

PREFET DE LA REGION PICARDIE

COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT

Compte rendu de la séance du 8 juillet 2011

Le comité régional de l'habitat s'est réuni le 8 juillet 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 et perspectives fin d'année,
- examen pour avis du projet de programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération Amiens Métropole,
- éléments d'analyse des difficultés de production de logements sociaux en Picardie,
- informations 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. Programmation 2011 : avancement et perspectives fin d'année

1.1 Parc public

M. Couaillier (DREAL Picardie) présente l'état d'avancement au 6 juillet de la programmation 2011, et les perspectives fin d'année pour les PLUS-PLAI et les PLS.

➤ État d'avancement au 6 juillet 2011

- **PLUS-PLAI** : environ 1/3 de l'objectif est atteint par 2 territoires (CG Oise et Somme) alors qu'aucune opération n'est agréée dans les autres territoires.

Pour la Picardie, 22% de l'objectif global est atteint, soit un taux supérieur à la moyenne nationale (19%).

M. le Préfet observe qu'aucun logement n'est agréé dans l'Aisne et en demande les motifs.

M. Carrot (DDT Aisne) indique que de nombreux dossiers sont déposés mais qu'ils sont incomplets.

Ces dossiers incomplets représentent 72 logements pour la CA Soissonnais et 107 logements pour le territoire hors délégation.

Pour l'Oise, M. Fraillon (DDT Oise) précise qu'au 15 juillet, 20% des objectifs seront atteints pour la CA du Beauvaisis et 10% pour la CA de Compiègne. Au total, 1/3 de l'objectif du département sera atteint à cette même date.

- **PLS** : 55% de l'objectif régional est atteint contre 12% au niveau national. Les CA du Beauvaisis et de Compiègne dépassent très fortement leurs objectifs indicatifs, suite à l'agrément de 2 opérations de logements étudiants, alors que la Somme atteint 47% de son objectif indicatif.

M. Delattre (CA Soissonnais) indique que les 35 PLS affectés à la CA du Soissonnais peuvent être réaffectés à d'autres territoires, aucune opération PLS n'y étant programmée en 2011.

➤ Perspectives fin 2011

- **PLUS-PLAI** : avec 1 663 logements, les perspectives sont globalement supérieures à l'objectif de 1 170 logements.

A l'exception de la CA du Beauvaisis, l'ensemble des territoires affichent des perspectives supérieures, voir très supérieures (DDTM Somme), aux objectifs. Ces perspectives se décomposent en 1174 PLUS et 489 PLAI, soit une part de PLAI de 29%, cette part étant toutefois sensiblement inférieure à 25% dans 3 territoires : CA du Beauvaisis, de Compiègne, du Soissonnais.

Par zone, les perspectives sont légèrement inférieures aux objectifs pour la zone B (806 logements pour un objectif de 845) et très supérieures pour la zone C (857 logements pour un objectif de 325).

- PLS : les perspectives, soit 907 logements, sont très supérieures à l'objectif régional (650 logements) et intègrent 264 logements étudiants et 213 logements en foyers.

Un redéploiement de la dotation nationale PLS devrait intervenir en juillet, et se traduire par une majoration de la dotation régionale.

M. le Préfet note que ces perspectives sont satisfaisantes et demande qu'elles soient concrétisées très rapidement, pour démontrer la possibilité d'atteindre et dépasser l'objectif régional.

Mme Lejeune (Conseil régional Picardie) observe que, nonobstant les orientations nationales de réorientation de la production vers la zone B, il existe une réelle demande locative sociale en zone C.

Elle indique que la ligne à grande vitesse va se réaliser et desservir des secteurs en zone C dans lesquels les promoteurs acquièrent actuellement le foncier disponible et que le logement social en est ainsi écarté.

M. Vantomme (sénateur de l'Oise) observe que les règles de financement changent tous les ans et qu'il n'est pas possible de déposer 50% des dossiers en juin quand les règles de financement sont arrêtées en mars.

Il souligne la nécessité de prendre en compte les programmes mixtes (PLUS-PLAI-PLS) dans la répartition des dotations et rappelle que pour construire, il faut : une volonté politique, des terrains, un bailleur et que l'État accompagne l'opération.

M. Delattre explique que pour la CA du Soissonnais, la part de 18% de PLAI dans les perspectives s'explique par la programmation d'une opération particulière en démembrement de propriété (usufruit locatif), incompatible avec un financement PLAI.

M. le Préfet souligne que la liste des opérations engagées au 15 septembre, date du prochain point d'étape national sur l'avancement et les perspectives 2011, devra faire apparaître clairement la priorité donnée aux opérations en zone B.

M. Caron (DREAL Picardie) indique que pour la production en zone C, la DDTM de la Somme a proposé une réflexion intéressante, en classant les opérations en zone C selon 3 niveaux de priorité décroissants, qui prennent en compte notamment les niveaux de tension et les niveaux d'équipement des communes d'implantation des programmes. Il informe que le bureau du comité a proposé lors de sa réunion du 16 mai 2011, que les 2 autres départements s'engagent dans la même réflexion.

Il souhaite qu'au 15 septembre soient financées le plus possible d'opérations en zone B, et les opérations en zone C prioritaire (la plus tendue).

M. le Préfet souligne la responsabilité des collectivités délégataires quant à la consommation des autorisations d'engagement mises à leur disposition, les autorisations non consommées ne pouvant être retirées pour être attribuées à un territoire qui pourrait les consommer.

M. Couaillier présente au comité les orientations proposées par le bureau.

➤ Afin de tenir compte des difficultés potentielles à réaliser la totalité des opérations programmées en zone B et de la forte demande en zone C, **il est proposé de majorer l'objectif régional de production en zone C de 105 logements**, et de le porter ainsi de 325 à 430 logements, répartis comme suit : CA Soissonnais 70 logts (inchangé), Aisne hors délégation 110 logts (+30), CG Oise 120 logts (+35), Somme 130 logts (+40). **Le CRH adopte cette nouvelle répartition.**

Concernant les indicateurs de tension, il informe que les réflexions sont en cours et qu'un groupe de travail sera réuni en septembre pour examiner des indicateurs communs de tension.

Il précise que ces indicateurs seront complétés par des réflexions sur des critères de priorité pour la construction hors zone tendue (présence d'une gare, desserte par les transports en commun,...).

Mme Lejeune ajoute qu'à ces critères doivent être ajoutés les futurs équipements (Ligne à Grande Vitesse, Canal Seine Nord Europe).

➤ **Il est également proposé d'assouplir les règles concernant l'obligation de réalisation de programmes mixtes PLUS-PLAI comportant au moins 25% de PLAI.**

Ainsi ces programmes pourront bénéficier d'une subvention par logement de 3 000€ ou 1 500€ (zone B ou C), si la production de l'organisme comporte globalement au moins 25% de PLAI, et si le territoire de programmation comporte 25% de PLAI. Par ailleurs, par opération, le seuil de 25% pourra être appliqué avec souplesse et ramené à 22-23%.

M. le Préfet souligne que les adaptations proposées constituent des assouplissements des dispositions arrêtées lors du précédent comité, et doivent contribuer à l'atteinte des perspectives annoncées.

M. Vantomme souligne la difficulté pour les maîtres d'ouvrage de réaliser des PLAI dans certaines communes suite aux refus des élus.

M. Topin (CA du Beauvaisis) demande si une modification du zonage Scellier (zonage A,B,C) est envisageable.

M. Couaillier répond qu'une révision de ce zonage est envisageable en 2012, et que les réflexions conduites doivent permettre de formuler des propositions dans ce sens.

M. Vantomme estime incohérent d'appliquer les critères du zonage Scellier, conçu pour l'investissement locatif privé, à la programmation de logements locatifs sociaux et note que ce zonage n'est pas conforme à la réalité.

Le CRH adopte les nouvelles règles proposées ci-dessus.

1.2 Parc privé

M. Couaillier présente l'avancement de la programmation au 27 juin pour les aides aux propriétaires bailleurs (PB) et aux propriétaires occupants (PO), et observe que la réorientation des aides vers les nouvelles priorités de l'ANAH est bien engagée dans certains territoires et doit être renforcée dans d'autres.

Les taux de réalisation des objectifs régionaux sont globalement voisins des taux nationaux et varient selon les thématiques de 4% (aides aux PO pour des travaux portant sur des logements très dégradés) à 46% (aides aux PB pour les mêmes travaux).

En ce qui concerne les aides aux PO pour la réalisation des travaux d'économie d'énergie, il rappelle que celles-ci sont accordées au titre du programme « Habiter mieux » qui mobilise, outre les subventions de droit commun de l'ANAH, une aide forfaitaire d'un montant minimum de 1 100€ au titre des « Investissements d'avenir ».

Ces aides sont accordées dans le cadre d'un contrat local d'engagement (CLE) de lutte contre la précarité énergétique conclu entre l'État, l'ANAH, le conseil général et l'ensemble des partenaires du programme « Habiter mieux ».

Ces contrats sont signés pour les départements de l'Aisne et de la Somme, ainsi qu'avec la CA du Soissonnais et les aides peuvent maintenant être accordées dans ces territoires.

Ainsi, un propriétaire occupant résidant dans la CA du Soissonnais réalisant des travaux d'économie d'énergie d'un montant de 10 000€ pourra bénéficier de l'aide de droit commun de l'ANAH de 2 000€, de l'aide forfaitaire majorée, compte tenu de la participation apportée par la CA, de 1 600€ et de l'aide de la CA de 1 000€ soit au total de 4 600€ d'aides.

M. Topin observe que les plafonds de ressources permettant aux propriétaires occupants de bénéficier du taux maximum de subvention de l'ANAH, soit 35%, sont très faibles (ressources mensuelles de 2 000€ pour 4 personnes) et expliquent les difficultés de réalisation des opérations.

M. Couaillier indique que ces aides sont effectivement ciblées vers les propriétaires occupants disposant de faibles ressources.

M. le Préfet souligne d'une part que les CLE permettent de mobiliser les partenaires pour repérer et accompagner les ménages pour la réalisation des travaux, d'autre part que l'engagement financier des collectivités est important, puisqu'il permet de majorer l'aide forfaitaire accordée.

Il insiste sur la nécessité de conclure très rapidement les CLE dans le département de l'Oise.

Mme Houssin répond que le conseil général est prêt à délibérer sur la signature de ce contrat.

Mme Lejeune précise que le conseil régional, s'il n'est pas signataire des CLE, est partenaire pour leur mise en œuvre et qu'il a assoupli ses règles quant aux plafonds de revenus.

Concernant la dotation ANAH, M. Couaillier informe qu'une dotation complémentaire est sollicitée sur l'enveloppe nationale affectée aux copropriétés en difficulté, afin de permettre le financement du plan de sauvegarde n°2 de la Commanderie à Nogent-sur-Oise.

2. Examen pour avis du projet de programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération Amiens Métropole

M. Renaux (CA Amiens Métropole) présente le projet.

M. le Préfet invite ensuite M. Gérard (DDTM de la Somme) à faire part de ses observations.

M. Gérard indique que le document présenté a fait l'objet d'échanges avec la collectivité depuis sa première version remise fin 2010.

Il souligne la qualité du diagnostic, le caractère très volontariste du programme qui prévoit une production annuelle de 1 400 logements, dont 360 logements sociaux, à rapporter aux 280 logements sociaux produits en moyenne ces dernières années, et formule les observations suivantes :

- le foncier dans les communes périphériques d'Amiens n'est pas toujours maîtrisé,
- le programme devra préciser les documents d'urbanisme à mettre en compatibilité pour permettre sa mise en œuvre,
- les dispositifs d'intervention sur le parc privé devront être précisés.

M. Tétu (CG Somme) observe que le partenariat avec le conseil général devra être développé pour les actions en faveur des publics du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Il précise par ailleurs que le plan départemental de l'habitat arrivant à mi-parcours sera harmonisé avec le PLH, et souligne la nécessité pour Amiens Métropole de développer la coopération avec les autres EPCI du Grand Amiénois.

M. le Préfet demande à M. Renaux si les projections démographiques ont été établies en collaboration avec l'INSEE, un rappel de la production moyenne de logements sociaux de 2008 à 2010 et des perspectives 2011-2012, et la position de la collectivité quant à la délégation de compétences.

Concernant les projections démographiques, M. Renaux indiquent qu'elles s'inscrivent dans les objectifs du SCOT du pays du Grand Amiénois, construits à partir des projections fournies par l'INSEE.

Il confirme l'accord de principe de la collectivité pour être délégataire de compétences en 2012 et note qu'une réflexion doit être conduite avec le conseil général pour une complémentarité des interventions.

Il indique que les perspectives 2011 de production de logements sociaux s'élèvent à 304 logements et confirme que les ZAC qui permettent d'accueillir les logements sociaux sont réellement opérationnelles.

Le rythme de production de ces logements peut donc s'accroître, même si les capacités d'intervention des organismes sont limitées, compte tenu des fonds propres dont ils disposent et de l'importance des programmes de réhabilitation dans lesquels ils sont engagés.

Il fait part de la volonté de faire intervenir d'autres opérateurs.

Sur le thème de la disponibilité du foncier, M. Tétu rappelle que le département de la Somme a engagé une étude de préfiguration d'un établissement public foncier local et souligne l'intérêt pour Amiens Métropole à adhérer à cette structure.

En conclusion, M. le Préfet souligne le caractère volontariste des perspectives démographiques prises en compte, la croissance importante de la production de logements prévue, et sollicite l'avis du comité sur le projet.

Le comité émet à l'unanimité un avis favorable quant au projet de PLH d'Amiens Métropole.

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

M. Caron rappelle que l'analyse des prix de revient et plans de financement prévisionnels des opérations réalisées en Picardie, par comparaison avec d'autres régions, n'avait pas permis d'identifier de motif de difficulté de production propre à la Picardie.

Une nouvelle analyse a été conduite à partir des conditions d'équilibre financier des opérations, de la situation des bailleurs sociaux picards et de la disponibilité du foncier, afin d'aboutir à la proposition de pistes de progrès.

Les éléments présentés ont fait l'objet d'échanges lors de 2 réunions organisés par la DDT de l'Oise avec les bailleurs du département et lors d'une réunion avec les représentants de l'Union Régionale pour l'Habitat.

M. Couaillier présente les éléments d'analyse, et les pistes de progrès identifiées :

- proposer des mesures permettant d'atténuer l'effet frontière avec l'Ile de France, de la délimitation des zones de financement,
- analyser avec les bailleurs sociaux et leurs collectivités de rattachement ou actionnaires de référence, les moyens nécessaires pour conforter leur situation financière,
- libérer du foncier en mobilisant tous les outils disponibles :
 - s'assurer que les documents de planification en matière d'urbanisme contiennent les dispositions permettant de répondre aux besoins en logements de toute nature,
 - informer et conseiller les collectivités sur l'utilisation des outils de l'action foncière
 - informer les communes sur leurs potentialités de développement
 - inciter les communes ou EPCI du Sud de l'Oise à adhérer à l'EPFL Oise ; favoriser dans l'Aisne et la Somme la création d'EPFL en lien avec l'EPFL de l'Oise,
- ouvrir la réflexion sur la diversification des opérateurs,
- mettre en place des groupes de travail thématiques afin d'établir un diagnostic partagé des difficultés de développement du parc social dans certains territoires, et de formuler des propositions pour lever ces difficultés.

M. le Préfet note que l'analyse fait ressortir des coûts de construction plus élevés en zone B2 en Picardie que dans les autres régions, et en demande les motifs.

M. Delaplace (Fédération du bâtiment) répond qu'il ne dispose pas d'explication a priori et qu'il faudrait examiner le détail des coûts de construction pour expliquer cette situation.

M. Allieux (CA Compiègne) observe que le coût du foncier est très élevé dans l'agglomération de Compiègne et que l'analyse doit prendre en compte les cessions de terrains par les collectivités aux bailleurs sociaux, à des conditions privilégiées.

M. Vantomme note que l'État demande aux collectivités de conforter la situation des bailleurs sociaux alors que le logement est de la compétence de l'État, qui parallèlement institue une taxe sur ces bailleurs et plafonne les loyers, alors que ceux-ci constituent les fonds propres nécessaires à la construction.

Il indique que le département de l'Oise affecte 10 M€ annuellement au logement et ne viendra pas au secours des bailleurs sociaux.

Mme Lafon (Action Logement) expose que les aides d'Action Logement varient de 10 000 à 15 000€ par logement social, en contrepartie de réservations locatives.

Or, elle constate que certains bailleurs refusent les candidats présentés par Action Logement, et font ainsi obstacle à l'exercice de son droit de réservation.

Elle informe que dans ces conditions, les aides d'Action Logement vont être réorientées vers d'autres régions.

Par ailleurs, elle indique que les propositions de l'État dans le cadre de la négociation du programme 2012-2014 d'emploi des fonds d'Action Logement, portent sur un prélèvement total de 3,5Mds € dont 1,25Mds € en 2012, représentant 50% de la collecte.

Elle estime que ces prélèvements réduiront très fortement les interventions en faveur du logement social et du logement des jeunes.

M. le Préfet propose la mise en place de groupes de travail sur l'effet frontière de la délimitation des zones de financement, sur l'analyse des coûts de construction, et de procéder avec les organismes qui le souhaitent à une analyse des moyens permettant d'améliorer leurs situations.

Il demande que les différents groupes travaillent de façon transparente et partagée.

4. Informations diverses

4.1 Bilan des dispositifs en faveur de l'amélioration énergétique du parc de logements.

M. Couaillier présente le bilan 2010 de l'éco-PTZ en soulignant la plus forte progression en Picardie du nombre de prêt distribués (+ 44% par rapport à 2009 avec 1 480 prêts), qu'en moyenne nationale (+11%).

Il expose ensuite le bilan 2005-2008 du crédit d'impôt développement durable qui a concerné 4 200 000 logements pour un montant de travaux déclaré de 23,6Mds€ et une dépense fiscale de 7,8Mds€.

En Picardie, ce crédit d'impôt a concerné en 4 ans 90 000 logements et plus de 500M€ de travaux, générant une dépense fiscale de près de 170M€.

4.2 Premiers résultats de l'appel à projet FEDER pour la rénovation thermique du parc social

M. Leporq (conseil régional de Picardie) expose que 8 demandes d'aides du FEDER ont été déposées.

Ces demandes concernent 379 logements et représentent un montant total de subventions de 1,4M€.

Après complément et instruction, la commission permanente du conseil régional statuera sur ces demandes en fin d'année.

Un second appel à projets est publié pour un dépôt des dossiers pour le 1er septembre 2011.

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 octobre.

Il demande que, sans attendre cette réunion, les perspectives fin 2011 actualisées au 15 septembre soient diffusées aux membres du comité.

Le Préfet de région



Michel DELPUECH

Comité régional de l'habitat du 8 juillet 2011

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

2^e Collège

Monsieur Bernard DOMART, Union Régionale pour l'Habitat en Picardie
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
Mademoiselle Cindy BAÉSEN, Dexia Crédit Local
Monsieur Daniel CARPENTIER, URPACT Picardie
Madame Carine MOUROUX, 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 BOUQUET, Union d'Économie Sociale pour le Logement
Monsieur Alfred THIRIEZ, Union Régionale des Associations Familiales
Monsieur Alain SUBTS, Union Nationale de la Propriété Immobilière

Administrations

Monsieur Philippe CARON, Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Monsieur Jean François COQUANT, 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 Jean Luc BLONDEL, Secrétariat général pour les affaires régionales de Picardie
Monsieur Philippe CARROT, Direction Départementale des Territoires de l'Aisne
Monsieur Lionel FRAILLON, Direction Départementale des Territoires de l'Oise
Madame Christine JAAFARI, Direction Régionale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale
Monsieur Éric BECART, Direction Départementale de la Cohésion Sociale de la Somme
Monsieur Ludovic MAHINC, Direction Départementale de la Cohésion Sociale de l'Aisne
Madame Marie Claude JUVIGNY, Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Somme
Monsieur Nicolas ANGIBAUD, 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 :

Monsieur André VANTOMME, Sénateur de l'Oise

Madame Isabelle GRAUX, Communauté d'agglomération Amiens Métropole

Monsieur François HEIBLE, Caisse des dépôts

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

Monsieur Frédéric LEPORQ, Conseil régional de Picardie

Madame Hélène CARON, Conseil général de la Somme

Monsieur Philippe DAVERDIN, Conseil général de l'Oise

Monsieur Jérôme ALLIOUX, Agglomération de la région de Compiègne

Madame Martine ROBERT, Communauté d'agglomération Amiens Métropole

Madame Capucine JERUSALEMY, Communauté de l'agglomération Creilloise

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

Madame Sophie LEMOINE, Communauté d'agglomération du Beauvaisis

Monsieur Alain DEHAUDT, ADIL de l'Oise

Monsieur Jean Marie BRIGNON, Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie

Monsieur Samuel LORIN, Fédération française du bâtiment Picardie

Madame Leïla TISGOUINE, AIVS Duo Immobilier

Monsieur Jean Paul HENRY, FNARS Picardie