

PREFET DE LA REGION PICARDIE

COMITE REGIONAL DE L'HABITAT

Compte rendu de la séance du 21 février 2012

Le comité régional de l'habitat s'est réuni le 21 février 2012, sous la présidence de M. le Préfet de région Picardie, Préfet de la Somme.

L'ordre du jour de la réunion était le suivant :

- présentation pour information du plan départemental de l'habitat de l'Aisne,
- renouvellement du bureau du comité,
- bilan de la programmation 2011 et orientations de la programmation 2012, parc privé et parc public

En préambule, M. le Préfet indique que par arrêté du 10 février 2012, il a renouvelé la composition du comité, et que les représentants des collectivités territoriales ne sont plus désignés nominativement, conformément aux dispositions réglementaires.

Après vérification du respect du quorum, M. le Préfet propose d'examiner les points inscrits à l'ordre du jour.

Les documents présentés sont joints au compte-rendu.

1. Présentation du plan départemental de l'habitat de l'Aisne

M. Catteau (Habitat et Développement Nord-Ouest) présente le diagnostic, l'estimation des besoins en logements et les orientations du plan.

M. le Préfet indique que ce plan lui apparaît conforme aux réalités du département.

2. Renouvellement du bureau du comité

Après échanges, le comité arrête la composition du bureau comme suit :

	1er collège	2^{ème} collège	3^{ème} collège
Titulaires	Conseil régional Conseil général de l'Oise CA du Soissonnais CA du Beauvaisis CA Amiens Métropole	Union régionale pour l'habitat Caisse des dépôts Action logement Fédération française du bâtiment	FNARS Picardie Confédération logement cadre de vie Union nationale de la propriété immobilière
Suppléants	Conseil général de l'Aisne Conseil général de la Somme CA de Saint-Quentin CA de Compiègne CA Creilloise	ADIL de la Somme EPFL de l'Oise Crédit foncier de France Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat	AIVS de l'Oise Confédération nationale du logement Union régionale des associations familiales

Les membres suppléants peuvent participer à toutes les réunions du bureau.

Pour les délibérations du bureau, et pour chaque collège, en cas d'absence d'un ou plusieurs membres titulaires, le ou les premiers membres suppléants prennent part au vote.

3. Bilan de la programmation 2011 et orientations de la programmation 2012, parc privé et parc public

M. Couaillier expose tout d'abord la synthèse du bilan national 2011 :

- **124 028 logements sociaux** financés au titre de l'offre nouvelle et 18 500 en ANRU pour la reconstitution de l'offre,
- **72 958 logements** subventionnés par l'ANAH dont 29 944 prioritaires.

Il présente ensuite le bilan régional 2011 et la programmation 2012 pour le parc privé.

3.1 Parc privé

a bilan 2011

Globalement les réalisations sont inférieures aux objectifs.

L'entrée en vigueur du nouveau régime d'aides de l'ANAH qui a nécessité un délai d'adaptation de tous les acteurs, et les délais de mise en place du programme Habiter Mieux, qui n'a pu être réellement opérationnel qu'au dernier trimestre expliquent cette situation.

Pour certains objectifs prioritaires comme les travaux d'autonomie, la dynamique est maintenant enclenchée.

Par ailleurs, le bilan fait apparaître une part importante de dossiers financés alors qu'ils ne relevaient pas des objectifs prioritaires, cette situation expliquant pour partie la diminution de la dotation ANAH en 2012.

En 2011, cette dotation bien que diminuée en cours d'exercice, n'a pas été totalement consommée (reliquat de 1,28M€) du fait essentiellement du faible niveau d'engagement des crédits d'ingénierie¹, 3 délégataires n'ayant engagé aucun de ces crédits.

M. le Préfet interroge les collectivités concernées sur les motifs de cette situation.

M. Delattre pour la CA du Soissonnais et M. Foubert pour la CA de la région de Compiègne indiquent que les dépenses ont bien été engagées mais que le règlement des subventions n'a pu intervenir en 2011.

Pour la CA de Saint Quentin, Mme Beaurain indique que l'engagement de l'opération programmée de renouvellement urbain a été différé.

M. le Préfet indique que cette situation conduit à geler des crédits qui pourraient être redéployés, et demande que les dotations d'ingénierie sollicitées et attribuées, soient effectivement consommées.

b programmation 2012

Les objectifs prioritaires 2012 et leurs évolutions par rapport à 2011 sont présentés :

- pour l'habitat indigne, ils évoluent peu et sont conformes aux perspectives pour les propriétaires occupants,
- pour les logements très dégradés, ils sont en diminution mais restent très supérieurs aux perspectives pour les propriétaires occupants,
- pour les travaux d'autonomie, l'objectif diminue fortement et est très inférieur aux perspectives,
- pour les travaux d'économie d'énergie, l'objectif correspond aux perspectives.

Les objectifs régionaux 2012 ont été répartis par territoire en fonction des financements en 2011 des dossiers déposés en 2011, des perspectives de réalisation et en fixant un objectif minimum d'un logement par priorité et par territoire.

Sur la dotation régionale de 10,3M€, 0,9M€ sont affectés aux dépenses d'ingénierie, 0,2M€ sont réservés pour accompagner le plan de sauvegarde n°2 de la Commanderie dans l'Oise hors délégation et 9,2M€ sont répartis entre les territoires au prorata de leurs objectifs.

Pour le FART, une première enveloppe de 2,385M€, sur la dotation de 2,998M€, est répartie, les dotations des territoires étant appelées à être ajustées en fonction des réalisations.

¹ Crédits affectés à la rémunération des opérateurs en secteurs programmés

M. le Préfet souligne la nécessité d'accélérer l'engagement des dotations du FART, les contrats locaux d'engagement étant signés depuis plusieurs mois dans l'Aisne et la Somme, et le contrat de l'Oise devant être signé dans les prochains jours.

Il sollicite ensuite les observations du comité quant au projet de programmation.

En l'absence d'observation, la programmation 2012 ci-jointe (annexe 1) est approuvée.

Mme Bernard (AIVS de l'Oise) revient sur les dossiers des propriétaires bailleurs pour lesquels les réalisations ont été inférieures aux objectifs en 2011.

Elle estime que la situation va s'aggraver en 2012, compte tenu du nouveau régime d'aides de l'ANAH qui a fortement réduit les incitations financières des propriétaires bailleurs à pratiquer des loyers modérés, ou à améliorer leurs logements.

Elle note qu'en ne permettant plus de mobiliser des logements vacants en zone tendue, ces nouvelles dispositions font obstacle à la mise en œuvre de la politique du logement d'abord.

3.1 Parc public

M. Couaillier rappelle la méthode d'élaboration et la cartographie du zonage régional de tension présentés lors du comité du 10 novembre 2011. Depuis cette date, des études complémentaires et les échanges lors du dernier bureau du comité ont conduit à 2 ajustements :

- le canton de Conty a été exclu de la zone tendue car le développement du parc social n'y semble pas prioritaire, au regard de l'objectif de limitation des déplacements domicile-travail,
- le secteur littoral a été inclus dans la zone tendue, le fonctionnement spécifique des marchés du logement justifiant la production de logements sociaux pour répondre à une tension croissante.

Il présente ensuite le bilan 2011 et la programmation 2012 pour le parc public.

a bilan 2011

Pour les PLUS-PLAI, 1 263 logements ont été financés soit 108% de l'objectif initial (1 170 logements). Ce taux de 108% démontre qu'un engagement rapide des opérations et une orientation résolue de la production vers les zones tendues, permettent d'obtenir des moyens suffisants pour dépasser les objectifs.

Seules les CA du Beauvaisis et de Compiègne n'ont pas atteint leurs objectifs (respectivement 32% et 47% de réalisation).

Par zone, les objectifs ont été très largement dépassés en zone C (601 logements financés pour un objectif de 325) mais pas atteints en zone B (662 logements pour un objectif de 845), sauf par le département de la Somme.

Par rapport au zonage régional de tension, 62% de la production a été réalisée en zone tendue (zone B et C*, cette dernière zone recouvrant les EPCI classés en zone C qui connaissent des tensions sur les marchés du logement).

M. le Préfet interroge les représentants des CA du Beauvaisis et Compiègne quant aux motifs des faibles taux de réalisation.

Pour la CA du Beauvaisis, M. Topin indique que les demandes d'inscriptions en programmation des bailleurs correspondaient aux objectifs et qu'il ignore les motifs pour lesquels les dossiers n'ont pas été déposés.

Il informe que beaucoup d'élus restent réticents à réaliser des PLAI, ce qui fait obstacle à la réalisation d'opérations mixtes PLUS-PLAI.

Mme Olivier (URH Picardie) indique que l'URH met en place un dispositif de suivi régulier de l'avancement des opérations sur les différents territoires, qui permettra de disposer d'informations fiables et actualisées quant aux perspectives de production.

Elle note par ailleurs que certains maîtres d'ouvrage peuvent être amenés à réorienter leur production vers les logements PLS afin de limiter le montant des fonds propres qu'ils investissent.

M. le Préfet approuve cette démarche de suivi de la programmation qui permettra de disposer de perspectives plus fiables.

Mme Houssin (CG de l'Oise) indique que dans l'Oise, les logements bénéficiant du régime fiscal « Scellier » en faveur de l'investissement locatif, arrivent massivement sur le marché.

Certains investisseurs confrontés à des difficultés de location, fixent les loyers de ces logements à des niveaux inférieurs aux loyers plafonds et placent ainsi cette offre locative privée en concurrence directe avec les logements PLS.

Elle estime donc que les bailleurs sociaux ne doivent plus réaliser de PLS mais uniquement des logements PLUS-PLAI.

Pour la CA de la région de Compiègne, M. Foubert souligne la difficulté à répartir les objectifs de production de logements sociaux entre les communes de l'agglomération, tout en notant que les communes de petite taille parviennent à admettre la nécessité de réaliser des logements sociaux au moins pour loger les jeunes ménages issus de la commune.

Il reconnaît une maîtrise insuffisante de la programmation des opérations par la communauté mais observe également que certains éléments conditionnant cette programmation, tel que la dépollution des sites, lui échappe.

M. Deschodt (EPFL de l'Oise) fait part de son inquiétude quant au niveau des fonds propres à investir par les bailleurs pour le montage des opérations.

Il note que même lorsque le terrain d'assiette des opérations est mis gratuitement à disposition des maîtres d'ouvrage, ceux-ci rencontrent des difficultés croissantes à financer les opérations.

M. Topin souligne qu'en limitant son intervention aux opérations comprenant au moins 40% de PLUS-PLAI, l'EPFL de l'Oise garantit la mixité sociale de ces opérations.

M. Couaillier indique que les objectifs de développement du parc locatif social et de mixité sociale peuvent également être atteints par l'instauration par les Plans Locaux d'Urbanisme, de servitudes de mixité sociale qui imposent la réalisation d'une part minimale de logements locatifs sociaux dans tous programmes de logements. Il informe que la ville d'Amiens a instauré ces servitudes.

Mme Olivier estime que la mise en œuvre de ces servitudes ne doit pas se traduire par l'achat par les bailleurs sociaux, de logements sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), ces logements étant plus chers et de moins bonne qualité que ceux dont ils assurent la maîtrise d'ouvrage.

Elle indique que l'organisme qu'elle dirige a inversé le processus pour deux opérations, en vendant des logements à des promoteurs sous le régime de la VEFA.

M. le Préfet objecte que des opérations de logements sociaux de qualité ont été réalisés à Amiens sous le régime de la VEFA.

Par ailleurs, sur les réponses aux besoins des différents publics, il souligne que la question du logement des apprentis se posent dans certains secteurs. Il note que la réalisation, en liaison avec les organismes de formation, de quelques structures de 15 à 20 logements permettrait de répondre aux besoins et pourrait bénéficier d'aides financières au titre du programme des investissements d'avenir.

M. Foubert observe que le financement PLS est bien adapté aux logements des étudiants ou des apprentis et qu'en outre, la création de ces logements permet de libérer des logements familiaux occupés sous le régime de la colocation.

b programmation 2012

L'objectif régional est fixé à 770 PLUS et 320 PLAI soit 1 090 logements, qu'il est proposé de répartir comme suit : 660 logements en zone B (61% de l'objectif), 110 logements en zone C* (10% de l'objectif), 320 logements en zone C.

Il est proposé des montants moyens de subvention par logement identiques à ceux de 2011 pour les zones B et C (respectivement 3 000€ et 1 500€), un montant intermédiaire de 2 000€ étant instauré pour la zone C*.

Dans toutes les zones, la subvention sera fixée à 1€ pour les programmes ne comportant pas au minimum 25% de PLAI. Comme en 2011, le taux de 25% pourra être apprécié au niveau de l'ensemble des opérations d'un organisme ou d'un territoire de programmation.

Ces montants permettent de constituer une réserve régionale de 206 000€ pour majorer les subventions des logements PLAI adaptés ou en structure (résidences sociales, maisons relais).

L'application de ces principes de programmation et la prise en compte des dynamiques des territoires conduisent au projet de répartition proposé.

M. le Préfet souligne qu'il existe un risque important de modifications des priorités budgétaires après les élections et que la programmation doit donc être engagé très rapidement.

Mme Olivier indique qu'il est difficile d'engager les opérations alors que les conditions d'intervention de tous les partenaires financiers, et notamment d'Action Logement, ne sont pas connues.

M. de Sanderval (Action Logement) informe qu'en 2011, les financements accordés en Picardie par Action logement se sont élevés à 4,7M€ (détail par territoire en annexe 3).

Pour 2012, l'enveloppe disponible n'est pas encore connue mais les financements seront accordés sous forme de prêts et non plus de subventions.

Le projet de répartition des objectifs PLS est ensuite présenté.

Cette répartition permet de répondre aux besoins prioritaires des territoires (logements étudiants, pour personnes âgées ou handicapées, diversification de l'offre dans le cadre des opérations ANRU, logements familiaux en zone B et C*).

M. Foubert indique qu'un besoin supplémentaire de 50 logements est à prendre en compte pour la réalisation d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes à Compiègne.

M. Couaillier précise que la programmation présentée pourra être modifiée par le prochain comité en fonction de l'avancement des projets, et qu'une dotation supplémentaire pourra être sollicitée auprès du ministère lorsque la programmation sera suffisamment avancée.

M. le Préfet sollicite ensuite les observations des membres du comité quant au projet de programmation.

En l'absence d'observation, la programmation 2012 ci-jointe (annexe 2) est approuvée.

L'ordre du jour étant épuisé, M. le Préfet remercie les participants et clôt la séance du comité.

Le Préfet de région

Michel DELPUECH

Comité régional de l'habitat du 21 février 2012

Liste des participants

Monsieur Michel DELPUECH, Préfet de la Région Picardie, Préfet de la Somme

1^{er} Collège

Madame Sylvie HOUSSIN, Vice-Présidente du Conseil général de l'Oise
Monsieur Franck DELATTRE, Communauté d'Agglomération du Soissonnais
Monsieur Philippe TOPIN, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis
Monsieur Michel FOUBERT, Communauté d'agglomération de la région de Compiègne
Monsieur Jean-Claude RENAUX, Vice-Président de la Communauté d'agglomération Amiens Métropole

2^e Collège

Madame Véronique BINET, Union Régionale pour l'Habitat en Picardie
Madame Claire OLIVIER, Union Régionale pour l'Habitat en Picardie
Monsieur Alain HERRENG, Union Régionale pour l'Habitat en Picardie
Monsieur Bertrand DELAPLACE, Fédération française du bâtiment Picardie
Madame Carole DAUPHIN, Conseil régional de l'ordre des architectes de Picardie
Monsieur Claude de SANDERVAL, Action Logement
Monsieur François HEIBLE, Caisse des dépôts
Monsieur Éric CHARDON, Dexia Crédit Local
Monsieur Carine MOUROUX, ADIL de la Somme
Monsieur Jean-Marc DESCHODT, EPFL de l'Oise
Monsieur Laurent PONTE, Caisse d'allocations familiales de la Somme

3^e Collège

Monsieur Gilles SCHWEITZER, Confédération Syndicale des Familles
Monsieur Claude CHAIDRON, Confédération Nationale du Logement
Monsieur Jean-Marie BRIGNON, Consommation Logement Cadre de Vie
Monsieur Alain SUBTS, UNPI
Monsieur Yannick ANVROIN, Fédération Nationale d'Accueil et de Réinsertion Sociale de Picardie
Monsieur Alfred THIRIEZ, Union Régionale des Associations Familiales
Madame Hélène BERNARD, AIVS Tandem Immobilier
Monsieur Christian TEMPEZ, représentant les salariés associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction

Administrations

Madame Régine LEDUC, Secrétariat général pour les affaires régionales de Picardie
Monsieur Philippe CARON, Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Monsieur Jean François COQUAND, Directeur Régional de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale
Monsieur Paul GERARD, Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Somme
Madame Christine JAAFARI, Direction Régionale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale
Monsieur Philippe CARROT, Direction Départementale des Territoires de l'Aisne
Monsieur Lionel FRAILLON, Direction Départementale des Territoires de l'Oise
Madame Marie-Claude JUVIGNY, Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Somme
Monsieur Jean Marie DEMAGNY, DREAL Picardie
Monsieur Rémi COUAILLIER, DREAL Picardie
Monsieur Thierry THOUMY, DREAL Picardie

Participaient également :

Madame Isabelle GRAUX, Communauté d'agglomération Amiens Métropole

Monsieur Jérôme PETIT-LE GALLO, Union Régionale pour l'Habitat en Picardie

Monsieur Frédéric LEPORQ, Conseil régional de Picardie

Madame Catherine OGET, Conseil régional de Picardie

Monsieur Vincent DENIMAL, Conseil général de l'Aisne

Monsieur Didier PARIS, Conseil général de l'Aisne

Madame Hélène CARON, Conseil général de la Somme

Madame Claire GUIDI, Conseil Général de l'Oise

Monsieur Jérôme ALLIOUX, Agglomération de la région de Compiègne

Monsieur Morad CHARROUF-VICTOR, Communauté de l'agglomération Creilloise

Madame Émilie BEAURAIN, Communauté d'agglomération de Saint-Quentin

Madame Karine ABRASSART, Communauté d'agglomération de Saint-Quentin

Monsieur Nicolas JACQUEL, Communauté d'agglomération du Soissonnais

Monsieur Jean-François SANGLIER, Action logement

Monsieur Samuel LORIN, Fédération du bâtiment de Picardie

Monsieur Alain DEHAUDT, ADIL de l'Oise

Monsieur Marcel BEBEN, Union Régionale des Associations Familiales

Monsieur Hervé CATTEAU, Habitat développement Nord-Ouest

Compte rendu du comité régional de l'habitat du 21 février 2012

Annexe 1

Programmation 2011 parc privé

Répartition des objectifs par priorité, et par territoire

Territoires	logements indignes		logements très dégradés		logements dégradés	Travaux autonomie	Travaux économie d'énergie
	PO	PB	PO	PB	PB	PO	PO
CA St Quentin	1	2	1	3	2	5	10
CA Soissonnais	2	4	5	6	5	7	40
Aisne hors délégation	22	40	64	26	58	48	310
Total Aisne	25	46	70	35	65	60	360
CA Beauvaisis	1	1	2	1	2	3	25
CA Compiègne	1	1	1	1	2	2	25
Oise hors délégation	3	7	22	8	11	10	150
Total Oise	5	9	25	10	15	15	200
Total Somme	20	50	120	15	40	40	700
Total Picardie	50	105	215	60	120	115	1 260

Dotations par territoire

Dotation 2012					
Territoires	travaux	Ingénierie	Total	Dotation FART indicative	DOTATION totale
CA St Quentin	140 400 €	44 600 €	185 000 €	15 000 €	200 000 €
CA Soissonnais	352 000 €	23 000 €	375 000 €	80 000 €	455 000 €
Aisne hors délégation	3 520 000 €	280 000 €	3 800 000 €	490 000 €	4 290 000 €
Total Aisne	4 012 400 €	347 600 €	4 360 000 €	585 000 €	4 945 000 €
CA Beauvaisis	135 600 €	44 400 €	180 000 €	50 000 €	230 000 €
CA Compiègne	120 000 €	60 000 €	180 000 €	50 000 €	230 000 €
Oise hors délégation	1 112 000 €	148 000 €	1 260 000 €	300 000 €	1 560 000 €
Total Oise	1 367 600 €	252 400 €	1 620 000 €	400 000 €	2 020 000 €
Total Somme	4 020 000 €	300 000 €	4 320 000 €	1 400 000 €	5 720 000 €
Total Picardie	9 400 000 €	900 000 €	10 300 000 €	2 385 000 €	12 685 000 €

Dotation FART indicative à ajuster en fonction des réalisations.

Le Préfet de région

Michel DELPUECH

Compte rendu du comité régional de l'habitat du 21 février 2012
Annexe 2

Programmation 2012 parc public

Objectif et dotation PLUS-PLAI par territoire

	Objectifs PLUS-PLAI				Dotation 2012 arrondie, yc reports 2011		
Picardie	1 090 dont 770 PLUS et 320 PLAI				2 948 023 €		
Réserve MOUS-diverses opérations					67 000 €		
Offre nouvelle					2 881 023 €		
Réserve majoration PLAI adaptés et structures					198 523 €		
	zone B	zone C *	reste zone C	total		dont reports 2011	dont dotation AE 2012
CA Saint Quentin	(a)			(a)	(a)	0€	*
CA Soissonnais			75	75	112 500 €	0€	112 500 €
Aisne hors délégation			75	75	112 500 €		112 500 €
Total Aisne	0		150	150	225 000 €	0 €	225 000 €
CA du Beauvaisis	60		0	60	175 000 €	175 000 €	0 €
CA de Compiègne	60		0	60	175 000 €	175 000 €	0 €
Oise hors délégation	260	100	70	430	1 090 000 €		1 090 000 €
Total Oise	380	100	70	550	1 440 000 €	350 000 €	1 090 000 €
Somme (b)	280	25	85	390	1 017 500 €		1 017 500 €
Picardie	660	125	305	1 090	2 682 500 €	350 000 €	2 332 500 €

(a) CA Saint Quentin: en attente du financement régional d'une pension de famille de 25 logements.
(b) non compris la création d'un CH-Ude 15 places à Aubeville

Subvention par logt	PLUS-PLAI	PLAI structure
Zone B	3 000 €	en fonction de l'enveloppe des projets
Zone C*	2 000 €	
Zone C	1 500 €	

Objectif PLS par territoire

	Logements PLS
CA St Quentin	0
CA Soissonnais	36
Aisne hors délégation	150
Aisne	186
CA Beauvaisis	110
CA Compiègne	40
Oise hors délégation	250
Oise	400
Somme	204
Picardie	790

Le Préfet de région

Michel DELPUECH

Annexe 3

CONCOURS « 1 % RELANCE »

Région Picardie

Année 2011

Territoire	Nombre d'opération	Nombre de logements	Total Action Logement	PLUS	PLAI
Region	60	1051	4722000	3718000	1004000
Oise	32	499	2 376 000	1 853 000	523 000
Somme	16	379	1 482 000	1 237 000	245 000
<i>dont CA Amien Métropole</i>	7	291	1 218 000	1 050 000	168 000
Aisne	12	173	864 000	628 000	236 000

Financement de réservations de logements neufs en fonction des besoins en logement des salariés, selon des règles communes maximales d'intervention qui s'imposent à l'ensemble des CIL intervenants dans la Région.