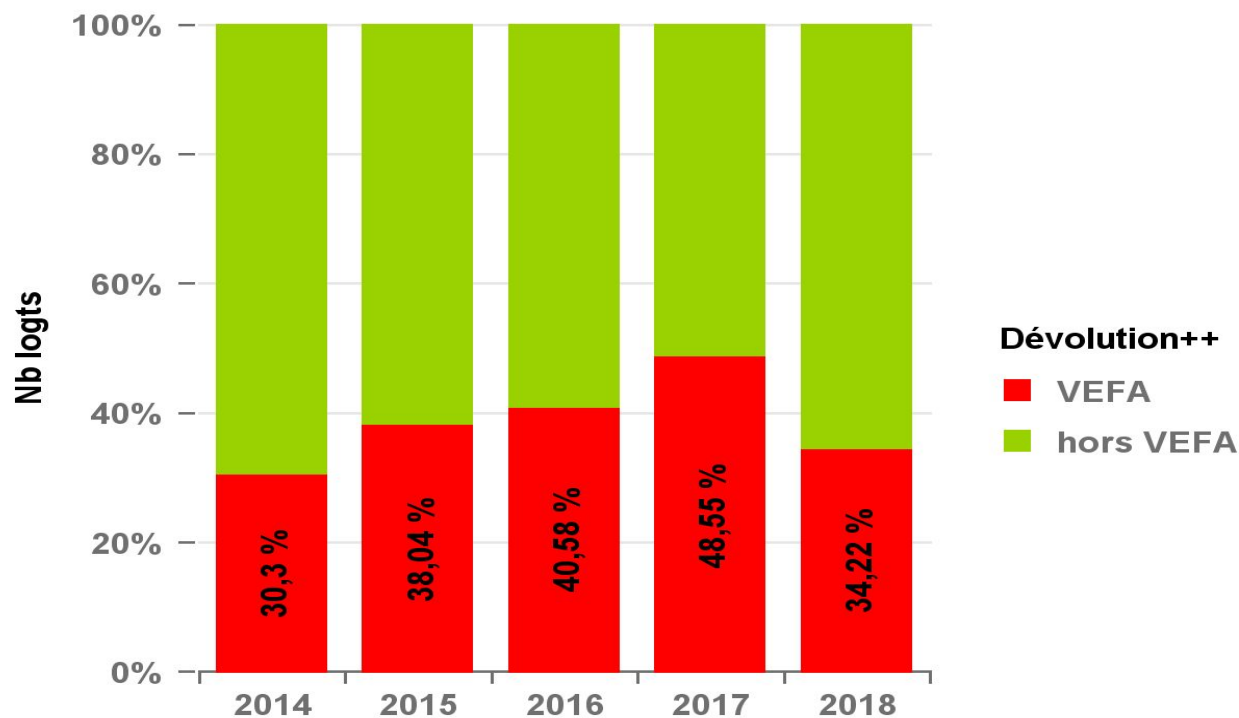
7% des PLAI ordinaires sont produits en acquis-améliorés (contre 15% 2014 et 19% 2015). 1 seul PLAI adapté (CUD – Logifim)

PLAI	2014	2015	2016	2017	2018
Hébergement	42	8			
Logements ordinaires	831	905	823	983	983
Pensions de famille	14		9		
Résidence d'accueil	24				
Résidence sociale	130	128			187

		PLAI	PLAI	PLAI	PLAI	
		Ménages	Jeunes	issus de FTM	Autres publics spécifiques	Somme
Logements ordinaires	2018 AA	48				48
	NEUF	935				935
Résidence sociale	AA		30			30
	NEUF		25	103	29	157
	Somme	983	55	103	29	1170

# Bilan de la production de LLS 2018 : VEFA

Diminution importante VEFA : **moins de 35%** contre 48% en 2017, pour revenir au niveau de 2014.

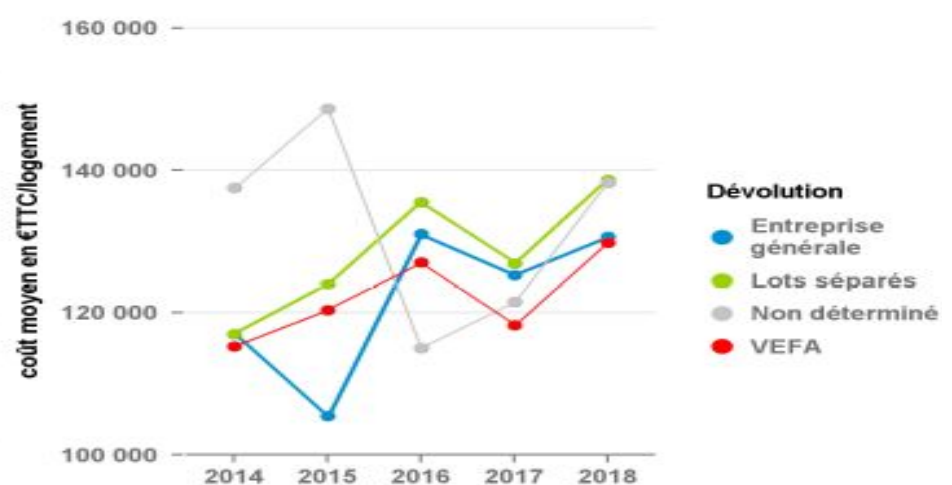
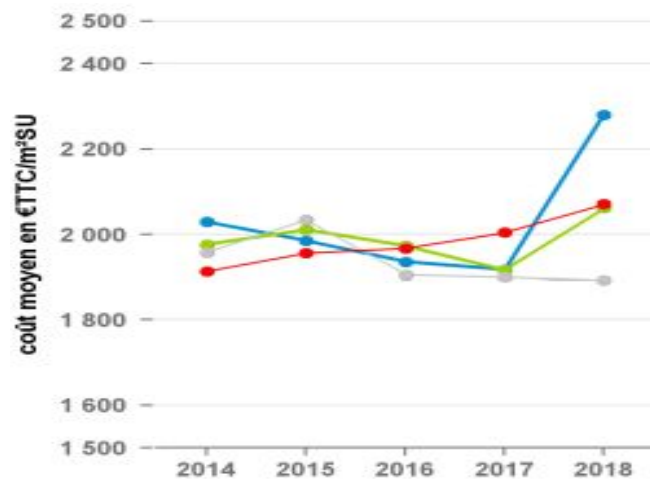
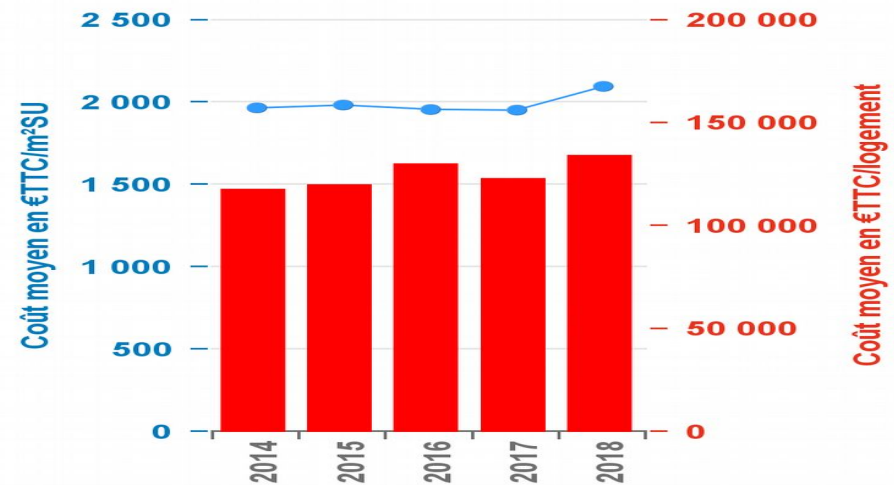


# Bilan de la production de LLS 2018 : AUGMENTATION DU COUT DE LA CONSTRUCTION NEUVE

Coût 2018 : 2085€TTC/m<sup>2</sup>SU alors qu'il était stable depuis 2014.

- Hors VEFA : **2115€TTC/m<sup>2</sup>SU**  
+10% (augmentation plus importante en entreprise générale qu'en lots séparés)

- VEFA : 2071€TTC/m<sup>2</sup> : +3%





# Bilan de la production de LLS 2018 : AUGMENTATION DU COUT DE LA CONSTRUCTION NEUVE

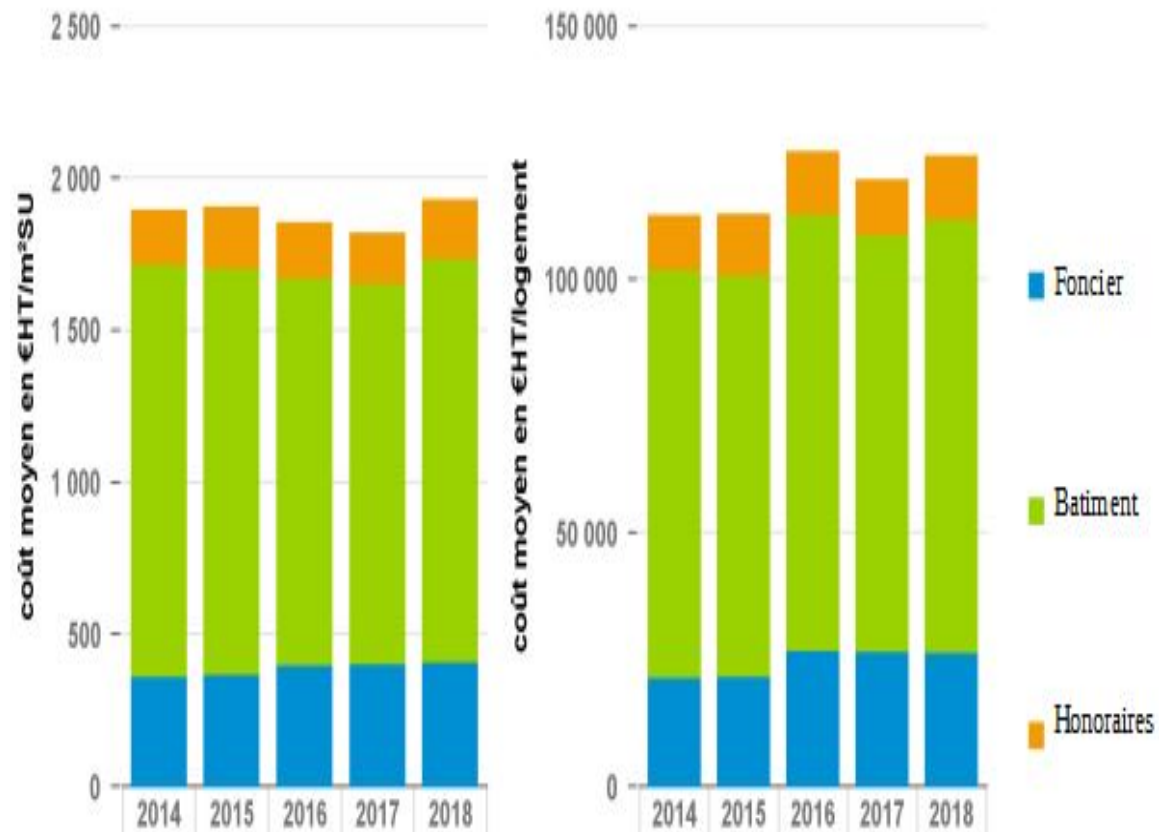
Hors VEFA :

1924€HT/m<sup>2</sup>SU :

- 1326€ bâtiment : **+6%**  
(avait baissé en 2016 et  
2017)

- 402€ foncier : stable à  
26000€HT/logt

- 195€ honoraires : 15% à  
12600€HT/logement



# Bilan de la production de LLS 2018 : ACQUISITION-AMELIORATION

172 logements produits dont 102 logements ordinaires (égal 2017).

- Augmentation coût m<sup>2</sup>SU:  
1992€TTC → **2463€TTC**

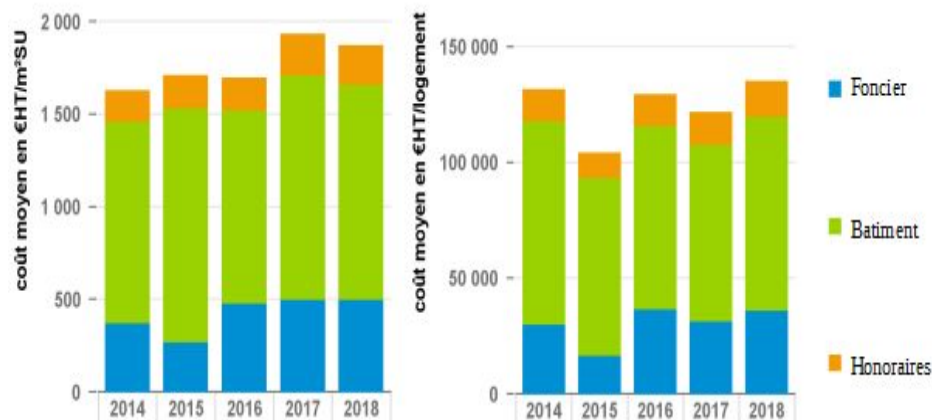
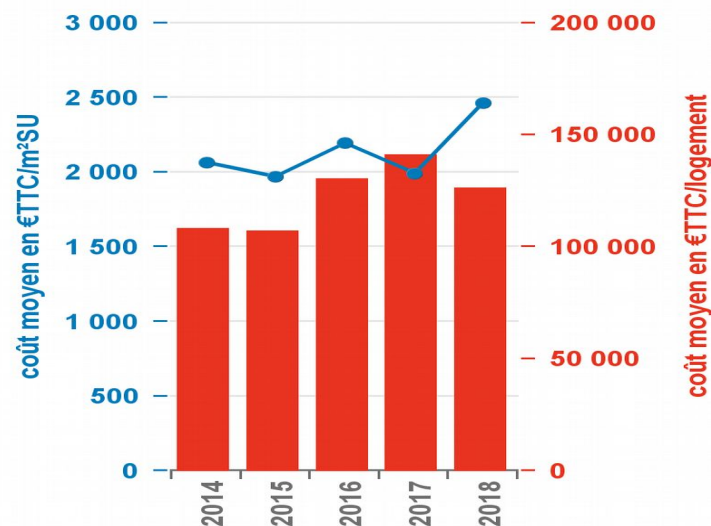
- Diminution coût logement :  
141000€TTC → **126000€TTC**

Hors VEFA, le coût moyen au m<sup>2</sup>/SU diminue :

- -4% en bâtiment de  
1211€HT/m<sup>2</sup>SU à **1160€HT/m<sup>2</sup>SU**

- -5% en honoraires

- identiques en charges  
immobilières à 490€HT/m<sup>2</sup>SU.



# Bilan de la production de LLS 2018 : AUGMENTATION DES SURFACES

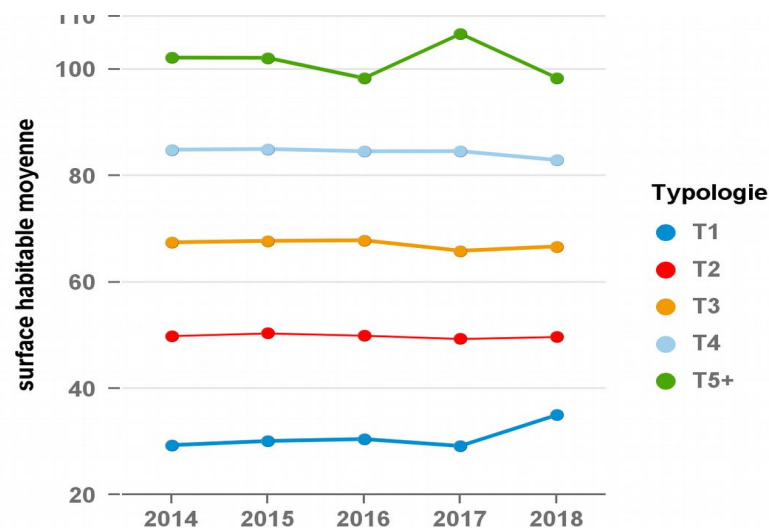
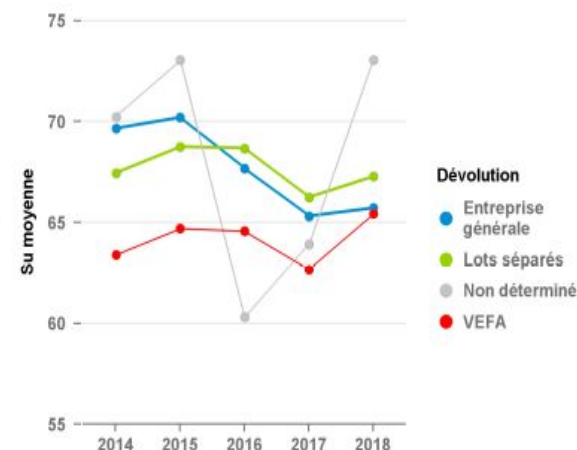
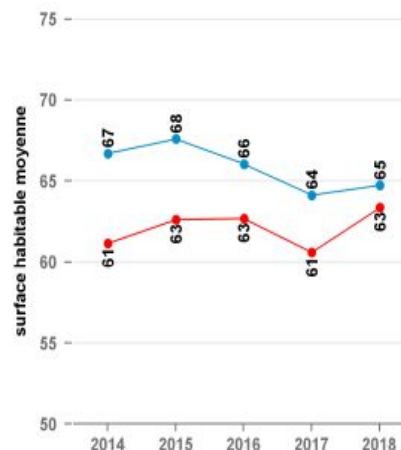
En neuf,

- **augmentation légère** de la surface moyenne par logement

- VEFA : 61 → 63m<sup>2</sup>SH

- hors VEFA : 64 → 65m<sup>2</sup>

- surfaces restent stables par typologie.



Direction départementale

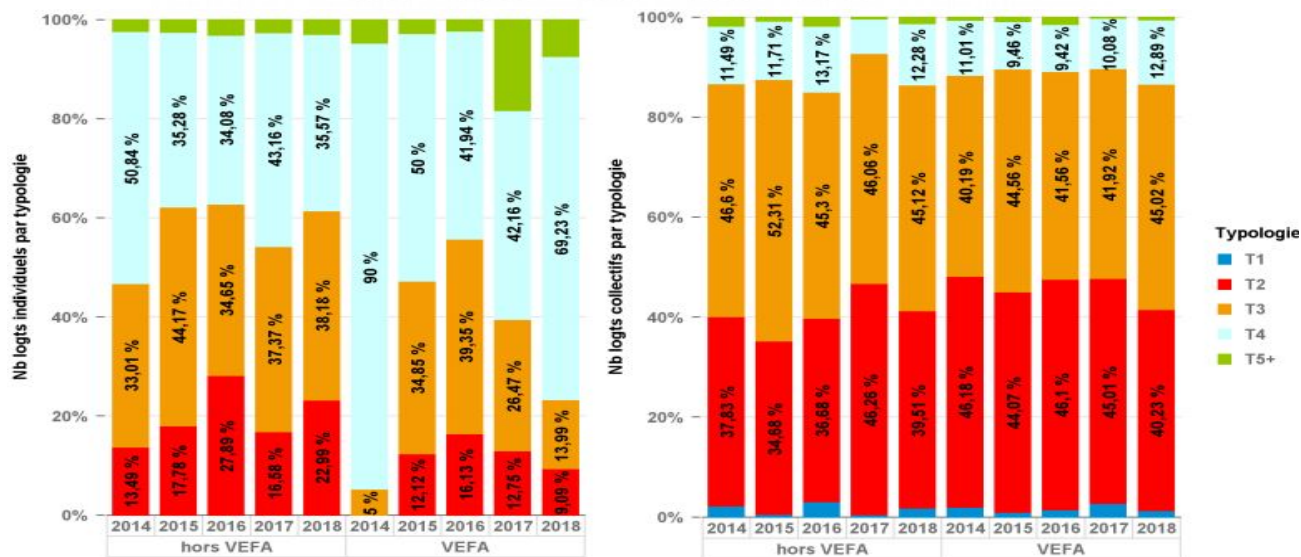
# Bilan de la production de LLS 2018 : DIMINUTION PETITES TYPOLOGIES

T2 neufs en baisse :  
40% → 36% de la  
production

en VEFA ou hors VEFA  
(sauf en individuel hors  
VEFA)

T4 en augmentation :  
15% → 20%

surtout en VEFA  
individuel.



# Bilan de la production de LLS 2018 : LOYERS MAITRISES

Hormis en PLS, par rapport à 2017 et contrairement à 2016, taux de loyers plafonds maîtrisés :

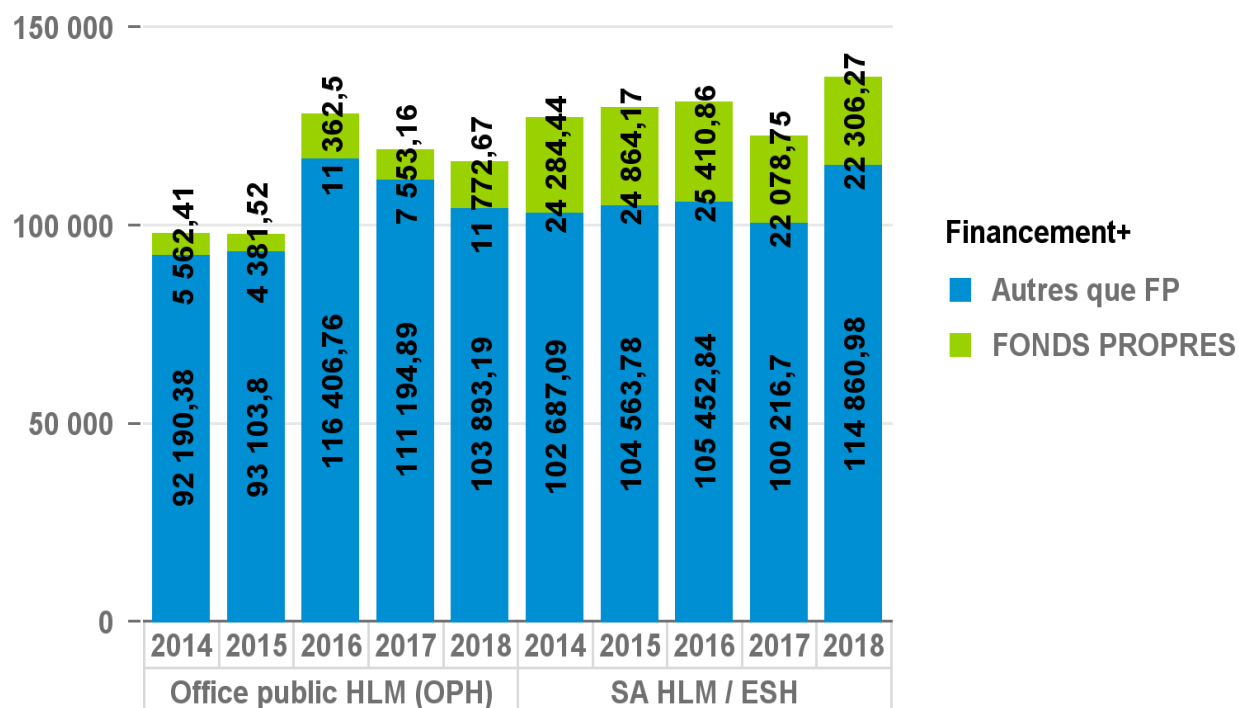
- **systématiquement en baisse en acquis-améliorés**
- **quasiment identiques en neuf.**

Nature Opérati	Produit	2014	2015	2016	2017	2018
AA	PLAI	4,80	5,04	4,68	4,97	4,85
	PLS	8,69	10,14	9,05	7,90	9,15
	PLUS	5,14	5,30	5,44	5,14	4,78
NEUF	PLAI	5,17	4,76	4,88	4,98	4,99
	PLS	9,23	9,02	8,91	8,98	8,96
	PLUS	5,87	5,50	5,85	5,77	5,77

# Bilan de la production de LLS 2018 : AUGMENTATION FONDS PROPRES

OPH ont dû mobiliser plus de fonds propres par opération :  
**+4220€/logement, 6%** → **10%** du coût, soit environ **12000€/logement**.

SA restent supérieurs :  
18% → 16% du coût mais restent stables en valeur absolue à environ **22000€/logement**



# Site d'échanges d'informations LLS

<http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-urbanisme-habitat-et-construction/Habitat/Parc-public>



Les services de l'État  
dans le Nord

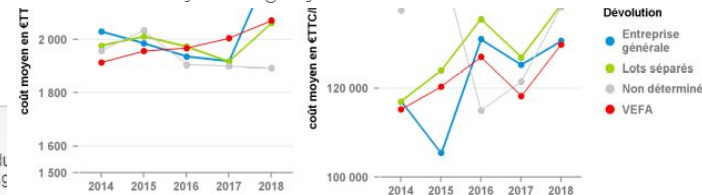


Contacts

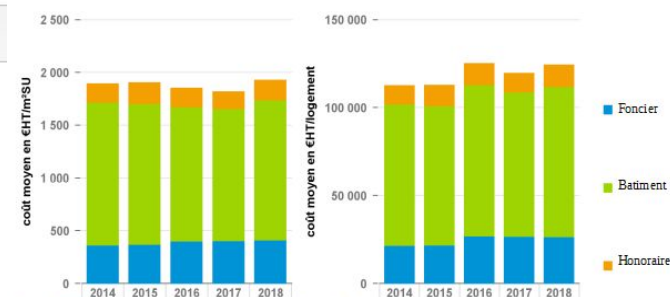
## Développement de l'offre nouvelle de logements sociaux dans le Département du Nord - Bilan 2014-2018

Mise à jour le 04/04/2019

La DDTM du Nord établit annuellement un bilan du financement de la production nouvelle de logements sociaux sur le département du Nord. Tous les thèmes sont traités: localisation, coûts, dévolution, surfaces, typologies, loyers, etc. Voici le bilan pour l'année 2018 avec un historique depuis 2014. Les données présentées dans ce document ont été compilées par l'unité Parc Social du service Habitat de la DDTM du Nord à partir de l'infocentre SISAL du ministère du Logement et de l'Égalité des territoires. Ces informations sont saisies dans l'outil GALION du ministère par les services instructeurs chez les délégataires des aides à la pierre ou à la DDTM du Nord à partir des dossiers de demande d'agrément déposés par les organismes HLM. Ces données correspondent à une photographie de l'activité de financement à la date du 29 mars 2019 et sont donc susceptibles d'évoluer au fur et à mesure des suppressions ou actualisations d'opérations. Pour toute demande de données, veuillez adresser un mail à [ddtm-sh-logement-social@nord.gouv.fr](mailto:ddtm-sh-logement-social@nord.gouv.fr)



En neuf hors VEFA, le prix 1924€HT/m<sup>2</sup>SU se décompose ainsi : 1326€ bâtiment, 402€ foncier, 195€ honoraires. Le poste bâtiment de +6% par rapport à 2017 (1250€) alors qu'il avait baissé en 2016 et 2017, les honoraires augm. 15% à 12600€HT/logement, le coût du foncier reste stable à 26000€HT/logement.



La VEFA recule de manière importante

Services de l'État | Politiques publiques | Actualités | Publications | Démarches

Accueil > Politiques publiques > Aménagement, urbanisme, habitat et construction > Habitat > Parc public

### Habitat

Rénover son logement devient aujourd'hui plus facile et moins cher

Plans locaux de l'habitat

Porter à connaissance de l'Etat

Abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine

Parc public

### Parc public

Mise à jour le 04/04/2019

Toutes les informations concernant le logement social dans le département du Nord et l'action de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM59) rassemblées dans cette rubrique.

Bilans du développement de l'offre nouvelle

Cadrage 2019

Dématérialisation

Direction départementale des territoires et de la mer  
Direction Départementale de la cohésion sociale





# Bilan financements ERBM

Une seule opération a été financée en 2018 dans le Nord par les subventions ERBM PALULOS : CCCO – 153 logements – 1,5M€. D'autres réhabilitations ont été menées par Maisons et Cités (logements isolés vacants notamment).

Pour 2019, le financement de la réhabilitation d'environ 600 logements est prévue dans le Nord ce qui nécessitera la mobilisation de près de 6M€ de subvention Etat ERBM ainsi que des subventions FEDER et collectivités.

Ces réhabilitations permettront notamment d'améliorer le confort thermique des logement et des économies de charges pour les ménages.



# Bilan du financements des démolitions (AAP Régional)

En 2018, 4 opérations de démolition ont été financées dans le Nord par le FNAP en secteur détendu hors ANRU.

Ces opérations, sélectionnées après un appel à projet régional, correspondent à des démolitions de logements obsolètes ou non réhabilitables.

Soit 28 logements démolis pour une subvention totale de 132 k€.

Gestionnaire	Commune	Nom Opération	MOA (nom officiel)	Nb logts	Mt financer
CA Valenciennes Métropole	Fresnes-sur-Escaut	Cité Soulte basse 18 logements à démolir	MAISONS ET CITES SAHLM	18	87 217,00
CA Valenciennes Métropole	Fresnes-sur-Escaut	Démolition 4 lgts Ballanger Fresnes	Société Immobilière Grand Hainaut	4	20 000,00
CU de Dunkerque	Cappelle-la-Grande	démolition 3 logts indiv CLG	S.A. MAISON FLAMANDE	3	10 294,00
DDTM Nord	Armeke	Armeke_MF_2plgare_3demol	S.A. MAISON FLAMANDE	3	15 000,00

# Objectifs de production LLS 2019

- Dotation Nord 2019 : 13,1 M€ (10,7 M€ en 2018)
  - Objectif initial Nord 2019 : 1427 PLAI, 145 PSH, 2763 PLUS, 1305 PLS
  - Objectif de 34 % de PLAI
  - Forfaits PLAI inchangés (9 130€ / 6 700€ / 6 200 €)
  - Maintien de l'objectif de 150 PLAI adaptés
  - Production de LLS en QPV interdite sauf dérogation
  - Recondution de l'AAP Régional démolition (4 180€ par logt)
  - Recondution de l'AAP Régional E+/C- (jusqu'à 3k€ par logt/60k€ par opé) et matériaux biosourcés (jusqu'à 2k€ par logt/40k€ par opé)
  - Nouveauté : AAP Régional PLUS ou PLAI en AA. 10K€ par logement, un potentiel de 150 logements pour l'ensemble de la Région, pérennité jusqu'en 2023, en secteur de forte vacance et ou communes ACV, périmètre ORT, PNRQAD, centre bourg
- Date limite de réponse aux AAP mi juin, jury en juillet

# Marges locales

- Avis loyers du 17/1/2019 (+1,25 %)
- Pour 2019, la DDTM du Nord maintient, pour le territoire non délégué et l'ANRU, les niveaux de **marges locales de loyers**.
- Pour 2020, envisagé : 2% en rt2012-10%, 5% en rt2012-20%, 6% énergie positive

HD + ANRU	2016	2017-2018-2019	
Marge de loyer PLUS Neuf	0% RT 2012 +5% RT 2012-10 % +6% RT 2012-20 % +7% bâtiment à énergie +	0% RT 2012 +4% RT 2012-10 % +5% RT 2012-20 % +6% bâtiment à énergie +	+1 % en zone 3
Marges loyer PLAI  <i>PM : pas de loyer annexe en PLAI</i>	<i>PLAI AA adapté : certification</i> +2% : <150KWh.m <sup>2</sup> .an  +6% <104KWh.m <sup>2</sup> .an	<b>Tout PLAI AA:</b> certification +2% <195Kwh.m <sup>2</sup> .an (HPE) +4% <150Kwh.m <sup>2</sup> .an +6% <104Kwh.m <sup>2</sup> .an (BBC)	Certification ou étude thermique +test d'étanchéité +1% en zone 3

# Zoom sur le PLAI adapté

- Développement d'une offre nouvelle de logements (logement ordinaire ou logement-structure) à destination des **ménages cumulant des difficultés financières et sociales**, dont la situation nécessite la proposition d'un logement **à loyer et charges maîtrisés**, ainsi que d'une **gestion locative adaptée**, et le cas échéant, d'un accompagnement, ou encore des configurations de logement spécifiques (gens du voyage).
- Cadrage pluriannuel approuvé le 21/09/2018 par le FNAP
- Bilan 2017 : 3 PLAI adaptés
- Bilan 2018 : 1 PLAI adapté
- Maintien de l'objectif de 150 PLAI adaptés sur le Nord
- Les projets peuvent d'ores et déjà être déposés.
- Subvention complémentaire à la subvention PLAI. Pour une opération en logements ordinaires comportant 1 à 3 PLAI adaptés : **13 980€**

# Produit spécifique hébergement PSH



- CHRS, CHU, Stabilisation, CADA, HUDA, CPH, LHSS
- Décret n° 2009-1293 du 26/10/2009 relatif au financement des résidences hôtelières à vocation sociale et à la création d'établissements d'hébergement : R. 331-96 à R. 331-110
- Pour qui ? Mêmes organismes que le PLAI + CCAS
- Pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration
- Taux de subventions : Idem PLAI
- Assiette de subvention : cf arrêté du 17 octobre 2011
- Plafonds de subvention : 80 000 € par place créée lorsque l'opération est réalisée en zone A, à 60 000 € en zone B et à 48 000 € en zone C
- Pas d'aide complémentaire possible (pas de surcharge foncière notamment)
- Convention tripartite spécifique entre État ou délégataire, MOA et gestionnaire pour pérenniser la structure
- R. 331-99 du CCH : Les établissements d'hébergement doivent respecter les caractéristiques techniques des logements-foyers => annexe 3 de l'arrêté du 17/10/2011
- Voir outil de calcul DDTM

# L'habitat Inclusif

Art. 129 Loi ELAN – en attente du décret d'application

Public : personnes âgées ou en situation de handicap

En logement ordinaire, colocation (art. 128 ELAN), foyer (sauf EHPAD)

Un projet de vie sociale et partagée

Subvention CNSA (forfait fonctionnement et soutien investissement : 5K€/logement – 60K€ par projet) instruite par la conférence des financeurs

2019 : 2-3 projets par département

Instruction DDTM : dossier ASV

Attribution : CAL

# La dématérialisation

Dès 2019

Obligatoire pour tous les bailleurs

Concerne les engagements LLS offre nouvelle

Ne concerne pas : la démolition, les subventions PALULOS ERBM, les PAM

Pour les 7 territoires de gestion

Envoi obligatoire en **version papier des plans à l'échelle** avec état récapitulatif surfaces

Les dossiers déjà déposés en version papier, complets pourront être instruits en version papier sauf évolution du projet

Et à compter de 2020 :

Dématérialisation de la programmation (dès octobre 2019)

Les paiements (que le dossier d'engagement ait été dématérialisé ou non)

→ **Formation, commune bailleurs (chargé d'op., resp. admin-financier, etc) +instructeurs, animée par DREAL-DDTM 1/2j parmi 23-24-25 avril : inscription avant 10 avril sur <https://doodle.com/poll/sxkgfd4mi9fkfbf2>**

# La réhabilitation - Accord PAM

1/7/2019 : fin de l'instruction par la DDTM des réhabilitations dans le cadre des accords de prêts PAM-ecoPLS, sauf en cas de financement (ERBM HD, ANRU) et/ou dérogation d'augmentation de loyer après travaux (tout le département).

Les délégataires sont informés et indiqueront s'ils reprennent cette instruction (déjà le cas pour la CUD et les délégataires des autres départements).

Les bailleurs et la CDC seront ensuite informés par courrier.



# La gestion 2019

Engagements : Particularités de la fin de gestion 2019 :

- Instruction des financements pour la réhabilitation des cités minières (ERBM)
- Instruction des financements pour la **démolition de LLS** (AAP Régional)
- Instruction des **bonus de subvention E+/C-** (AAP Régional)
- Instruction des **bonus AA** (AAP Régional)
- **Clôture Galion avancée au 31/12/2019**

→ Date limite de dépôt des dossiers MEL et HD : 1er octobre 2019.

**Les dossiers incomplets ou déposés au-delà seront reportés à 2020.**

Paiements  : compléter les demandes de soldes pour lesquelles le dossier est ouvert, en attente de retour du bailleur » et les dossiers antérieurs à 2010 (procédure de clôture simplifiée avant clôture d'office).

# Élaboration des CUS



---

Possibilité de report si rapprochement : demande faite au préfet de département, avec transmission de la délibération présentant la démarche

# Rappel des indicateurs 1/2

## 6 indicateurs obligatoires :

Agréments LLS

Mises en service LLS

Rénovation EFG (dévept qual traitement des D)

Attributions 1<sup>er</sup> quartile HQPV

Attributions publics prioritaires

Nombre de logements accessibles

# Rappel des indicateurs 2/2

2 indicateurs facultatifs dans le Nord :

- Réhabilitations tous types (éligibles prêts CDC)
- Nombre LLS mis en commercialisation

**Attention** : les commercialisations deviennent indicateur obligatoire (suivi plan de vente - annualité)

# Nouvel indicateur

Ajout d'un indicateur de suivi de la qualité de gestion: G1  
« Pourcentage des loyers perçus correspondant au coût de gestion locative »

(Cf ancien indicateur : coût de fonctionnement par logement géré )

Objectif : dans le contexte de réorganisation du secteur, suivi d'un indicateur de modernisation des ESH

# Rapprochements d'organismes

Regroupement obligatoire au 01/01/2021 pour organismes gérant moins de 12 000 LLS

Sous deux formes :

- Groupe au sens Code du commerce
- SAC

Agrément ministériel dans les deux cas

# Nouvelles compétences 1/2

## Notamment :

Opérations de restructuration urbaine ou revitalisation de centre-ville

Prestations entre organismes HLM sans clause de compétence territoriale

Agrément pour devenir OFS

Fourniture de services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants

Activité de conseil en financement aux accédants

# Nouvelles compétences 2/2

---

Études d'ingénierie urbaine pour le compte des CL

Services d'animation sociale, veille, accompagnement personnes âgées, en situation de handicap, victimes de violence conjugales

La création d'une filiale est facultative mais obligation du respect de la séparation comptable des activités



# Plan de vente dans le cadre des CUS

## Rappel des nouvelles orientations de la loi ELAN

- La CUS comprend un plan de vente.  
Ce plan sera soumis, par les bailleurs, à l'avis des communes.
- La signature de la CUS vaut autorisation de vente.
- Information des EPCI par la DDTM : le tableau à remplir permet une agrégation par EPCI des données des bailleurs présents sur le territoire.
- Calendrier :
  - dépôt du plan de vente pour le 31 mars 2019
  - dépôt projet CUS au 1er juillet 2019
  - Signature avant le 31 décembre 2019

# Plan de vente dans le cadre des CUS

## Les points de vigilance

- Vigilance sur la vente de PLAI
- Vigilance sur les ventes en communes SRU : réponse plutôt défavorable, mais la DDTM regardera :

1/ l'écart entre l'objectif de la commune et le taux de LLS

2/ l'équilibre ventes/reconstitution de l'offre, l'état de la demande sur le territoire, les besoins d'adaptation de l'offre à la demande ...

NB: L'allongement de la prise en compte des logements vendus dans l'inventaire SRU (de 5 à 10 ans) ne change rien dans le cas d'une commune très loin de son objectif.

# Plan de vente dans le cadre des CUS

Organismes demandant un report de la CUS pour rapprochement  
L'État souhaite disposer du plan de ventes des organismes concernés, pour pouvoir disposer d'une vision complète, par territoire, avant signature des premières CUS

## Autres dispositions

L'organisme pourra soumettre de nouvelles autorisations au préfet au cours de la période de la CUS.

Le préfet consulte alors la commune (consultation obligatoire mais avis simple, plus de recours à l'arbitrage du ministre en cas de désaccord).

# Inventaire annuel article 55 de la loi SRU

---

- Nouvelles prescriptions issues de la loi ELAN
- Liste des communes soumises à l'inventaire



# Points divers