

PREFET DE LA REGION PICARDIE

COMITE REGIONAL DE L'HABITAT

Compte rendu de la séance du 8 octobre 2010

Le comité régional de l'habitat s'est réuni le 8 octobre 2010 sous la présidence de M. le Préfet de région Picardie, Préfet de la Somme.

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

- communications suite au bureau du 21 septembre 2010,
- avis sur 2 demandes d'agrément pour la maîtrise d'ouvrage d'opérations de logement ou de structures d'hébergement,
- présentation des nouvelles orientations de l'ANAH,
- programmation 2010 : avancement et perspectives fin d'année,
- questions diverses

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- Communications suite au bureau du 21 septembre 2010

- **évolution de la construction de logements**

Le nombre de logements commencés en Picardie pendant les 12 derniers mois (septembre 2009 à août 2010) diminue par rapport aux 12 mois précédents (-2,7%).

Cette diminution est toutefois inférieure à celle constatée France entière (-5,3%) et l'accroissement du nombre de logements autorisés (+14,5%) permet d'envisager une reprise de la construction.

- **rappel des conclusions du diagnostic énergétique du parc social Picard**

Selon ce diagnostic, 22 000 logements sociaux relèvent des classes énergétiques E, F, G et doivent faire l'objet d'une réhabilitation énergétique d'ici 2020.

Ce chiffre de 22 000 logements est porté à environ 50 000 logements, si les logements relevant de la classe D et éligibles jusque fin 2010 à l'écoprêt logement social, sont intégrés.

M. Caron (DREAL) indique que l'équilibre financier des opérations les plus lourdes peut être difficile à atteindre avec les dispositifs en place (écoprêt, abattement de TFPB) : c'est pourquoi l'État et le conseil régional souhaitent mobiliser les aides du FEDER sur ces dossiers difficiles.

Il souligne cependant que les bailleurs peuvent engager sans attendre, en sollicitant l'écoprêt de la Caisse des Dépôts, d'autres opérations plus légères financièrement et qui ne seront donc pas éligibles à l'appui du FEDER.

- **synthèse régionale des PDAHI**

Après présentation de la synthèse, M. le Préfet note que l'hébergement des demandeurs d'asile à Beauvais est difficile.

Il indique que des démarches sont en cours, afin que chaque département puisse agréer une association de domiciliation des demandeurs d'asile, ce qui permettra un fonctionnement plus intégré des dispositifs d'accueil dans les 3 départements.

- **réforme de l'enregistrement de la demande locative sociale**

Cette réforme permet de simplifier les démarches des demandeurs et d'améliorer la connaissance de la demande locative sociale.

M. le Préfet souligne qu'en permettant à tous les organismes d'avoir accès aux demandes déposées, elle permet également une gestion optimale de l'occupation du parc social

- **création d'un groupe de travail URH-État-Collectivités**

Les analyses conduites suite au précédent comité régional de l'habitat, ont permis de constater que l'évolution des prix de revient des opérations et de leur financement, n'expliquent pas les difficultés à atteindre les objectifs de production de logements sociaux en Picardie, par rapport à la situation des autres régions.

Par ailleurs, il est apparu qu'au sein de la région, les situations pouvaient être très différenciées selon les territoires.

Il a donc été décidé de créer un groupe de travail par département, pour poursuivre l'analyse des motifs des difficultés de production.

- **avancement des conventions d'utilité sociale**

Après présentation des compléments ou modifications à apporter aux projets de convention, au regard des enjeux régionaux notifiés aux bailleurs sociaux, M. Domart (URH) fait part d'un message à la demande du Président de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), lequel indique que, suite à l'annonce d'un prélèvement de 340 M€ sur leurs recettes, et au blocage des loyers, les organismes HLM déclarent être dans l'impossibilité de signer les conventions d'utilité sociale à la date du 31 décembre 2010.

Pour la Picardie, il estime l'impact de ce prélèvement à 15 M€ ce qui, sur une base de 15 000€ de fonds propres mobilisés par logement construit, se traduira par une impossibilité de réaliser 1000 logements et le non-maintien de 1 900 emplois dans le bâtiment.

Il fait part de la demande de l'USH d'arrêter les négociations relatives aux CUS.

M. le Préfet prend acte de cette déclaration, tout en observant que ce prélèvement, comme la date fixée pour la signature des conventions, relèvent de dispositions législatives. Le Parlement débattrait du prélèvement lors du débat sur la loi de finances.

- **réforme de l'accession à la propriété**

M. Couaillier expose les principales caractéristiques du PTZ+, qui se substituera au PTZ au 1er janvier 2011.

Il présente des simulations de calcul des montants de prêt et modalités de remboursement, qui font apparaître par rapport au PTZ, une majoration des montants très importante dans certaines situations, et une diminution sensible des mensualités de remboursement des prêts dans tous les cas.

M. Ternacle souligne que, du fait de sa complexité, le dispositif du Pass Foncier qui sera supprimé, avait connu une lente montée en régime, mais que le taux réduit de TVA à 5,5% qui l'accompagnait, était efficace pour la solvabilisation des accédants à la propriété.

- **proposition de délégations au bureau du comité**

Il est proposé au comité de donner délégation au bureau pour émettre en son nom, un avis :

- sur les demandes d'agrément en vue d'assurer la maîtrise d'ouvrage d'opérations de logement ou d'hébergement destinés à des personnes défavorisées,
- sur les demandes formulées par des collectivités en vue de bénéficier du dispositif Scellier en zone C.

Mme Lejeune (Conseil régional) fait part de son accord, mais souhaite que les dates de réunion du bureau prennent en compte les contraintes de ses membres.

M. le Préfet indique que ces contraintes seront prises en compte, en particulier les dates de réunion des commissions et assemblées.

Le comité donne à l'unanimité, délégation au bureau pour émettre en son nom, les avis ci-dessus.

2- avis sur 2 demandes d'agrément pour la maîtrise d'ouvrage d'opérations de logements ou de structures d'hébergement,

Après présentation par M. Couaillier du nouveau régime d'agrément des organismes exerçant des activités en faveur du logement des personnes défavorisées, le comité examine les demandes déposées par la société Foncière d'Habitat et Humanisme, et par l'association AFTAM, en vue d'être agréées pour assurer la maîtrise d'ouvrage d'opérations de logement ou d'hébergement, destinées à des personnes défavorisées.

2.1 société Foncière d'Habitat et Humanisme

L' examen de la demande, ainsi que les échanges entre les membres du comité, ont permis de constater :

- au niveau national, l'importance du patrimoine de la société et la régularité de son activité de maîtrise d'ouvrage,
- au niveau régional, que le patrimoine de la société est très limité (2 logements dans l'Aisne), mais que les projets de développement sont significatifs avec la livraison en 2011, d'une pension de famille de 20 logements à Soissons (construction en cours) et en 2012, d'une résidence sociale de 35 logements à Amiens (inscrite en programmation 2010),
- la qualité de la gestion et de l'accompagnement des occupants, par les associations locales Habitat et Humanisme, auxquelles la société confie les logements en gestion.

Le Comité régional de l'habitat émet donc à l'unanimité, un avis favorable quant à la délivrance de l'agrément sollicité.

2.2 association ATFAM

L' examen de la demande, ainsi que les échanges entre les membres du comité, ont permis de constater :

- l'importance du patrimoine géré par l'association et de celui dont elle est propriétaire,
- la forte implantation de l'association en Picardie où elle gère dans les 3 départements, 4 foyers de travailleurs migrants, 7 résidences sociales, 3 pensions de famille et 1 CHRS,
- la qualité du projet de développement de l'association (dans les 3 départements, création de 2 résidences sociales et de 4 pensions de famille) qui s'inscrit pleinement dans les 3 plans départementaux d'accueil, d'hébergement et d'insertion, arrêtés
- la volonté de l'ATFAM de poursuivre la réhabilitation des foyers de travailleurs migrants qu'elle gère en Picardie.

Le Comité régional de l'habitat a donc émis à l'unanimité, un avis favorable quant à la délivrance de l'agrément sollicité.

3- Présentation des nouvelles orientations de l'ANAH et du Fonds National d'Aide à la Rénovation Thermique

M. Couaillier présente les nouvelles orientations de l'ANAH qui portent sur 3 grands axes :

- la priorité à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- un recentrage de l'ANAH sur sa vocation sociale par l'accroissement des aides aux propriétaires occupants modestes,
- un plus grand ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs.

M. Renaux (CA Amiens Métropole) souhaite connaître la nature du justificatif de handicap ou de perte d'autonomie, auquel seront conditionnées les aides aux propriétaires occupants en matière d'autonomie de la personne.

M. Couaillier précise que ce justificatif est constitué par une décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées reconnaissant l'éligibilité à une prestation liée au handicap, ou mentionnant un taux d'incapacité permanente, ou par une évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressource.

M. Sol (Procilia) estime que la faiblesse des réalisations en matière de traitement de l'habitat indigne des propriétaires occupants, résulte soit du fait que les propriétaires occupants âgés ne souhaitent pas réaliser de travaux, soit de la méconnaissance des aides existantes par leurs bénéficiaires potentiels.

M. le Préfet répond qu'il faut effectivement développer l'ingénierie en mobilisant les collectivités, pour améliorer le repérage des ménages concernés et les accompagner dans la réalisation des travaux.

Il demande que les 3 délégations locales de l'ANAH diffusent très largement les nouvelles règles d'intervention.

M. Sol souligne la nécessité d'être vigilant afin de ne pas subventionner des travaux dont les coûts seraient supérieurs à ceux d'une construction neuve.

M. Couaillier présente ensuite les règles d'intervention du Fonds National d'Aide à la Rénovation Thermique (FNART), financé dans le cadre des Investissements d'Avenir, et géré par l'ANAH. Ce fonds interviendra dans les territoires faisant l'objet d'un **contrat local d'engagement (CLE)**, en complément des aides de l'ANAH, pour accorder une aide de solidarité écologique sous forme d'une prime forfaitaire aux propriétaires occupants, réalisant des travaux améliorant d'au moins 25% la performance énergétique du logement, et qui bénéficient d'une assistance par un opérateur. Il attribuera également une prime forfaitaire pour l'accompagnement des ménages bénéficiant de cette aide.

M. Delattre (CA du Soissonnais) demande si une collectivité peut exiger une amélioration de la performance énergétique supérieure aux 25% prévus.

M. Couaillier répond que le niveau d'amélioration requis peut être négocié à la hausse, dans le cadre du contrat local d'engagement.

M. le Préfet observe que l'atteinte des objectifs fixés (éradication en 8 ans des situations de forte précarité énergétique) nécessite une large mobilisation de l'ensemble des partenaires.

Il demande que des réunions de présentation du dispositif soient organisées dans les 3 départements.

M. Topin (CA du Beauvaisis) souligne l'intérêt de pouvoir réaliser les travaux en 2 tranches pour le bénéfice de l'aide de solidarité écologique.

Il regrette que ce phasage ne soit pas possible pour la réhabilitation des logements indignes ou très dégradés des propriétaires occupants, et estime que l'exigence de performance énergétique après travaux (classe E) est faible pour les propriétaires bailleurs.

M. Couaillier précise que les programmes d'actions territoriaux peuvent fixer des exigences plus importantes, ce qui est déjà le cas en Picardie.

M. Anvoin (FNARS Picardie) souligne l'importance de l'accompagnement des ménages, et estime que l'aide de 430€ accordée pour l'accompagnement des ménages en secteur diffus, est faible pour les ménages les plus en difficulté.

Mme Lejeune observe que 4 financeurs interviennent dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat : l'État, les départements, les EPCI et la Région.

Elle interroge sur la possibilité de concertations entre l'ensemble des acteurs avant le 1er janvier 2011, date d'entrée en vigueur des nouvelles règles de l'ANAH.

M. le Préfet invite les représentants des trois directions départementales des territoires à présenter l'avancement des démarches pour la mise en œuvre du FNART et des nouvelles orientations de l'ANAH.

Pour l'Aisne, M. Sagnard (DDT) indique que le conseil général a engagé une étude préopérationnelle pour la mise en place d'un programme d'intérêt général sur les thèmes de l'habitat indigne et de la précarité énergétique.

Ce programme pourra constituer le cadre du contrat local d'engagement (CLE) qui couvrira l'ensemble du département.

Pour l'Oise, M. Fraillon (DDT) précise que les CLE seront mis en place par avenants aux conventions de délégations de compétences, ou d'opérations programmées.

Pour la Somme, Mme Juvigny (DDTM) fait part d'une réunion très prochaine avec les collectivités engagées dans des programmes, afin de réaffirmer les priorités et d'examiner les conditions d'intervention pour l'ingénierie.

Pour le diffus, les négociations pour compléter le financement de l'ingénierie se dérouleront dans le cadre de l'élaboration des CLE.

4- Programmation 2010 : avancement et perspectives fin d'année

Pour le parc privé, les taux de réalisation prévisionnels fin 2010, des objectifs, sont les suivants :

- lutte contre l'habitat indigne et très dégradé : 86% (315 logements traités),
- aide aux propriétaires occupants : 87% (2 150 logements traités),
- production de logements à loyers maîtrisés : 128% (269 logements traités).

Ces taux étant très variables selon les territoires, une proposition de redéploiement des dotations entre territoires est présentée.

Cette proposition se traduit par une majoration des dotations initiales des CA Saint-Quentin, Soissons et Beauvais ainsi que du département de la Somme et par une minoration des dotations du département de l'Aisne hors délégation et de la CA de Compiègne, une réserve régionale de 780 000€ étant constituée.

M. Ternacle (CA Compiègne) observe que la convention de délégation de compétences a été signée tardivement, ce qui a pu retarder l'engagement des dossiers, et demande si la réserve régionale pourrait être attribuée à l'agglomération de la région de Compiègne en cas de nécessité.

M. Couaillier donne son accord si le besoin de dotation complémentaire est avéré, au plus tard début novembre.

Aucune autre observation n'est formulée quant à la nouvelle répartition proposée.

Pour le parc social, M. Couaillier rappelle que le solde de la dotation nationale sera réparti entre les régions, fin octobre 2010, en fonction des engagements constatés au 15 septembre 2010, des perspectives fin d'année arrêtées au 15 septembre, du respect des montants moyens de subvention et de la réorientation de la production vers les zones tendues

Il constate que, si sur les 2 derniers critères, la région respecte les instructions de programmation, par contre elle enregistre un retard important pour les engagements au 15 septembre (15% des objectifs PLUS-PLAI contre 32% France entière), et affiche des perspectives fin d'année inférieures aux objectifs en PLAI (427 logements pour un objectif de 500).

La délégation de la totalité du solde de la dotation est donc incertaine, même si la région a maintenant comblé une partie du retard pour les engagements, qui représentaient au 6 octobre, 24% des objectifs PLUS-PLAI contre 35% France entière.

Concernant les perspectives PLUS-PLAI, Mme Houssin (conseil général de l'Oise) observe qu'elles s'élèvent à 674 logements, et non 585 logements comme indiqué.

M. Fraillon précise que pour l'Oise, 50% des dossiers des opérations programmées sont déposés et 1/3 sont financés, et souhaite savoir si les dotations PLS pourront être abondées, cet abondement conditionnant la réalisation d'opérations mixtes PLUS-PLAI-PLS.

M. Couaillier indique qu'une dotation PLS complémentaire a été sollicitée.

Par ailleurs, il précise que les taux de réalisation prévisionnels des objectifs PLUS-PLAI sont très variables selon les territoires (de 54% à 115%), ce qui conduira à un redéploiement des dotations entre territoires lorsque la dotation finale sera connue.

M. le Préfet demande que cette répartition finale soit communiquée aux membres du comité.

5- Questions diverses

- élaboration du règlement des interventions du FEDER pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétique dans le parc social : Mme Lejeune indique qu'une réunion avec les bailleurs sociaux se tiendra prochainement.

- prochaine réunion du comité : la prochaine réunion du comité se déroulera mi février 2011, une réunion du bureau du comité étant prévue fin novembre 2010.

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

Comité régional de l'habitat du 8 octobre 2010

Liste des participants

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

1^{er} Collège

Madame Béatrice LEJEUNE, Vice-Présidente du Conseil régional de Picardie

Madame Sylvie HOUSSIN, Vice-Présidente du Conseil général de l'Oise

Monsieur Gilles GILLET, Vice-Président de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin

Monsieur Franck DELATTRE, Vice-Président de la Communauté d'agglomération du Soissonnais

Monsieur Jean-Claude RENAUX, Vice-Président de la Communauté d'agglomération « Amiens Métropole »

Monsieur Philippe TOPIN, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis

Monsieur Robert TERNACLE, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de la région de Compiègne

2^e Collège

Monsieur Bernard DOMART, Union Régionale pour l'Habitat en Picardie

Monsieur David QUINT, Union Régionale pour l'Habitat en Picardie

Monsieur Jean André CHARPENTIER, Union Régionale pour l'Habitat en Picardie

Madame Marie Laure LAFON, déléguée régionale Action Logement

Monsieur François HEIBLE, Caisse des Dépôts et Consignations

Monsieur Éric CHARDON, Dexia Crédit Local

Monsieur Jean Pierre TETU, ADIL de la Somme

3^e Collège

Monsieur Gilles SCHWEITZER, Confédération Syndicale des Familles

Monsieur Claude CHAIDRON, Confédération Nationale du Logement

Monsieur Alain HECQUET, Association pour la Consommation, le Logement et le Cadre de Vie

Monsieur Yannick ANVROIN, Fédération Nationale d'Accueil et de Réinsertion Sociale de Picardie

Monsieur Christian TEMPEZ, Union d'Économie Sociale pour le Logement

Monsieur Alfred THIÉREZ, Union Régionale des Associations Familiales

Administrations

Monsieur Jehan-Eric WINCKLER Secrétaire Général de la Préfecture de l'Aisne

Madame Patricia WILLAERT, Secrétaire Général de la Préfecture de l'Oise

Monsieur Christian RIGUET, Secrétaire Général de la Préfecture de la Somme

Monsieur Pierre GAUDIN, Secrétaire général pour les affaires régionales de Picardie

Monsieur Philippe CARON, Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

Monsieur Paul GERARD, Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Somme

Monsieur Patrice GEORGES, Directeur Départemental de la Cohésion Sociale de l'Aisne

Monsieur Didier BELET, Directeur Départemental de la Cohésion Sociale de la Somme

Monsieur Alexandre MARTINET, Directeur Départemental de la Cohésion Sociale de l'Oise

Monsieur Jean Luc BLONDEL, Secrétariat général pour les affaires régionales de Picardie

Madame Christine JAAFARI, Direction Régionale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale

Monsieur Jean Luc SAGNARD, 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 Fabien DOISNE, DREAL Picardie

Monsieur Rémi COUAILLIER, DREAL Picardie

Monsieur Thierry THOUMY, DREAL Picardie

Participaient également

Madame Cécile FERJANI, Union Régionale pour l'Habitat en Picardie

Madame Claire OLIVIER, SA d'HLM du Beauvaisis

Madame Véronique LIEVEN, Conseil Régional de Picardie

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

Madame Hélène CARON, Conseil général de la Somme

Madame Flavie DUTRY, Conseil général de la Somme

Madame Catherine COLLET, Conseil général de l'Oise

Madame Marie Annick DAVERDIN, Conseil général de l'Oise

Madame Magali MASSOT, Conseil général de l'Oise

Madame Virginie COLINET, Agglomération de la région de Compiègne

Madame Martine ROBERT, Communauté d'agglomération Amiens Métropole

Madame Carine MOUROUX, Association départementale d'Information sur le Logement de la Somme

Monsieur Samuel LORIN, Fédération Française du Bâtiment, Picardie

Monsieur Christian SOL, Procilia Somme

Monsieur Alfred BEBEN, Union Régionale des Associations Familiales