

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 en faveur du parc locatif social en 2010

1. Les orientations nationales

En 2010, les orientations nationales en matière de programmation des aides en faveur du développement de l'offre locative sociale insistent sur l'impératif de davantage localiser la production dans les zones de plus fortes tensions locatives.

Ces orientations s'appuient sur la géographie de référence constituée des zones A, B1, B2 et C du dispositif « Scellier ». Elles partent du constat national d'une insuffisante proportion de logements sociaux financée en zone A, et dans une moindre mesure, B1, c'est à dire dans les zones où les difficultés d'accès au logement sont les plus fortes et où la mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO) est la plus délicate (régions Ile de France, Paca, Rhône Alpes).

Même si la région Nord Pas de Calais n'est pas couverte par la zone A, les objectifs pour la région restent ambitieux, **tout particulièrement l'objectif PLAI qui représente 30% du résultat PLUS/PLAI attendu.**

Il est demandé de prolonger l'effort national de recentrage à l'échelle infra-régionale, en privilégiant la production de logements dans la zone B1 plutôt que B2, et B2 plutôt que C, confirmant ainsi les choix faits lors des programmations retenues dans le Nord Pas de Calais ces dernières années.

La répartition des objectifs doit donc prendre en compte les écarts de tensions entre les différents marchés locaux de l'habitat. Chaque région est en outre invitée à moduler les coûts unitaires des PLAI en fonction de ces tensions.

2. Dotation et objectifs régionaux

L'enveloppe régionale, **fixée à 24,9 M€ est** à comparer à la dotation initiale 2009 de 22 M€ (+ 13%). Celle-ci avait toutefois été abondée de 11 M€ au titre de l'apport exceptionnel du Plan de relance.

Outre cet apport direct sous forme de subvention, l'effort global de l'Etat doit s'apprécier au regard de l'ensemble des aides indirectes en faveur de la production de logements locatifs sociaux. Compte tenu des objectifs régionaux fixés pour 2010, celles-ci seront les suivantes :

- 138 M€ au titre de la TVA à taux réduit à 5,5%.
- 39 M€ au titre de la compensation de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient les opérations financées
- 101 M€ au titre de l'aide de circuit (différentiel entre les taux de marchés et les taux appliqués aux bailleurs sociaux)

L'effort de l'Etat en faveur du développement de l'offre locative sociale régionale dépassera donc les 300 M€.

L'objectif global PLAI/PLUS/PLS, fixé à 7400 logements, est en **baisse de 7%** par rapport à 2009. Il reste toutefois élevé, et supérieur au niveau de réalisation moyen atteint entre 2007 et 2009 (environ 7100 logements annuels)

Evolution des objectifs et résultats régionaux depuis 2007

| | 2007 | | 2008 | | 2009 | | 2010 |
|--------------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|
| | Objectif | Réalisé | Objectif | Réalisé | Objectif | Réalisé | Objectif |
| PLAI | 898 | 483 | 1030 | 836 | 2070 | 1602 | 1900 |
| PLUS | 4372 | 5152 | 4120 | 4935 | 4930 | 5115 | 4600 |
| PLS | 950 | 1063 | 950 | 1253 | 950 | 909 | 900 |
| Total | 6220 | 6698 | 6100 | 7024 | 7950 | 7626 | 7400 |

En particulier, même en baisse de 8%, l'objectif de 1900 PLAI est ambitieux, et excède nettement le résultat 2009, 1600 logements, plus haut résultat atteint jusqu'à présent. Il nécessite donc la poursuite et l'amplification de l'effort important constaté depuis 2007 et particulièrement marqué en 2009.

Les objectifs PLUS et PLS correspondent en revanche à des seuils atteints ou dépassés lors des 3 dernières années.

3. La répartition des objectifs

La méthode proposée confronte deux approches :

En premier lieu, une répartition des objectifs PLUS et PLAI selon des variables démographiques et des variables de tensions locatives (voir annexes). **Le critère privilégié est l'importance de la demande locative prioritaire** exprimée dans chacun des territoires au 1^{er} juillet 2009, et reflète donc les difficultés d'accès au logement. Cette demande prioritaire est définie de la façon suivante :

- sans logements,
- mal logés,
- nouveaux ménages (notamment les décohabitants),
- déjà logés dans le parc privé avec des ressources < 60 % du plafond d'accès HLM

En second lieu, des ajustements sont effectués pour tenir compte des opérations réellement en gestation dans chaque territoire, après enquête, et intègrent donc la capacité opérationnelle des territoires et leurs demandes.

La programmation des objectifs PLS découle de celle adoptée en 2009, l'objectif régional ayant très peu varié.

4. La répartition de la dotation régionale et la modulation des coûts.

Les directives nationales soulignent l'impératif de respecter les coûts moyens nationaux retenus pour chacune des zones « Scellier » B1, B2 et C, le respect de cet impératif étant un des critères d'évaluation de la performance de chacune des régions. Dès lors, pour déterminer les dotations territoriales, la modulation régionale des coûts proposée s'adosse strictement sur le zonage national.

Il est ainsi proposé de calibrer la dotation de chaque territoire par l'application aux objectifs précédemment définis les coûts unitaires suivants :

- Dotation PLUS : 1000 €/logt. Forfait invariable.
- Dotation PLAI :
 - Adoption stricte des coûts unitaires nationaux définis zone par zone du zonage « Scellier »

| | B1 | B2 | C |
|-------------|----------|---------|--------|
| PLAI | 11 000 € | 9 500 € | 8000 € |

- Adaptation dans les territoires couverts par deux zones « Scellier » (cas des agglomérations de Valenciennes, Douai, Lens/Liévin et Artois), pour lesquelles le ratio unique de 10 000 € par logt est retenu.
- Enfin, compte tenu des coûts fonciers plus élevés sur le territoire de Lille Métropole, il est adopté, pour le PLAI, un coût unitaire plafond de 13 400 € au lieu de 11 000 €. Cette majoration s'inscrit dans le cadre des orientations nationales qui prévoient cette compensation des surcoûts fonciers pour les territoires en zone A, et les territoires les plus tendus de la zone B1 (cas de LMCU)

La proposition de répartition est présentée page suivante. **Elle aboutit à une répartition des objectifs entre les 2 départements de 66% pour le Nord, et 34% pour le Pas de Calais, et une répartition de la dotation de 70% pour le Nord dont 44% pour Lille Métropole, et 30% pour le Pas de Calais.**

Les dotations des délégataires du Nord et du Pas de Calais résultent de la même règle de calcul.

La dotation est répartie intégralement, aucune réserve régionale n'est constituée. En outre, Il faut souligner que l'obtention définitive de cette dotation régionale, voire son augmentation, est conditionnée à la performance réelle de la région, qui sera appréciée en juin et septembre. Il importe donc que les premiers dossiers soient déposés dans les toutes prochaines semaines.

Il est précisé enfin que si les ratios nationaux font référence pour la détermination des dotations, ils n'interdisent pas, au sein de chaque territoire, la modulation des subventions à l'opération, en cours d'année, en fonction des contraintes ou marges de manœuvre propre à certains projets.

Proposition de répartition

| EPCI | PLAI | | PLUS | | PLS | Dotation 2010 |
|---|---------------|-------------|---------------|-------------|------------|---------------|
| | Clef | objectif | Clef | objectif | objectif | en k€ |
| Lille Métropole Communauté Urbaine | 37,0% | 700 | 34,8% | 1600 | 380 | 11 000 |
| C. Urbaine de Dunkerque Grand Littoral | 5,0% | 95 | 5,7% | 260 | 45 | 1 162 |
| C. d'Agglo. de Valenciennes Métropole | 5,4% | 102 | 5,0% | 230 | 55 | 1 250 |
| C. d'Agglomération du Douaisis | 4,5% | 86 | 4,8% | 219 | 35 | 1 079 |
| C. d'Agglo. de la Porte du Hainaut | 4,2% | 80 | 4,2% | 191 | 15 | 951 |
| C. d'Agglo. de Maubeuge - Val de Sambre | 2,5% | 48 | 3,6% | 165 | 25 | 621 |
| Reste du département du Nord | 7,3% | 139 | 7,9% | 365 | 75 | 1 367 |
| Total Nord | 66% | 1250 | 66% | 3030 | 630 | 17 430 |
| C. d'Agglo. de Lens-Liévin | 7,0% | 133 | 7,0% | 322 | 67 | 1 652 |
| C. d'Agglo. de l'Artois | 6,0% | 114 | 6,0% | 276 | 75 | 1 416 |
| C. d'Agglo. du Boulonnais | 3,1% | 60 | 3,1% | 145 | 28 | 715 |
| C. Urbaine d'Arras | 3,1% | 60 | 3,1% | 145 | 20 | 715 |
| Reste du département du Pas de Calais | 14,8% | 283 | 14,8% | 682 | 80 | 2 972 |
| Total Pas de Calais | 34% | 650 | 34% | 1570 | 270 | 7 470 |
| Total Région | 100,0% | 1900 | 100,0% | 4600 | 900 | 24 900 |

Annexe 1 : le zonage « Scellier » dans la Région Nord Pas de Calais

La région Nord Pas de Calais ne compte aucun territoire en zone A, qui concerne essentiellement l'Île de France, le littoral de PACA et certains secteurs frontaliers de Rhône Alpes.

30% des ménages de la région vivent en zone B1, 50% en B2 et 20% en C. Le territoire de LMCU représente près de 90% de la zone B1, le reste étant constitué des centres des agglomérations de Valenciennes, Douai, Lens/Liévin, et Artois Communauté. Les autres grandes agglomérations sont classées en zone B2.

Zonage régional B1/B2/C et tensions locatives

| | B1 | B2 | C |
|--|-------|-------|------|
| Ménages de la région | 30,5% | 49,5% | 20% |
| Ménages demandeurs « prioritaires » de logements sociaux | 40% | 51,5% | 9,5% |

Appréciée au travers de l'importance de la demande locative sociale « prioritaire » au 01 juillet 2009 (catégorie d'environ 53 000 demandeurs), la tension à l'accès au logement étaye bel et bien la pertinence du zonage B1, B2 et C dans la région : 40% de cette catégorie prioritaire relèvent de B1, moins de 10% relèvent de la zone C.

Résultats régionaux 2007 à 2009 par zone « Scellier »

| Année de gestion | Zone Scellier | PLAI | PLUS | PLAI & PLUS | PLS | Total |
|------------------|---------------|--------|--------|-------------|--------|--------|
| 2007 | B1 | 19,9% | 21,8% | 21,6% | 42,4% | 25,2% |
| 2007 | B2 | 64,4% | 64,1% | 64,1% | 55,1% | 62,6% |
| 2007 | C | 15,7% | 14,1% | 14,3% | 2,6% | 12,3% |
| Total 2007 | | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| 2008 | B1 | 39,8% | 24,4% | 26,6% | 34,9% | 28,1% |
| 2008 | B2 | 51,3% | 61,6% | 60,1% | 52,9% | 58,8% |
| 2008 | C | 8,9% | 14,1% | 13,3% | 12,3% | 13,1% |
| Total 2008 | | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| 2009 | B1 | 36,7% | 30,8% | 32,1% | 35,7% | 32,6% |
| 2009 | B2 | 55,2% | 58,2% | 57,5% | 58,4% | 57,6% |
| 2009 | C | 8,1% | 11,1% | 10,4% | 6,0% | 9,8% |
| Total 2009 | | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

Depuis 2007, la tendance au recentrage sur les zones de plus fortes tensions est nette dans la région, pour la partie de la production la plus sociale PLUS/PLAI. Elle est particulièrement marquée pour les PLAI, et s'inscrit donc en totale conformité avec les orientations nationales.

Annexe 2 : comparaison des 15 principaux EPCI selon des critères de démographie et de tensions

| E.P.C.I | Démographie | | | | | | Tensions locales | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|--|---------------------------|---|---------------------------|---|--|---------------------------|-------------------------------|
| | Ménages au 01/01/2010 | Part au sein de la région | Ménages au 01/01/2020 | Part au sein de la région | Variation du nombre de ménages 2010/2020 | Part au sein de la région | Demandes prioritaires valides au 1/7/09 | Part au sein de la région | Nombre d'attributions annuelles au profit de ménages prioritaires | Appréciation du volume de ménages prioritaires sans attribution pdt 1 an | Part au sein de la région | % de demandes non satisfaites |
| | | | | | | | (1) | | (2) | = (1)-(2) | | |
| Lille Métropole C.U | 476 804 | 29,0% | 513 054 | 29,6% | 36 250 | 40,8% | 18345 | 34,4% | 5107 | 13238 | 36,4% | 72 |
| CU Dunkerque Grand Littoral | 83 114 | 5,0% | 84 984 | 4,9% | 1 870 | 2,1% | 2758 | 5,2% | 964 | 1794 | 4,9% | 65 |
| CA du Douaisis | 60 726 | 3,7% | 62 364 | 3,6% | 1 638 | 1,8% | 2201 | 4,1% | 712 | 1489 | 4,1% | 68 |
| CA Valenciennes Métropole | 78 088 | 4,7% | 79 914 | 4,6% | 1 826 | 2,1% | 3159 | 5,9% | 1005 | 2154 | 5,9% | 68 |
| CA de la Porte du Hainaut | 57 197 | 3,5% | 58 115 | 3,3% | 918 | 1,0% | 2108 | 4,0% | 550 | 1558 | 4,3% | 74 |
| CA Maubeuge Val de Sambre | 38 475 | 2,3% | 37 265 | 2,1% | -1 210 | -1,4% | 1573 | 3,0% | 479 | 1094 | 3,0% | 70 |
| CU d'Arras | 39 588 | 2,4% | 41 087 | 2,4% | 1 499 | 1,7% | 1663 | 3,1% | 554 | 1109 | 3,0% | 67 |
| CA de Lens - Liévin | 96 582 | 5,9% | 96 606 | 5,6% | 24 | 0,0% | 4820 | 9,0% | 1576 | 3244 | 8,9% | 67 |
| CA de l'Artois | 83 989 | 5,1% | 87 465 | 5,0% | 3 476 | 3,9% | 2983 | 5,6% | 1021 | 1962 | 5,4% | 66 |
| CA du Boulonnais | 51 344 | 3,1% | 54 203 | 3,1% | 2 859 | 3,2% | 1511 | 2,8% | 538 | 973 | 2,7% | 64 |
| CA d' Hénin - Carvin | 47 559 | 2,9% | 48 260 | 2,8% | 701 | 0,8% | 2294 | 4,3% | 773 | 1521 | 4,2% | 66 |
| CC Cœur d'Ostrevent | 26 790 | 1,6% | 26 589 | 1,5% | -201 | -0,2% | 909 | 1,7% | 275 | 634 | 1,7% | 70 |
| CA de Cambrai | 25 485 | 1,5% | 26 083 | 1,5% | 598 | 0,7% | 631 | 1,2% | 220 | 411 | 1,1% | 65 |
| CA de Saint Omer | 25 440 | 1,5% | 25 490 | 1,5% | 50 | 0,1% | 796 | 1,5% | 327 | 469 | 1,3% | 59 |
| CA du Calaisis | 40 177 | 2,4% | 41 226 | 2,4% | 1 049 | 1,2% | 1272 | 2,4% | 832 | 440 | 1,2% | 35 |
| Total 15 E.P.C.I | 1 231 358 | 74,8% | 1 282 705 | 73,9% | 51 347 | 57,8% | 47023 | 88,2% | 14933 | 32090 | 88,2% | 68 |
| Reste Département Nord | 233 147 | 14,2% | 249 811 | 14,4% | 16 664 | 18,8% | 3407 | 6,4% | 1043 | 2364 | 6,5% | 69 |
| Reste département Pas de Calais | 182 373 | 11,1% | 203 208 | 11,7% | 20 835 | 23,5% | 2888 | 5,4% | 941 | 1947 | 5,3% | 67 |
| Total département du Nord | 1 079 826 | 65,6% | 1 138 179 | 65,6% | 58 353 | 65,7% | 35091 | 65,8% | 10355 | 24736 | 68,0% | 70 |
| Total département du Pas de Calais | 567 052 | 34,4% | 597 545 | 34,4% | 30 493 | 34,3% | 18227 | 34,2% | 6562 | 11665 | 32,0% | 64 |
| Région Nord - Pas-de-Calais | 1 646 878 | 100% | 1 735 724 | 100% | 88 846 | 100% | 53318 | 100,0% | 16917 | 36401 | 100,0% | 68 |

Sources/ Démographie : projection INSEE. ; Demande locative sociale : ARH/ observatoire régional de la demande ; Attributions : enquête annuelle attributions