

**Conseil d'administration - Séance du 25/06/2024**  
**Affaires générales**  
**Actions en faveur de la relance de l'offre de logements**

La région Hauts-de-France, comme les autres régions, est touchée par une baisse du nombre de ventes de logements neufs (baisse de 44% au niveau national) et de mises en chantier d'opérations de construction destinées à produire du logement (baisse de 25% au niveau national). La note de conjoncture publiée en avril 2024 par la Cellule économique régionale de la construction (CERC) de Hauts-de-France indique une baisse de 26,5% des mises en chantier sur les 12 derniers mois cumulés, et entre -41% et -43% pour la baisse du nombre de réservations de logements collectifs et individuels dans le neuf, sur la même période. Cette crise du logement a conduit le ministère de la transition écologique à demander à l'ensemble des acteurs concernés de faire un effort particulier pour créer un « choc de l'offre ».

Dans cette optique, le ministre de la transition écologique et de la cohésion sociale et le ministre chargé du logement ont adressé à tous les EPF d'Etat, un courrier réaffirmant le positionnement essentiel des EPF auprès des collectivités et des aménageurs.

Si l'année 2023 s'est traduite par des résultats tout à fait honorables avec la contribution à la production de 16 500 logements pour les 12 EPF d'Etat et des acquisitions permettant d'envisager la réalisation de 22 700 logements dans les années à venir, le courrier fixe des objectifs précis pour 2024 avec 17 000 logements issus des cessions des fonciers des EPF et l'accélération des acquisitions de fonciers destinés à du logement en consacrant 1 milliard d'euros à celles-ci en 2024.

L'EPF de Hauts-de-France a cédé en 2023 une trentaine d'hectares qui produiront dans les années à venir plus de 1660 logements dont 55% de logements sociaux. Il a également acquis pour 26 M€ de foncier destiné à du logement (équivalent d'environ 700 logements).

Au regard des objectifs fixés par le ministère de la transition écologique, 2024 se doit donc d'être tout aussi ambitieuse en matière de cessions et nécessite une attention particulière pour les acquisitions à mener, puisque le budget 2024 affiche aujourd'hui un montant d'acquisitions toute thématique confondue, équivalent au réalisé 2023 ce qui ne suffira pas à créer un « choc de l'offre ».

Par ailleurs, le ministère attire l'attention sur les « Territoires engagés pour le logement » auxquels nous devons être particulièrement attentifs, la nécessité de constituer pour le compte des collectivités des réserves foncières, la mobilisation du foncier pour la réindustrialisation, et enfin la participation à l'adaptation au changement climatique et à la lutte contre l'érosion de la biodiversité.

L'EPF de Hauts-de-France voyant s'achever le PPI 2020-2024 et préparant le prochain, les thématiques sur lesquelles les EPF sont attendus seront abordées dans ce cadre.

Cependant, afin de répondre aux attentes prioritaires pour les Hauts-de-France en matière de logements pour 2024, il est proposé de mettre en place un dispositif exceptionnel et à durée limitée dans le temps, pour faciliter et accélérer la sortie des opérations de logements d'une certaine envergure.

A cet effet, **il est donc proposé au Conseil d'administration** de porter le plafond de la décote additionnelle actuellement à 50%, jusqu'à 80%, pour toute opération qui permettrait la production rapide de logements (hors opération en extension de la zone urbaine). Le dispositif s'adresse soit :

- à de nouvelles opérations qui devront être conventionnées avant fin 2025 et s'avérer sans difficultés particulières en matière foncière (acquisitions amiables, sans assemblage foncier) ou en matière de

travaux pour permettre la réalisation rapide de logements, et être clôturées 5 ans après la signature, sans possibilité d'avenants de prolongation ;

- à des opérations déjà contractualisées, dont les acquisitions et les travaux sont achevés au plus tard cette année, et qui ont besoin d'un complément d'aides pour permettre une cession rapide avant fin 2025 et accélérer ainsi les opérations de construction ; la liste des opérations éligibles est jointe en annexe.

Dans cette optique, les opérations éligibles devront être destinées à la production d'au minimum 30 logements (non diffus).

Ce dispositif exceptionnel concerne les opérations de réhabilitation et de construction neuve, excepté les opérations financées par l'ANRU (PNRQAD, NPNRU...) et les opérations dans les communes carencées en logements locatifs sociaux. Il est complémentaire aux subventions apportées par le Fonds vert à certaines de ces opérations.

La décote additionnelle majorée sera calculée sur la base d'un bilan fourni par le repreneur (aménageur, promoteur, bailleur social) et/ou d'un compte à rebours effectué par un tiers expert.

Le dispositif, qui représente un engagement financier de l'EPF estimé à un montant qui pourrait être de l'ordre de 10 000 euros supplémentaires par logement et de 10 M€ supplémentaires au total, ne sera pas reconduit au-delà de 2025 et ne sera pas intégré au PPI 2025-29. Il devrait permettre d'accélérer la sortie de 10 à 20% de logements supplémentaires sur les cessions 2024-25 et d'augmenter de 10 à 20% le foncier acquis dans les 2 ans à venir pour la production de logements.

## ANNEXE 1 : liste des opérations contractualisées

EPCI	Opération	Stock foncier au 31/12/20
CA BOULONNAIS	SAINT-MARTIN-BOULOGNE (62758) - Quartier Brécquerecque sud, suite	2 250 000 €
CA HENIN-CARVIN	DROCOURT (62277) - Franges du parc des îles	840 000 €
CA HENIN-CARVIN	EVIN-MALMAISON (62321) - Requalification de la fosse 8	1 690 000 €
CA HENIN-CARVIN	HENIN-BEAUMONT (62427) - Angle des rues Barbusse et La Bruyère	940 000 €
CA LENS-LIEVIN	NOYELLES-SOUS-LENS (62628) - Renouvellement urbain, impasse Lheureux	1 025 000 €
CA MAUBEUGE VAL DE SAMBRE	HAUMONT (59291) - Bords de Sambre	700 000 €
CA PAYS DE SAINT-OMER	SAINT-OMER (62765) - Cour à marchandises rue de la halle aux choux	2 000 000 €
CA PORTE DU HAINAUT	LA SENTINELLE (59564) - Friche rue Jean Jaurès, suite	900 000 €
CC 7 VALLEES	MARCONNE (62549) - La Corne	890 000 €
CC 7 VALLEES	HESDIN (62447) - Hors les murs	725 000 €
CC CAUDRESIS-CATESIS	BEAUVOIS-EN-CAMBRESIS (59063) - Rue de l'industrie	440 000 €
CC PAYS DE LUMBRES	LUMBRES (62534) - Ancien hypermarché	760 000 €
CC PAYS DE MORMAL	LE QUESNOY (59481) - Quartier de la gare	440 000 €
CU DUNKERQUE	DUNKERQUE (59183) - MALO ROSENDAEL - Etablissement Caloin, suite	480 000 €
DOUAISIS AGGLO	DOUAI (59178) - Secteur gare	1 390 000 €
DOUAISIS AGGLO	RACHES (59486) - Club des marques	800 000 €
DOUAISIS AGGLO	LAMBRES-LEZ-DOUAI (59329) - Rues de Douai et de la République	1 640 000 €
METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE	SALOME (59550) - Ancien supermarché Casino	410 000 €
METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE	TOURCOING (59599) - Flippo	1 460 000 €