



PRÉFECTURE DE LA RÉGION PICARDIE

COMITE REGIONAL DE L'HABITAT

Compte rendu de la séance du 1^{er} avril 2010

Le comité régional de l'habitat s'est réuni le 1^{er} avril 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 :

- bilan de la programmation 2009, parc public et parc privé
- programmation 2010 parc public et parc privé
- questions diverses

En préambule à l'examen détaillé des sujets inscrits à l'ordre du jour, M. le Préfet note que le bilan 2009 de la création de logements sociaux est en forte progression par rapport à l'année 2008, notamment suite à la mise en œuvre, dans le cadre du plan de relance de l'économie, des mesures de rachat en VEFA par des bailleurs sociaux de logements projetés par les promoteurs, 765 logements étant concernés.

Il observe toutefois que les objectifs régionaux n'ont pas été atteints à la fois en volume, et quant à la localisation de la production, celle-ci étant déficitaire dans les zones tendues (zones B1 et B2)

Globalement sur les 5 années du plan de cohésion sociale achevé en 2009, la production annuelle moyenne régionale a atteint 1 500 logements PLUS-PLAI pour un objectif annuel moyen de 2 000 logements.

Il indique que les orientations nationales de redéploiement de la production vers les zones tendues se traduisent par un objectif régional 2010 de production de 1 700 PLUS-PLAI, en diminution par rapport à 2009, mais supérieure à la production moyenne des 5 dernières années.

Concernant les aides de l'État, il précise que si les montants moyens de subvention par logement diminuent et sont modulés par zone, le montant des aides indirectes, qui représentent l'essentiel de l'aide de l'État, demeure inchangé.

Il souligne la nécessité d'une forte mobilisation pour orienter la production vers les zones tendues et indique que des redéploiements des dotations entre territoires seront effectués en cours d'année en fonction du respect des orientations nationales et régionales.

Pour le parc privé, M. le Préfet précise que dans le cadre de l'évolution de ses missions, l'Agence Nationale de l'Habitat sera l'opérateur de l'État pour la mise en œuvre, au titre des investissements d'avenir, d'un dispositif ciblé pour l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants à revenus modestes.

1- Bilan de la programmation 2009, parc public et parc privé

M. Couaillier présente le document joint au compte rendu.

Les échanges ont ensuite porté sur les points suivants :

M. Gorny souhaite savoir si une modification du zonage Scellier (délimitation des zones A, B1, B2 et C en fonction des tensions des marchés de l'habitat) est envisageable.

M. le Préfet répond qu'il est très improbable que les demandes modification de ce zonage aboutissent.

M. Renaux, CA Amiens Métropole, estime que ce zonage ne reflète pas les tensions des marchés et se traduit par une insuffisance des moyens affectés à la région.

Mme Olivier, SA d'HLM du Beauvaisis, note qu'il existe des besoins dans l'Oise au nord de la RN 31, secteur classé en zone C, comme le montre l'absence de logement vacant et qu'à défaut de constructions dans ce secteur, les demandeurs se déplaceront vers les secteurs où seront réalisés les logements sociaux.

Elle pense qu'une offre nouvelle dans le nord de l'Oise, de logements destinés à être loués mensuellement 4 € le m² de surface utile, répond à un réel besoin.

M. Demagny, DREAL Picardie, observe que les zones B correspondent aux secteurs dans lesquels les demandes au titre du Droit au Logement Opposable sont les plus importantes, ce qui confirme la pertinence de la délimitation de ces zones.

M. Couaillier ajoute qu'un logement locatif social réalisé dans le nord de sera loué sans difficulté, mais qu'il est préférable de construire dans les zones les plus tendues.

Il souligne par ailleurs, que si le dispositif fiscal Scellier n'est pas applicable en zone C, la réalisation de logements locatifs sociaux dans cette zone est toujours possible, même si la production est réorientée vers la zone B.

Mme Olivier intervient ensuite, pour indiquer que 2 éléments peuvent expliquer que le département de l'Oise n'ait rempli ses objectifs qu'à hauteur de 61% en 2009 :

- la Picardie est la seule région dans laquelle les fonds propres investis par les maîtres d'ouvrage sont supérieurs au montant des subventions de l'État,

- la Picardie est la région dans laquelle les subventions de l'État sont les plus faibles.

M. le Préfet répond que les données disponibles pour 2008 contredisent ces affirmations, le taux de subvention moyen de l'État pour les logements PLUS-PLAI ressortant à 5,2% en Picardie contre 4,7% pour la France hors Ile de France.

M. Renaux, CA Amiens Métropole, souligne que les bailleurs sociaux doivent investir 30 000€ de fonds propres par logement réalisé à Amiens et que ce besoin en fonds propres va encore s'accroître compte tenu de la diminution du montant des subventions.

Il ajoute que la baisse des montants de subvention PLAI va provoquer une diminution de la production de ces logements alors que la demande très sociale est importante.

M. le Préfet répond que l'objectif est de maintenir la production en mobilisant des subventions complémentaires à celles de l'État.

2. Programmation 2010 parc public et parc privé

2.1 programmation 2010 parc public

M. Couaillier présente la démarche de programmation qui repose sur l'actualisation des besoins en logements locatifs sociaux, la prise en compte des dynamiques des territoires, la déclinaison régionale des orientations de programmation et aboutit à la proposition des objectifs et dotations par territoire.

M. Renaux conteste la méthode utilisée pour l'évaluation par pays des besoins en logements locatifs sociaux.

Il estime que pour l'agglomération d'Amiens, cette évaluation ne peut reposer sur la prolongation des tendances passées, le taux de propriétaire occupant étant appelé à diminuer car les ressources de 43% des ménages ne leur permettent pas de s'engager dans une opération d'accession, même sociale.

Cette évolution conduira à une augmentation des besoins en logements locatifs sociaux.

M. Couaillier précise que l'évaluation des besoins prend en compte les tendances de fond d'un territoire, et que si ce territoire souhaite réorienter sa production, les besoins peuvent être réévalués.

Mme Houssin indique que la cartographie de l'estimation des besoins ne lui apparaît pas cohérente avec la cartographie des zonages Scellier.

M. Couaillier répond que pour l'élaboration de ce zonage, les villes centres de plus de 50 000 habitants ont été au minimum classés en zone B, ce qui peut conduire à certains décalages entre la tension réelle des marchés, et le zonage de ces villes.

M. Tétu, conseil général de la Somme, constate que la méthode d'évaluation des besoins est différente de celle utilisée pour le plan départemental de l'habitat (PDH) de la Somme récemment examiné par le comité, et qu'elle aboutit à des besoins très inférieurs à ceux estimés par le PDH (450 logements contre 1 070).

L'insuffisance des objectifs par territoire va selon lui, casser les dynamiques de réalisation de logements sociaux engagées depuis l'élaboration du PDH.

M. le Préfet répond que les dynamiques sont souvent évoquées mais qu'année après année, les réalisations sont inférieures aux besoins.

Si en septembre 2010, les territoires sont en mesure de démontrer que les objectifs sont insuffisants, la réévaluation de ceux ci sera demandée.

Mme Olivier indique que ce n'est pas l'absence de besoins qui explique que les objectifs de production n'ont pas été atteints ces dernières années, mais les difficultés rencontrées par les maîtres d'ouvrages pour équilibrer financièrement les opérations.

M. Baclet souhaite que soit mis en place un observatoire régional des projets qui n'aboutissent pas pour des motifs liés à leurs montages financiers.

M. le Préfet rappelle que des comités des financeurs existent déjà pour chaque territoire de programmation et indique que ces comités doivent pouvoir examiner les projets dont le montage financier est difficile.

Après avoir présenté les orientations régionales de programmation, M. Couaillier souligne qu'une attention particulière sera portée au respect des montants moyens de subvention prévus, afin que le niveau de consommation des dotations corresponde au niveau de réalisation des objectifs.

Mme Houssin informe que le conseil général de l'Oise éprouvera des difficultés à atteindre ses objectifs de production en zone B, le coût important du foncier dans ces zones rendant le montage des opérations difficile.

M. Delattre, CA du Soissonnais, expose que 174 PLUS-PLAI sont programmés sur le territoire de la communauté alors que l'objectif est fixé à 135, et interroge sur le devenir des 39 logements en sus de l'objectif.

M. Couaillier rappelle qu'un redéploiement des objectifs et dotations sera réalisé en septembre, en fonction des perspectives de réalisation en fin d'exercice, et du respect des orientations régionales concernant la localisation de la production, et les montants moyens de subvention par logement.

Dans l'attente de ce redéploiement, seuls 60% de la dotation annuelle seront délégués aux territoires.

Mme Olivier constate que les subventions diminuent alors que le prix de revient des logements augmente.

M. le Préfet répond qu'il faut analyser les motifs de blocage des opérations, et notamment le niveau d'intervention des différents financeurs.

M. Couaillier présente ensuite une étude portant sur les loyers annexes des logements PLAI agréés de janvier 2007 à octobre 2009.

Cette étude fait apparaître que des loyers annexes supérieurs à 9% des loyers des logements sont facturés au tiers des locataires, alors que ces loyers ne sont pas pris en compte pour le calcul des aides au logement.

Aussi, il est demandé que des règles soient établies au niveau de chaque territoire, pour maîtriser le niveau de ces loyers annexes.

Mme Olivier explique que l'amélioration de la performance thermique des logements a conduit à une diminution des charges des locataires, mais s'est traduite par des surcoûts de construction non répercutés dans les loyers.

Les loyers annexes constituent donc la variable d'équilibre financier des opérations.

Elle indique qu'une révision des majorations locales de loyers prenant en compte les performances thermiques des logements, permettrait de limiter le niveau des loyers annexes.

2.2 programmation 2010 parc privé

M. Coauillier présente les objectifs prioritaires de l'ANAH soit la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, et la lutte contre la précarité énergétique, ainsi que la déclinaison par territoire de la dotation et des objectifs régionaux 2010.

Il indique que pour chaque territoire, une réserve correspondant à 20% de sa dotation est constituée et ne sera versée en septembre que si les objectifs prioritaires sont atteints.

L'atteinte des objectifs prioritaires conditionnera également le maintien en 2011, de la dotation régionale.

3. Questions diverses

3.1 diagnostic énergétique du parc HLM Picard

M. Petit, Union régionale pour l'habitat, présente l'étude de diagnostic de diagnostic énergétique du parc HLM Picard (présentation ci-jointe).

Cette étude, portant sur près de 110 000 logements construits avant 1990, a notamment pour objectifs d'élaborer une classification du parc HLM Picard en fonction de son niveau de performance énergétique (classe G à B, des logements les plus énergivores au plus économes), de proposer pour chaque classe de patrimoine des scénarii d'amélioration énergétique et d'identifier les segments de parc prioritaires.

Les premiers résultats font apparaître qu'environ 36 000 logements relèvent des classes énergétiques les plus défavorables (classes E,F,G) et que sur ces 36 000 logements, 22 000 logements doivent faire l'objet de travaux d'amélioration de leurs performances énergétiques en application de la loi « Grenelle ».

Après cette présentation, M. le Préfet souhaite qu'une concertation de l'ensemble des partenaires soit organisée, afin d'examiner les outils à mettre en place pour l'engagement des travaux et notamment les conditions d'intervention du FEDER.

3.2 préparation des conventions d'utilité sociale

Après présentation par M. Couaillier du contenu et des modalités d'élaboration de ces conventions, M. le Préfet demande que lui soit adressée une note de procédure portant sur les relations entre le Préfet de région, les Préfets de département, les bailleurs sociaux et les collectivités locales.

M. Olivier souhaite que les enjeux régionaux de l'Etat soient communiqués aux organismes HLM avant qu'ils n'engagent l'association des Établissements Publics de Coopération Intercommunale.

M. le Préfet demande qu'une note précisant ces enjeux soit diffusée rapidement.

3.3 élaboration des plans départementaux d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans abri

Après présentation par Mme Jaafari, DRJSCS Picardie, des objectifs de ces plans et des orientations régionales, M. Henry, Association Régionale d'Accueil et de Réinsertion Sociale de Picardie, note qu'un objectif annuel d'accès au logement de 25% des personnes hébergées est fixé.

Il s'interroge sur le devenir des 75% des personnes hébergées qui n'accéderont pas à un logement.

3.4 la mise en œuvre du droit au logement opposable fin 2009

En Picardie, 1 055 demandes ont été déposées en 2009 contre 837 en 2008, les 2/3 des demandes concernant le département de l'Oise.

Depuis le 1^{er} janvier 2008, date d'entrée en vigueur du droit au logement opposable (DALO), 53% des recours examinés ont fait l'objet d'une décision favorable (44% pour la France hors Ile de France) et 70% des ménages à loger ou héberger ont effectivement été logés ou hébergés (68% France hors Ile de France).

Mme Olivier observe que les ménages relogés au titre du DALO présentent un taux d'impayés ou de conflits de voisinage beaucoup plus élevé que les autres locataires du parc social, et souligne la nécessité d'une concertation avec les Préfectures, afin d'éviter de reloger les bénéficiaires DALO dans des immeubles où résident déjà des locataires en difficulté.

Si la gestion du contingent de réservation préfectorale en flux permet une souplesse dans l'attribution des logements, elle estime que l'identification physique de ce contingent pose problème lorsqu'elle conduit à reloger des bénéficiaires du DALO en zone urbaine sensible.

M ; le Préfet fait part de son accord pour un examen conjoint entre les services préfectoraux et les bailleurs sociaux, des modalités de relogement des bénéficiaires DALO.

Mme Lafon, Action logement, précise que le contingent de réservation 1% est géré physiquement et que les attributions de 25% de ce contingent aux bénéficiaires du DALO sont légalement gérés programme par programme.

3.5 évolution en Picardie, du prix de revient des logements locatifs sociaux de 2005 à 2009

L'évolution de 2005 à 2009 du prix de revient prévisionnel des logements locatifs sociaux neufs, hors logement foyer, a été étudié en distinguant logements individuels et collectifs.

L'étude a porté sur l'évolution des prix de revient au m² de surface utile et par logement, afin de prendre en compte les évolutions de la surface moyenne des logements.

Pour l'individuel, le prix de revient au m² de surface utile progresse sur la période de 33% pour atteindre 1 622€ alors que pour le collectif, la progression atteint 25% avec un prix de revient de 1 721€ par m².

Par logement, le prix de revient de l'individuel progresse de 38% et atteint 141 000€ pour un logement moyen de 85 m², alors que celui du collectif évolue de 23% à 106 700€ pour un logement moyen de 62 m².

Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte d'augmentation de la taille moyenne des logements de 3 m² en individuel (+3,6%) et de stabilité de cette taille en collectif.

M. Baclet indique qu'il serait intéressant de comparer les prix de revient prévisionnel et les prix de revient définitifs afin de prendre en compte pour certaines opérations les résultats des appels d'offre et les aléas de chantier.

M. le Préfet demande à la DREAL Picardie de rédiger une note sur l'évolution des prix de revient et analysant les évolutions par poste de dépenses (charge foncière, coût bâtiment, prestations intellectuelles).

Il demande que cette note soit accompagnée d'une analyse comparative des plans de financement des opérations avec des éléments de comparaison avec d'autres régions.

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 1^{er} avril 2010

Liste des participants

Présidence : 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 Jean-Pierre TETU, Vice-Président du Conseil Général de la Somme
Monsieur Gilles GILLET, Délégué à 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 »

2^e Collège

Monsieur Klébert BACLET, Union Régionale pour l'Habitat en Picardie
Madame Cécile FERJANI, Union Régionale pour l'Habitat en Picardie
Monsieur Didier FLINT, Syndicat National des Aménageurs - Lotisseurs
Madame Marie Laure LAFON, déléguée régionale Action logement
Monsieur François HEIBLE, Caisse des Dépôts et Consignations
Monsieur Vincent GORNY, Crédit Foncier
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 Pol WILLOT, Confédération Nationale du Logement
Monsieur Bernard GERSTEL, Confédération Générale du Logement
Monsieur Alain HECQUET, Association pour la Consommation, le Logement et le Cadre de Vie
Monsieur Alain SUBTS, Union Nationale de la Propriété Immobilière de Picardie
Monsieur Jean Paul HENRY, Association Régionale d'Accueil et de Réinsertion Sociale de Picardie
Madame Évelyne REMY, Duo Immobilier
Monsieur Christian BOUQUET, Union d'Économie Sociale pour le Logement

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 Frédéric WILLEMIN, Directeur Régional p.i. de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Monsieur Éric LEDOS, 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
Monsieur Patrice GEORGES, Directeur Départemental de la Cohésion Sociale de l'Aisne
Monsieur Didier BELET, Directeur Départemental de la Cohésion Sociale de la Somme

Participaient également

Monsieur Jean Luc BLONDEL, Secrétariat général pour les affaires régionales de Picardie
Monsieur Jean Marie DEMAGNY, DREAL Picardie
Monsieur Rémi COUAILLIER, DREAL 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

Madame Fabienne SPECQ, Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Somme
Monsieur Lionel FRAILLON, Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture de l'Oise
Monsieur Hélène BARON, Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture de l'Oise
Madame Marie Claude JUVIGNY, Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Somme
Monsieur Thierry THOUMY, DREAL Picardie
Madame Claire OLIVIER, SA d'HLM du Beauvaisis
Monsieur Jean Luc BOURGEOIS, Vice Président de la Communauté d'agglomération du Beauvaisis
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 Émilie BEAURAIN, Communauté d'agglomération de Saint Quentin
Madame Catherine COLLET, Conseil général de l'Oise
Madame Marie Annick DAVERDIN, Conseil général de l'Oise
Monsieur Alexandre DUCARROZ, Communauté d'agglomération du Beauvaisis
Monsieur Jérôme ALLIOUX, Agglomération de la région de Compiègne
Madame Martine ROBERT, Communauté d'agglomération Amiens Métropole
Madame Carine MOUROUX, ADIL de la Somme