

PREFET DE LA REGION PICARDIE

COMITE REGIONAL DE L'HABITAT

Compte rendu de la séance du 10 novembre 2011

Le comité régional de l'habitat s'est réuni le 10 novembre 2011, sous la présidence de M. le Préfet de région Picardie, Préfet de la Somme.

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

- programmation 2011 : avancement, perspectives fin d'année, redéploiement des objectifs et dotations,
- examen des indicateurs de tension sur le logement en Picardie,
- informations diverses.

En préambule, M. le Préfet indique que dans le cadre du prochain renouvellement des membres du comité, les représentants des collectivités territoriales ne seront plus désignés nominativement, conformément à la réglementation.

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

*Les documents présentés ont été diffusés après la réunion du comité.*

**1. Programmation 2011 : avancement, perspectives fin d'année, redéploiement des objectifs et dotations**

**1.1 Parc public**

M. Couaillier (DREAL Picardie) présente l'état d'avancement au 8 novembre de la programmation 2011 et les propositions de redéploiement des objectifs et dotations.

➤ **État d'avancement au 8 novembre 2011**

- **PLUS-PLAI** : pour la Picardie, 65% de l'objectif global (1 170 logements) est atteint, soit un taux supérieur à la moyenne nationale (51%).

Deux territoires présentent des taux de réalisation importants de leurs objectifs : le département de la Somme (95% de réalisation) et le conseil général de l'Oise (72% de réalisation).

Le taux de réalisation de 65% est identique pour les objectifs en zone B ou en zone C.

- **PLS** : 68% de l'objectif régional majoré en juillet (750 logements) est atteint contre 43% au niveau national. Les CA du Beauvaisis et de Compiègne présentent des taux de réalisation de leurs objectifs respectivement de 93% et de 100% suite à l'agrément de 2 opérations de logements étudiants.

➤ **Redéploiement des objectifs et dotations 2011**

L'engagement rapide des opérations, l'accentuation de la réorientation des opérations vers la zone B et l'augmentation de la part de PLAI ont conduit à l'octroi d'une dotation permettant :

- le financement de toutes les opérations prévues en zone B (760 logements),

- le financement des opérations prioritaires en zone C (550 logements contre 325 en objectif initial),

**soit un total de 1 310 logements PLUS-PLAI, en progression de 140 logements par rapport à l'objectif initial de 1 170 logements.**

M. le Préfet souligne que l'engagement rapide des opérations a positionné la région en situation favorable lors de la fixation de la dotation régionale finale.

Il note également que l'augmentation de l'objectif initial intervient sans dotation complémentaire, suite au financement à 1 € par logement des opérations ne comportant pas la part minimale de PLAI fixée par le comité. Le fait que les opérateurs programment tout de même des opérations dans cette situation démontre que la subvention de l'État n'est pas toujours essentielle au montage des opérations.

Par ailleurs, les objectifs en zone B n'étant pas totalement atteints, une partie de la dotation affectée à cet objectif est réorientée vers la zone C.

Au final, **l'objectif initial de la zone C peut donc être majoré de 225 logements.**

M. Couaillier présente ensuite la proposition de répartition par territoire et par zone de l'objectif de 1 310 logements, en précisant que pour la zone C, les objectifs sont limitatifs, ainsi que les dotations définitives par territoire (voir annexe 1 du compte rendu).

Pour le département de la Somme, la dotation définitive intègre l'enveloppe de 200 000€ réservée pour les majorations de subventions pour les PLAI en structure, cette enveloppe étant affectée à la réalisation d'une pension de famille à Péronne.

En réponse à M. le Préfet qui invite les membres du comité à faire part de leurs observations sur ces répartitions, M. Tétu (conseil général de la Somme) indique que l'objectif porté à 185 logements en zone C dans la Somme, est satisfaisant.

M. Baclet (URH Picardie) porte à la connaissance du comité une motion adoptée par le bureau de l'URH (document en annexe 2 du compte rendu).

M. le Préfet observe que le contexte économique s'impose à tous et rappelle que les aides financières de l'État n'ont pas été totalement utilisées en Picardie, ces dernières années.

Il souligne à nouveau que les aides de l'État au logement social sont constituées essentiellement d'aides fiscales et d'aides de circuit (accès aux prêts à taux réduit de la caisse des dépôts).

M. Caron (DREAL Picardie) insiste sur le caractère limitatif des objectifs fixés pour la zone C.

En effet, les échanges avec l'administration centrale ont permis de lui faire prendre conscience que des secteurs tendus existent en zone C et la conduise à admettre le dépassement des objectifs initiaux dans cette zone, pour le financement des opérations dans les secteurs les plus tendus.

L'objectif fixé pour la zone C doit être respecté pour que l'argumentaire régional demeure crédible.

**Pour les PLS**, les perspectives totales 2011 s'élevant à 731 logements pour un objectif régional de 750 logements, les objectifs par territoire sont arrêtés au niveau des perspectives.

## 1.2 Parc privé

M. Couaillier rappelle les objectifs et dotations arrêtés en début d'année et présente l'état d'avancement de la programmation.

Les taux de réalisation des objectifs régionaux sont globalement voisins des taux nationaux et varient selon les thématiques de 7% (aides aux propriétaires occupants pour des travaux d'économie d'énergie) à 61% (aides aux propriétaires bailleurs pour la réhabilitation des logements très dégradés).

Les perspectives fin 2011 sont sensiblement inférieures aux objectifs sauf pour les logements très dégradés des propriétaires bailleurs et les logements indignes des propriétaires occupants.

Aussi, la dotation régionale ANAH définitive s'élève t'elle à 10 211 000€, en diminution de 20% par rapport à la dotation initiale.

La proposition de répartition de cette dotation résulte de l'application aux perspectives des territoires des coûts moyens par logement observés en 2011, ainsi que de la prise en compte des besoins actualisés en crédits d'ingénierie (voir annexe 1 du compte rendu).

M. le Préfet interroge les membres du comité sur les causes des difficultés à atteindre les objectifs.

Mme Bernard (AIVS Tandem immobilier) expose que le nouveau régime d'intervention de l'ANAH se traduit par une diminution des montants de subvention qui provoque un désintérêt des propriétaires bailleurs pour l'investissement locatif social et donc une diminution de la production de logements privés conventionnés.

Cette évolution, ainsi que l'impossibilité de transformer des bâtiments en logements, réduisent les possibilités de loger des ménages disposant de faibles ressources dans le parc privé, alors même qu'il s'agit d'un des objectifs de la politique du logement d'abord, et que des moyens sont disponibles pour réaliser des actions de prospection en direction des propriétaires privés.

Elle indique que les subventions sont plus complexes à obtenir et que les exigences de travaux sont plus importantes alors que les niveaux de loyers ne sont pas incitatifs.

M. Topin (CA du Beauvaisis) ajoute que la difficulté pour un propriétaire occupant à reconnaître que son logement est indigne, constitue un obstacle au traitement de ces logements.

De plus, les travaux de sortie d'indignité étant très coûteux par rapport aux faibles ressources des propriétaires, il estime que la réalisation par tranche de ces travaux devrait être autorisée.

Mme Caron (conseil général de la Somme) note que les exigences de l'ANAH sont moins importantes pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs, mais souligne que pour les propriétaires occupants de logements très dégradés, les coûts des travaux sont effectivement très importants.

Elle note par ailleurs que le repérage des propriétaires occupants en situation d'indignité constitue également une difficulté, et propose de remplacer le qualificatif d'indignité par celui de grave inconfort afin de lever les réticences, pour les propriétaires concernés, à contacter les différents opérateurs.

Concernant les travaux d'économie d'énergie subventionnés par le fonds d'aide à la rénovation thermique, M. le Préfet souligne que les opérations programmées et les autres dispositifs mis en place produiront pleinement leurs effets en 2012 et devraient conduire à des réalisations significatives.

Il observe que les difficultés de financement des travaux sont différentes pour les propriétaires bailleurs ou occupants et souhaite connaître le coût réel des travaux subventionnés par l'ANAH

Pour les interventions relevant des objectifs prioritaires de l'ANAH, les dépenses subventionnables moyennes par logement observées en 2011 sont les suivantes :

Propriétaire occupant				Propriétaire bailleur		
Logement indigne	Logement très dégradé	Travaux autonomie	Travaux économie d'énergie	Logement indigne	Logement très dégradé	Logement dégradé
32 500 €	32 000 €	5 000 €	13 600 €	68 500 €	80 000 €	34 500 €

M. Renaux (CA Amiens Métropole) indique que les revenus des propriétaires occupants sont tellement faibles que les travaux qu'ils réalisent, doivent être subventionnés à près de 100%.

Compte tenu du niveau des aides ainsi accordées, il se demande si l'affectation de celles-ci à la construction de logements ne serait pas plus opportune.

M. le Préfet note que le développement de l'habitat est très consommateur d'espace, ce qui génère des coûts pour les collectivités, et des difficultés pour les ménages amenés à résider loin des emplois et services. Les opérations de démolition-reconstruction en centre ville doivent donc être privilégiées par rapport à l'extension de l'urbanisation.

M. le Préfet souhaite que les réflexions sur les motifs des difficultés à atteindre les objectifs soient poursuivies afin de pouvoir proposer si nécessaire des évolutions de ces objectifs ou des règles d'intervention de l'ANAH.

## 2. Examen des indicateurs de tension sur le logement en Picardie

M. Couaillier expose que cet examen est réalisé suite aux observations formulées lors des réunions du comité régional de l'habitat (CRH) ou du bureau, quant à la pertinence du zonage Scellier.

Pour cet examen, la tension est entendue comme le degré de difficultés des ménages à faibles ressources à accéder et à se maintenir dans un logement autonome, ces difficultés résultant d'un déséquilibre quantitatif et/ou qualitatif entre l'offre et la demande de logements.

L'examen réalisé à l'échelle de l'EPCI porte sur 10 indicateurs :

- les 7 premiers mesurent la difficulté des ménages modestes à accéder aux 3 segments de l'offre de logements :
  - parc locatif privé
  - accession à la propriété
  - parc locatif social
- les 3 derniers indicateurs reflètent les déséquilibres constatés entre la demande et l'offre globale de logements.

La synthèse des 10 indicateurs a permis de produire une carte de la tension du logement en Picardie. La traduction cartographique des 10 indicateurs et la carte de synthèse sont présentées.

M. Tétu indique que le conseil général de la Somme a conduit avec la DDTM de la Somme, la même réflexion sur le littoral mais à l'échelle communale et en utilisant les indicateurs statistiques prévus pour l'ouverture du dispositif fiscal « Scellier » en zone C.

Il souhaite que l'étude présentée soit également réalisée à l'échelle communale pour ces communes du littoral.

M. Renaux estime que l'analyse à l'échelle de la CA Amiens Métropole lisse les valeurs des indicateurs entre Amiens et sa première couronne d'une part, et les autres communes de l'agglomération d'autre part, Amiens et sa première couronne constituant plutôt un secteur très tendu.

M. le Préfet indique qu'il appartient à la communauté d'agglomération d'affiner l'étude à l'échelle communale, notamment pour la mise en œuvre de son programme local de l'habitat.

Il informe que l'étude réalisée dont il souligne la qualité, sera transmise au ministère pour démontrer que le zonage de tension actuel n'est pas totalement adapté et obtenir des marges de manœuvre pour la construction en zone C.

M. Couaillier précise que 2 autres réflexions complémentaires sont en cours :

- la première vise à estimer en liaison avec la caisse d'allocations familiales, le montant supplémentaire d'aides au logement qui serait généré par une modification des limites des zonages de financement pour les mettre en cohérence avec le zonage de tension et, à titre d'alternative, à évaluer l'enveloppe de subventions complémentaires ou les majorations de loyers qui permettraient de favoriser la construction en zone tendue dans le cadre du zonage actuel ;

- la seconde vise à cartographier la localisation préférentielle des nouveaux programmes de logements sociaux, en fonction de critères d'opportunité tels que l'importance de l'emploi, les niveaux de services et d'équipements, la desserte par les transports en commun.

M. Baclet note, qu'en complément des différents indicateurs utilisés, il serait intéressant de cartographier la sous occupation des logements afin d'identifier les secteurs dans lesquels l'offre de logements pourrait être accrue par division des logements existants.

M. Quint indique que les majorations de loyers résultant de la modification des marges locales appliquées, peuvent être compensées par les diminutions de charges résultant de l'amélioration de la performance énergétique des logements

### 3. Informations diverses

#### **Coûts de construction en Picardie**

L'analyse comparative entre régions, présentée lors du CRH du 8 juillet 2011, des coûts prévisionnels de construction des logements sociaux en zone B2 financés en 2010, a fait apparaître que les coûts de construction en Picardie étaient supérieurs de 10% aux coûts moyens de l'ensemble des régions.

Pour chaque région, cinq caractéristiques des opérations susceptibles a priori, d'influer sur les coûts de construction, ont été analysées, afin de tenter d'identifier les motifs des surcoûts constatés en Picardie.

Par ailleurs, la même démarche a été conduite à l'échelle des opérations réalisées en Picardie afin de rechercher les motifs de la très forte dispersion des coûts de construction entre maîtres d'ouvrage.

**De ces analyses sur la base des caractéristiques des opérations, il ressort que la part des logements produits selon la norme BBC constitue le seul facteur explicatif significatif des différences de coûts de construction observés entre les régions, ou entre organismes pour la Picardie.**

**Ce facteur ne peut toutefois à lui seul expliquer le surcoût constaté entre Picardie par rapport aux autres régions.**

M. Baclet estime qu'il serait intéressant de réaliser cette étude sur les données de clôture des opérations qui reflètent leurs prix de revient réels.

M. Couaillier note que, compte tenu des délais de réalisation des opérations, l'étude porterait alors sur des opérations financées depuis 3 ou 4 ans dont les caractéristiques sont différentes de celles financées

en 2010, et que les données de clôture des opérations réalisées dans d'autres régions ne sont pas disponibles.

M. le Préfet demande quelles recommandations peuvent être formulées à partir des analyses conduites.

M. Couaillier répond que la première est de parvenir à diminuer les coûts de construction des bâtiments basse consommation, les retours d'expérience des opérations en cours devant aboutir rapidement à cette diminution. La seconde est de s'interroger sur le mode de dévolution des travaux qui peut influencer sur les coûts de construction.

M. Baclet estime que la dévolution des travaux par lots séparés fait courir au maître d'ouvrage un risque de prolongation du chantier et de surcoût en cas de faillite d'une entreprise.

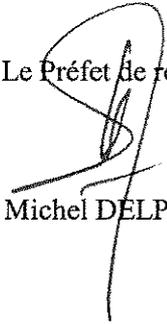
Il souhaite que soient encouragés les groupements d'entreprise<sup>1</sup> qui assurent une activité aux entreprises artisanales tout en apportant une sécurité aux maîtres d'ouvrage pour l'exécution du marché.

M. Quint souligne que la réalisation de bâtiments basse consommation en lots séparés est difficile compte tenu de l'obligation de résultats en matière de performance énergétique à laquelle ils sont soumis et de l'interaction des différents corps d'état pour l'atteinte de ces performances.

Il confirme par ailleurs, la baisse tendancielle des coûts de construction des bâtiments basse consommation.

L'ordre du jour étant épuisé, M. le Préfet remercie les participants et clôt la séance du comité, en indiquant que sa prochaine réunion se déroulera fin février 2012.

Le Préfet de région



Michel DELPUECH

---

<sup>1</sup>Le groupement d'entreprises est la réunion momentanée de plusieurs opérateurs économiques qui se réunissent pour répondre ensemble à un marché. Le groupement d'entreprise est solidaire quand chacun des opérateurs économiques est engagé pour la totalité du marché. En cas de défaillance d'un des membres composant le groupement, la personne publique peut demander aux autres membres l'exécution de la totalité des prestations en cause (source Oséo).

## Comité régional de l'habitat du 10 novembre 2011

### Liste des participants

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

#### 1<sup>er</sup> Collège

Monsieur Jean Pierre TETU, Vice-Président du Conseil général de la Somme  
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

#### 2<sup>e</sup> Collège

Monsieur David QUINT, Union Régionale pour l'Habitat en Picardie  
Monsieur Kléber BACLET, Union Régionale pour l'Habitat en Picardie  
Monsieur Bertrand DELAPLACE, Fédération française du bâtiment Picardie  
Madame Marie Laure LAFON, Directeur Départemental PROCILIA  
Madame Brigitte LOUIS, Caisse des dépôts  
Monsieur Éric CHARDON, Dexia Crédit Local  
Monsieur Vincent GORNY, Crédit Foncier de France  
Monsieur Alain DEHAUDT, ADIL de l'Oise

#### 3<sup>e</sup> Collège

Monsieur Gilles SCHWEITZER, Confédération Syndicale des Familles  
Monsieur Claude CHAIDRON, Confédération Nationale du Logement  
Monsieur Bernard GERSTEL, Confédération Générale du Logement  
Monsieur Yannick ANVROIN, Fédération Nationale d'Accueil et de Réinsertion Sociale de Picardie  
Monsieur Marcel BEBEN, Union Régionale des Associations Familiales  
Madame Hélène BERNARD, AIVS Tandem Immobilier

#### Administrations

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  
Madame Régine LEDUC, Secrétariat général pour les affaires régionales de Picardie  
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  
Madame Marie BASTIAT, Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Somme  
Monsieur Joël BIGOT, Direction Départementale des Territoires de l'Oise  
Monsieur Éric BECART, Direction Départementale de la Cohésion Sociale de la Somme  
Monsieur Jean Marie DEMAGNY, DREAL Picardie  
Monsieur Rémi COUAILLIER, DREAL Picardie  
Monsieur Thierry THOUMY, DREAL Picardie

#### Participaient également :

Monsieur François HEIBLE, Caisse des dépôts  
Monsieur Jérôme PETIT-LE GALLO, Union Régionale pour l'Habitat en Picardie  
Monsieur Michaël PERRAUD, Conseil régional de Picardie  
Monsieur Frédéric LEPORQ, Conseil régional de Picardie  
Madame Hélène CARON, Conseil général de la Somme  
Monsieur Philippe DAVERDIN, Conseil général de l'Oise  
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  
Monsieur Jean Marie BRIGNON, Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie

# Compte rendu du comité régional de l'habitat du 10 novembre 2011

## Annexe 1

### 1 - Programmation finale 2011 parc public

#### Répartition par territoire

Territoires	Objectifs PLUS-PLAI					
	CRH du 10 février 2011			Modifiés		
	zone B	zone C	total	zone B	zone C	total
CA Saint Quentin	20	0	20	0	0	0
CA Soissonnais	0	70	70	0	76	76
Aisne hors-délégation	10	80	90	0	114	114
<b>Total Aisne</b>	<b>30</b>	<b>150</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>190</b>	<b>190</b>
CA du Beauvaisis	100	0	100	71	0	71
CA de Compiègne	85	0	85	78	0	78
CG Oise	350	85	435	306	175	481
<b>Total Oise</b>	<b>535</b>	<b>85</b>	<b>620</b>	<b>455</b>	<b>175</b>	<b>630</b>
<b>Somme</b>	<b>280</b>	<b>90</b>	<b>370</b>	<b>305</b>	<b>185</b>	<b>490</b>
<b>Picardie</b>	<b>845</b>	<b>325</b>	<b>1 170</b>	<b>760</b>	<b>550</b>	<b>1 310</b>

#### Dotation par territoire

Territoires	Rappel objectifs proposés			Dotation finale 2011 modifiée, yc reports 2010	dont reports 2010	dont dotation AE 2011
	zone B	zone C	total			
CA Saint Quentin	0	0	0	0	-	0
CA Soissonnais	0	76	76	96 000	51 381	44 619
Aisne hors-délégation	0	114	114	151 513		151 513
<b>Total Aisne</b>	<b>0</b>	<b>190</b>	<b>190</b>	<b>247 513</b>	<b>51 381</b>	<b>196 132</b>
CA du Beauvaisis	71	0	71	180 006	180 006	0
CA de Compiègne	78	0	78	234 000	234 000	0
CG Oise	306	175	481	1 169 513	53 550	1 115 963
<b>Total Oise</b>	<b>455</b>	<b>175</b>	<b>630</b>	<b>1 583 519</b>	<b>467 556</b>	<b>1 115 963</b>
<b>Somme</b>	<b>305</b>	<b>185</b>	<b>490</b>	<b>1 246 985</b>		<b>1 246 985</b>
<b>Picardie</b>	<b>760</b>	<b>550</b>	<b>1 310</b>	<b>3 078 017</b>	<b>518 937</b>	<b>2 559 080</b>

### 2 - Programmation finale 2011 parc privé

Territoires de programmation	ingénierie	PO + PB	PO énergie	DOTATION TOTALE	Dotation FART déléguée	Prévision de consommation FART
CA St Quentin	29 595 €	383 927 €	124 878 €	538 400 €	104 500 €	5 600 €
CA Soissons	22 950 €	326 626 €	38 424 €	388 000 €	47 500 €	39 900 €
Aisne hors délégation	304 315 €	2 908 243 €	387 442 €	3 600 000 €	800 600 €	105 000 €
<b>Total Aisne</b>	<b>356 860 €</b>	<b>3 618 796 €</b>	<b>550 744 €</b>	<b>4 526 400 €</b>	<b>952 600 €</b>	<b>150 500 €</b>
CA Beauvais	87 500 €	179 470 €	48 030 €	315 000 €	28 500 €	28 500 €
CA Compiègne	87 500 €	219 480 €	32 020 €	339 000 €	19 000 €	19 000 €
CG Oise	124 000 €	1 178 720 €	128 080 €	1 430 800 €	77 300 €	77 300 €
<b>Total Oise</b>	<b>299 000 €</b>	<b>1 577 670 €</b>	<b>208 130 €</b>	<b>2 084 800 €</b>	<b>124 800 €</b>	<b>124 800 €</b>
<b>Total Somme</b>	<b>355 000 €</b>	<b>3 084 900 €</b>	<b>160 100 €</b>	<b>3 600 000 €</b>	<b>879 100 €</b>	<b>193 000 €</b>
<b>Total Picardie</b>	<b>1 010 860 €</b>	<b>8 409 446 €</b>	<b>790 894 €</b>	<b>10 211 200 €</b>	<b>1 956 500 €</b>	<b>468 300 €</b>



UNION REGIONALE POUR L'HABITAT *en Picardie*

Le Président

**Destinataires :** Membres du CRH Picardie

**Date :** Jeudi 10 novembre 2011

**Objet :** CRH Picardie du 10 novembre 2011

---

## COMMUNIQUE

---

Suite aux dernières réunions du Bureau de l'URH du 19/10/2011 et du Bureau du CRH qui s'est tenu le 17 octobre matin, les organismes souhaitent faire part de leur vision commune et communiquer quelques messages aux membres du prochain CRH qui se déroulera le 10/11/2011 à Amiens.

### **Tordre le cou à un certain nombre d'idées reçues :**

Les organismes picards ne sont pas moins performants que dans d'autres régions, au contraire ils parviennent à faire plus et mieux avec moins de ressources, en témoigne ces quelques réalités...

### **1. Sur la qualité du service rendu à leurs locataires :**

#### **Les locataires HLM se sentent bien dans leur logement**

##### **Une satisfaction des locataires HLM picards loin des clichés sur le logement social**

Malgré un contexte économique et social plus difficile, les résultats de la nouvelle enquête triennale régionale 2011 démontrent que les organismes HLM ont su maintenir la qualité de vie de leurs locataires dans leur habitat.

Parmi les locataires HLM interrogés,

**90% recommanderaient à leurs proches de se faire loger par leur bailleur social**

**84% sont satisfaits de leur logement**

**80% des locataires sont satisfaits du rapport qualité/prix de leur logement**



## **2. Sur leur capacité de production :**

Depuis quelques années, les organismes Hlm de cette région sont montrés du doigt et assimilés à de « mauvais élèves » car ils n'atteignent pas les objectifs annuels quantitatifs de production neuve fixés chaque année par les services de l'Etat.

Rappelons à cet égard qu'en 2010 ; ce sont 1417 logements PLUS/PLAI et 819 PLS qui ont été financés soit respectivement 83% et 137% de l'objectif annuel alors même que « la réalisation d'opérations en zone B en Picardie rencontre deux obstacles : les prix de revient y sont en moyenne plus élevés et, pour le sud de l'Oise, les loyers perçus sont plus faibles que dans les communes limitrophes d'Ile de France. »

**2.1 A la différence des autres régions, les aides directes de l'Etat en Picardie étaient les aides régionales les plus faibles de France en 2010** avec une subvention moyenne pour un logement PLUS/PLAI en 2010 de 3.342€/logt (6.712€ en moyenne métropolitaine ; 13.638€ en IdF).

**2.2 La diminution des aides directes d'Etat s'inscrit dans un paysage marqué par des incertitudes fortes :**

- **Sur la pérennité des capacités d'intervention des collectivités** (tant du fait des ressources que des perspectives d'évolution de leurs compétences), cf. **le cas du conseil régional qui dans notre région a gelé un temps ses aides en 2010 mais qui depuis a repris sa politique**
- **Sur la pérennité des capacités d'intervention du 1% en faveur de la construction neuve** du fait de l'assèchement progressif de leurs ressources et de l'affectation des fonds sur l'ANRU et l'ANAH

**2.3 Les capacités financières des opérateurs sont de plus en plus contraintes avec la loi de finances 2011 qui a prévu de financer la politique du logement social en France par un prélèvement sur le potentiel financier des bailleurs sociaux à hauteur de 175 M€ + 75 M€ de cotisation additionnelle Cgls**

C'est ainsi que pour notre région **entre 4 et 5 M€** vont être prélevés sur les comptes des organismes alors que les aides à la pierre s'élèvent à **3.2M€** (2.772 €/logt en moyenne) pour notre région cette année.

**Il nous semble que les bailleurs picards en 2011 vont donc donner plus qu'ils ne reçoivent de l'Etat (+1 M€) pour financer le développement de l'offre en zone tendue en dehors de nos frontières (IdF, PACA, Rhône Alpes). Nous n'oublions pas les aides indirectes liées aux exonérations de TFPB ou à une TVA à 5.5% mais nous considérons le logement social comme un bien de première nécessité qui mérite un traitement à part !**



## UNION REGIONALE POUR L'HABITAT *en Picardie*

La capacité d'affectation des fonds propres des organismes est mise à mal car ils doivent de plus en plus arbitrer entre :

- la réhabilitation du patrimoine (qui cumule les exigences du Grenelle avec la **disparition des financements PALULOS et désormais de l'écoprêt logement social**)
- la **réponse aux nouveaux besoins** en logement par l'accroissement de leur patrimoine.

### **2.4 Au niveau national, que dire encore du dernier Plan de rigueur annoncé cette semaine et qui impactera encore plus sur les capacités de production...**

L'Union sociale pour l'habitat regrette en effet que le secteur du logement social soit très fortement impacté par les mesures de rigueur adoptées par le gouvernement.

**La hausse du taux réduit de la TVA à 7%, contre 5,5% précédemment**, aura pour conséquence **un accroissement des dépenses du secteur de 225 millions d'euros par an**, qui amputera ses capacités de construction neuve et d'entretien. Ce nouveau prélèvement s'ajoute ainsi à la ponction opérée sur le potentiel financier des organismes, qui s'élevait déjà à 245 millions d'euros, portant à près de 500 millions d'euros l'amputation des ressources des organismes au niveau national !

\*\*\*

Par ailleurs, le plafonnement à 1% de la hausse des prestations sociales (prestations familiales et aide personnalisée au logement) porte **atteinte au pouvoir d'achat des plus démunis et à leur capacité à faire face à leurs dépenses de logement**, alors même que l'indice de référence des loyers s'établissait cette année à 1,9% et que le mouvement Hlm continue à remplir ses engagements dans la lutte contre la précarité énergétique...

Il est très regrettable que la partie la plus pauvre et la plus précaire de notre population n'ait pas fait l'objet d'une attention suffisante dans l'élaboration du plan gouvernemental.

**JE LAISSE LE SOIN DE FAIRE AUX MEMBRES DU CRH (la salle), SES PROPRES CONCLUSIONS SUR L'EVOLUTION DE L'AIDE A LA PIERRE DANS NOTRE REGION.**

Il nous semble que ce système de financement à géométrie variable n'est pas mobilisateur... Nos décisions d'investissement au quotidien, dans nos organismes, ont besoin d'une lecture à moyen voir long terme. En effet, la durée d'une opération est en moyenne de 3 ans, voire plus, entre les études et la livraison des logements. Voilà la réalité de notre métier, que chacun dans cette salle connaît...

Enfin, et en conclusion, compte-tenu de cette dotation à géométrie variable actuelle, nous osons espérer que les années futures seront plus bénéfiques pour notre secteur d'activités. Merci à vous tous de m'avoir écouté.