

Comité régional de l'habitat

8 juillet 2011

Ordre du jour

- **Programmation 2011 : avancement et perspectives fin d'année**
- **Projet de PLH d'Amiens Métropole**
- **Difficultés de production de logements sociaux : éléments d'analyse**
- **Informations diverses**

Avancement de la programmation 2011

Parc public PLUS-PLAI

Rappel de la situation au 27 juin adressée

Territoire	PLUS - PLAI						
	objectifs 2011			avancement au 27 juin			
	PLUS	PLAI	PLUS PLAI	PLUS	PLAI	PLUS PLAI	% objectif
C.A. Saint Quentin	14	6	20			0	0%
C.A. Soissonnais	49	21	70			0	0%
Aisne hors délégation	63	27	90			0	0%
Total Aisne	126	54	180	0	0	0	0%
C.A Beauvaisis	75	25	100			0	0%
C.A. Compiègne	63	22	85			0	0%
CG Oise	325	110	435	11	7	18	4%
Total Oise	463	157	620	11	7	18	3%
Total Somme	260	110	370	87	39	126	34%
Total Picardie	849	321	1 170	98	46	144	12%
France	55 500	22 500	78 000	7 064	2 766	9 830	13%

Avancement de la programmation 2011

Parc public PLUS-PLAI

Au 6 juillet, environ 1/3 des objectifs atteints dans 2 territoires.

Territoire	PLUS - PLAI						
	objectifs 2011			avancement au 6 juillet			
	PLUS	PLAI	PLUS PLAI	PLUS	PLAI	PLUS PLAI	% objectif
C.A. Saint Quentin	14	6	20			0	0%
C.A. Soissonnais	49	21	70			0	0%
Aisne hors délégation	63	27	90			0	0%
Total Aisne	126	54	180	0	0	0	0%
C.A Beauvaisis	75	25	100			0	0%
C.A. Compiègne	63	22	85			0	0%
CG Oise	325	110	435	100	36	136	31%
Total Oise	463	157	620	100	36	136	22%
Total Somme	260	110	370	87	39	126	34%
Total Picardie	849	321	1 170	187	75	262	22%
France	55 500	22 500	78 000	10 572	4 458	15 030	19%

Avancement de la programmation 2011

Parc public PLS

Rappel de la situation au 27 juin adressée

Territoire	objectif 2011	PLS	
		avancement au 27 juin	
		logts	% objectif
C.A. Saint Quentin	30		0%
C.A. Soissonnais	35		0%
Aisne hors délégation	35	3	9%
Total Aisne	100	3	3%
C.A Beauvaisis	110	149	135%
C.A. Compiègne	15		0%
CG Oise	315	22	7%
Total Oise	440	171	39%
Total Somme	110	52	47%
Total Picardie	650	226	35%
France	42 000	3 373	8%

Avancement de la programmation 2011

Parc public PLS

Au 6 juillet, l'objectif régional atteint à plus de 50%

Territoire	objectif indicatif 2011	PLS	
		avancement au 6 juillet	
		logts	% objectif
C.A. Saint Quentin	30		0%
C.A. Soissonnais	35		0%
Aisne hors délégation	35	3	9%
Total Aisne	100	3	3%
C.A Beauvaisis	110	149	135%
C.A. Compiègne	15	130	867%
CG Oise	315	22	7%
Total Oise	440	301	68%
Total Somme	110	52	47%
Total Picardie	650	356	55%
France	42 000	4 839	12%

Perspectives fin 2011

Parc public PLUS-PLAI

Des perspectives PLUS-PLAI globalement supérieures aux objectifs,

Perspectives par territoire	Perspectives PLUS-PLAI 2011, au 27 juin					
	PLUS (yc PLUS-CD et PALULOS communales) (logts)	PLAI logements familiaux (logts)	PLAI logts foyers (pension de famille,..) (logts)	Total PLUS PLAII (en nbre de lgts)	Rappel objectifs CRH PLUS PLAII	Tx de réalisation prévisionnel (en %)
CA St Quentin	0	0	0	0	20	0%
CA Soissonnais	59	13	0	72	70	103%
DDT Aisne zone B	0	0	0	0	10	0%
DDT Aisne zone C	124	40	0	164	80	205%
Total Aisne	183	53	0	236	180	131%
CA Beauvaisis	60	16	0	76	100	76%
CA Compiègne	85	12	9	106	85	125%
CG Oise zone B	239	83	0	322	350	92%
CG Oise zone C	189	68	0	257	85	302%
Total Oise	573	179	9	761	620	123%
DDTMSomme zone B	217	85		302	280	108%
DDTMSomme zone C	201	133	30	364	90	404%
Total Somme	418	218	30	666	370	180%
Picardie	1 174	450	39	1663	1 170	142%

Pour la Somme, les perspectives intègrent les opérations en priorité 3, soit 142 logements

Perspectives fin 2011

Parc public PLUS-PLAI

Des perspectives intégrant une part de PLAI très variable selon les territoires,

Perspectives par territoire	Perspectives PLUS-PLAI 2011, au 27 juin				
	PLUS (yc PLUS-CD et PALULOS communales) (logts)	PLAI logements familiaux (logts)	PLAI logts foyers (pension de famille,..) (logts)	Total PLUS PLAI (en nbre de lgts)	Part prévisionnelle de PLAI (en %)
CA St Quentin	0	0	0	0	-
CA Soissonnais	59	13	0	72	18%
DDT Aisne zone B	0	0	0	0	-
DDT Aisne zone C	124	40	0	164	24%
Total Aisne	183	53	0	236	22%
CA Beauvaisis	60	16	0	76	21%
CA Compiègne	85	12	9	106	20%
CG Oise zone B	239	83	0	322	26%
CG Oise zone C	189	68	0	257	26%
Total Oise	573	179	9	761	25%
DDTMSomme zone B	217	85		302	28%
DDTMSomme zone C	201	133	30	364	45%
Total Somme	418	218	30	666	37%
Picardie	1 174	450	39	1663	29%

Perspectives fin 2011

Parc public PLUS-PLAI

Des perspectives légèrement inférieures aux objectifs en zone B, et très supérieures en zone C

Perspectives par zone au 27 juin	PLUS	PLAI	PLUS PLAI	Rappel objectifs CRH	Tx de réalisation prévisionnel (en %)
Zone B					
Aisne	0	0	0	30	0%
Oise	384	120	504	535	94%
Somme	217	85	302	280	108%
Picardie zone B	601	205	806	845	95%
Zone C					
Aisne	183	53	236	150	157%
Oise	189	68	257	85	302%
Somme	201	163	364	90	404%
Picardie zone C	573	284	857	325	264%
Part zone B sur total	51%	42%	48%		

Perspectives fin 2011

Parc public PLUS-PLAI

2 propositions d'évolution des objectifs :

➤ **quotité de PLAI** : subvention de 1 500 € ou 3 000 € si la production de l'organisme comporte globalement au moins 25% de PLAI et si le territoire de programmation comporte 25% de PLAI.

Par opération, le seuil de 25% sera appliqué avec souplesse et ramené à 22-23%,

➤ **objectifs en zone C** : porter les objectifs de production dans cette zone, respectivement à 110, 120 et 130 logements pour l'Aisne hors délégation, le conseil général de l'Oise et la Somme.

Avancement de la programmation 2011

Parc privé

Une réorientation vers les nouvelles priorités de l'ANAH bien engagée dans certains territoires, et à renforcer dans d'autres.

Les aides aux propriétaires bailleurs

Propriétaires Bailleurs - avancement au 27 juin 2011									
Territoires	Logts indignes			Logts très dégradés			Logts dégradés		
	objectif	réalisation	% réalisation	objectif	réalisation	% réalisation	objectif	réalisation	% réalisation
C.A. Saint Quentin	8	0	0%	5	0	0%	14	0	0%
C.A. Soissonnais	6	2	33%	4	5	125%	2	1	50%
Aisne hors délégation	30	15	50%	20	12	60%	42	7	17%
Total Aisne	44	17	39%	29	17	59%	58	8	14%
C.A Beauvaisis	3	0	0%	2	0	0%	7	5	71%
C.A. Compiègne	5	1	20%	3	0	0%	4	1	25%
CG Oise	20	0	0%	14	9	64%	43	4	9%
Total Oise	28	1	4%	19	9	47%	54	10	19%
Total Somme	33	7	21%	22	6	27%	38	9	24%
Total Picardie	105	25	24%	70	32	46%	150	27	18%
France	5 150	1 125	22%	4 270	1 443	34%	5 055	1 243	25%

Avancement de la programmation 2011

Parc privé

Les aides aux propriétaires occupants

Propriétaires Occupants - avancement au 27 juin 2011												
Territoires	Logts indignes			Logts très dégradés			Travaux autonomie			Travaux économie énergie		
	objectif	réalisation	% réalisation	objectif	réalisation	% réalisation	objectif	réalisation	% réalisation	objectif	réalisation	% réalisation
C.A. Saint Quentin	1	0	0%	5	0	0%	21	5	24%	55	0	0%
C.A. Soissonnais	2	0	0%	10	1	10%	8	1	13%	25	1	4%
Aisne hors délégation	16	5	31%	93	4	4%	126	78	62%	440	0	0%
Total Aisne	19	5	26%	108	5	5%	155	84	54%	520	1	0%
C.A Beauvaisis	0	0	-	2	1	50%	5	3	60%	20	2	10%
C.A. Compiègne	0	0	-	1	0	0%	4	0	0%	15	0	0%
CG Oise	9	4	44%	48	2	4%	66	24	36%	310	1	0%
Total Oise	9	4	44%	51	3	6%	75	27	36%	345	3	1%
Total Somme	17	2	12%	96	3	3%	170	44	26%	650	2	0%
Total Picardie	45	11	24%	255	11	4%	400	155	39%	1 515	6	0%
France	2 535	329	13%	2 800	262	9%	9 355	4 735	51%	31 185	480	2%

Parc privé – Programme Habiter Mieux

Aisne

- **CLE départemental** signé le 24 mai 2011. Objectif annuel 520 lgts ; aide CG02 : 500 € / lgt (10 lgts/an)
- **CLE CA Soissonnais** signé le 25 mai 2011. Objectif annuel 25 lgts, aide collectivité 1 000 € / lgt,

Oise

Les protocoles territoriaux seront élaborés après la conclusion des avenants aux délégations de compétences.

Somme

CLE départemental signé le 6 juillet 2011. Objectif annuel 430 à 650 lgts ; aide CG80 : 500 € / lgt.

Comité régional de l'habitat

8 juillet 2011

**Examen pour avis, du projet de Programme
Local de l'Habitat de la C.A. Amiens Métropole**



Comité régional de l'habitat

8 juillet 2011

Éléments d'analyse des difficultés de production des logements sociaux en Picardie

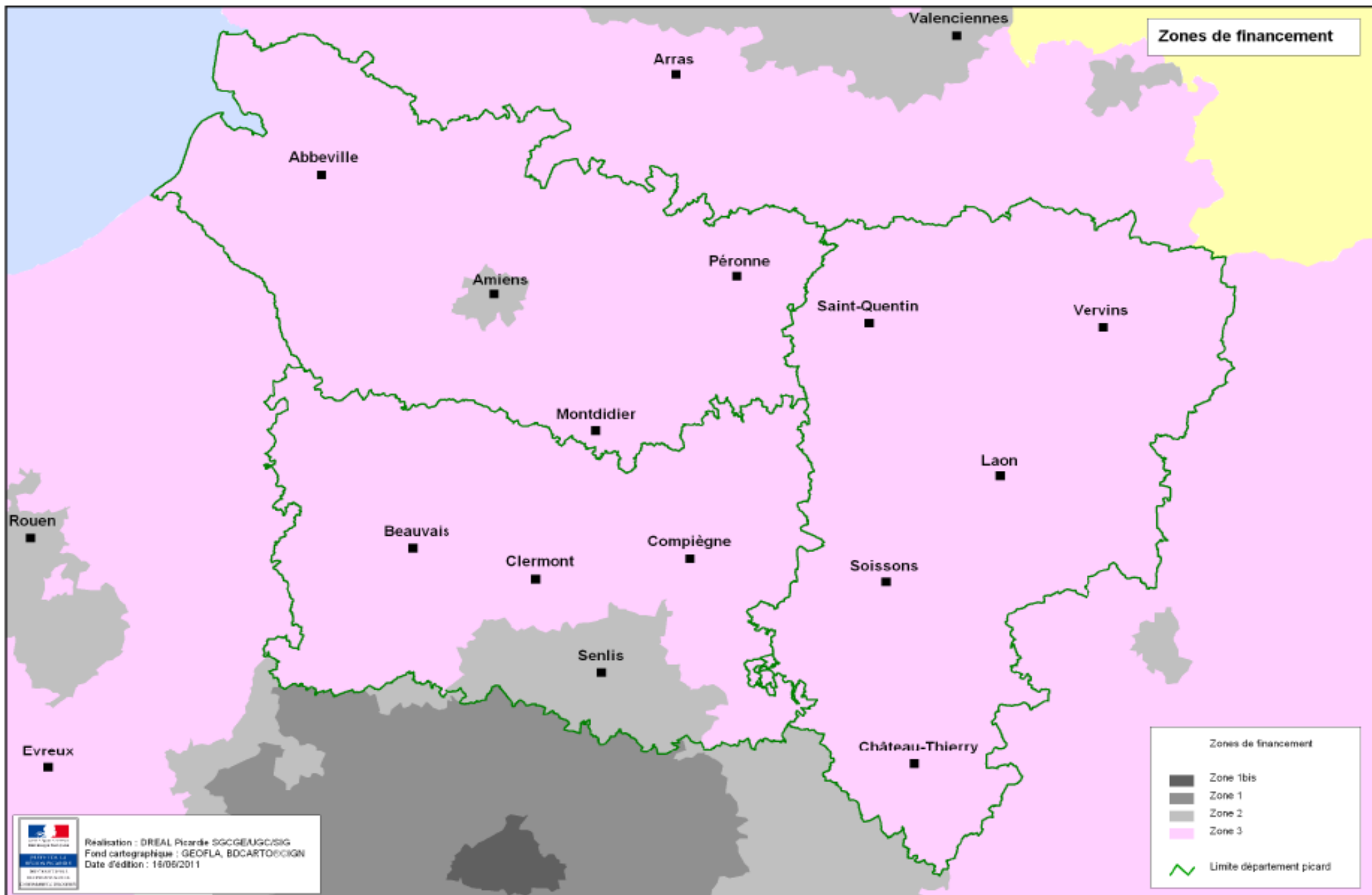


Les difficultés de production des logements sociaux en Picardie

- Constats
- Éléments d'analyse
- Pistes de progrès

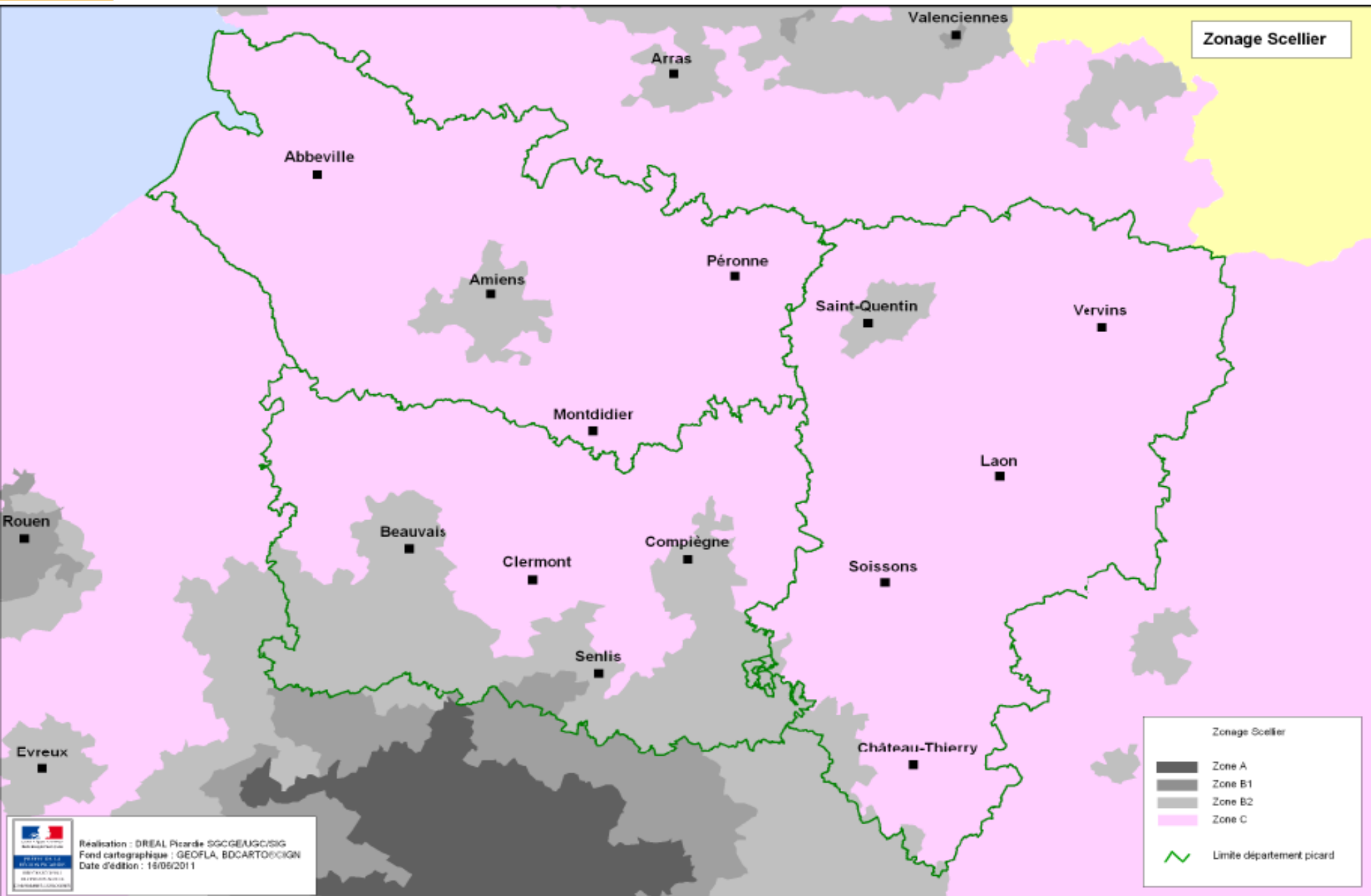
Les zonages

1 - zones de financement



Les zonages

2 - zones Scellier



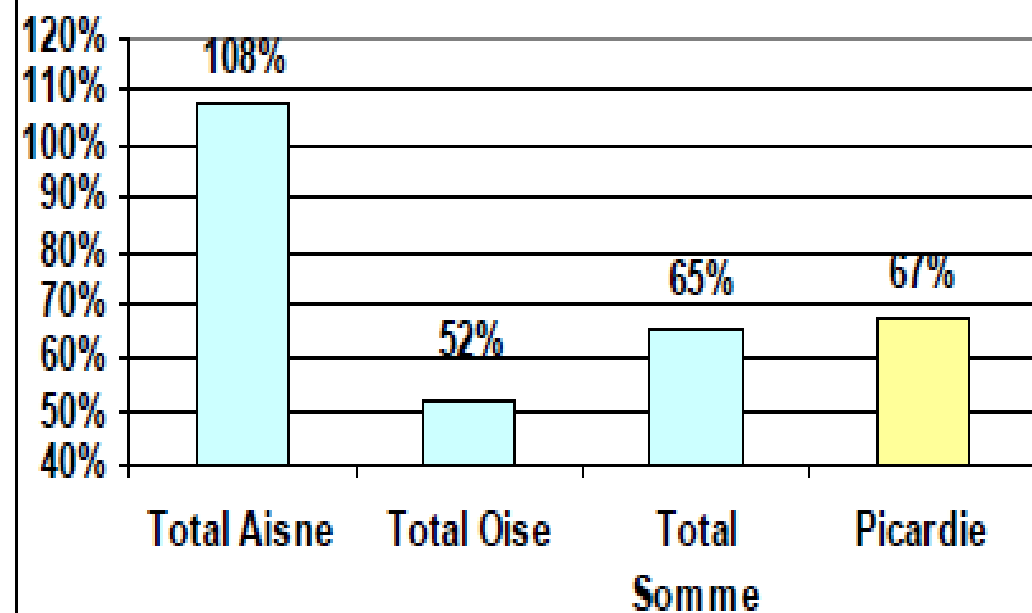
Constat : une production PLUS-PLAI inférieure aux objectifs

PLUS PLAI 2007-2009 objectifs et production annuelle moyenne

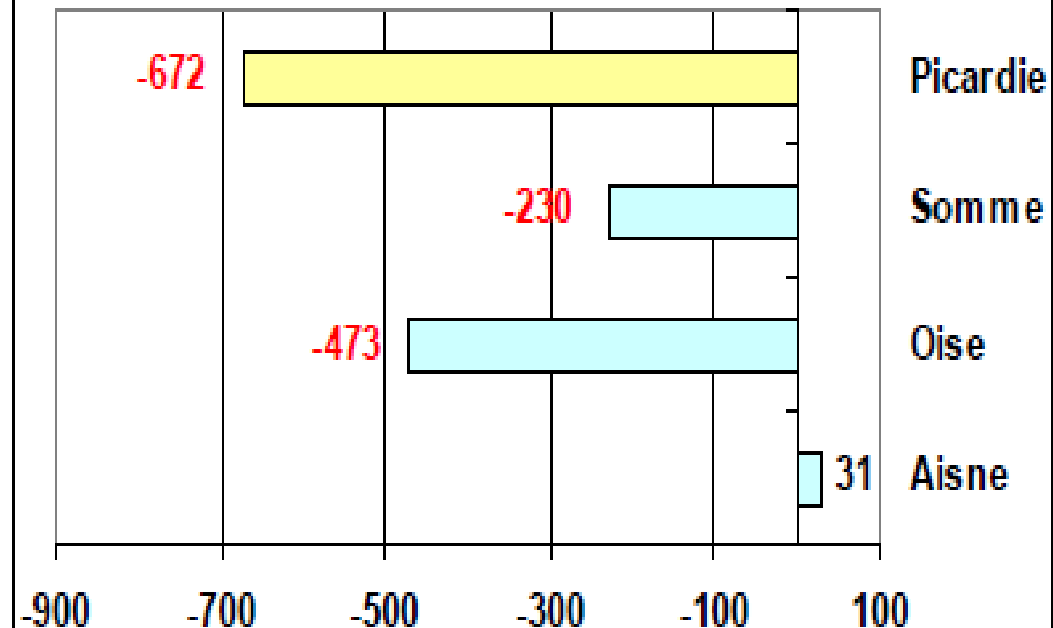
	Objectif	Production	Taux de réalisation	production par zone	
				zone B	zone C
C.A. Saint Quentin	56	52	93%	52	
C.A. Soissons	87	98	113%		98
Aisne hors délégation	262	286	109%	0	286
Total Aisne	405	436	108%	52	384
C.A Beauvais	125	111	89%	111	
C.A. Compiègne	140	44	31%	44	
CG Oise	728	365	50%	177	188
Total Oise	993	520	52%	332	188
Total Somme	655	425	65%	184	241
Picardie	2 053	1 381	67%	568	813

Dans l'Oise, des objectifs atteints à 50%, et un déficit annuel de production de 475 logts

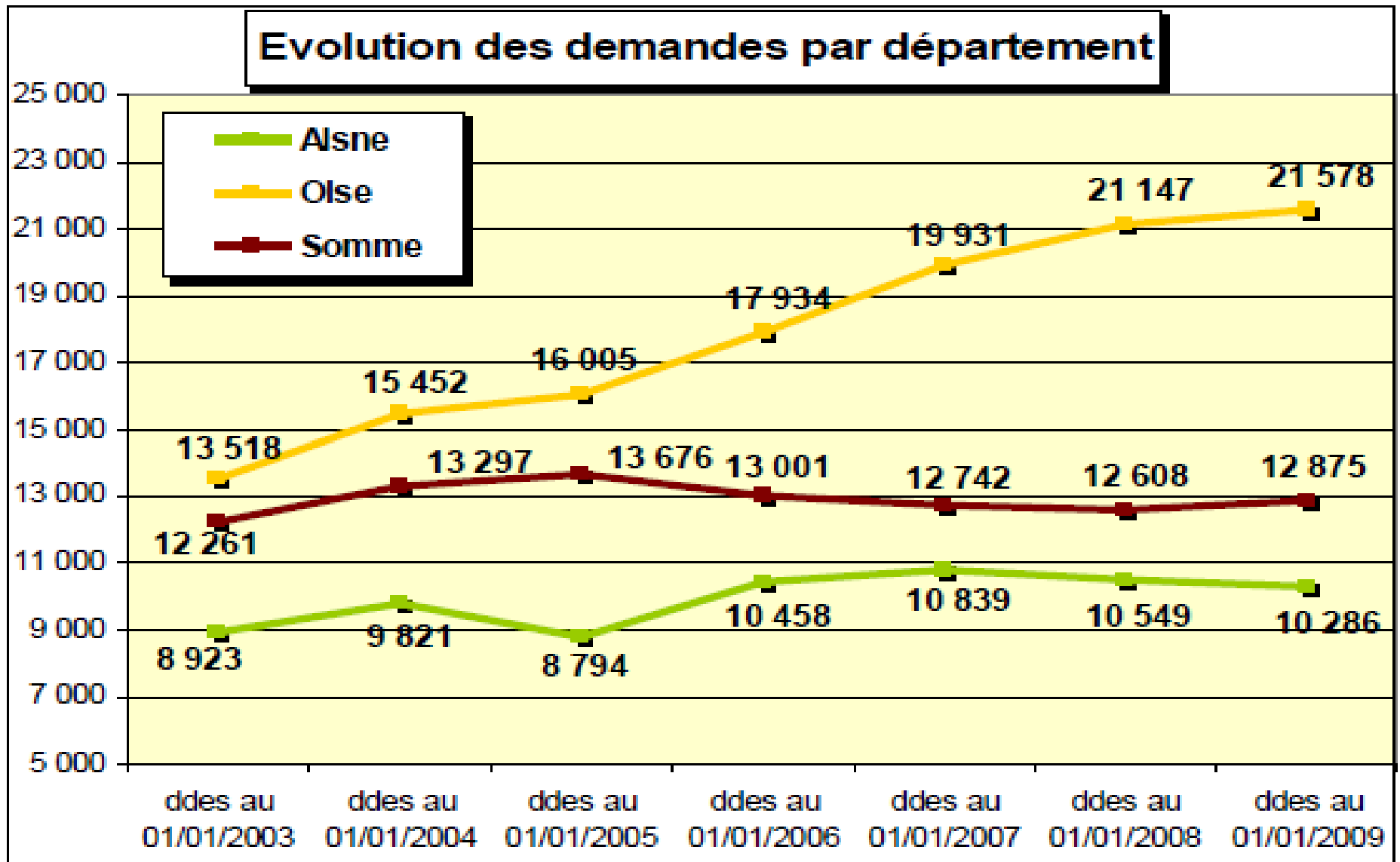
% de réalisation des objectifs PLUS-PLAI 2007-2009



PLUS-PLAI 2007-2009
Solde annuel production-objectifs



Une augmentation régulière des demandes en instance dans l'Oise



En 2010, un déficit persistant dans l'Oise en zone tendue (zone B)

PLUS-PLAI bilan 2010 par zone	objectifs PLUS-PLAI par zone			bilan PLUS-PLAI par zone			
	zone B	zone C	Total	zone B	taux de réalisation	zone C	Taux de réalisation
C.A. Saint Quentin	35	0	35	8	23%		
C.A. Soissons	0	135	135			88	65%
Aisne hors délégation	10	170	180	1	10%	199	111%
Total Aisne	45	305	350	9	20%	287	82%
C.A Beauvais	170	0	170	29	17%		
C.A. Compiègne	105	0	105	81	77%		
CG Oise	405	220	625	347	86%	204	93%
Total Oise	680	220	900	457	67%	204	93%
Total Somme	225	225	450	284	126%	176	78%
Total Picardie PCS	950	750	1 700	750	79%	667	89%

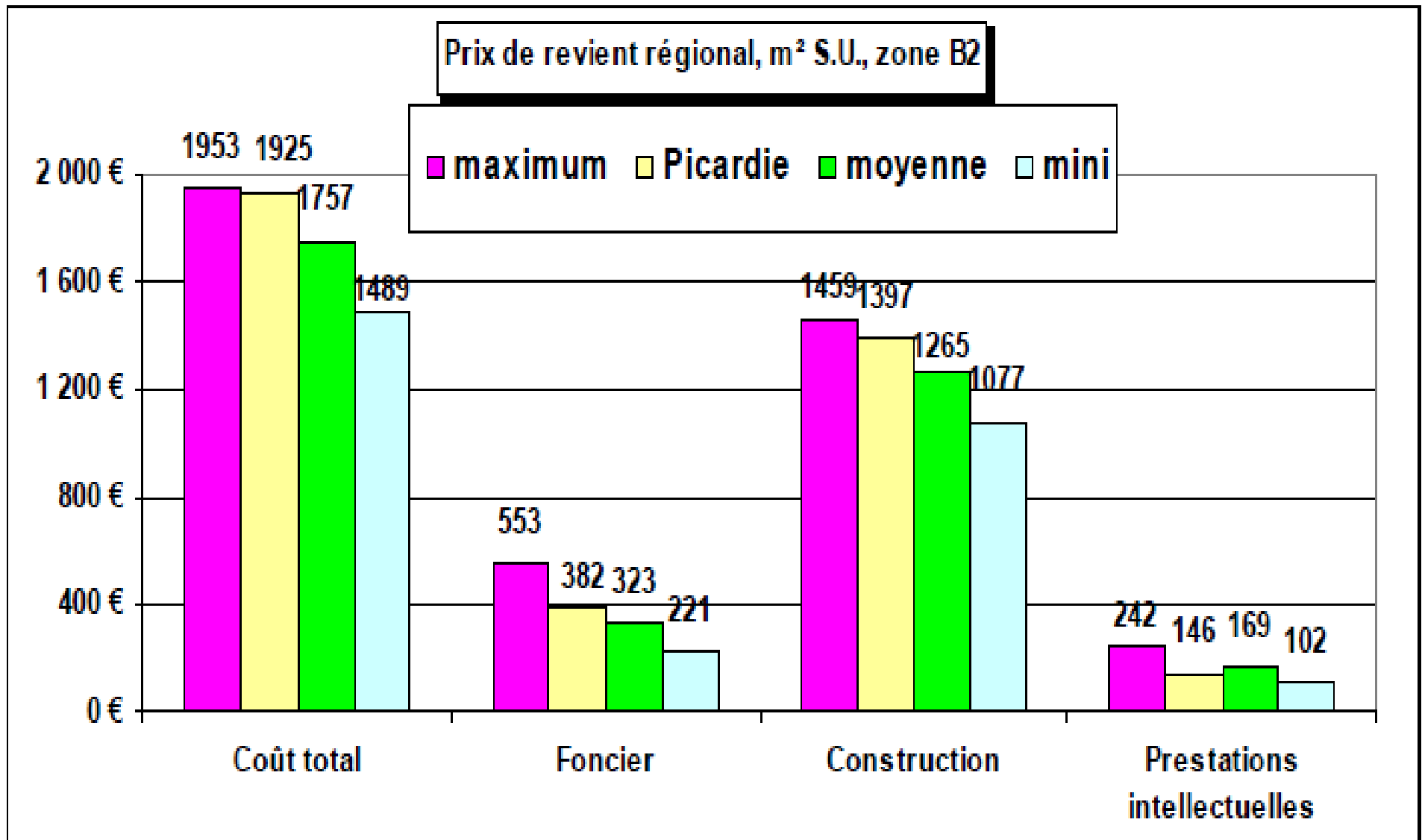
Les éléments d'analyse des difficultés de production

- les conditions d'équilibre financier des opérations
 - les prix de revient
 - les plans de financement
 - les loyers pratiqués
- la situation financière des maitres d'ouvrage
- la disponibilité du foncier

L'équilibre financier des opérations

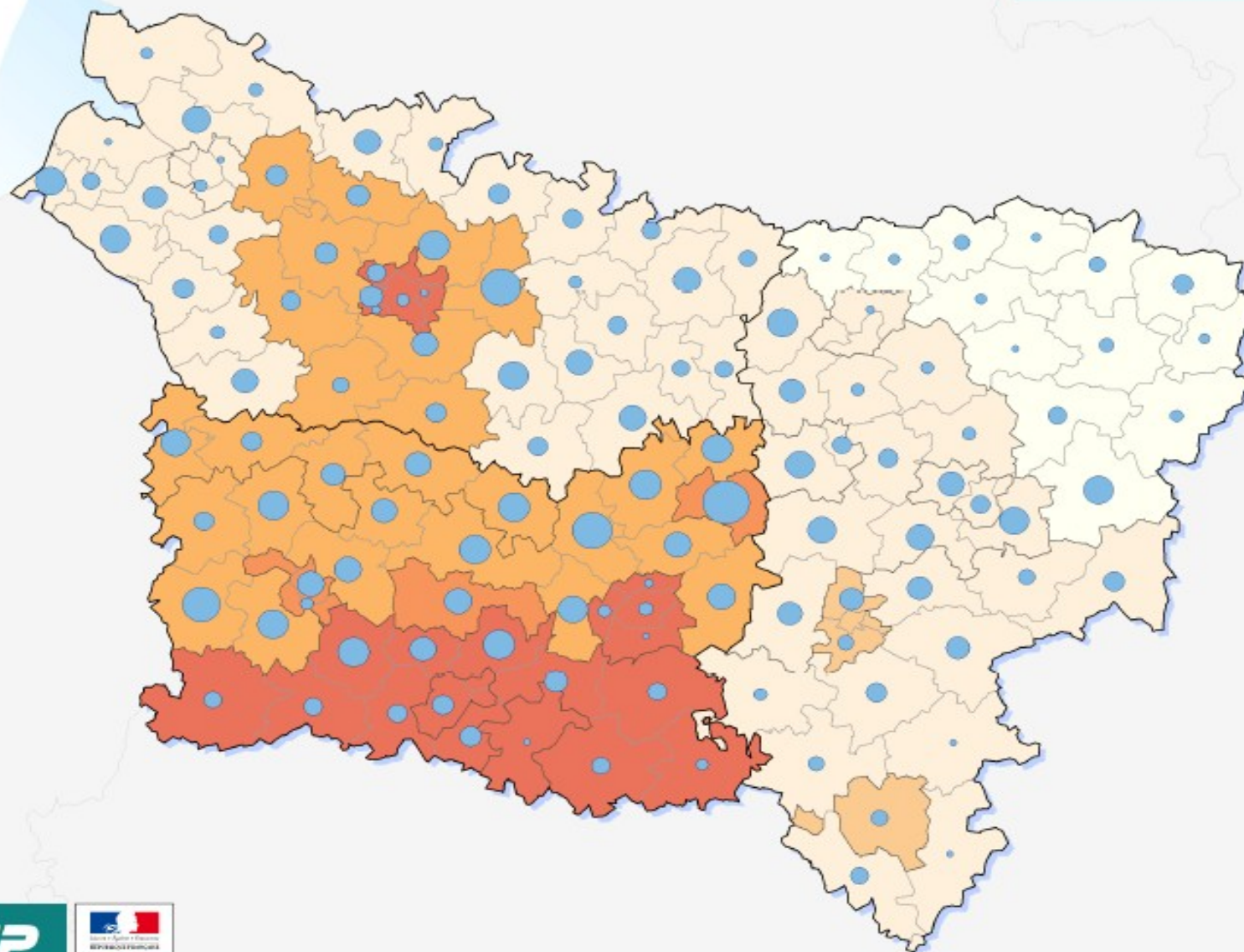
les prix de revient

En zone B2, ils sont plus élevés en Picardie qu'en moyenne nationale



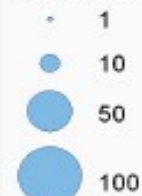
Un foncier plus onéreux dans le Sud de l'Oise, et à Amiens

Terrains à bâtir en 2009 : prix médian au lot



Picardie
Prix médian au lot : 46 368
Nombre de terrains : 2 254

Nombre de terrains en 2009



Prix au lot en 2009



zonage régional
pseudo-canton
département

0 20 Km

Sources : MEEDDM-EPTB, IGN GeoFia
Réalisation : Conseil régional de Picardie
n°10141, le 21/01/2011

L'équilibre financier des opérations

le financement des opérations

- des plans de financement 2010 peu exploitables,
- pour 2009, des conditions de financement des opérations voisines de celles de 3 autres régions comparables.

L'équilibre des opérations : les loyers

- des loyers plafonds en moyenne plus faibles en zone B que dans d'autres régions,
- des loyers plafonds plus incitatifs pour la production de PLS que de PLUS-PLAI, dans les agglomérations de Beauvais et Compiègne,
- des niveaux de loyers dépendant pour partie des frontières administratives, et non des prix de revient réels des opérations.

La situation des maitres d'ouvrage

- Une capacité de production des bailleurs sociaux Picards voisine de 1 200 logts/an, voisine des objectifs de production.
- Mais une partie de ces bailleurs dans une situation financière fragile qui implique, pour la poursuite de leurs activités, une recapitalisation.

La disponibilité du foncier

Des politiques foncières analysées à travers les SCoT ou les SDAU, sur le territoire des communes de l'Oise situées en zone B.

Trois grandes catégories de schémas identifiées :

- les SCoT « ouverts »
- les documents de planification « restrictifs »
- les SCoT « semi-ouverts »

Pour 44 communes du Sud de l'Oise, les dispositions de la charte du PNR Oise - Pays de France peuvent également rendre plus difficile l'urbanisation du foncier disponible.

Même dans les ScoT ouverts, le faible dynamisme de la construction neuve montre que l'existence de disponibilités foncières ne permet pas, à elle seule, un développement significatif de la construction.

Les pistes de progrès

- **proposer des mesures permettant d'atténuer l'effet frontière avec l'Ile de France**, de la délimitation des zones de financement,
- analyser avec les bailleurs sociaux et leurs collectivités de rattachement ou actionnaires de référence, les moyens nécessaires pour conforter leurs situations financières

Les pistes de progrès (2)

- **libérer du foncier en mobilisant tous les outils disponibles :**
 - **s'assurer que les documents de planification en matière d'urbanisme** contiennent les dispositions permettant de répondre aux besoins en logements de toute nature,
 - **informer et conseiller les collectivités sur l'utilisation des outils de l'action foncière,**
 - **informer les communes sur leurs potentialités de développement**
 - **inciter les communes ou EPCI du Sud de l'Oise à adhérer à l'EPFL Oise; favoriser dans l'Aisne et la Somme, la création d'EPFL en lien avec l'EPFL de l'Oise,**

Les pistes de progrès (3)

- **ouvrir la réflexion sur la diversification des opérateurs**
- **mettre en place des groupes de travail thématiques afin d'établir un diagnostic partagé des difficultés de développement du parc social dans certains territoires, et de formuler des propositions pour lever ces difficultés.**

Comité régional de l'habitat

8 juillet 2011

Informations diverses

- bilan des agréments des organismes agissant en faveur du logt des personnes défavorisées (*reporté au prochain comité*)
- présentation du nouveau système d'enregistrement de la demande locative sociale (*reporté au prochain comité*)
- amélioration énergétique du parc de logements
 - bilan 2010 éco-PTZ
 - bilan 2005-2008 du crédit d'impôt développement durable
 - appel à projets FEDER, rénovation thermique du parc social

Informations diverses

amélioration énergétique du parc de logements

Bilan 2010 éco-PTZ

- 2 188 prêts à 0 % mobilisés en Picardie, pour réaliser 43 M€ de travaux pour un montant de 29 M€ de travaux en 2009).
- + 44 % en Picardie par rapport à 2009 (1 480 prêts) contre +11 % en moyenne nationale (78 000 éco-PTZ délivrés).
- En 2011, une dépense fiscale au titre de l'éco-PTZ estimée à 50 M€.
- La réglementation relative à l'éco-PTZ fera l'objet de modifications fin 2011, afin d'en simplifier les conditions de délivrance et d'accroître le nombre de prêts octroyés.

Informations diverses

amélioration énergétique du parc de logements (2)

Bilan 2005-2008 du crédit d'impôt développement durable

- **4.200.000 lgts** concernés (15% des résidences principales) pour un montant total de travaux déclaré de **23,6 Mds €** (ne représentant qu'une partie des dépenses engagées : coût de la main d'œuvre non pris en compte jusqu'en 2009).
- Pour ces 4 années, la **dépense fiscale** s'est élevée au total à **7,8 Mds €**.

En Picardie, le crédit d'impôt a concerné **90.000 lgts** et plus de **500 M€ de travaux**, générant un **crédit d'impôt de près de 170 M€**.