

Comité régional de l'habitat 29 novembre 2012

Comité régional de l'habitat

29 novembre 2012

Ordre du jour

- **Programmation 2012**
 - **avancement et perspectives de fin d'année**
 - **redéploiement des objectifs et dotations**

- **Points d'information :**
 - **encadrement de l'évolution des loyers**
(décret du 20 juillet 2012)
 - **avancement du programme ANRU en Picardie**
 - **organisation d'une conférence sur la mise en œuvre la réglementation thermique 2012**

Questions diverses

Parc public

- **Avancement de la programmation**
- **Principes de répartition des objectifs et dotations définitifs**

Parc public

Avancement de la programmation 2012

Pour les **PLUS-PLAI**, un taux de réalisation régional de **80%**, plus avancé que la moyenne nationale sur tous les territoires, à l'exception de la CA Soissons.

Territoire	PLUS - PLAI						
	objectifs 2012			avancement au 28 novembre			
	PLUS	PLAI	PLUS PLAI	PLUS	PLAI	PLUS PLAI	% objectif
C.A. Saint Quentin	0	0	0	0	0	-	-
C.A. Soissonnais	51	24	75	5	3	8	11%
Aisne hors délégation	56	19	75	47	17	64	85%
Total Aisne	107	43	150	52	20	72	48%
C.A Beauvaisis	43	17	60	46	24	70	117%
C.A. Compiègne	45	15	60	39	15	54	90%
Oise hors délégation	290	140	430	255	160	415	97%
Total Oise	378	172	550	340	199	539	98%
Total Somme	285	105	390	185	73	258	66%
Total Picardie	770	320	1 090	577	292	869	80%
France	57 170	23 390	80 560	33 433	16 003	49 436	61%

Parc public

Avancement de la programmation par zone

Une programmation plus avancée dans les zones les plus tendues

Territoire	PLUS - PLAI					
	objectifs et réalisations par zone au 28 novembre					
	B		C*		C	
	Objectif	Financés	Objectif	Financés	Objectif	Financés
C.A. Saint Quentin	0	0				
C.A. Soissonnais					75	8
Aisne hors délégation					75	64
Total Aisne	0	0	0	0	150	72
C.A Beauvaisis	60	70				
C.A. Compiègne	60	54				
Oise hors délégation	260	276	100	95	70	44
Total Oise	380	400	100	95	70	44
Total Somme	280	155	25	27	85	76
Total Picardie	660	555	125	122	305	192
% réalisation objectif	84%		98%		63%	

Parc public

Avancement de la programmation PLS

Une programmation très avancée dans l'Oise, plus faible dans les autres territoires.

Territoire	objectifs 2012	PLS	
		avancement au 28 novembre	
		logts	%objectif
C.A Saint Quentin	0	-	-
C.A Soissonnais	36	0	0%
Aisne hors délégation	150	70	47%
Total Aisne	186	70	38%
C.A Beauvais	110	108	98%
C.A Compiègne	40	66	165%
Oise hors délégation	250	198	79%
Total Oise	400	372	93%
Total Somme	204	57	28%
Total Picardie	790	499	63%
France	42 500	17 214	41%

Parc public

Redéploiement des objectifs et dotations

Le contexte

- Une dotation nationale réduite par des gels budgétaires
- Mais une dotation régionale faiblement affectée, grâce aux bons résultats régionaux
- Un potentiel d'opérations en Picardie largement supérieur aux objectifs, y compris en zone B

Parc public

Redéploiement des objectifs et dotations

Les principes de répartition de la dotation

- **Priorité aux opérations en zone tendue**
 - objectif régional en zone B porté de 660 à 730 PLUS-PLAI
 - subvention maintenue à 3 000 € / Igt
 - objectif en zone C* dépassé et subv. maintenue à 2 000 € / Igt
- **Déplafonnement partiel des objectifs en zone C**
 - dans les territoires où la programmation est très avancée
 - subvention à 1€ / Igt des opérations dépassant l'objectif initial
- **Affectation de 150 000 € de la réserve régionale aux maisons-relais de Montataire et Pont-Ste-Maxence (Oise)**

Affectation d'une dotation particulière de 35 000 € à une opération
à Hirson

Parc public

Les objectifs et dotations définitifs 2012

Territoires	Objectifs définitifs PLUS PLAI par zone				Dotation définitive logement social
	B	C*	C	Total	
CASQ	6			6	-
CAS			60	60	90 000
DDT02 (1)			131	131	149 000
Aisne	6	0	191	197	239 000
CAB	96			96	-
ARC	54			54	-
DDT60 (2)	276	95	49	420	1 202 000
Oise	426	95	49	570	1 202 000
Somme	298	52	128	478	1 050 000
Picardie	730	147	368	1 245	2 491 000

(1) La dotation DDT02 intègre une dotation particulière de 35.000 € pour 23 lgts à Hirson

(2) La dotation DDT60 intègre une majoration de 150.000 € pour 2 maison-relais



Parc public

Perspectives PLS fin 2012

Un contingent régional d'agrément porté à 1 000 PLS
Des incertitudes sur l'agrément d'une structure collective importante

PLS	Objectif CRH	Perspectives et objectifs définitifs
CASQ	0	1
CAS	36	12
DDT02	150	149
Aisne	186	162
CAB	110	193
ARC	40	75
DDT60	250	201
Oise	400	469
Somme (1)	204	215
Picardie	790	846

(1) non compris l'Ehpad de Corbie (280 PLS)

Parc privé

- **Avancement de la programmation**
- **Principes de répartition des objectifs et dotations définitifs**

Parc privé

Avancement programmation 2012

Objectifs ANAH 2012 très supérieurs aux résultats 2011, mise en place en cours d'année de dispositifs opérationnels du programme « Habiter mieux » → objectifs 2012 non atteints

Territoires	Avancement au 19 novembre 2012							
	Logements indignes		Logements très dégradés		Logements dégradés	Travaux d'autonomie	Travaux économie d'énergie	Autres PO
	PO	PB	PO	PB	PB	PO	PO	
CA Saint-Quentin	0	0	1	0	1	14	8	14
CA Soissons	2	0	0	2	0	7	9	5
Aisne hors délégation	7	3	7	14	5	64	61	15
Total Aisne	9	3	8	16	6	85	78	34
CA Beauvais	0	0	0	1	0	2	6	11
CA Compiègne	0	1	0	2	0	2	7	2
Oise hors délégation	3	0	0	0	0	17	45	24
Total Oise	3	1	0	3	0	21	58	37
Total Somme	9	3	6	5	2	64	133	2
Total Picardie	21	7	14	24	8	170	269	73
Objectifs CRH fév 2012	50	105	215	60	120	115	1 260	
% réalisation	42%	7%	7%	40%	7%	148%	21%	12%*
Total France entière	902	761	583	1 507	685	7 826	7 867	6 589
Objectifs France entière	2 500	5 000	2 500	3 500	4 400	3 750	30 000	
% réalisation	36%	15%	23%	43%	16%	209%	26%	25%*

* nombre de "autres PO par rapport au nombre total de réalisations

Parc privé

Avancement consommations 2012

Territoires	consommation au 19/11/2012 (subventions + crédits d'ingénierie) hors FART				FART		
	Dotation	engagé au 19/11/12	%	Dont % de dossiers prioritaires	dotation	conso	%
CA St Quentin	185 000 €	111 689 €	60%	63%	15 000 €	14 166 €	94%
CA Soissons	375 000 €	92 532 €	25%	80%	80 000 €	18 900 €	24%
Aisne hors délégation	3 800 000 €	1 200 024 €	32%	91%	490 000 €	162 742 €	33%
Total Aisne	4 360 000 €	1 404 245 €	32%	86%	585 000 €	195 808 €	33%
CA Beauvais	180 000 €	95 206 €	53%	45%	50 000 €	17 600 €	35%
CA Compiègne	180 000 €	142 632 €	79%	86%	50 000 €	13 908 €	28%
Oise hors délégation	1 260 000 €	396 001 €	31%	73%	300 000 €	97 236 €	32%
Total Oise	1 620 000 €	633 839 €	39%	70%	400 000 €	128 744 €	32%
Total Somme	4 320 000 €	1 092 153 €	25%	99%	1 400 000 €	322 453 €	23%
Total Picardie	10 300 000 €	3 130 237 €	30%	88%	2 385 000 €	647 005 €	27%

Parc privé

Perspectives fin 2012

Des perspectives éloignées des objectifs, sauf pour les logts très dégradés des P.B., les logts indignes des P.O , largement supérieures pour les travaux d'autonomie.

Perspectives de réalisation 2012								
Territoires	logements indignes		logements très dégradés		logements dégradés	Travaux autonomie	Travaux économie d'énergie	Copro
	PO	PB	PO	PB	PB	PO	PO	PO
CA St Quentin	0	0	0	7	2	16	20	
CA Soissons	2	0	2	2	2	11	15	
Aisne hors délégation	20	5	6	34	3	64	105	
Total Aisne	22	5	8	43	7	91	140	
CA Beauvais	0	1	1	2	0	3	8	
CA Compiègne	1	2	1	1	0	5	12	
Oise hors délégation	4	0	5	1	0	22	61	145
Total Oise	5	3	7	4	0	30	81	145
Total Somme	23	10	9	14	3	95	203	
Total Picardie	50	18	24	61	10	216	424	145
Objectifs Picardie	50	105	215	60	120	115	1 260	145

Parc privé

Principe de répartition de la dotation

- **La dotation régionale excède les besoins identifiés**
 - **diminution des dotations de certains territoires**
 - **restitution de crédits à l'ANAH**
- **Un avenant nécessaire à la convention de délégation de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois**

Parc privé

Proposition de répartition définitive des crédits 2012 par territoires

Territoires	Programmation dotation 2012 (subventions + crédits d'ingénierie) hors FART		Programmation dotation FART à fin 2012	
	Dotation initiale	Dotation définitive	Dotation initiale	Dotation définitive
CA St Quentin	185 000 €	295 000 €	15 000 €	25 000 €
CA Soissons	375 000 €	300 000 €	80 000 €	31 500 €
Aisne hors délégation	3 800 000 €	2 100 000 €	490 000 €	220 000 €
Total Aisne	4 360 000 €	2 695 000 €	585 000 €	276 500 €
CA Beauvais	180 000 €	180 000 €	50 000 €	17 000 €
CA Compiègne	180 000 €	180 000 €	50 000 €	26 000 €
Oise hors délégation	1 260 000 €	982 000 €	300 000 €	154 000 €
Total Oise	1 620 000 €	1 342 000 €	400 000 €	197 000 €
Total Somme	4 320 000 €	2 570 000 €	1 400 000 €	430 000 €
Total Picardie	10 300 000 €	6 607 000 €	2 385 000 €	903 500 €

Points d'information

Décret du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers

Encadrement des loyers(1)

Décret du 20/07/2012 visant à encadrer les loyers, lors du renouvellement ou d'une nouvelle location dans les zones géographiques où existe une situation anormale du marché locatif, **entré en vigueur le 1er août** :

- Constat : hausse très forte des loyers dans certaines villes
- Une mesure d'urgence, en attendant une loi qui refonde les rapports locatifs
- Fondée sur la loi du 6 juillet 1989, qui n'était appliquée qu'à l'agglomération parisienne et aux **baux renouvelés**
 - > extension du dispositif à **27 agglos de métropole** et 11 en DOM-TOM
 - > extension au **loyer de relocation**.

Le dispositif s'applique :

- aux lgts locatifs privés à usage d'habitation principale
- aux agglomérations > 50.000 habitants *(en-dessous : données non fiables)*
- où la hausse moyenne sur la période 2002-2010 est supérieure à deux fois l'évolution moyenne de l'IRL (**+3,2% / an** au lieu de 1,6%) *(source : CNAF)*
- et où les loyers dépassent 105 % du loyer moyen (hors-IdF) constaté en 2011, **soit 11,1 €/m²** *(source : Observatoire des loyers Clameur)*

Encadrement des loyers (2)

Dans toutes les communes des agglomérations concernées, à partir du 1er août 2012, **au moment d'un changement de locataire comme lors du renouvellement du bail, un propriétaire pourra augmenter le loyer dans la proportion de l'indice de référence des loyers (IRL) au maximum.**

-> les loyers ne pourront plus progresser plus vite que l'IRL

Déroghations :

- **Loyer sous-évalué** : le propriétaire pourra augmenter le loyer jusqu'à la moitié de la différence avec le loyer de référence du voisinage
- **Travaux importants** (montant > moitié du loyer annuel) : le propriétaire pourra, à la relocation, appliquer une augmentation du loyer annuel d'un montant au maximum égal à 15 % du coût réel TTC des travaux.

Cas où le loyer reste fixé librement :

- travaux d'un montant égal ou supérieur à 1 an de loyer

• logements faisant l'objet d'une **première location**

• logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise en conformité avec les caractéristiques d'un logement décent

Encadrement des loyers (3)

Les communes concernées

Agglomérations concernées	Population unité urbaine (Insee)	Loyer moyen 2011 Ville (Clameur)	Loyer moyen 2011 agglo. (Clameur)
Paris	10 354 675	23,1 €/m ²	-
Marseille - Aix-en-Provence	1 560 343	12,3 - 15,2 €/m ²	12,4 - 14,7 €/m ²
Lyon	1 521 030	12,3 €/m ²	12 €/m ²
Lille	1 012 634	13,5 €/m ²	13 €/m ²
Nice	947 337	14,3 €/m ²	14,2 €/m ²
Toulouse	864 936	11,5 €/m ²	11,3 €/m ²
Bordeaux	832 605	12,3 €/m ²	11,6 €/m ²
Nantes	584 683	11,6 €/m ²	11,1 €/m ²
Toulon	559 421	10,6 €/m ²	11,3 €/m ²
Douai – Lens	509 953	9,6 - 11,1 €/m ²	9,1 - 14,4 €/m ²
Grenoble	495 429	11,8 €/m ²	11,5 €/m ²
Strasbourg	450 375	12,3 €/m ²	11,9 €/m ²
Montpellier	383 972	13,7 €/m ²	13,5 €/m ²
Rennes	305 270	12 €/m ²	11,6 €/m ²
Le Havre	243 787	12,3 €/m ²	12,2 €/m ²
Caen	198 392	12,7 €/m ²	12,4 €/m ²
Amiens	163 322	11,8 €/m²	11,4 €/m²
Annecy	152 828	12,9 €/m ²	12,2 €/m ²
Annemasse	148 633	12,5 €/m ²	12,5 €/m ²
La Rochelle	126 513	14,5 €/m ²	13,6 €/m ²
Creil	117 305	11,9 €/m²	11,4 €/m²
Fréjus	93 550	11,7 €/m ²	-
Forbach	87 207	-	12,9 €/m ²
Menton	70 986	11 €/m ²	14,5 €/m ²
Meaux	67 783	11,8 €/m ²	11,9 €/m ²
Beauvais	58 789	11,3 €/m²	11,2 €/m²
Arles	55 617	12,2 €/m ²	12 €/m ²

Avancement du programme national de rénovation urbaine en Picardie

Le programme de rénovation urbaine en Picardie (1)

➤ **Le programme national à l'horizon 2013 :**

- rénovation de 530 quartiers dont 189 prioritaires
- près de 45 milliards d'euros de travaux financés
- amélioration du cadre de vie pour près de 4 millions d'habitants

➤ **Le PNRU en Picardie :**

- 24 quartiers qui accueillent 165 500 habitants, soit 9% de la population régionale
- 15 quartiers font l'objet d'opérations globales dans le cadre d'un PRU
- 1 quartier bénéficie du PNRQAD (programme national de salification des quartiers anciens dégradés)
- 8 autres quartiers → subventions ponctuelles ANRU pour opérations isolées

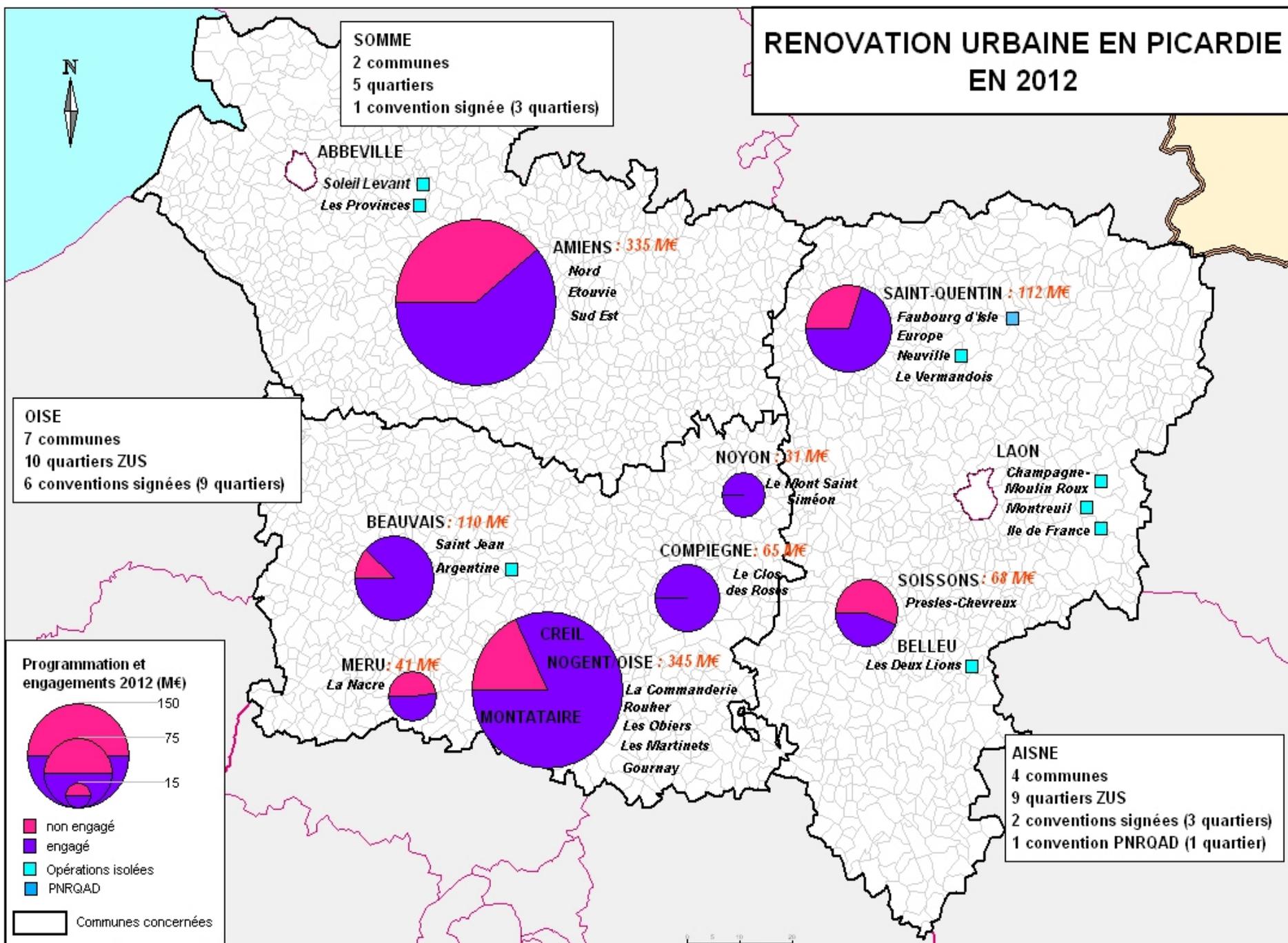
Rénovation urbaine en Picardie (2)

Les objectifs globaux des neuf conventions

Travaux	Logements
Démolition	4 080
Reconstitution de l'offre	3 860
Réhabilitation	10 280
Résidentialisation	9 470
Offre nouvelle (diversification)	4 200

Le coût global actualisé des projets s'élève à 1 083 millions d'euros (hors opérations isolées),
dont 28% financés par l'ANRU et 22% par les collectivités locales (commune, EPCI, CG, CR)

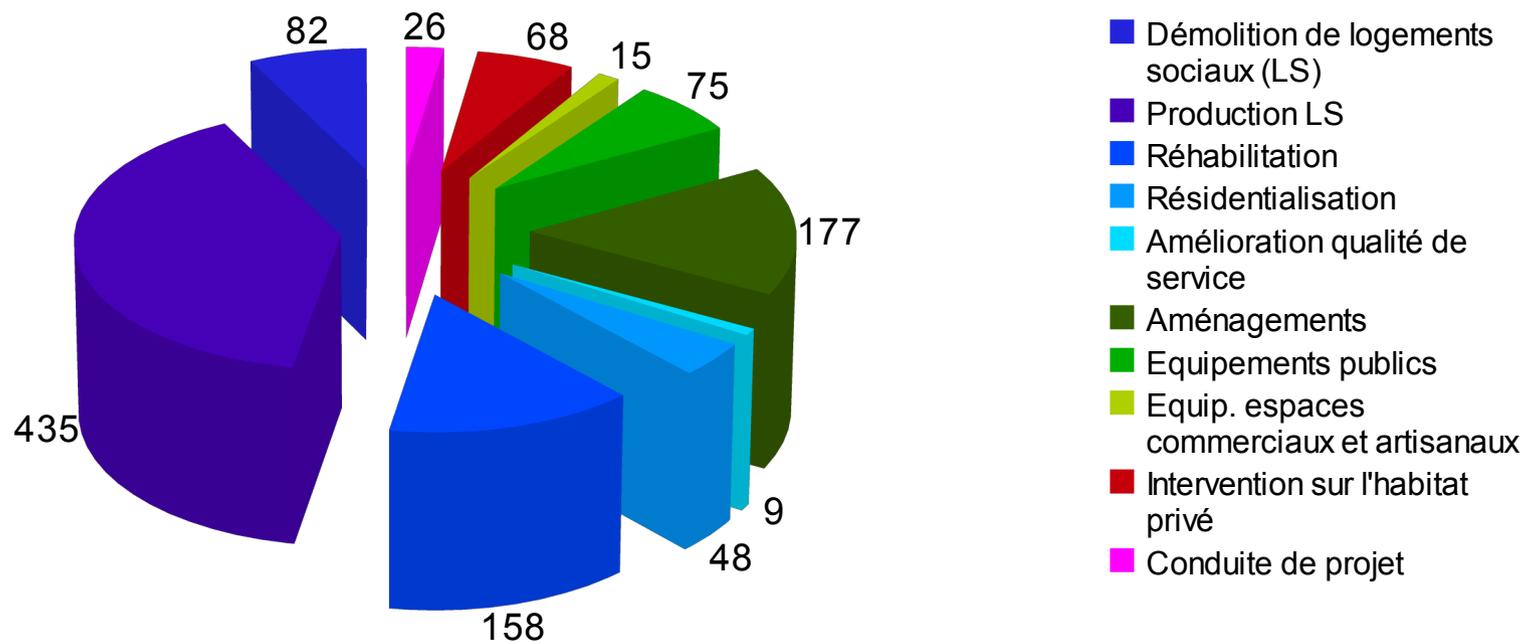
Les quartiers ANRU en Picardie (3)



Rénovation urbaine en Picardie (4)

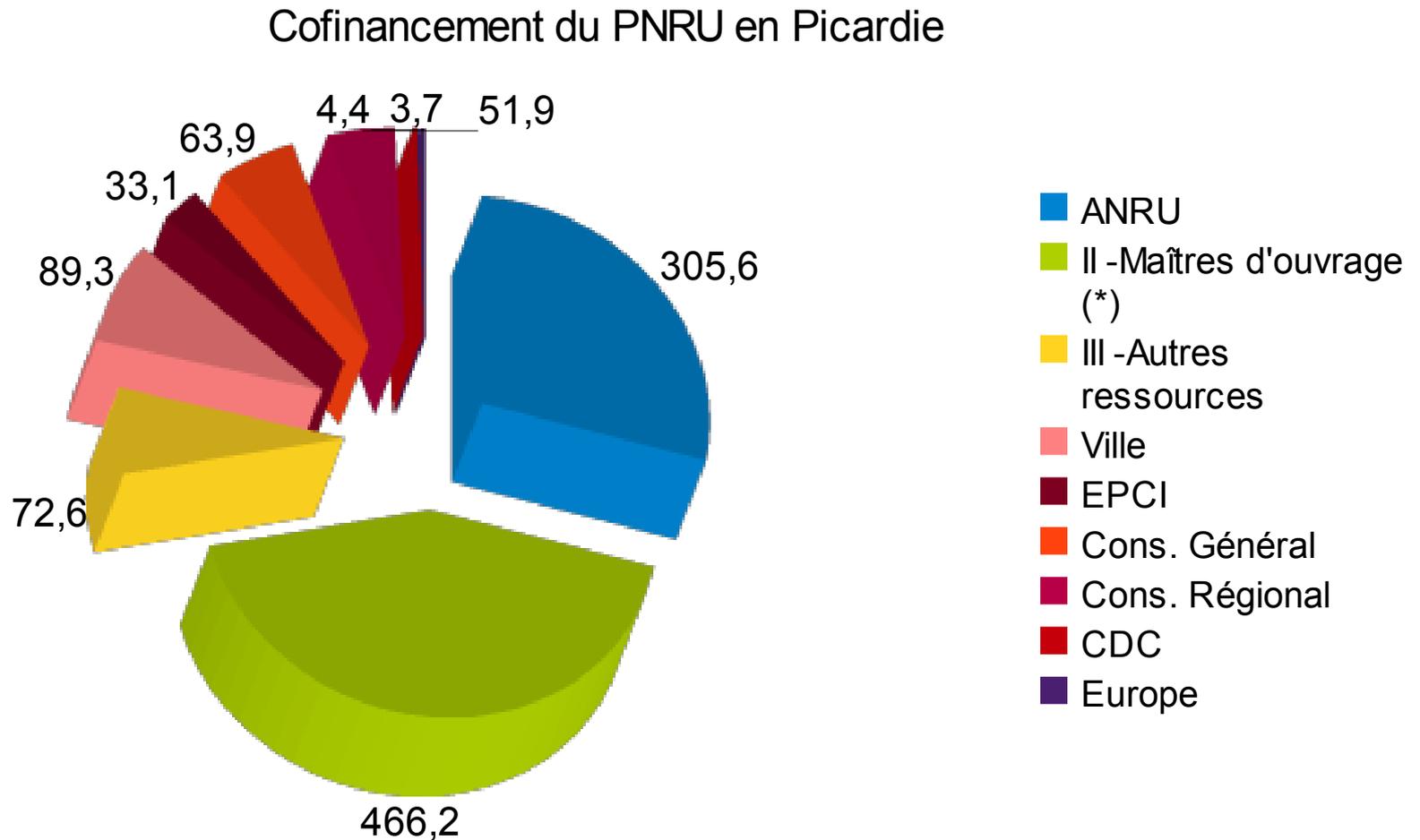
Opérations conventionnées

Répartition par type de travaux
en millions d'euros



Rénovation urbaine en Picardie (4)

Sources de financement



Rénovation urbaine en Picardie (6)

Montants financiers programmés Engagement par famille d'opérations

LIBELLE FAMILLE	Taux Engagement Global Aisne		Taux Engagement Global Oise		Taux Engagement Global Somme		Taux Engagement Global Région	
	Montant Projet (%)	Subvention ANRU (%)	Montant Projet (%)	Subvention ANRU (%)	Montant Projet (%)	Subvention ANRU (%)	MtProjet %	SubANRU%
Démolition de logements sociaux	41	40	81	72	86	80	74	68
Production de logements sociaux	71	82	80	84	57	54	71	74
Changements d'usage de logements sociaux			100	100			77	77
Réhabilitation	69	73	99	85	60	59	83	75
Résidentialisation	73	64	79	90	52	57	73	78
Amélioration qualité de service (AQS)	68	68	94	91	86	83	80	77
Aménagements	25	26	83	89	61	55	72	71
Equipements publics	80	96	84	85	100	96	90	89
Equipements d'espaces commerciaux ou artisanaux			105	96	9	28	51	75
Intervention sur l'habitat privé			75	89	8	8	40	75
Conduite de projet	82	81	100,35	96	116,94	88	100	91
Total département :	59	59	84	83	61	66		
Total Picardie							73	75

Rénovation urbaine en Picardie (7)

Montants financiers programmés Le domaine logement social

LIBELLE FAMILLE	Nombre de logements	Engagement	Taux avancement	Nombre de logements	Engagement	Taux avancement	Nombre de logements	Engagement	Taux avancement
Démolition de logements sociaux	767	266	35%	1 675	1 110	66%	1 024	791	77%
Production de logements sociaux	763	589	77%	1 647	1 456	88%	1 054	707	67%
Réhabilitation	915	557	61%	8 593	8 012	93%	1 773	1 162	66%
Résidentialisation	2 737	2 429	89%	4 386	4 005	91%	2 121	1 077	51%

Merci de votre attention