



Région Centre

Le Président,

Communication du Président du Conseil Régional à la Séance Plénière Réunion des 15 et 16 décembre 2011

VERS UNE POLITIQUE REGIONALE DU LOGEMENT SOCIAL

L'accès au logement se place parmi les premières priorités des populations. Il conditionne leur insertion dans la vie professionnelle et dans la société.

Si le logement social constitue une compétence de l'Etat, le droit des sols relève des communes, les stratégies territoriales de l'habitat des Communautés de communes ou d'Agglomérations.

Par ailleurs, bien que le logement ne relève pas d'une compétence régionale, la Région accompagne la production de logements sociaux, au titre de sa politique d'aménagement du territoire, dans la mesure où les formes urbaines, l'offre de logement et sa répartition, les déplacements induits (domicile-travail, domicile-études, domicile-loisirs ...) impactent fortement l'espace régional, par leurs effets sur la consommation de terres agricoles, les infrastructures de transports, les services nécessaires, l'évolution des paysages, la consommation des ressources naturelles, les problématiques énergétiques ...

L'intervention de la Région se concentre toutefois principalement sur le logement social, qui doit répondre aux besoins de ceux pour qui l'accès au logement nécessite de consacrer une part importante de leurs revenus.

C'est ainsi que la Région Centre intervient de façon significative, mais peu lisible, en faveur de la création mais aussi de la réhabilitation de logements locatifs, au titre de ses politiques « Cœurs de Village », « Contrats d'Agglomérations », notamment dans le cadre des opérations de rénovation urbaine (ANRU), « Conventions Région-Départements », et à la marge du volet territorial du CPER.

La mise en place d'une véritable politique régionale du logement, plus lisible et mieux coordonnée, a été actée lors du vote de l'agenda 21 régional adopté en juin 2008.

Cette stratégie régionale du logement sera proposée en juin 2012.

La présente communication a pour objet de dresser un état des lieux de l'offre et de la demande, sur la base des données fournies par nos partenaires, notamment l'Etat et l'USH, de faire un bilan des politiques actuellement en cours, et de définir des orientations qui seront à approfondir pendant le 1^{er} semestre 2012, dans le cadre d'une concertation avec les différents acteurs du logement.

I. ETAT DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

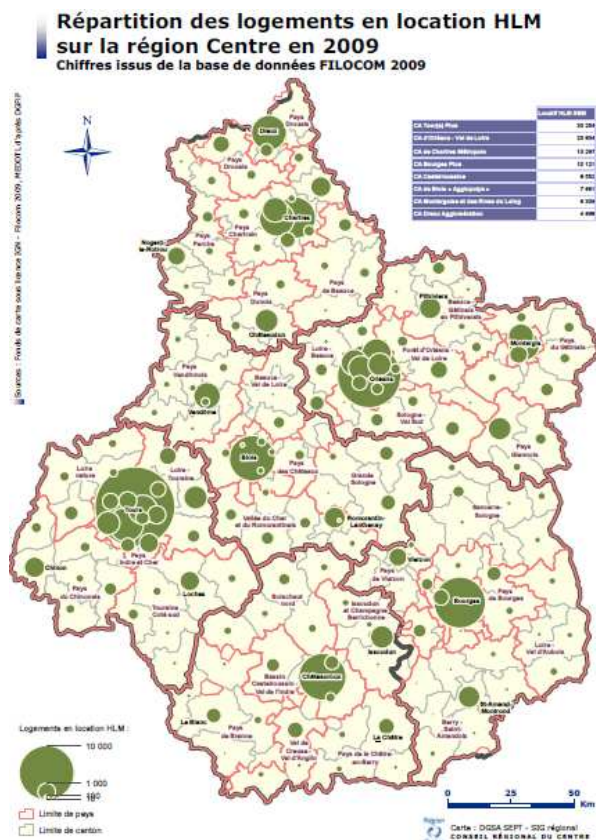
1) Etat de l'offre en locatif social

Avec **188 000 logements locatifs sociaux**, soit **17%** des résidences principales, la région Centre se présente comme la 4^{ème} région française la mieux pourvue en logements locatifs sociaux.

Ces logements **se concentrent essentiellement dans le parc public social**, et plus particulièrement dans le parc HLM (**180 000 logements**) et est constitué à 75,7% de logements collectifs (données ORHF d'octobre 2009).

En six ans (entre 2003 et 2009), le parc de logements HLM a progressé de 1,6 % (contre 3,9% sur le territoire métropolitain).

En région Centre, depuis 2004, le nombre des logements nouvellement mis en service est proche de celui des sorties du parc, les démolitions, nombreuses, étant en grande partie réalisées dans le cadre des projets de rénovation urbaine (7 600 démolitions environ prévues sur les sites concernés par la mise en œuvre du Programme National de Rénovation Urbaine),



- Les agglomérations concentrent 62 % des logements sociaux, cette part diminue légèrement au profit de la partie du territoire hors agglomération. À la faveur de ces mouvements d'entrée et de sortie de logements du parc locatif social, le nombre de logements sociaux augmente de 4,7 % dans le territoire de la région hors communautés d'agglomération.
- Le nombre des logements sociaux a diminué notablement dans les communautés d'agglos de Dreux (-10,4 %), de Bourges (-7,4 %) et de Blois (-5,7 %) notamment en raison des démolitions liées aux projets de rénovation urbaine, tandis qu'une augmentation significative est enregistrée dans celle d'Orléans (+8,5 %). En Indre-et-Loire, hors communauté d'agglomération de Tours, le parc locatif social progresse de plus de 10 % tandis qu'il est en baisse de près de 2 % dans le Cher hors communauté d'agglomération de Bourges. L'évolution du parc locatif social est négatif dans le Cher et l'Eure-et-Loir, qui connaissent, comme d'autres secteurs, une forte vacance en raison notamment de la vétusté d'une partie du parc. Les programmes de démolitions générés par les projets de rénovation urbaine ont permis la sortie du parc de logements vétustes.

a. Accès au foncier

Au plan national, on estime que, en moyenne, un logement social, du type de ceux qui sont financés par un Prêt Locatif à usage social (PLUS), revient à 120 000 €, dont 95 000 € pour la construction, 15 000 € pour le terrain et sa viabilisation, et 10 000 € pour les honoraires et assurances.

La part représentée par le foncier viabilisé est néanmoins très variable et peut constituer un obstacle à la production de logements sociaux où l'accès au foncier est rendu plus difficile par une tension des marchés fonciers plus forte.

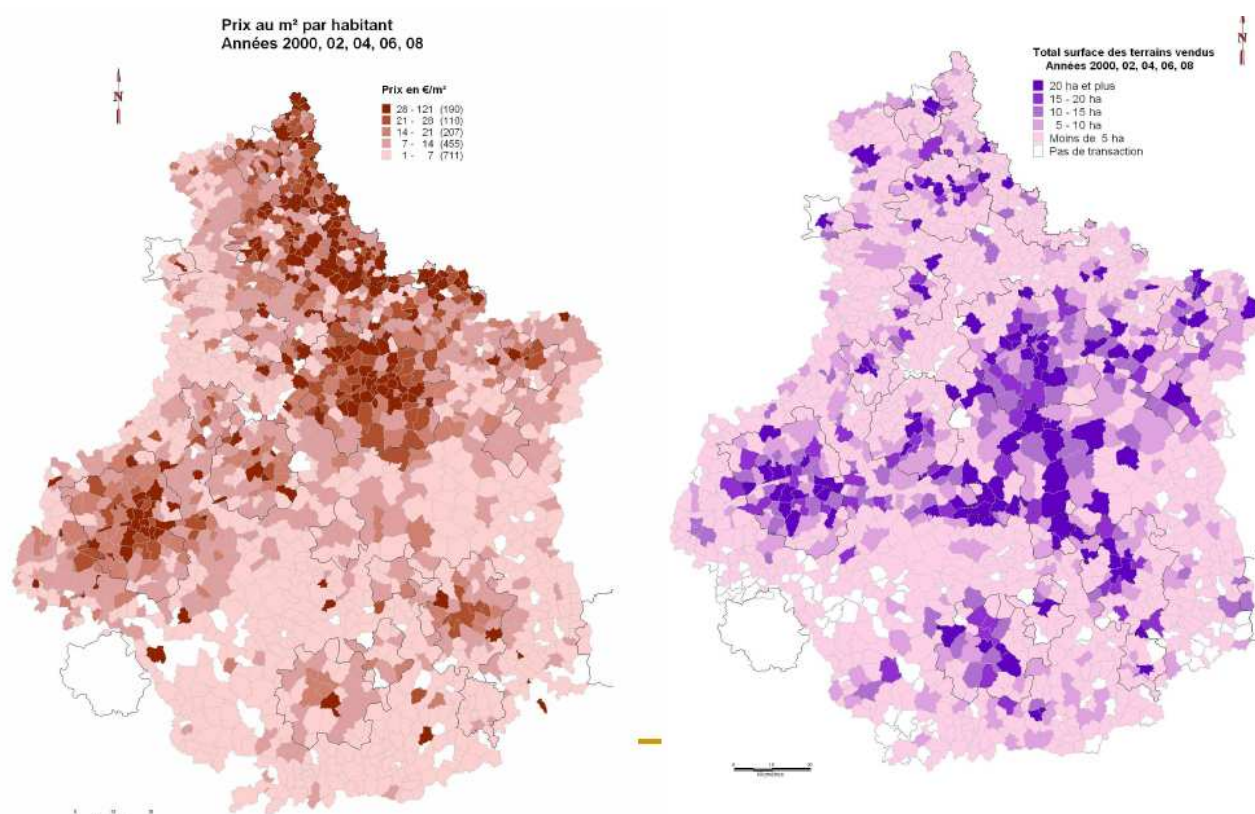
C'est notamment le cas des secteurs situés sur l'axe ligérien et dans les franges franciliennes.

L'analyse plus large des marchés fonciers, notamment les ventes liées à la construction de maisons individuelles (source étude DREAL 2011), met en exergue ces mêmes territoires.

En effet, le prix moyen par mètre carré des terrains à bâtir est passé de 33 € en 2006 à **43 € en 2009**. L'augmentation d'environ **30% sur 3 ans** est légèrement supérieure à ce qui est observé au plan national (+27% pour atteindre 56 €/m² en 2009).

Cette valeur moyenne masque néanmoins des **disparités importantes**, certaines aires urbaines de la région affichant des prix moyens importants, en particulier Orléans (99,4 €/m²), Chartres (90,7 €/m²), Tours (82,6 €/m²), puis en 4^{ème} position l'aire urbaine de Blois (51,60 €/m²).

Des tensions foncières localisées



b. Coût de la construction des logements sociaux en maîtrise d'ouvrage HLM

L'USH réalise annuellement depuis 6 ans une enquête sur les coûts de la construction des logements locatifs sociaux en région Centre, sur la base de la participation d'organismes volontaires.

Le coût moyen en 2010 s'établit sur la base de cet échantillon à **1 241 € HT /m²** de surface habitable.

Si ce coût a peu évolué depuis 2008, on constate à l'inverse une augmentation de 35% depuis 2005.

2005	2006	2007	2008	2009	2010
919 €	979 €	1 156 €	1 211 €	1 215 €	1 241 €

On note par ailleurs des disparités territoriales, qui, comme c'est le cas pour l'accès au foncier, renchérissent le coût du logement social dans les zones tendues.

Départements	(en € HT /m ²)
CHER	1 033
EURE-ET-LOIR	1 410
INDRE	978
INDRE-ET-LOIRE	1 241
LOIR-ET-CHER	1 124
LOIRET	1 289

L'Indre-et-Loire a enregistré en 2010 un coût égal à la moyenne régionale, tandis que 2 départements sont au-dessus de la moyenne régionale (le Loiret et l'Eure-et-Loir). Aux extrêmes, on trouve l'Indre et l'Eure-et-Loir, où le coût de la construction de logements HLM est 44% plus élevé que dans l'Indre.

c. Vieillissement du parc locatif social HLM/ Précarité énergétique

Les bailleurs sociaux ont désormais, pour la plupart, bien intégré les questions de performance énergétique des opérations de construction neuve, anticipant largement la réglementation thermique.

C'est ainsi que, en 2010, l'enquête sur les coûts de construction montre que :

- 27% des constructions respectaient la réglementation thermique (RT 2005), actuellement applicable
- 50% atteignaient la Très Haute Performance Energétique (THPE), soit une consommation inférieure de 20% à la RT 2005
- 8% bénéficient du label Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Les enjeux et les gisements d'économies d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effets de serre résident clairement au sein du parc social existant.

Conscients du défi auquel les bailleurs sociaux sont confrontés, et afin de pouvoir se conformer aux objectifs du Grenelle de l'Environnement, l'USH a conduit en 2010-2011 une étude régionale sur la performance énergétique du parc locatif social, avec le concours financier de l'Union Européenne (FEDER) et de la Région (FRAC dans le cadre du CPER).

Bien qu'il s'agisse d'estimations, on note les principales caractéristiques suivantes :

- **46% du parc construit entre 1949 et 1975** (Eure et Loir : 53% - Indre et Loire : 49%)
- **43% du parc en étiquette E, F ou G** (soit une consommation supérieure à 231 kwh/m²/an)
- **25% de maisons individuelles** contre 16% à l'échelle nationale
- **1/5^{ème} du parc chauffé à l'électricité**
- Dans le parc énergivore (classes E/F/G), une sur-représentation du patrimoine :
 - individuel : 30 % (23 000 logements), contre 25% sur le parc total,
 - électrique : 32% (24 000 logements), contre 19% sur le parc total,
 - construit avant 1975 : 69 % (83 000 logements), contre 47 % sur le parc total



Ce parc énergivore a des conséquences directes sur les charges des locataires (2/3 des couples occupant le parc gagnent moins de 1400 € par mois) à l'heure où la facture énergétique ne cesse d'augmenter. Les bailleurs signalent par ailleurs une paupérisation des locataires, entraînant une augmentation des impayés.

Si certaines réhabilitations exemplaires permettent une baisse de 50% à 70% des charges des locataires, les organismes HLM se voient parfois contraints de procéder à une augmentation de loyer, pas toujours compensée par l'APL, soit une augmentation pour certains locataires de la facture globale loyers + charges.

Dans certains cas, les investissements nécessaires pour atteindre une performance énergétique optimale ne sont pas compatibles avec les données économiques liées au logement social. Dans ces cas, la question de la démolition-reconstruction de ce parc se pose aux bailleurs.

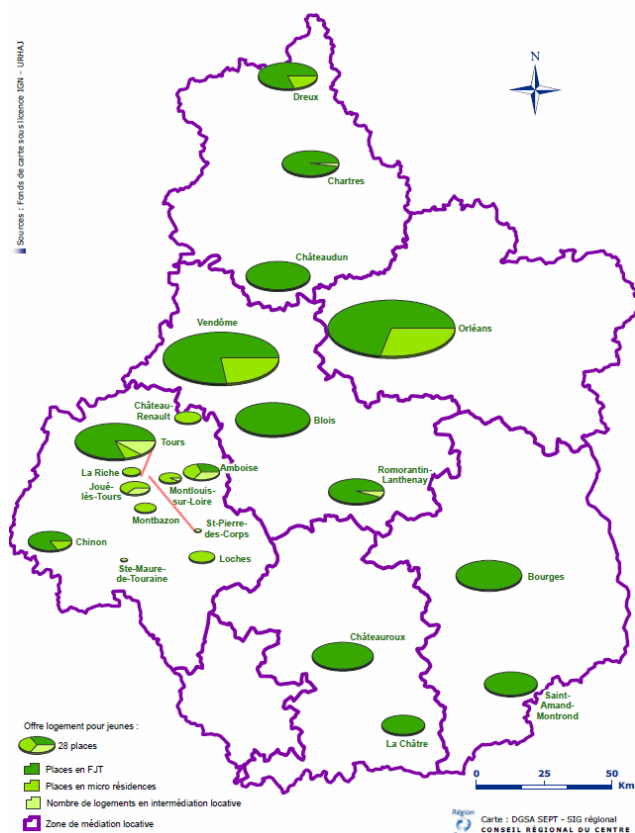
d. Logement des jeunes

L'offre Habitat Jeunes en région Centre s'est développée autour de quatre concepts :

- les foyers des jeunes de travailleurs (FJT), unités collectives regroupant des T1 aux T1 bis, dans lesquels des dispositifs d'animation et d'accompagnement font que les jeunes bénéficient d'une palette de services associés à des locaux collectifs. De par leurs capacités d'accueil, les FJT sont particulièrement adaptés pour loger très rapidement des jeunes en mobilité formative ou professionnelle. On y entre du jour au lendemain, on les quitte avec des préavis très courts. Les durées de séjours vont de quelques jours à plusieurs mois.
- les micro résidences FJT, sont les prolongements des FJT plus importants auxquelles elles sont rattachées. Unités de 4 à 40 logements, elles sont composées de logements autonomes (du T1 bis au T2) et indépendants. Les services y sont les mêmes que dans les FJT (animation, accompagnement), mais les espaces collectifs sont moins importants ou n'existent pas. Ce concept a été déployé par l'URHAJ pour mieux mailler le territoire régional avec une offre de logements à proximité des lieux d'activité des jeunes.
- L'intermédiation locative, permet aux associations Habitat Jeunes d'ajuster leur offre en prenant à bail des logements pour les sous louer à des jeunes en mobilité.

En parallèle, les Services Logement Jeunes, dispositifs créés par les associations Habitat Jeunes pour accompagner les jeunes dans une recherche de logement.

L'offre en logement pour les jeunes en région Centre en 2011



- Une offre différenciée de logements selon les territoires (FJT, micro-résidences) et un parc de logements en intermédiation locative à développer dans les secteurs les moins tendus...

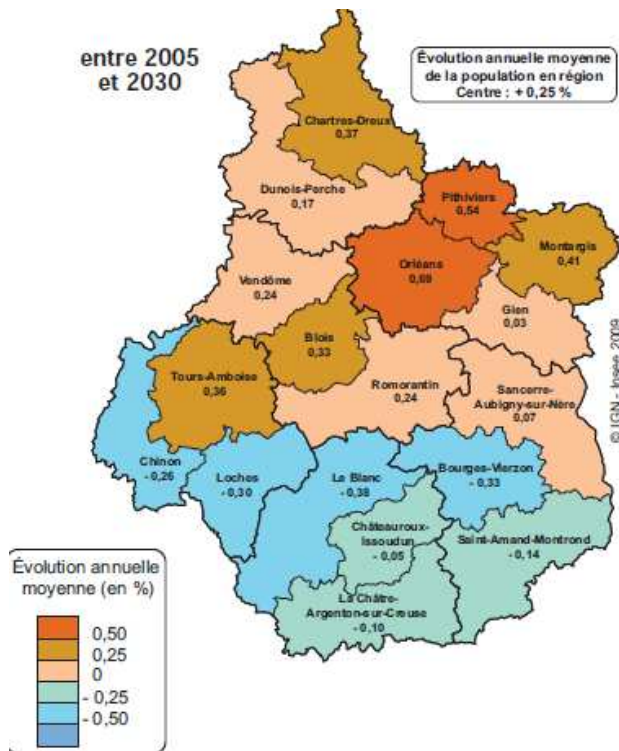
2) Approche territoriale des besoins en logements locatifs sociaux

a. Données démographiques de cadrage

La croissance démographique attendue

La Région compte un peu plus de 2,5 millions d'habitants à ce jour, soit **un peu plus de 1 million de logements**. Les projections de l'INSEE à horizon 2030 prévoient près de 200 000 ménages à accueillir ... **nécessitant près de 13 000 logements par an**, avec des besoins différents selon l'âge et les revenus de chacun.

Près de 2 000 logements sociaux au sein du parc HLM, seraient nécessaires pour répondre à la demande des ménages en difficulté.



Le taux moyen de croissance de la population jusqu'en 2030 pourrait s'élever à 0,25%/an, contre 0,41% au niveau national.

- Au sein de la région, le poids démographique de l'axe ligérien progresse, cet espace concentrant la moitié de la population régionale en 2030 et s'affichant comme le moteur de la croissance.

- Comme entre 1990 et 2005, le bassin démographique d'Orléans se détache avec la plus forte croissance de population.

- Les bassins démographiques de Pithiviers, Montargis, Chartres-Dreux, Tours-Amboise et Blois continuent de se développer plus vite que la moyenne régionale.

- Le sud régional est le seul des trois grands espaces en région Centre à perdre de la population. L'Indre et le Cher ont renoué avec une croissance positive depuis 1999, mais cette embellie n'est que de courte durée. Un mouvement à la baisse devrait en effet s'amorcer.

Le vieillissement de la population

Selon les mêmes perspectives de l'INSEE, le nombre de personnes de plus de 60 ans augmenterait régulièrement sur tout le territoire entre 1990 et 2030 suite à l'arrivée au 3^{ème} âge des générations du baby-boom et sous l'effet des mouvements migratoires : la croissance annuelle moyenne du nombre de seniors, de + 1 % entre 1990 et 2005, s'accélérerait entre 2005 et 2030, atteignant 1,7 % selon le scénario tendanciel (soit une augmentation de 53,8 % sur la période).

La part des seniors dans la population totale a augmenté entre 1990 et 2005, passant de 20,7 % à 22,8 % en 2005. Selon le scénario tendanciel, le phénomène s'amplifierait sur les 25 années suivantes et la proportion **s'élèverait à 33 % en 2030**.

Le nombre de **moins de 20 ans** diminue en moyenne de 0,6% par an depuis 1990. Selon le scénario tendanciel, la baisse serait moins marquée entre 2005 et 2030, avec un taux annuel de - 0,2 % (- 5,6% en 25 ans).

Comme pour l'accroissement de population, le vieillissement des populations a un impact sur le parc locatif social qui devra répondre, d'une part au vieillissement sur place de ses locataires, d'autre part aux demandes exprimées par de nouveaux entrants (souhaitant quitter par exemple une maison trop vaste et/ou trop éloignée des services).

Ces besoins en logements sociaux adaptés se feront sentir sur l'ensemble du territoire régional, en milieu urbain comme en milieu rural.

b. La vacance et le taux de rotation des logements locatifs sociaux (source : EPLS 2010)

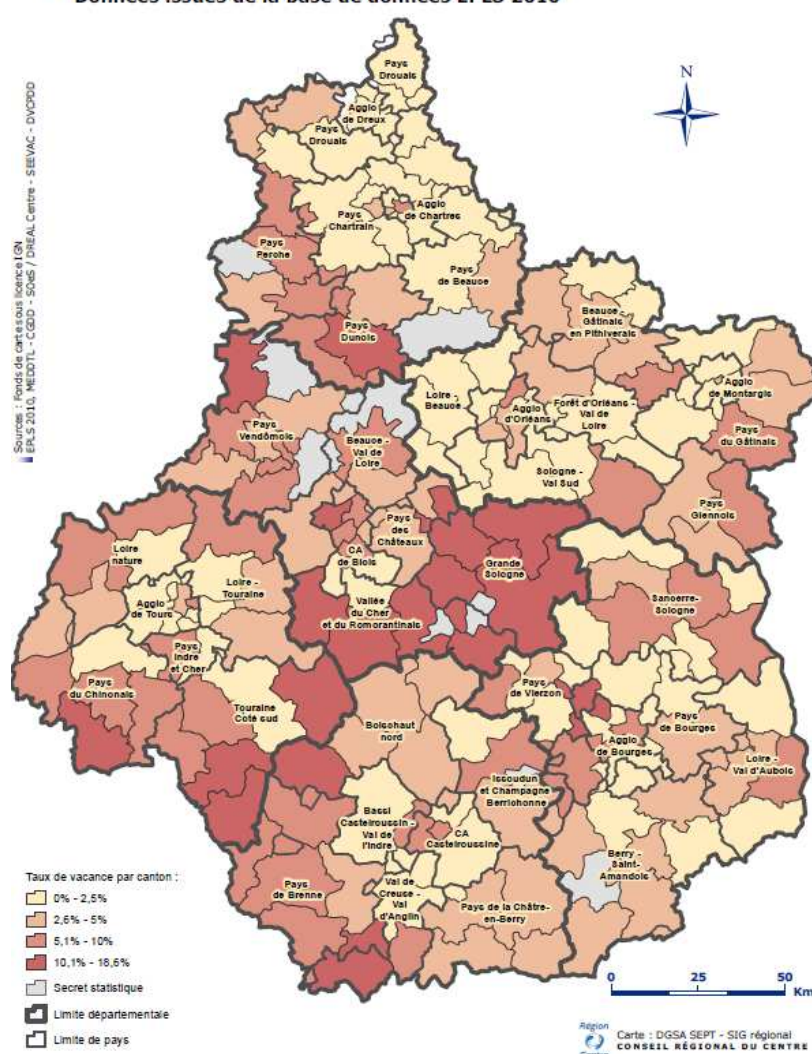
Bien qu'en forte baisse depuis quelques années, la vacance de plus de 3 mois (4,4%) demeure plus élevée que celle mesurée sur l'ensemble du territoire métropolitain (2,8%) ainsi que dans la plupart des régions géographiquement proches.

La vacance ne reflète pas seulement une absence de besoins, mais également une inadaptation du parc aux aspirations des locataires. Une facture énergétique trop élevée peut être une cause de vacance.

La vacance dans le parc des logements individuels est très faible (0,5 %), ce type de logement étant souvent plus recherché.

Taux de vacance des logements HLM en région Centre en 2010

Données issues de la base de données EPLS 2010



De façon générale, la vacance est moins importante au sein des agglomérations que dans les zones moins urbaines, mais ces résultats d'ensemble ne doivent pas masquer des disparités propres à chacun des territoires. La vacance a fortement diminué au sein des agglomérations de Dreux et Blois, sous l'effet probable des démolitions prévues au Programme National de Rénovation Urbaine, et alors que l'offre n'est pas complètement reconstituée (sur une prévision globale de 6 371 logements à remettre sur le marché, seulement 1/4 étaient reconstruits en juin 2010).

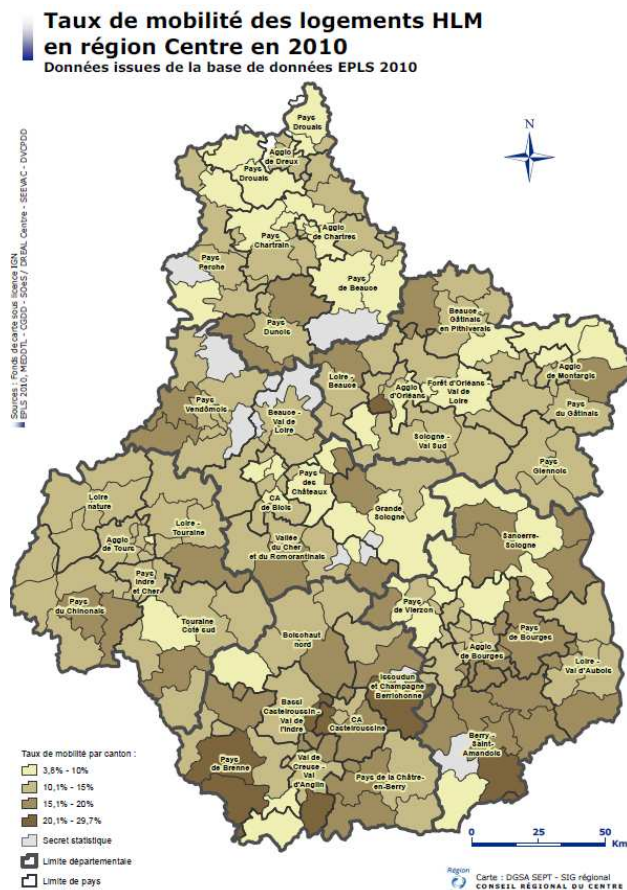
La vacance est particulièrement forte (10% à 20%) en Sologne, Vallée du Cher, frontière entre l'Indre-et-Loire et l'Indre et sur quelques poches en vallée du Loir par exemple.

Le taux de mobilité dans le parc social reflète en partie la tension sur le marché du logement. Il est en effet plus faible là où la pression est la plus forte, dans la mesure où les ménages souhaitent garder leur logement, faute d'alternative correspondant mieux à leurs besoins.

Au plan régional, la mobilité des locataires s'élève à **12,7 %**, supérieure à la moyenne métropolitaine (9,5 %). Elle est cependant proche de celle des régions Bourgogne, Basse-Normandie, Champagne-Ardenne, Limousin, Auvergne ou Pays de la Loire.

Au plan infrarégional, on observe une mobilité relativement faible en Eure-et-Loir (10,4 %) que ce soit au sein des agglomérations ou de l'espace moins urbain, à l'inverse elle est sensiblement plus forte dans l'Indre (15,9 %) et dans l'agglomération de Montargis (15,3 %).

Les plus fortes mobilités sont enregistrées au sud de la Loire (certains secteurs du Sud Berry dépassant 20% de mobilité).



D'une façon générale la mobilité des locataires est un peu plus faible au sein des communautés d'agglomération et dans les pourtours des franges franciliennes. Sur ces secteurs le parcours résidentiel et notamment l'accession à la propriété apparaît moins aisé que sur des secteurs plus détendus où le prix du foncier est moins élevé.

Par ailleurs elle est sensiblement inférieure dans les logements individuels (9,7 %) plus attractifs que les logements collectifs (13,6 %).

Depuis 2002, le taux de mobilité est stable, mais a diminué au cours de la période précédente (14,6% en 1999). Une baisse importante du taux de mobilité est observée dans les communautés d'agglomération de Chartres et d'Orléans, ainsi que sur la partie de l'Indre-et-Loire hors la Communauté d'agglomération de Tours.

c. Secteurs en tension au regard de la demande sociale face à une offre insuffisante (source USH)

L'observatoire de la demande mis en place depuis 2009 par l'USH Centre permet d'appréhender la tension de la demande, les délais moyens d'attribution et les profils des demandeurs (composition familiale, revenus, situation professionnelle, motif de la demande ...).

Bien que l'état de la demande ne puisse en aucun cas refléter l'état de besoins en logements nouveaux (une partie des demandeurs a déjà un logement, le cas échéant dans le parc social), il permet de repérer les secteurs les plus tendus, et les caractéristiques principales des demandeurs.

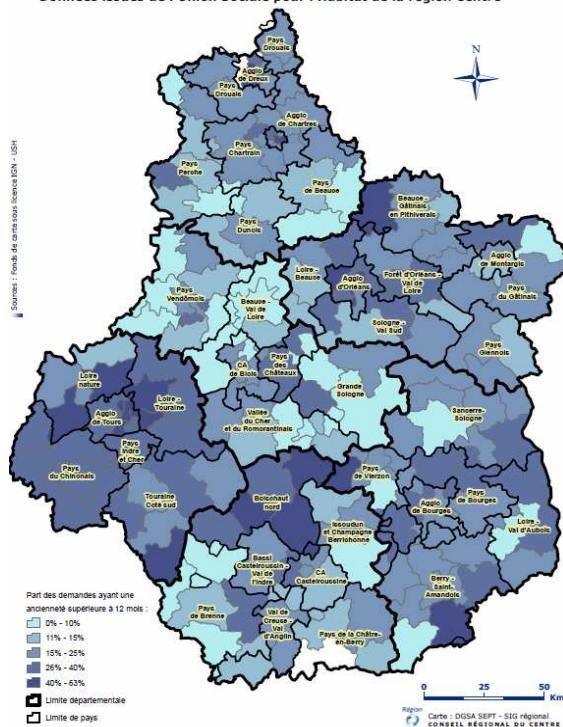
Au niveau régional, un peu plus de 43 500 demandes de logements HLM ont été enregistrées en 2010, soit 4% de moins qu'en 2009. La moitié a pu être satisfaite. A court terme, l'observatoire de la demande locative sociale chiffre à plus de 8 700 les demandes les plus urgentes, dont 500 ménages en hébergement d'urgence ou SDF.

Ces chiffres sont néanmoins très différents selon les territoires régionaux : 4 fois moins de demandes entre le Loir-et-Cher et le Loiret, 3 fois moins entre l'Indre et l'Indre-et-Loire ...

L'ancienneté de la demande varie également de manière significative : 24 mois sur Orléans et 10 mois sur Châteauroux...

Part des demandes ayant une ancienneté supérieure à 1 an en région en 2010

Données issues de l'Union Sociale pour l'Habitat de la région Centre



La pression sur le logement social est exprimée par le ratio nombre de demandes / nombre d'attribution. Un ratio de 1 suppose que chaque demandeur se voit attribuer un logement.

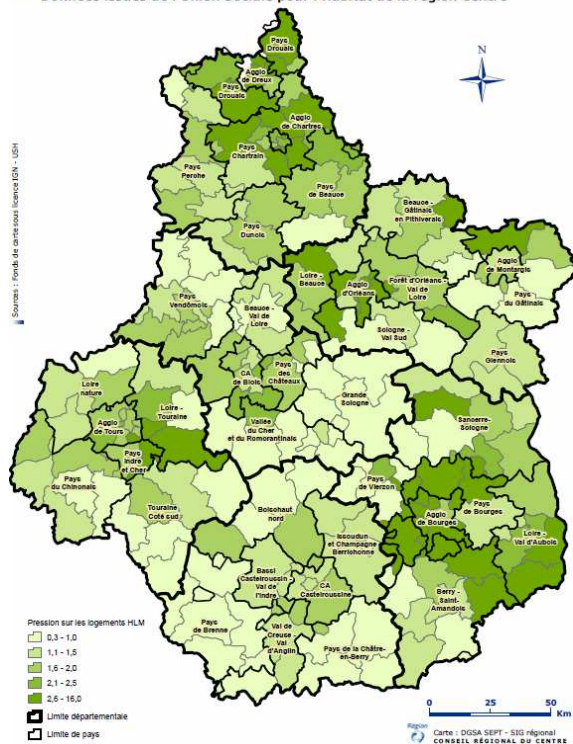
Au plan régional, ce ratio est de **1,91**, soit 43 592 demandes pour 22 856 attributions.

On constate de fortes disparités territoriales (de l'ordre de 1 dans l'Indre jusqu'à 2,4 en Eure-et-Loir) :

- Cher : 1,92
- Eure-et-Loir : 2,40
- Indre : 1,02
- Indre-et-Loire : 1,68
- Loir-et-Cher : 1,33
- Loiret : 2,37

Pression sur les logements HLM par canton en région en 2010

Données issues de l'Union Sociale pour l'Habitat de la région Centre



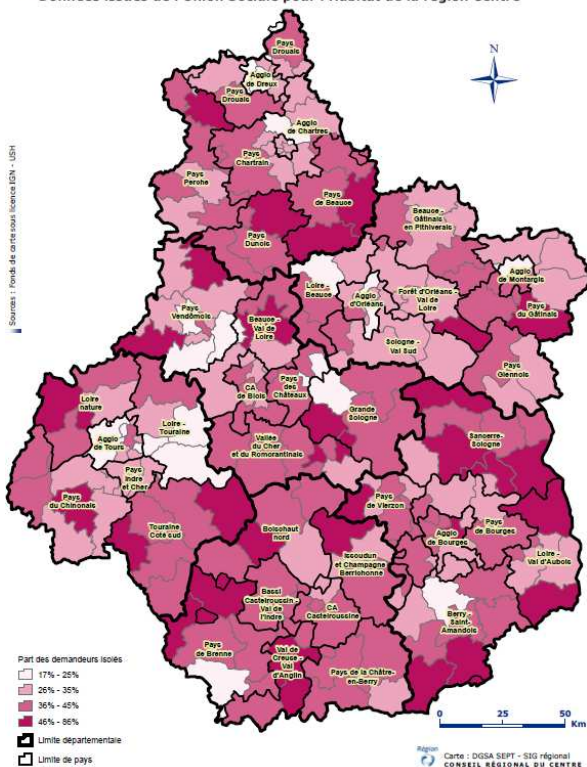
d. Profil des demandeurs ...

A l'échelle régionale, on enregistre **39%** des demandeurs isolés, **23% de ménages monoparentaux**, 15% de couples sans enfant, 22% de couples avec enfants (les familles nombreuses représentant 12% de la demande).

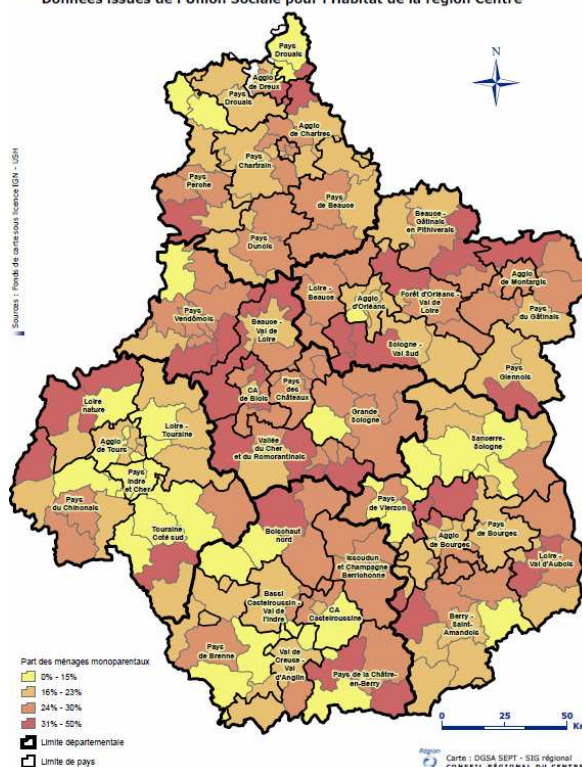
Certaines disparités apparaissent par département, avec notamment une très forte présence d'isolés (souvent des personnes âgées) dans le Cher, l'Indre ou le sud de l'Eure-et-Loir (plus de 45% dans les cantons les plus foncés), et a contrario beaucoup de couples avec enfants dans le Loir-et-Cher et l'Eure-et-Loir avec, dans ce département, beaucoup de familles nombreuses.

La présence des ménages monoparentaux est très marquée (parfois plus de 30%) dans de nombreux territoires du Loiret et du Loir-et-Cher, mais aussi en Beauce et dans des zones rurales de l'Indre et du Cher.

Part des demandeurs isolés parmi les demandes de logements HLM en région Centre en 2010
Données issues de l'Union Sociale pour l'Habitat de la région Centre



Part des ménages monoparentaux parmi les demandes de logements HLM en région Centre en 2010
Données issues de l'Union Sociale pour l'Habitat de la région Centre



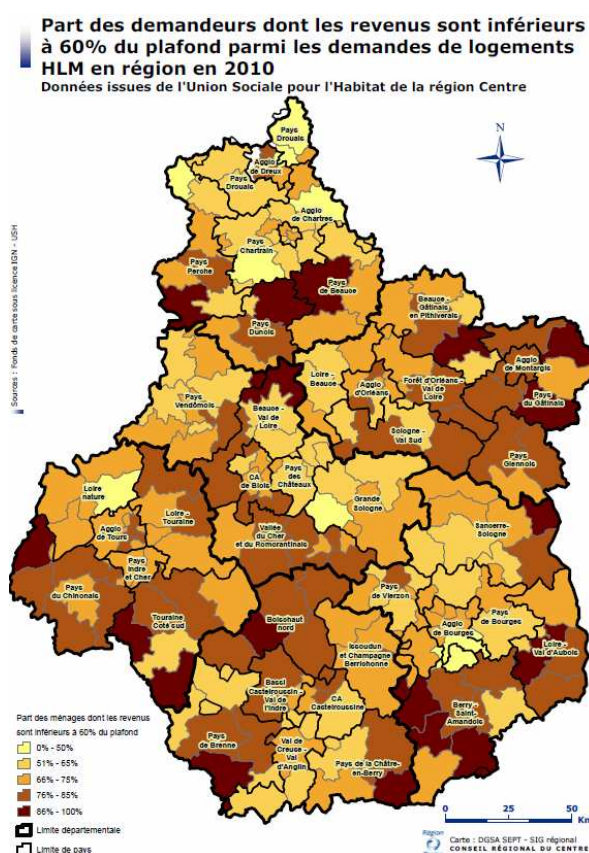
De même les demandeurs ont des situations professionnelles très différentes selon les territoires :

➔ **Plus d'actifs occupés :**

- dans le Loir-et-Cher (62%),
- en Eure-et-Loir (57%), ce qui se traduit par des revenus plus importants observés notamment dans la zone de Chartres

➔ **Plus de chômeurs ou d'inactifs** dans le Cher et l'Indre-et-Loire (avec des niveaux de ressources proches de la moyenne régionale pour ces deux départements).

➔ **Plus de retraités** dans le département de l'Indre et du Loir-et-Cher.



D'où des disparités de revenus assez sensibles :

- les plus fort taux de ménages à faibles revenus (plus de 75% de demandeurs aux revenus inférieurs à 60% des plafonds) se concentrent dans l'est du Loiret, le sud de l'Indre-et-Loire, l'ouest de l'Indre, le sud du Cher, le sud-ouest du Loir-et-Cher, parfois dans des secteurs ruraux à faible volume de demande.

- dans les secteurs à fort volume de demande, des écarts allant jusqu'à 17 points :

- la part des demandeurs dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond est de 81% dans la zone d'emploi de Montargis, 78% à Orléans, 77% à Dreux.
- à Chartres en revanche, elle est de 64%.

Rappel des plafonds de revenus pour l'accès à un logement HLM

Nombre de pers.	Revenus fiscaux de référence
1	19 225 €
2	25 673 €
3	30 874 €
4	37 272 €
5	43 846 €

II. LES INTERVENTIONS DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES

Ne sont abordées ici que les interventions en faveur des « producteurs » de logements, qui se distinguent de celles qui sont destinées aux « consommateurs » de logement, regroupant à titre principal les aides à la personne (APL, ALS, ALF ou FSL pour les plus significatives).

1) Aides directes (aides à la pierre) ou indirectes de l'Etat : parc public

La programmation 2011 de l'Etat prévoit le financement de 1 450 logements dont 1 030 logements financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 420 logements financés en Prêt Locatif d'Aide à l'Intégration (PLA I), contre 2100 logements l'an passé, **soit 1/3 en moins**.

L'enveloppe régionale pour les aides à la pierre s'élève à 4,830 M€ contre 10 M€ les années passées, soit une **baisse de moitié**.

A noter néanmoins que les aides de l'Etat s'exercent principalement sous forme indirecte, et représentent quant à elles 53 M€ pour 2011.

Aides publiques moyennes en 2010 pour un logement ordinaire <u>neuf</u>	PLA I	PLUS	PLS
Taux réduits TVA	17 039 €	17 541 €	20 413 €
Exonération compensée de TFPB	6 369 €	6 369 €	2 760 €
Aides de circuit (1)	8 444 €	0 €	0 €
Total des aides directes et indirectes de l'Etat en % de l'opération	34%	19%	19%
Subventions collectivités	10 272 €	6 384 €	6 192 €
Exonérations non compensées de TFPB	3 478 €	3 478 €	7 178 €
1% Logement	2 046 €	2 926 €	818 €
Garantie collective gratuite	1 861 €	2 124 €	2 317 €
Total des aides hors l'Etat en % de l'opération	14%	11%	11%

(1) Différentiel entre les taux de la Caisse des dépôts et consignations et les taux du marché

La diminution des aides directes de l'Etat se traduit par une aide par logement qui a baissé...

ZONES + OU - TENDUES	FORFAIT PLA I	FORFAIT PLUS
B1	12 000 €	900 €
B2	9 500 €	500 €
C	8 000 €	500 €

... et oblige par conséquent les organismes à faire davantage appel à leurs fonds propres ou à d'autres financeurs pour boucler les plans de financement.

2) ANAH : parc privé

Depuis le 1^{er} janvier 2011, l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) réoriente ses aides en direction des propriétaires occupants, en fonction de priorités comme le traitement de l'habitat indigne, la rénovation thermique et l'adaptation des logements suite à la perte d'autonomie.

1) pour les propriétaires occupants :

Adaptation au vieillissement : le montant de travaux d'adaptation a ainsi été porté de 13 000 à 20 000 €, voire 50 000 € pour les situations d'habitat très dégradé, soit une subvention moyenne par opération passant de 2 700 à 3 500 €. Les taux de ces aides ne changent pas (entre 20 et 35%) ni les conditions de ressources (moins de 16 000 euros annuel pour un couple).

Lutte contre la précarité énergétique : dans le cadre du FART (Fonds d'Aide pour la Rénovation Thermique), les propriétaires aux ressources modestes effectuant des travaux permettant une économie d'énergie d'au moins 25% pourront bénéficier d'une aide forfaitaire de 1 100 €, portée à 1 600 € dans le cas où une collectivité participe au financement des travaux. Ces financements, ciblés notamment vers l'habitat individuel et les zones rurales, est conditionné à la signature d'un "contrat local d'engagement contre la précarité énergétique" (CLE) associant au moins une collectivité locale et l'ANAH, et privilégiant le niveau départemental. La plupart des Départements de la région Centre ont signé ce CLE, sans forcément accompagner l'aide de l'Etat, mais en mobilisant leur services sociaux dans le repérage des propriétaires.

L'accompagnement des ménages pour sortir de la précarité énergétique (visite sur place, diagnostic du logement, travaux envisagés, montage des dossiers...) sera financé à hauteur de 430 €, ramené à 300 € dans le cadre d'une opération programmée de l'habitat (OPAH) ou d'un programme d'intérêt général (PIG).

2) pour les propriétaires bailleurs :

Ces bonifications apportées aux propriétaires occupants conduit à **diminuer l'enveloppe affectée aux propriétaires bailleurs.**

La réforme vise à mieux cibler l'action de l'agence sur les situations les plus dégradées (habitat insalubre et indigne). En 2011, l'ANAH ne subventionnera donc plus les petits travaux, exigera un diagnostic systématique du bâti avant toute intervention et rendra le conventionnement des logements obligatoire (obligation de limiter le montant des loyers pendant une période de six ans, ce qui n'était pas le cas jusque-là).

Une prime spécifique pour les propriétaires qui s'engagent à réaliser un logement conventionné social ou très social est déclenchée par une aide d'un montant équivalent à celui attribué par une collectivité territoriale, et concernant uniquement les zones tendues (définies comme celles où existe un écart de plus de 5 euros entre les loyers de marché et les loyers Anah). Le montant maximal est de 100 €/m² (dans la limite de 80 m², soit 8 000 €), sous réserve de l'atteinte d'un niveau de performance énergétique "E".

En 2010, les collectivités engagées dans des OPAH ont permis la sortie de 202 logements conventionnés sociaux et très sociaux en région Centre, alors que les objectifs de l'ANAH s'élevaient à 165 logements. On peut craindre que cet effort des élus locaux faiblisse compte-tenu de la réorientation des aides de l'ANAH.

Récapitulatif des aides octroyées par l'ANAH dans les régions en 2010 :

RÉGIONS	Subventions (en €)	Nombre de logements* aidés	dont logements de propriétaires occupants	dont logements de propriétaires bailleurs
Alsace	12 459 054	1 651	874	738
Aquitaine	24 966 723	3 441	2 492	936
Auvergne	14 138 002	2 620	1 959	548
Basse-Normandie	11 589 179	2 480	1 658	822
Bourgogne	11 440 090	2 148	1 612	536
Bretagne	24 029 144	4 886	3 820	670
Centre	13 529 842	3 026	2 259	763
Champagne-Ardenne	11 052 282	1 773	1 451	322
Corse	3 721 910	600	394	85
Dom-Tom	10 957 902	452	sans objet	452
Franche-Comté	12 411 505	2 353	1 671	615
Haute-Normandie	9 806 327	1 940	1 430	478
Ile-de-France	71 844 841	37 858	5 563	15 159
Languedoc-Roussillon	23 611 366	3 829	2 312	929
Limousin	6 994 074	1 336	1 129	207
Lorraine	26 906 417	4 230	2 777	1 223
Midi-Pyrénées	24 760 446	4 399	2 870	1 011
Nord-Pas-de-Calais	52 905 304	7 828	5 165	2 662
Pays de la Loire	24 014 053	4 855	4 004	845
Picardie	14 212 623	2 732	2 350	382
Poitou-Charentes	13 769 308	2 120	1 635	480
Provence-Alpes-Côte d'Azur	27 606 524	3 808	2 110	1 637
Rhône-Alpes	41 867 119	6 963	3 900	1 652
Total	488 594 035	107 328	53 435	33 152

3) Aides des collectivités

Compétentes en matière de logement, toutes les agglomérations, à l'exception de celle de Dreux, interviennent en direction de la production de logements sociaux, dans le parc public, ainsi que, pour les agglomérations de Bourges, Chartres, Châteauroux et Orléans, en direction du parc privé.

Les Conseils généraux de l'Indre et du Loir-et-Cher et de l'Eure-et-Loir n'interviennent pas ou peu : essentiellement dans le cadre de la convention Région-Département (aide à la viabilisation auprès des collectivités pour l'Eure-et-Loir, financement d'un PIG logement adapté dans l'Indre, logement social adapté dans le Loir-et-Cher). L'Eure-et-Loir envisage d'apporter une aide aux bailleurs sociaux par une garantie d'emprunts.

On constate par ailleurs que, en dehors des Départements d'Indre-et-Loire et du Cher, la réhabilitation n'est pas très soutenue (alors même que l'Etat n'intervient pratiquement plus). Dans ces 2 départements, l'aide du Conseil général accompagne celle de la Région, dans le cadre des conventions Région- Départements (réhabilitation thermique uniquement).

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES AIDES AUX BAILLEURS SOCIAUX
APPORTÉES PAR LES COLLECTIVITÉS INFRAREGIONALES**

DEPARTEMENTS	COLLECTIVITES	PARC PUBLIC			PARC PRIVE		
		OFFRE NOUVELLE		REHABILITATION DU PARC EXISTANT	Logt conventionné très social	Logt conventionné social	
		Logt PLAI (très social)	Logt PLUS (social)				
CHER	CG 18	9% du coût plafonné à 45 000 € par opération	5% du coût plafonné à 35 000 € par opération	7% du coût plafonné à 45 000 € par opération			
	agglomération de Bourges	500 € à 8 000 €		0 €	25% à 35% d'un montant de travaux maximum de 20 k€ HT (LTS, LS ou LI) + prime de sortie de vacance accordée dans certains quartiers		
EURE-ET-LOIR	CG 28	Garantie d'emprunt envisagée pour 2012					
	agglomération de Chartres	2 750 € à 3 950 €	1 000 € à 2 200 €		20 % du coût	10 % du coût	
	agglomération de Dreux						
INDRE	CG 36						
	agglomération de Châteauroux	2 280 € à 9 600 €			900 € par logement à loyer conventionné hors Châteauroux		
INDRE-ET-LOIRE	CG 37	8 500 € à 21 000 €	5 000 € à 13 500 €	1 500 €	10% à 20% des travaux, plafonnée entre 2 000 € et 5 000 € selon le type de travaux réalisés, deux conditionnalités : un DPE > ou = à D et un conventionnement du loyer A noter l'octroi d'une prime de 500 € si LCTS		
	agglomération de Tours	7 500 € à 11 500 €	3 500 € à 11 500 €	1 050 €	10 % d'un montant de travaux sous plafond ANAH		
LOIR-ET-CHER	CG 41	5 000 € par logement adapté PA	5 000 € par logement adapté PA	5 000 € par logement adapté PA			
	agglomération de Blois	4 000 €	2 900 €				
LOIRET	CG 45	4 000 € à 5 000 €	3 000 € et 4 600 €		5 à 10% du coût	10 à 15% du coût	
	agglomération d'Orléans	4 680 € à 5 340 €	1 860 € à 2 520 € (en collectif : 15 à 23 €/m ²)		20 % du coût (coût plafonné entre 500 et 1 000 m ²)	10 % du coût (coût plafonné entre 500 et 1 000 m ²)	
	agglomération de Montargis	5 862 €					

III. LES INTERVENTIONS RÉGIONALES

Bien que le logement ne relève pas d'une compétence régionale, la Région accompagne la production de logements sociaux, au titre de sa politique d'aménagement du territoire, compte-tenu des conséquences de la production et de la localisation des logements sur la qualité de vie des habitants, et notamment des salariés, ainsi que sur les déplacements (domicile-travail, domicile-études, domicile-services, domicile-loisirs ...)

La Région est soucieuse de contribuer à une équité de services pour tous les habitants de la région, et à un équilibre entre l'espace urbain et l'espace rural, structuré autour d'un réseau dense de villes petites et moyennes qui offrent emploi et services aux communes de leur bassin de vie.

Les crédits consacrés par la Région à la création d'un nouveau parc de logements sociaux ou à son amélioration avoisinent les 12 à 15 millions d'euros par an pour :

- la création d'une offre locative sociale dans le parc public (via des aides directes aux bailleurs ou des aides aux collectivités en vue de diminuer la charge foncière des opérations)
- la mobilisation du parc privé (OPAH, PIG)
- des démolitions rendues nécessaires au renouvellement de l'offre
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage
- l'amélioration de l'offre d'hébergement pour les jeunes et également à la constitution d'un parc de logements sous-loués pour les jeunes

La Région se positionne **en accompagnement des aides de l'Etat** qui garde presque toujours le rôle de déclencheur.

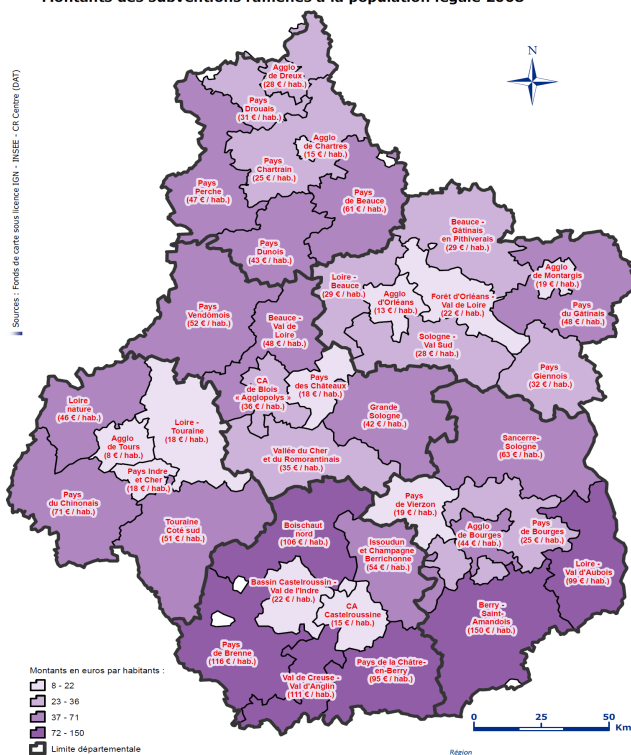
C'est le cas au titre de la politique des Cœurs de Village, réservée aux communes de moins de 7000 habitants hors villes moyennes.

Dans le cadre des Contrats d'Agglomérations, cette caractéristique se double souvent d'une négociation des volumes et des modalités dans le cadre des Contrats d'Agglomérations.

A noter toutefois que les derniers contrats signés ont permis à la Région de faire valoir des priorités (bonification du logement très social, performance énergétique, localisation en centre ville, acquisition-réhabilitation ...), notamment dans le cadre du Contrat d'Agglomération d'Orléans de 3^{ème} génération.

La carte ci-contre montre que, ramenée en euros par habitant, l'aide régionale est plus conséquente dans des zones moins tendues que dans les territoires urbains ou périurbains où la demande est par ailleurs la plus forte et le marché plus tendu.

Subventions attribuées par la région Centre pour le logement depuis 1998
Montants des subventions ramenés à la population légale 2008



1) Offre nouvelle

Ces dernières années, la Région a soutenu **annuellement la création de plus de 750 logements sociaux** pour un montant de subvention de l'ordre de **8 M€ par an** (en augmentation ces dernières années).

- au titre des Cœurs de Village : des acquisitions-réhabilitations et viabilisations en vue de la création en moyenne de 333 logements par an,
- au titre des Contrats d'agglo : 310 création de logements par an,
- au titre du volet « logement » des conventions Région-Département : 40 logements par an

Récapitulatif des aides pour la constitution d'une offre nouvelle de logements sociaux

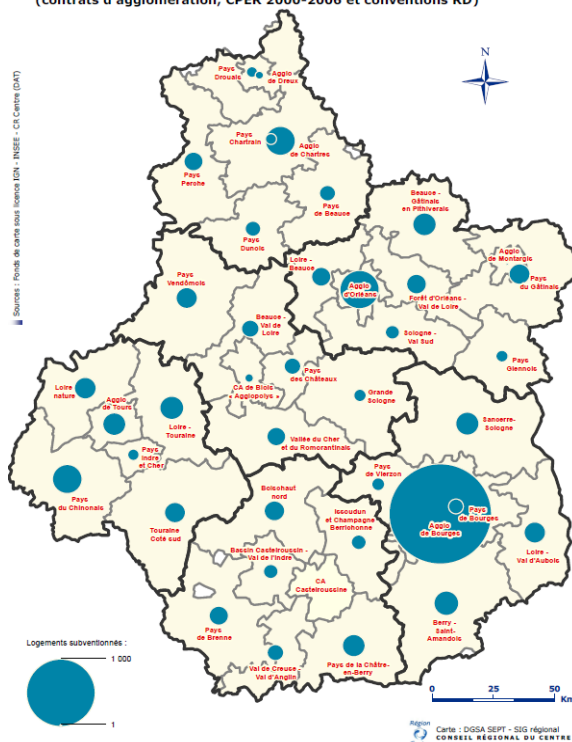
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
Contrats d'Agglos		356	12	88	500	184	72	353	501	645	417	3 128
Cœurs de Village	433	308	388	457	481	157	237	281	246	308	373	3 669
Conv. Région-Départements		33	24	73	40	118	71		37	59	0	455
TOTAL	433	697	424	618	1 021	459	380	634	784	1012	790	7 252
Crédits engagés en M€	5,5	7,39	6	7,46	10,87	6,80	5,66	6,50	6,15	11,39	12,01	85,73

A noter sur les crédits engagés au titre des contrats d'agglos (près de 10 M€ en 10 ans dont 2,6 M€ en 2010), une part croissante consacrée aux opérations liées au **PNRU (1,8 M€** dont plus de 0,5M€ en 2010), à la réalisation duquel la Région est engagée à hauteur de **99 M€**.

Nombre de logements neufs construits par territoire depuis 1998 avec l'aide de la région Centre
(contrats d'agglomération, CPER 2000-2006 et conventions RD)



Nombre de logements réhabilités par territoire depuis 1998 avec l'aide de la région Centre
(contrats d'agglomération, CPER 2000-2006 et conventions RD)



Sont également soutenues les opérations de réhabilitation du parc privé, sous réserve de conventionnement, essentiellement en milieu rural dans le cadre des Cœurs de Village.

La Région soutient la production d'une **quarantaine de logements sociaux conventionnés dans le parc privé**, principalement en milieu rural, à hauteur d'environ **70 000 € par an**, auxquels s'ajoute le soutien aux études préalables et à l'animation.

L'évolution de la politique de l'ANAH encourage à faire évoluer nos interventions en ce domaine.

2) Réhabilitation et réhabilitation thermique

La réhabilitation du parc existant a été principalement financée, dans de faibles proportions, dans le cadre des contrats d'agglomération, à hauteur d'une centaine de logements par an.

Par ailleurs, l'avenant de la convention Région-Département d'Indre-et-Loire prévoit depuis 2011 le financement par la Région de la réhabilitation thermique de logements : aide forfaitaire pour toute réhabilitation thermique de logement avec un gain minimum de 100 kwh/m2/an :

- **1 500 € si le logement atteint une étiquette C** après travaux soit une consommation d'énergie de 144 KwhEP/m2.an,
- **2 000 € si le logement est labellisé Bâtiment Basse Consommation rénovation (BBC).**

En 2011, ce dispositif permet la réhabilitation thermique de 122 logements, avec un passage d'étiquette « E » à « B », soit un gain énergétique total de 3 147 472 kWh/an et une baisse de charges de 71 à 79% pour les locataires.

Le même dispositif sera actif en 2012 dans le département du Cher (avenant proposé à la CPR du mois de décembre 2011).

Par ailleurs, le cadre d'intervention des Contrats territoriaux de 3^{ème} génération a prévu de financement d'un Plan isolation des bâtiments publics, pouvant être activé par les bailleurs sociaux.

Force est de constater que ce cadre contractuel n'est pas adapté dans la mesure où les projets des bailleurs se trouvent en « concurrence » avec des projets en maîtrise d'ouvrage des collectivités, et que, compte-tenu des besoins, les dotations des Contrats ne peuvent répondre aux enjeux de réhabilitation thermique du parc social.

Enfin, il convient de noter que la Région gère la mesure 17 du FEDER qui a permis la réhabilitation thermique de 2 000 logements HLM en 2 ans.

3) Foncier

La Région soutient, dans le cadre des Contrats de territoire, l'acquisition du foncier ou d'ensembles immobiliers permettant la création de logements sociaux. Ces interventions régionales sont comptabilisées au titre de la création d'une offre nouvelle de logements sociaux.

Par ailleurs, le volet foncier du CPER propose aux collectivités locales et aux bailleurs sociaux, un cadre d'intervention pour la création de réserves foncières destinées à la production de logements sociaux à travers :

- la participation au capital initial d'établissements publics fonciers : 4€/habitant à la création de l'établissement avec subvention plafonnée à la TSE perçue par an.
- la diminution des frais de portage, sur une durée allant de 3 à 10 ans, liés à la charge des prêts souscrits par les acquéreurs de terrains destinés à la production de logements sociaux : bonification du prêt de 2 points maximum.

Dans le cadre de la 1^{ère} mesure, la Région a attribué en 2009 à l'EPFL du Loiret une subvention de **353 580 €** le 13 novembre 2009.

Cet outil a jusqu'alors, été peu mobilisé pour la production de logement social.

S'agissant de la 2^{nde} mesure, le montant total des subventions attribuées depuis juillet 2009 s'élève à **903 000 €**, représentant la bonification d'emprunts pour des réserves foncières destinées à la production à terme d'environ **800 logements sociaux**.

A ce jour, seuls des acteurs du département d'Indre-et-Loire ont mobilisé cette possibilité : la SEM 37 (opérations à Montlouis et à Veigné) et l'OPAC de Tours (opérations à Tours et à Fondettes). On peut s'interroger sur l'effet levier de l'aide qui, comme le prêt GAIA de la CDC, est peu mobilisé, ou alors, à l'instar de l'OPAC de Tours, par des acteurs déjà habitués à constituer des réserves foncières.

4) Logement des jeunes

Récapitulatif des interventions régionales en faveur du logement des jeunes

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
CPER (logt FJT créés ou restructurés)				114	67	52	273		42	31	0	579
Contrats de Pays (logt pour jeunes / apprentis)	1	65					4	1	1	1	2	75
Contrats d'Agglo									12			12
TOTAL	1	65		114	67	52	277	1	55	32	2	666
Crédits engagés en M€	0,006	0,183		0,337	1,105	0,227	1,343	0,016	0,451	0,231	0,025	3,924

Les FJT financés concernent les agglomérations, mais également désormais l'accueil de petites unités dans les villes petites et moyennes.

- Par ailleurs, depuis le 21 janvier 2011, **la Région a approuvé un cadre d'intervention en faveur d'une offre en sous-location** à destination des jeunes de moins de trente ans :
 - le nouveau dispositif permet une diversification de l'offre de logements sur le territoire régional, de façon complémentaire aux Foyers de Jeunes Travailleurs,
 - il permet aux jeunes de 20 à 29 ans, en situation d'insertion sociale et professionnelle (stage, formation, apprentissage, 1^{er} emploi à durée déterminée...) d'accéder au logement selon des modalités allégées (formalités administratives, délai d'attente, contraintes financières),
 - les aides régionales sont attribuées aux associations ou organismes à but non lucratif affiliés à l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (U.R.H.A.J.), pour leur permettre de couvrir les frais relatifs à l'équipement mobilier, la remise en état lors des changements de locataire et les risques de vacance.
- Par ailleurs sur le Département du Cher, un **fonds de garantie** est financé dans le cadre de la convention Région-Département (2007-2013) :
 - relatif à la 1^{ère} installation des jeunes de 18 à 25 ans,
 - l'aide couvre la prise en charge du dépôt de garantie exigé par le bailleur (à 300 € maximum)

Au 1^{er} octobre 2011, 360 jeunes ont été aidés pour une aide globale de la Région supérieure à 45 000 €, en deçà des objectifs fixés de 1 000 jeunes à soutenir.

5) Logement spécifique

La Région soutient dans le cadre des Contrats d'Agglomérations et de Pays, la réalisation d'aires d'accueil pour gens du voyage, et des logements spécifiques de type « logement d'urgence » ou « logements pour apprentis ».

Il s'agit d'interventions assez ponctuelles destinées à accompagner des initiatives locales.

6) Rénovation urbaine

Afin d'accompagner la mutation de quartiers d'habitat social dont les habitants sont confrontés à des difficultés de logement, à l'insuffisance d'équipements et d'activités, aux problèmes liés au chômage et à l'exclusion sociale des habitants, la Région finance les opérations de rénovation urbaine sur 12 sites de la région.

Par délibération en date du 9 juillet 2004, la Commission permanente régionale a adopté le rapport relatif aux modalités de la participation en matière de politique de la ville (Programme National de Rénovation Urbaine - PNRU).

La Région Centre a confirmé son engagement en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la Ville, au travers de ses politiques contractuelles et territoriales, en précisant les conditions et modalités de sa participation, au regard des priorités régionales suivantes :

- L'inscription du programme dans des stratégies résidentielles,
- La prise en compte de l'habitat durable,
- L'association des habitants,
- La définition du potentiel économique des quartiers.

La convention cadre signée entre la Région et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) acte une participation régionale à hauteur de 98,8 M€ au bénéfice des programmes de rénovation urbaine des quartiers « prioritaires » et « supplémentaires », à laquelle il convient d'ajouter 2,4 M€ pour les quartiers « isolés ».

Le coût est estimé des programmes des 12 sites concernés en région Centre est de 1,4 milliards d'Euros.

Les financements régionaux sont aujourd'hui engagés à hauteur de 59% soit 58,5 M€ environ.

Le rythme des engagements s'accélère, les projets de rénovation urbaine étant, pour certains en voie de finalisation, et pour une majeure partie d'entre eux en phase pleinement opérationnelle.

Au regard de la participation régionale globale, les crédits régionaux sont pour 40% réservés aux aménagements d'espaces publics (soit 34 M€ environ) et pour 22% à la construction ou réhabilitation d'équipements publics (19 M€ environ).

En globalisant les montants réservés pour les constructions, réhabilitations et résidentialisations de logements sociaux, la dotation régionale réservée au volet logement s'élève à 28 M€ soit 33% de l'engagement régional à financer.

Sur les 58,5 M€ engagés fin 2011, la Région a accompagné la construction de 7 groupes scolaires, maternelles et primaires pour un montant cumulé de 25,8 M€. La reconstruction de ces équipements constitue souvent des signaux forts de changement pour les habitants de ces quartiers en plaçant l'amélioration des conditions d'enseignement comme une priorité.

La construction/réhabilitation d'équipements culturels ou sportifs (complexe sportif d'Orléans La Source 1,1 M€ de subvention, espace culturel de la Chancellerie à Bourges pour 1,087 M€ de subvention, une médiathèque à Tours - subvention 1,02M€) permet d'améliorer le niveau d'équipement et de développer les activités au sein des quartiers.

Des opérations de démolition ont été accompagnées, comme par exemple à Bourges où la Région a accompagné la démolition de 1 673 logements (subvention régionale 2,3 M€).

Concernant la reconstitution de l'offre, la Région a déjà accompagné la construction de 1 150 logements, dont 647 pour le seul PRU de Blois, pour un montant de 2,3 M€.

Les aides de la Région sont donc nombreuses et significatives.

Au-delà de la multiplicité des outils mobilisés, elles manquent surtout de mise en perspective au regard de priorités régionales.

Concernant la politique des Cœurs de Village (voir annexe 1), il convient de souligner les points suivants :

- mise en place en 1984, **elle a bien servi son objectif premier qui était de banaliser le logement social** en dehors des grandes villes, avec la possibilité pour les collectivités de se voir financer les aménagements des espaces publics du centre-bourg, au prorata du nombre de logements sociaux réalisés (1 logement générant potentiellement entre 30 800 € et 46 200 € de subvention pour des espaces publics)
- **cette mécanique n'est désormais plus adaptée** et commence dans certains territoires à encourager la création de logements sociaux dans des territoires peu tendus
- **les taux de financement, très élevés** (40% à 60%) sont disproportionnés et induisent un déséquilibre entre l'engagement régional dans les agglomérations et l'engagement régional dans l'espace plus rural : en moyenne la Région apporte de l'ordre de 2 000 € à 4 000 € à un logement PLUS financé dans une agglomération et 36 800 € à un logement PLUS financé en Cœurs de Village
- **le taux attractif de 60% pour les projets en maîtrise d'ouvrage communautaire**, justifié en 1995 à l'heure où la Région souhaitait encourager les communes à se regrouper en intercommunalité, n'est plus nécessaire

Concernant les interventions régionales dans le cadre des Contrats d'Agglomération (voir annexe 2), on notera :

- la difficulté à rendre lisibles les priorités régionales quand la Région vient en **co-financement d'un « Fonds Logement »** géré par la Communauté d'Agglomération. Ce constat a conduit la Région à dissocier son intervention de celle de l'Agglomération dans le cadre du Contrat d'Agglo 3G d'Orléans
- **les disparités** entre les interventions régionales au titre des différents Contrats d'Agglomérations, certaines d'entre elles choisissant d'orienter les crédits régionaux vers d'autres thématiques
- **des montants consacrés par la Région assez faibles** dans certaines zones pourtant tendues
- **l'impact des PRU** sur le volet logement de certains Contrats d'Agglomérations (Bourges et Blois notamment), les maquettes des autres PRU ayant davantage orienté les crédits régionaux vers les aménagements d'espaces et d'équipements publics et, en matière d'habitat, vers la résidentialisation ou la démolition

Concernant les volets logement des conventions Région-Département (voir annexe 3), qui constituent un volume financier marginal, ils accompagnent les actions des Départements, la Région ayant fait partager ses éco-conditionnalités (certifications environnementales, performances énergétiques ...) et, dans une période plus récente, réhabilitation thermique du parc social (Indre-et-Loire ; Cher).

Concernant les aides au logement des jeunes (FJT, intermédiation locative), elles sont lisibles et assez bien identifiées comme résultant d'une politique régionale. Les crédits, imputés au titre du volet territorial du CPER, sont en effet fléchés exclusivement « Région », l'Etat intervenant au titre de ses dispositifs de droit commun.

La même remarque peut être faite concernant le volet foncier du CPER, financé exclusivement par la Région, même si le partenariat est étroit avec les services de l'Etat (DREAL) sur l'observation des marchés du foncier.

IV. LES ENJEUX D'UNE STRATÉGIE RÉGIONALE

La définition d'une véritable politique régionale du logement lisible et hiérarchisée suppose de :

- ne pas reconduire dans ses contours actuels la politique Cœurs de Village, qui ne répond plus aux besoins d'aujourd'hui : mise en place en 1984 pour faire partager aux élus ruraux la volonté d'accueillir des logements sociaux dans tous les territoires, elle a évolué en 2005 par une sélection des opérations via des appels à projets, qui a rendu le dispositif extrêmement complexe et non réactif
- réorienter une part des crédits vers des dispositifs de soutien au logement dédiés (autour de priorités régionales claires), ne dépendant pas exclusivement des décisions des autres financeurs
- mettre en place un dispositif autonome de soutien aux espaces publics des Cœurs de Village, sans lien financier avec le volet logement
- faire valoir des priorités régionales thématiques ou territoriales, dans le cadre des volets logement des Contrats d'Agglomération.

La politique régionale du logement doit donc :

- **clairement s'articuler, quel que soit l'outil financier mobilisé, autour des enjeux mis en évidence par l'état des lieux qui précède, à savoir la maîtrise de l'étalement urbain, l'efficacité énergétique, la cohésion sociale (solidarité envers les plus démunis, les jeunes et les personnes âgées ou handicapées)**
- **ne pas venir en substitution de l'Etat, malgré la baisse des aides directes consacrées au logement locatif social.**

1) Urbanisme durable : étalement urbain et maîtrise foncière

Qu'il s'agisse d'économiser le foncier agricole, de préserver les espaces naturels, de limiter les déplacements, de promouvoir un accès équitable aux services et équipements publics, de réduire les dépenses publiques (réseaux notamment) liés à l'étalement urbain, de préserver le pouvoir d'achat des habitants, la priorité doit être à une urbanisation fine privilégiant la densification des espaces déjà urbanisés, la reconquête de dents creuses, les extensions urbaines sobres et justifiées, en particulier à proximité des offres de transport collectifs structurantes ...

C'est pourquoi l'ensemble des acteurs de l'aménagement se retrouvent autour de la nécessité de promouvoir de nouvelles formes urbaines répondant notamment à la nécessité de :

- o Développer des stratégies foncières privilégiant la densification des espaces déjà urbanisés et une gestion économe de l'espace
- o Favoriser une réelle mixité sociale (en luttant contre les ségrégations spatiales, tant à l'échelle de la ville que du quartier) et fonctionnelle (quartiers résidentiels, commerces, entreprises, enseignement ...)
- o Soutenir les opérations privilégiant le développement des liens sociaux (qualité des espaces publics, aires de jeux, jardins partagés ...), notamment le lien intergénérationnel, renforçant en particulier la solidarité et l'entraide entre les personnes âgées et les familles, en particulier les familles monoparentales
- o Intégrer les questions de mobilité tant en amont de la définition du programme que dans la conception de ses aménagements (transports publics, circulations douces ...)
- o Généraliser les techniques de conception en matière d'habitat durable (performance énergétique, gestion des eaux, conception bioclimatique, paysage et prise en compte de la biodiversité)

La Région a initié un premier travail lors de l'organisation du colloque « urbanisme et construction durable » les 1^{er} et 2 octobre 2009 au lycée agricole du Subdray.

De nouvelles réflexions ont été conduites avec l'ADEME dans le cadre de l'évolution du cahier des charges lié aux démarches AEU (Approches Environnementales de l'Urbanisme), financées dans le cadre de la convention Région-ADEME (thème 7).

La Région a conditionné ses financements pour la viabilisation de parcelles dans le cadre de la convention Région-Département d'Eure-et-Loir à la conduite de telles démarches. En décembre 2007, la même modalité a été introduite dans le cadre des Contrats d'Agglomération et de Pays de 3^{ème} génération.

Cette éco-conditionnalité a montré ses limites, l'heure étant désormais à passer d'une obligation de moyens à une obligation de résultats.

La Région pourrait proposer d'accompagner la réalisation d'opérations d'urbanisme, sous réserve qu'elles répondent à des critères qualitatifs (d'opportunité au regard de la réalité des besoins, de localisation, d'accès aux transports et aux services, de mixité sociale et fonctionnelle, de respect de la trame verte et bleue, d'intégration paysagère, de lien social, de performance environnementale...). Ceux-ci seront définis en concertation avec les partenaires déjà mobilisés par la Région sur ce thème : DREAL, ADEME, CAUE, agences d'urbanisme, aménageurs ...

Par ailleurs, le financement de logements sociaux, notamment dans le cadre des Contrats d'Agglomérations et de Villes moyennes, pourraient privilégier les projets d'acquisitions-réhabilitations.

Concernant le foncier, dans l'attente des conclusions de l'étude sur l'opportunité de créer un EPF évoquée dans le projet de SRADDT, il pourrait être proposé de réfléchir à la mise en place d'un soutien à la réalisation par les EPCI d'études visant au recensement des parcelles présentant un potentiel de densification (friches, dents creuses, parcelles mutables ...).

2) L'efficacité énergétique : réduction des GES et fracture énergétique

Le « bâtiment » représente aujourd'hui le premier poste de dépense énergétique en France et pas moins du quart des dégagements de gaz à effet de serre. Le respect des accords de Kyoto conduit à diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050. On comprend donc l'importance que revêt une intervention sur le logement et le potentiel d'économie d'énergie possible.

L'adoption de la nouvelle réglementation thermique qui imposera par la loi à partir du 1^{er} janvier 2013 la norme Bâtiment Basse Consommation (BBC), pour toute nouvelle construction, représente une avancée mais le problème reste entier dans le parc existant. Pour la plupart des habitants, la priorité est avant tout de trouver un logement et engager de lourdes dépenses pour faire face aux factures de chauffage qui explosent vient au second plan, voire se révèle impossible dans le contexte de crise et d'étranglement des salaires. Une intervention publique forte est nécessaire pour éviter de créer un clivage entre, d'un côté, ceux qui auront les moyens d'engager ces investissements, et le reste de la population qui s'enfoncera sous le poids des factures d'énergie de plus en plus lourdes à supporter.

Concernant le parc locatif social, les coûts de réhabilitation thermique ont été chiffrés dans le cadre de l'étude régionale portée par l'USH à, au minimum 1 milliard d'euros sur 10 ans.

La réhabilitation thermique du parc social constitue une priorité régionale dans la mesure où elle conjugue à la fois lutte contre le changement climatique, maîtrise des charges pour les locataires et développement d'un gisement d'emploi dans les entreprises du bâtiment.

Dans une logique d'articulation entre les dimensions énergétique et sociale, la Région pourrait accompagner les bailleurs sociaux, en cohérence avec le Plan Climat Energie, dans la réhabilitation thermique d'une partie du parc social, à des conditions à définir avec nos partenaires, et notamment sur le maintien d'un niveau de loyer + charges tolérable pour les locataires. Un objectif quantitatif de 1 000 logements par an paraît envisageable.

Une concertation étroite avec les bailleurs et l'USH doit permettre de prioriser les investissements.

3) La cohésion sociale (quartiers sensibles, accompagnement des jeunes, solidarité avec les personnes âgées ou handicapées)

La solidarité régionale doit s'exercer en direction des **populations les plus fragiles**. En ce sens, la politique du logement constitue un des ingrédients du volet social de l'agenda 21 régional. En région Centre, 2 ménages sur 3 peuvent prétendre à l'accès au logement très social compte tenu des revenus et de l'évolution des salaires (avec un salaire moyen 7% moins élevé que la moyenne nationale).

En conséquence, une volonté politique commune doit se dégager afin de soutenir la constitution d'un parc de logements très sociaux, moyen d'améliorer la fluidité des parcours résidentiels mais aussi d'éviter les expulsions. C'est également une volonté de l'Etat qui désormais priorise ses crédits vers les logements très sociaux (PLAI), mais avec des volumes financiers en-deçà des besoins.

La Région pourrait prioriser ses interventions en direction de la production de logements très sociaux (PLAI pour le parc public, conventionné très social dans le parc privé) au titre des crédits contractualisés avec les agglomérations voire avec les villes moyennes.

La solidarité régionale doit en particulier s'exercer en direction **des habitants des quartiers qui rencontrent le plus de difficultés**.

L'aide régionale à la Rénovation urbaine passe non seulement par l'accompagnement du PNRU (engagement régional à hauteur de 99 M€), mais également par le soutien à des quartiers moins exposés mais nécessitant a minima des actions préventives. Les aides régionales s'exercent essentiellement dans le cadre des Contrats territoriaux.

La Région conduira une réflexion sur les conditions de son engagement aux côtés de l'Etat dans un PNRU 2, sous réserve de faire valoir ses priorités et de ne pas être appelée simplement en financement par défaut.

Par ailleurs, les Etats Généraux du Logement, réunis à Paris en mai 2010, à l'initiative de l'USH (Union Sociale de l'Habitat – mouvement HLM) et repris en région Centre en novembre 2010 avaient fait le constat que **les jeunes étaient les grands oubliés des politiques de l'habitat**.

En effet, trouver un emploi stable, accéder à un logement, s'installer dans la vie, ces différentes étapes d'accès à l'autonomie sont devenues pour les jeunes de plus en plus complexes à franchir ces dernières années. Les mutations sociales et économiques (flexibilité du monde du travail, crises économiques et financières, augmentation de la précarité, crise du logement) impactent fortement les parcours des jeunes qui vivent cette période, de transition, d'apprentissage et d'expérimentations dans un contexte d'incertitude.

D'une part, l'entrée dans la vie active est marquée par l'instabilité : fractionnement et précarité des d'emplois, situations changeantes et parcours discontinus... Cette phase de pré stabilisation sur le marché du travail s'est fortement allongée, elle s'étire en moyenne sur 4 à 5 ans après la sortie du système éducatif. Elle expose les jeunes à de fréquentes mobilités résidentielles qu'ils doivent gérer malgré l'incertitude des lendemains et des ressources faibles et instables.

D'autre part, l'accès au logement exige de sérieuses garanties et une vision d'avenir plutôt stable à moyen ou long terme. Les délais de préavis et les coûts d'entrée et de sortie du logement rendent difficile l'ajustement des parcours résidentiels aux opportunités d'emploi ou de formation qui se présentent, et constituent ainsi un véritable frein à la construction des itinéraires professionnels.

Faute de mise en œuvre d'une politique jeunesse ambitieuse et globale permettant de créer des solutions pour accompagner la mobilité et pour amortir les incertitudes, il y a pour les jeunes un vrai risque d'installation dans la précarité et pour les territoires une fragilité liée à l'instabilité d'une partie de leur population. Pourtant, la jeunesse joue un rôle primordial pour le développement durable des territoires tant aux plans économique, démographique, social que culturel.

Cet enjeu est particulièrement prégnant en région Centre, où certains territoires et en particulier les agglomérations d'Orléans et de Tours tendent à capter les jeunes, pendant et à l'issue de leurs études, tandis que la proximité francilienne et son vaste bassin d'emploi aspire une jeunesse en quête d'installation professionnelle.

Le développement des solutions habitat pour les jeunes en région Centre doit permettre de faciliter les mobilités, l'accès à l'emploi et à la formation, en complémentarité des politiques menées par la Région au titre de ses compétences liées à l'éducation, à la formation et à l'apprentissage.

Enfin, il ne faut pas non plus ignorer les difficultés d'accès au logement rencontrées par les adultes en formation professionnelle ou en insertion.

La Région étudiera les moyens d'accompagner les personnes en situation d'exclusion, les jeunes et les apprenants, comme par exemple :

- **le financement en direction de l'offre en FJT ou micro-résidences**
- **le soutien à l'intermédiation locative en direction des jeunes en insertion ou mobilité professionnelle**
- **l'extension de l'intermédiation locative à d'autres publics (apprenants...)**
- **la mise en relation entre offre et demande pour les jeunes et les apprenants**
- **la poursuite d'un programme régional de rénovation urbaine, non limité au périmètre de l'ANRU**
- **les possibilités de mutualisation des hébergements existants, comme par exemple les internats des lycées ou des CFA.**

La solidarité se traduit par ailleurs tout au long de la vie. Le vieillissement de la population régionale, avec 1/3 des habitants âgés de 60 ans ou plus d'ici 2030, conduit les pouvoirs publics à prendre en compte les mesures adéquates aux situations de dépendance et d'isolement rencontrées par les personnes les plus fragiles.

En particulier, le maintien à domicile des personnes âgées encore valides constitue un enjeu pour les territoires, quartiers et villages. La Région soutient en particulier les services liés à ce maintien à domicile dans le cadre des Contrats de Pays (investissements, portage de repas, téléalarme ...). Toutefois, l'adaptation physique des logements est également nécessaire (dans le cadre d'un PIG par exemple) pour un maintien dans un logement offrant une bonne vivabilité à la personne âgée. La constitution d'un parc de nouveaux logements est également une opportunité pour rapprocher les personnes âgées des commerces et services, la décharger le cas échéant de l'entretien de jardins sous-utilisés, mais aussi libérer des logements devenus trop grands au bénéfice de familles, limitant ainsi la consommation de nouvelles surfaces foncières.

Dans le parc social également, le vieillissement des locataires, en cours et à venir, constitue un enjeu particulier.

La Région est au même titre que toutes les collectivités interpellée par la question du vieillissement (occupation du territoire, habitat, emplois de services, offre de santé ...). Il convient de faire partager le fait que le vieillissement n'est pas seulement une charge, mais également une opportunité (emplois de services, consommation de loisirs, transmission de savoir-faire et d'éléments liés à la mémoire locale ...).

Les programmes de logement financés par la Région (par exemple dans le cadre des Contrats d'Agglomérations) pourraient privilégier les logements adaptés aux besoins des personnes âgées ou handicapées.

L'accompagnement par la Région de programmes de type PIG « logements adaptés » dans le parc privé mériterait d'être approfondie.

Ces 3 axes prioritaires (urbanisme durable, efficacité énergétique, cohésion sociale) vont être approfondis et serviront de fil conducteur à la concertation, tant interne qu'externe, pendant les 6 prochains mois.

Je vous demande d'en prendre acte.

François BONNEAU

Annexe n°1 : Synthèse de la politique Cœurs de Village

Annexe n°2 : Interventions régionales en faveur de la création et de la réhabilitation de logements sociaux dans le cadre des Contrats d'agglomérations

Annexe n°3 : Volet logement des conventions Région-Départements