

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER

Direction Régionale de l'Environnement de
l'Aménagement et du Logement du Nord - Pas-de-Calais

CRH du 29 mars 2010 Programmation des aides de l'Anah en faveur du parc privé

Aucune notification officielle des dotations et objectifs régionaux n'est encore intervenue. Les perspectives pour 2010 sont toutefois les suivantes.

1. Les orientations nationales

- **La lutte contre l'habitat indigne et dégradé, renforcée par la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)**

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est la première des priorités d'intervention de l'Anah. Déjà fortement affirmée pendant la période du Plan de Cohésion sociale, elle sera confortée dans les 3 ans à venir par le contrat de performance liant l'Etat et l'agence. Elle se réalisera notamment au travers de la mise en œuvre des projets PNRQAD ainsi que ceux des candidats non retenus et dirigés vers les dispositifs de droit commun que sont les OPAH Renouvellement Urbain (OPAH RU).

Les dossiers de Lille Métropole, de Valenciennes Métropole et de Calais ont été retenus au PNRQAD. La candidature de Maubeuge Val de Sambre a également été retenue, mais limitée à un accompagnement en ingénierie. Enfin, 4 dossiers ont été écartés : Caudry (OPAH RU en cours de montage), Saint Omer, Cambrai, Douai.

- **La lutte contre la précarité énergétique, et l'aide aux propriétaires occupants modestes**

Le second axe d'intervention est l'aide aux propriétaires occupants les plus modestes à rénover thermiquement leur logement, en application de l'objectif de lutte contre la précarité énergétique fixée par la loi « Grenelle 1 » d'août 2009 (article 2). Cette priorité déjà mise en avant en 2009 dans le cadre du Plan de Relance est appelée à une forte montée en charge par l'instauration du « Fond national d'aide à la rénovation thermique des logements privés », confié à l'Anah.

Ce fond vise à la réhabilitation de 300 000 à 500 000 logements occupés par des propriétaires très modestes (1^{er} décile de revenus) d'ici 2017, avec une exigence minimale d'économie d'énergie de 25%. Le fond disposera d'un apport de l'Etat de 1,25 Milliards, dont 500 M€ issus du Grand Emprunt, et fera l'objet d'une déclinaison locale sous forme de « contrats locaux d'engagement contre la précarité énergétique » passés avec les collectivités, dont l'investissement attendu sera de même hauteur que celui de l'Etat, et l'ensemble des autres partenaires locaux (CAF, acteurs sociaux, banques, professionnels du bâtiment..)

Les modalités de régionalisation de ce fond et de négociation des contrats d'engagements seront précisées par le ministère du Logement et l'Anah avant la tenue des tables rondes départementales de lutte contre la précarité énergétique que les préfets de département auront à organiser à partir du mois de mai.

Si les dotations régionales n'intègrent donc pas à ce stade l'apport du « Grand Emprunt », une partie du budget de « droit commun » de l'Anah est d'ores et déjà orientée vers cette priorité. Il est toutefois demandé de ne pas limiter l'intervention en faveur des propriétaires occupants à la rénovation thermique : l'enjeu de l'adaptation des logements au vieillissement, au handicap ou à la perte d'autonomie est également rappelé, mettant en avant l'importance d'agir en milieu rural.

- **Le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés**

Le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés, axe majeur du Plan de Cohésion sociale, fait l'objet d'objectifs quantitatifs nationaux en baisse. Cette diminution porte d'abord sur les logements à loyers intermédiaires, et prolonge une tendance amorcée en 2009. Elle sera poursuivie en 2011 et 2012, et probablement étendue aux loyers sociaux et très sociaux, dont la production sera de plus en plus rattachée aux projets PNRQAD et OPAH RU.

Le traitement des copropriétés en difficultés constitue le 4^{ième} axe d'intervention de l'Agence, mais trouve une application limitée dans la région Nord Pas de Calais

Enfin, l'Anah poursuit en 2010 l'effort d'humanisation des structures d'hébergement. Les crédits correspondants ne sont toutefois pas fongibilisés avec l'enveloppe déléguée pour la mise en œuvre des priorités « classiques », et sont donc conservés sous la forme d'une réserve nationale gérée par l'Anah centrale.

2. Les objectifs régionaux

Comparatif objectifs 2009 et 2010 (en nombre de logements)

	Objectifs 2009	Résultats 2009	Objectifs 2010
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	1815	1236	1090
Logements locatifs indignes (PB LHI)	1300	366	370
Logements locatifs très dégradés (PB TD)	135	306	385
Logements indignes en propriété occupante (PO LHI)	210	53	175
Logements très dégradés en propriété occupante (PO TD)	170	511	175
Développement d'une offre à loyers maîtrisés	1630	1015	495*
Loyers très sociaux (LCTS)	400	434	105
Loyers sociaux (LC)	600	397	210
Loyers intermédiaires (LI)	630	184	180
Aide aux Propriétaires occupants (PO), hors habitat indigne ou dégradé	S.O	5500	3725

* convention de présentation différente entre 2009 et 2010 (voir ci-dessous)

Les principales évolutions quantitatives par rapport aux années précédentes :

- Des objectifs plus réalistes de lutte contre l'habitat indigne dans le parc locatif privé (PB LHI)

Supérieur à 1300 logements depuis 2 ans, mais loin d'être atteint, l'objectif régional assigné est revu à la baisse à 370 logements. Cette réduction ne doit pas s'interpréter comme un affaiblissement de cette priorité, mais comme la préoccupation de fixer un objectif à portée. Ce souci du réalisme opérationnel a prévalu dans la construction de la méthode de programmation nationale adoptée par l'Anah. Par ailleurs, l'objectif de traitement de logements indignes stricto sensu, s'accompagne d'une hausse de l'objectif d'intervention dans des logements non indignes, mais fortement dégradés.

- Une réduction de l'objectif de développement d'une offre à loyers maîtrisés, principalement en loyer intermédiaire

Les objectifs fixés par l'Anah font l'objet d'une présentation différente des années précédentes : il s'agit pour la première fois d'objectifs exprimés sans double compte, c'est à dire hors la production de logements locatifs relevant de la lutte contre l'habitat indigne (PB LHI) ou très dégradé (PB TD) déjà comptés plus haut. La baisse par rapport à 2009 doit donc être relativisée : dans la mesure où les sorties d'indignité ou d'habitat dégradé dans le parc locatif aboutissent à un conventionnement à loyer maîtrisé dans plus de 9 cas sur 10, principalement en loyer social ou très social, la production globale de logements à loyer maîtrisé attendue de la région est de l'ordre de 1200 logements au lieu de 1600 en 2009. Cette différence porte essentiellement sur les logements à loyers intermédiaires

- L'assignation d'objectifs quantitatifs d'aide en faveur des propriétaires occupants.(PO)

L'évolution des priorités de l'agence conduit à l'apparition d'objectifs territorialisés de traitement de logements en propriété occupante pour 2010, à la différence des années précédentes. Cet objectif est toutefois inférieur aux résultats habituels régionaux, mais il fait l'objet dorénavant d'un ciblage très clair vers la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation au vieillissement. Par ailleurs, cet objectif n'intègre pas à ce stade les évolutions quantitatives qui apparaîtront avec l'entrée en vigueur du fond national en faveur de la rénovation énergétique.

3. La dotation régionale

La dotation régionale devrait être de l'ordre de 37,3 M€. Elle doit être comparée aux dotations initiales 2008 et 2009 (hors plan de relance), respectivement de 33,1M€ (+13%) et 34,8M€ (+7%).

La dotation 2009 initiale globale (incluant le plan de relance) était de 45,7M€. Les besoins budgétaires globaux en 2010 seront toutefois moindres : les stocks en début d'année représentent, pour les dossiers propriétaires bailleurs, de l'ordre de 9M€ de subventions, alors que ce montant atteignait 17 M€ début 2008 et début 2009.

Cette dotation régionale de 37,3M€ n'inclut pas

- les crédits d'humanisation des structures d'hébergement
- l'apport du Grand Emprunt en faveur de la lutte contre la précarité énergétique.

Enfin, le financement des dossiers PNRQAD s'imputera sur la dotation régionale. Toutefois, les premiers impacts budgétaires significatifs ne devraient se faire sentir qu'à partir de 2011.

4. Répartition territoriale des objectifs

La méthode de répartition proposée confronte deux approches :

1^{er} temps : appréciation et différenciation des besoins territoriaux à partir de clefs statistiques adaptées à chaque objectif. (voir annexe pour le détail des variables retenues). Ces clefs statistiques s'attachent à croiser l'état du parc logement et les ressources de ses occupants. Dans le cas de l'action en faveur des propriétaires occupants modestes, un critère d'âge de l'occupant a été ajouté : outre une meilleure quantification des besoins liés au vieillissement, ce critère permet d'accorder davantage de poids aux secteurs ruraux de la région. (détail des clefs statistiques en annexe)

2^{ème} temps : ajustements apportés à l'application de la clef statistique pour tenir compte de la capacité opérationnelle de chaque territoire, reflétée d'une part par les résultats obtenus en 2008 et 2009 et d'autre part par les prévisions d'activité dégagées des opérations programmées en cours, après enquête des DDTM.

5. Répartition de la dotation

La dotation de chaque territoire résulte **de l'application des subventions moyennes nationales aux objectifs retenus** en différenciant les territoires en zone B et en zone C (les subventions moyennes n'étant pas les mêmes puisque les règles de calcul des subventions de l'Anah en faveur des propriétaires bailleurs varient en fonction de ce zonage national). Dans le cas des objectifs de production de logements à loyers maîtrisés dans le parc ni indigne, ni dégradé, ces subventions moyennes nationales sont légèrement minorées.

Les subventions moyennes de la zone C ont été retenues pour le Nord et le Pas de Calais non délégués. Pour les autres territoires, ce sont les subventions moyennes de la zone B qui sont utilisées. En dehors de cette distinction, la règle de calcul de la dotation est commune à l'ensemble des territoires.

Une réserve régionale de 900 K€ est constituée.

La proposition de répartition des objectifs et des dotations figure dans le tableau n°2

Annexes :

Rappel des définitions d'habitat « indigne » et d'habitat « très dégradé »

Note sur les variables retenues pour établir les clefs de répartition

Tableau 1 : Clefs de répartition

Tableau 2 : Proposition de répartition des objectifs et de la dotation. Détail des subventions moyennes unitaires utilisées pour déterminer les dotations des territoires.

Annexes :

Définition des logements indignes : logements, locatifs ou en propriété occupante, qui présentent un danger pour la santé ou la sécurité. Cela recouvre les logements faisant l'objet d'une procédure réglementaire d'insalubrité / péril / saturnisme / sécurité des équipements collectifs, et les logements dont l'état de dégradation relève d'une situation d'insalubrité « avérée ». L'insalubrité « avérée » doit être démontrée par l'utilisation d'une grille d'évaluation nationale établie conjointement par l'Anah et le ministère de la santé.

Définition des logements dégradés : renvoie à une notion d'habitat en mauvais état, sans que l'état de dégradation des logements ne les fassent entrer dans la catégorie « Indigne ». Sont considérés comme logements très dégradés :

Les logements locatifs qui cumulent deux conditions : 1. logement pour lesquels le coût de travaux est supérieur à 500 €/m² HT ; 2. L'intervention vise à créer les deux éléments de confort Salle d'eau et « WC », ou à réaliser des travaux visant à préserver la santé des occupants, ou à réaliser des travaux visant à améliorer la sécurité des occupants.

Les logements en propriété occupante qui cumulent deux conditions : 1. logement pour lesquels le coût de travaux est supérieur à 200 €/m² HT ; 2. L'intervention vise à créer les deux éléments de confort Salle d'eau et « WC », ou à réaliser des travaux visant à préserver la santé des occupants, ou à réaliser des travaux visant à améliorer la sécurité des occupants.

Variables statistiques retenues pour établir les clefs de répartition

Priorités	Objectif	Variable retenue	Commentaires
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé dans le parc locatif privé			
Logements locatifs indignes	PB LHI	Nombre de logements locatifs privés classés en catégorie cadastrale 7 et 8, occupés par des ménages ayant plus de 25 ans et des revenus inférieurs au seuil de pauvreté	Visé à identifier la frange potentiellement la plus insalubre du Parc privé potentiellement indigne (PPPI) et à permettre les comparaisons interdépartementales. Source : FILOCOM
Logements locatifs très dégradés	PB TD	Nombre de logements locatifs privés classés en CC 6, 7 et 8, occupés par des ménages ayant plus de 25 ans et des revenus inférieurs au seuil de pauvreté	La prise en compte de la classe 6 élargit la cible visée, en intégrant un parc en « simple » mauvais état. Source FILOCOM
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé en propriété occupante			
Logements indignes	PO LHI	Logements en CC 7 et 8, et dont le propriétaire occupant a des revenus inférieurs au seuil de pauvreté	Source FILOCOM
Logements très dégradés	PO TD	Logements en CC 6, 7 et 8, et dont le propriétaire occupant a des revenus inférieurs au seuil de pauvreté	Source FILOCOM
Développement d'une offre locative à loyers maîtrisés, hors sortie d'indignité et d'état très dégradé			
Logements à loyer très social	LCTS	Nombre de ménages en dessous de 30% des plafonds de ressource HLM, logés dans le parc locatif privé.	Reflète le gisement de logements locatifs jouant une fonction très sociale dont le maintien pourrait passer par un conventionnement Anah . Source : Filocom
Logements à loyer social	LC	Idem	
Logements à loyer intermédiaire	LI	Nombre de ménages logés dans le parc locatif privé, et dont les ressources sont comprises entre 60% et 130% des plafonds HLM.	Reflète le gisement de logements locatifs accueillant un public dont une large proportion présente des ressources adaptées au logement intermédiaire. Source : Filocom
Aide en faveur des propriétaires occupants modestes, pour la rénovation thermique ou l'adaptation au handicap, vieillissement...			
Hors logements indignes ou très dégradés	PO	Cumul du nombre de Propriétaires occupants (PO) sous plafonds Anah « très social » habitant un logement en classement cadastral 6, 7, 8 et du nombre de PO sous plafonds Anah « très social » dont la personne de référence est âgée de plus de 75 ans.	Ce cumul de critères vise à prendre en compte de façon non exclusive, le parc PO le plus dégradé et le parc PO occupé par la fraction la plus âgée de la population. Source : Filocom

Tableau 1 : les clefs de répartition

	Lutte contre l'habitat indigne et dégradé dans le parc locatif privé				Lutte contre l'habitat indigne et dégradé dans le parc privé en propriété occupante				Développement d'une offre locative à loyers maîtrisés, hors intervention lourde				Aide en faveur des propriétaires occupants pour la rénovation thermique ou l'adaptation au vieillissement		
Territoire	logts locatifs privés en classe cadastrale 7 & 8 dont les occupants ont plus de 25 ans et des revenus inférieurs au seuil de pauvreté	Clef PB LHI	logts locatifs privés en CC 6 occupé par un ménage sous le seuil de pauvreté	Clef PB TD	logts PO en CC 7 & 8 dont les occupants sont sous le seuil de pauvreté	Clef PO LHI	logts PO en CC 6 occupé par un ménage sous le seuil de pauvreté	Clef PO TD	Ménages logés dans le parc locatif privé, sous le seuil de 30% du plafond de ressources HLM	Clef LCTS/ LC	Ménages logés dans le parc locatif privé, entre 60% et 130% du plafond de ressources HLM	Clef LI	PO sous plafonds de revenus Anah, occupant un logement en CC 6,7&8	PO "très sociaux" dont la personne de référence est âgée de plus de 75 ans	Clef PO
	1	/ 1	3	/ (1+3)	5	/ 5	7	/ (5+7)	9	/ 9	11	/ 11	13	14	/ (13+14)
CU de Lille Métropole	6206	40,3%	24623	31,3%	5958	39,1%	11365	27,2%	21 652	25,2%	37 194	29,4%	18507	4490	21,6%
CU de Dunkerque Grand Littoral	392	2,5%	2790	3,2%	276	1,8%	1728	3,1%	3 431	4,0%	6 091	4,8%	2543	1114	3,4%
CA de Valenciennes Métropole	1050	6,8%	4670	5,8%	557	3,7%	2177	4,3%	5 196	6,1%	5 958	4,7%	3312	1454	4,5%
CA du Douaisis	416	2,7%	2860	3,3%	354	2,3%	1432	2,8%	3 674	4,3%	5 324	4,2%	2213	1115	3,1%
CA de la Porte du Hainaut	837	5,4%	3725	4,6%	537	3,5%	2136	4,2%	4 130	4,8%	3 793	3,0%	3257	1395	4,4%
CA Maubeuge Val de la Sambre	248	1,6%	1479	1,8%	213	1,4%	1470	2,6%	1 930	2,2%	2 167	1,7%	1986	745	2,6%
Reste du département du Nord	2 280	14,8%	9 359	11,8%	2 783	18,3%	9 022	18,5%	12 588	14,7%	18 585	14,7%	14 552	7 024	20,3%
Total Nord	11 429	74,1%	49 506	61,9%	10 678	70,1%	29 330	62,8%	52 601	61,3%	79 112	62,5%	46 370	17 337	59,9%
CA de Lens - Liévin	583	3,8%	10133	10,9%	307	2,0%	1978	3,6%	8 026	9,4%	10 536	8,3%	2732	1267	3,8%
CA de l'Artois	948	6,1%	6553	7,6%	752	4,9%	2447	5,0%	6 074	7,1%	7 633	6,0%	3832	1616	5,1%
CA du Boulonnais	363	2,4%	1900	2,3%	244	1,6%	1077	2,1%	2 684	3,1%	4 212	3,3%	1644	830	2,3%
CU d'Arras	26	0,2%	914	1,0%	62	0,4%	568	1,0%	1 375	1,6%	3 262	2,6%	836	611	1,4%
Reste du département du Pas de Calais	2 069	13,4%	14 047	16,4%	3 192	21,0%	13 085	25,5%	15 051	17,5%	21 893	17,3%	19 928	9 325	27,5%
Total Pas de Calais	3 989	25,9%	33 547	38,1%	4 557	29,9%	19 155	37,2%	33 210	38,7%	47 536	37,5%	28 972	13 649	40,1%
Total Région	15 418	100,0%	83 053	100,0%	15 235	100,0%	48 485	100,0%	85 811	100,0%	126648	100,0%	75 342	30 986	100,0%

Tableau 2 : Répartition des objectifs et budget

Territoires	PB LHI	PB TD	PO LHI	PO TD	LCTS	LC	LI	PO	Dotation 2010	%
Lille Métropole Communauté Urbaine	160	100	65	48	30	40	37	600	11 032 833	30,3%
C. Urbaine de Dunkerque Grand Littoral	15	14	4	6	5	10	9	160	1 538 016	4,2%
C. d'Agglo. de Valenciennes Métropole	45	25	10	8	6	20	16	160	2 984 238	8,2%
C. d'Agglomération du Douaisis	15	14	4	5	4	9	8	113	1 380 592	3,8%
C. d'Agglo. de la Porte du Hainaut	10	19	6	7	4	9	5	275	1 779 151	4,9%
C. d'Agglo. de Maubeuge - Val de Sambre	5	7	2	5	3	6	3	220	1 072 038	2,9%
Reste du département du Nord	40	41	30	32	12	20	34	755	4 521 905	12,4%
Total Nord	290	220	121	110	64	114	112	2283	24 308 773	66,8%
C. d'Agglo. de Lens-Liévin	10	20	4	6	8	10	15	135	1 550 062	4,3%
C. d'Agglo. de l'Artois	15	35	7	9	6	15	11	184	2 248 537	6,2%
C. d'Agglo. du Boulonnais	12	15	5	4	5	10	6	84	1 260 343	3,5%
C. Urbaine d'Arras	12	15	5	2	5	10	5	99	1 286 043	3,5%
Reste du département du Pas de Calais	31	80	33	45	17	51	31	940	5 747 493	15,8%
Total Pas de Calais	80	165	54	65	41	96	68	1442	12 092 478	33,2%
Total Région	370	385	175	175	105	210	180	3725	36 401 251	100,0%