



Comité Régional de l'Habitat
Séance Plénière du 21 Février 2014

*Rapport sur la situation de
l'habitat en région Centre*

2013



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
CENTRE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
5, avenue Buffon – BP 6407 – 45064 ORLEANS Cedex 2

Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires

Table des matières

Introduction	3
I - Les dispositifs nationaux.....	3
Le Programme National de Rénovation Urbaine.....	3
Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés	4
Le Pacte HLM.....	4
Le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH).....	4
Le Plan Pluriannuel de Lutte contre la Pauvreté et pour l'Inclusion Sociale (PPLPIS).....	5
Un nouveau dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire.....	5
II - Planification, programmation et études.....	6
Les études en habitat.....	6
Les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage.....	6
Les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).....	6
Les plans départementaux de l'habitat (PDH).....	7
Les programmes locaux de l'habitat (PLH).....	7
Les dispositifs opérationnels de l'Anah (OPAH-PIG).....	7
III – La production de logements en région Centre.....	8
L'évolution de la construction neuve	8
La production de logements sociaux.....	9
La mise à disposition du foncier public pour la construction de logements.....	9
IV - Le développement et l'amélioration de l'offre de logements.....	10
Le parc social.....	10
Le parc locatif social au 1er janvier 2013	10
La réforme de l'article 55 de la loi SRU.....	10
La réforme de la demande de logement locatif social : le Système National d'Enregistrement (SNE).....	11
L'habitat privé.....	12
Le nombre de logements subventionnés par l'Anah en 2013.....	12
Le programme "Habiter Mieux" de lutte contre la précarité énergétique dans les logements privés.....	12
La promotion de l'accession à la propriété	13
Le prêt à taux zéro - le "PTZ +"	13
Le prêt social de location accession (PSLA).....	14
V- L'accès et le maintien dans le logement.....	14
La mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO).....	14
L'activité maîtrise d'ouvrage des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées.....	14
VI - Les réponses au mal-logement	14
La lutte contre l'habitat indigne.....	14
La politique d'hébergement et d'accès au logement.....	15
VI - La mobilisation coordonnée des acteurs de l'habitat	15
Les délégués des aides à la pierre	15
Les organismes HLM	15
Le bilan annuel de l'activité du Comité régional de l'habitat	16
L'Assemblée plénière.....	16
Le Bureau	16
Glossaire	17

Introduction

Le présent rapport sur l'habitat en région Centre constitue le bilan de l'année 2013, qui fut notamment marquée par :

- l'adoption du Plan Pluriannuel de Lutte contre la Pauvreté et pour l'Inclusion Sociale,
- le lancement du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat,
- la montée en puissance du Système National d'Enregistrement des demandes de logements sociaux,
- l'évaluation à 2 ans des Conventions d'Utilité Sociale,
- le plan d'investissement pour le logement et le Pacte d'objectifs et de moyens conclu entre l'État et le mouvement HLM, suivi en région Centre par une commission spécialisée du CRH,
- la rencontre régionale le 25 juin de présentation du guide national d'élaboration des PDALPD

Ce rapport détaille le bilan du développement de l'offre nouvelle de logements et de la mise en oeuvre régionale de la politique de l'Anah en faveur de la réhabilitation du parc privé, avec les résultats arrêtés au 31 décembre 2013. Il présente les programmes nationaux et leur application en région Centre. Il donne les résultats des actions menées en 2013 en faveur de l'accès et du maintien dans le logement et les réponses au mal-logement. Il apporte des informations sur le nouveau programme d'amélioration énergétique en région Centre. Enfin, il précise l'action des organismes HLM en région Centre en 2013 et dresse le bilan annuel de l'activité du Comité régional de l'habitat.

L'année 2013 a également été marquée par une actualité législative et réglementaire riche. On peut en particulier souligner :

- le nouveau dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire,
- le décret du 18 janvier 2013 relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement sociaux,
- les débats sur la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, adoptée le 21 février 2014, et sur la loi ALUR, adoptée le 24 mars 2014.

I - Les dispositifs nationaux

Le Programme National de Rénovation Urbaine

Neuf années après le lancement du Programme National de Rénovation Urbaine, l'avancement à fin décembre 2013 des 12 programmes de la région Centre se traduit par la réalisation de 90 % des démolitions prévues dans les conventions et par la reconstruction de logements à hauteur de 63 % des objectifs.

<i>Nature</i>	<i>Objectifs</i>	<i>Réalisations</i>	<i>Taux de réalisation</i>
Démolition	7 934	7 111	90 %
Construction production LS	6 078	3 824	63 %
Réhabilitation	15 327	11 286	74 %
Résidentialisation	15 523	12 960	83 %
Qualité de service	11 865	8 795	74 %

Les premiers bilans des programmes de rénovation urbaine ont pu être dressés et permettent de contribuer à la préparation des sorties de conventions avec l'ANRU et à l'élaboration des plans stratégiques locaux (PSL).

Le PSL de Châteauroux, qui faisait partie des 10 sites expérimentateurs au niveau national, a été approuvé.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale débattue en 2013 donne le cadre de la poursuite de la politique de renouvellement urbain et de la nouvelle géographie prioritaire.

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

L'Etat et ses opérateurs (Anah et ANRU) mettent en œuvre le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Instauré par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, le PNRQAD doit permettre de résorber efficacement l'habitat indigne, de remettre sur le marché des logements vacants et de lutter contre la précarité énergétique, tout en maintenant la mixité sociale.

Sur les 40 projets retenus au niveau national, 11 ont été sélectionnés sur un périmètre restreint et 15 au titre d'un accompagnement limité à l'ingénierie. Les deux projets de Vierzon et d'Orléans ont été retenus pour cet accompagnement limité à l'ingénierie.

Dans ce cadre, une OPAH-RU est en cours sur Vierzon depuis avril 2012.

Le Pacte HLM

Le Pacte d'objectifs et de moyens conclu le 8 juillet 2013 entre l'État et le mouvement HLM est une action du plan d'investissement pour le logement annoncé par le président de la République le 21 mars 2013.

Il porte sur la période 2013-2015 conclu et prévoit notamment :

- d'atteindre en 3 ans la production de 120 000 logements HLM/an
- de réhabiliter thermiquement 100 000 logements HLM/an

Une commission spécialisée du Comité Régional de l'Habitat a été créée pour en assurer le suivi en région Centre. En 2014, un accord régional entre l'État, l'USH Centre, la Caisse des Dépôts et Action Logement en fait une déclinaison locale.

Le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH)

Le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) a été élaboré afin de lutter contre la précarité énergétique, notamment grâce à des aides s'adressant à l'ensemble des ménages. Ce Plan vise en outre à rassembler tous les acteurs, en particulier les collectivités et les professionnels, et à toucher un large public grâce à des guichets d'information et à une campagne nationale de sensibilisation.

En région Centre, 8 Point Rénovation Info Service (PRIS) ont été ouverts et une gouvernance régionale et départementale a été mise en place, en lien avec le Plan Bâtiment.

Les professionnels ont été mobilisés autour de l'obtention du label RGE, Reconnu Garant de l'Environnement, et des nouvelles plate-formes PRAXIBAT de formation au geste professionnel. Des projets de plates-formes de la rénovation ont été initiés, notamment par la communauté des communes du Montargois.

Le Plan Pluriannuel de Lutte contre la Pauvreté et pour l'Inclusion Sociale (PPLPIS)

Le Plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale a été adopté le 21 janvier 2013. Ce plan est le fruit d'un travail de concertation avec l'ensemble des partenaires des politiques de solidarité : les services de l'État, les collectivités territoriales, les associations, les partenaires sociaux, les chercheurs et experts, ainsi que les personnes en situation de pauvreté.

Les 61 mesures du plan visent à répondre à l'urgence sociale et à structurer la politique de solidarité nationale sur le long terme et portent sur des thématiques variées (accès aux droits et aux biens essentiels, emploi et travail, logement et hébergement, inclusion bancaire et surendettement...).

Elles ont été classées selon 3 axes de réforme :

- réduire les inégalités et prévenir les ruptures,
- venir en aide et accompagner vers l'insertion,
- coordonner l'action sociale et valoriser les acteurs.

Une rencontre a été organisée à Orléans le 23 septembre 2013, en présence de François Chérèque, inspecteur général des affaires sociales chargé du suivi de la mise en œuvre du Plan. Cette rencontre avait comme objectif de faire connaître le Plan et son contenu, et de favoriser son déploiement opérationnel sur les mesures dont la mise en œuvre repose sur l'initiative locale. Le Plan a été décliné à l'échelle de la région. Dans ce cadre, des pilotes ont été désignés dans les services de l'État sur les thématiques relevant de leur champ d'intervention.

Un nouveau dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire

Un nouveau dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire est applicable depuis le 1er janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016. L'avantage fiscal est consenti en contrepartie d'une location sous plafonds de loyers et de ressources fixés par décret. Il a pour but de favoriser la production de 40 000 logements neufs / an.

Ce dispositif permet une réduction d'impôt sur le revenu de 18% du prix de revient du logement, répartie sur 9 ans et plafonnée, avec les conditions suivantes :

- logement situé dans des zones présentant un déséquilibre important entre offre et demande de logements, c'est à dire les zones A et B1 définies par arrêté ministériel, avec possibilité d'agrément particulier de communes en zone B2 par le préfet de région, après avis du CRH ;
- logement respectant un niveau de performance énergétique dont les caractéristiques sont définies par décret (RT2012, BBC 2005, ...) ;
- en contrepartie d'une location à un tiers pendant au moins 9 ans, avec un loyer fixé à un niveau intermédiaire entre le parc social et le marché libre (niveaux inférieurs de 20% aux loyers du marché), et pour des locataires sous conditions de ressources.

En région Centre, 4 demandes d'agrément de communes en zone B2 ont fait l'objet d'une décision du préfet de région en 2013, après avis du CRH :

- 3 décisions favorables pour Chartres, Épernon et Mainvilliers;
- 1 décision défavorable pour Auneau.

Par ailleurs, une révision du zonage A/B/C a été engagée, avec un projet de nouveau zonage mis en consultations régionales en 2013. L'ensemble des résultats de ces consultations est en cours d'analyse au niveau national.

II - Planification, programmation et études

Les études en habitat

En 2013, une seule étude en habitat a été financée sur les crédits d'État du programme 135, celle de l'évaluation de la délégation de compétence de la communauté d'agglomération Orléans-Val de Loire. Une subvention a également été versée à l'observatoire de l'économie et des territoires du Loir-et-Cher afin d'engager une réflexion autour de la révision du PDALPD.

Les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage

Deux nouveaux schémas révisés ont été approuvés en 2013, dans le Loiret et en Eure-et-Loir. Tous les départements de la région Centre ont ainsi révisés leur schéma.

Un montant de 68 529 € de subventions de l'Etat à été consacré à l'accueil des gens du voyage, pour la création d'un logement PLAI adapté à Sancoins (Cher), et pour la création de 2 terrains familiaux avec 6 emplacements caravane sur la commune de Châteauroux (Indre).

Les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)

La région Centre est dotée de cinq PDALPD, l'Eure-et-Loir n'ayant pas renouvelé le sien depuis 2006.

Après celui de l'Indre-et-Loire en 2012, les PDALPD de la région arrivent tous à échéance et devront être renouvelés, celui d'Eure-et-Loir devant être approuvé. Dans les territoires concernés, l'élaboration d'un nouveau document doit donc être engagée entre l'État et les conseils généraux, associant l'ensemble des acteurs du logement et de l'hébergement.

	Date d'échéance	Période	Etat
Cher	2014		À réviser
Eure-et-Loir	2010		A renouveler
Indre	2014		À réviser
Indre-et-Loire	2012	2013-2017	Approuvé en 2012
Loir-et-Cher	2013		À réviser
Loiret	2013	2014-2018	Approuvé en 2014

Par ailleurs, les dernières évolutions législatives et les nouvelles orientations de l'État en matière de logement et d'hébergement ont justifié l'élaboration d'un outil méthodologique permettant aux services locaux d'élaborer leurs PDALPD. Un guide national a ainsi été rédigé.

Pour ces raisons, la DREAL Centre a organisé sur ce thème le 25 juin 2013, une rencontre régionale, sous la présidence du préfet de région, en présence de la sous-directrice des politiques de l'habitat du ministère, pour les services départementaux de l'État (préfets, DDT, DDCS(PP)), les techniciens des conseils généraux ainsi que les autres partenaires institutionnels et associatifs. Cette rencontre avait pour but de présenter le guide national, de susciter des échanges d'expériences et de mobiliser l'ensemble des acteurs. Plus de 60 personnes ont répondu à l'invitation. Les réactions de fin de journée ont confirmé l'intérêt porté par les participants aux sujets et aux modalités d'échanges.

Il convient de noter que, conformément au décret du 29 novembre 2007 relatif aux PDALPD, les bilans 2012 d'exécution des PDALPD de la région ont été présentés au CRH du 17 janvier 2014.

Les plans départementaux de l'habitat (PDH)

Les plans départementaux de l'habitat des départements de Loir-et-Cher et du Loiret ont été approuvés. La démarche est en cours dans l'Indre-et-Loire.

Les programmes locaux de l'habitat (PLH)

A la fin de l'année 2013, on dénombre 20 programmes locaux de l'habitat (PLH) exécutoires en région Centre :

- les PLH de 5 des 8 communautés d'agglomération : Dreux, Tours, Blois, Orléans et Montargis.
- les PLH de 15 communautés de communes.

On compte également à cette date 13 programmes locaux de l'habitat en cours d'élaboration, dont 1 plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant PLH sur la communauté de communes du Bellegardois, examiné en CRH le 24/03/2014.

Les dispositifs opérationnels de l'Anah (OPAH-PIG)

En 2013, on comptait 29 programmes d'intervention de l'Anah actifs en région Centre, qui se décomposaient en 18 OPAH, 9 PIG et 2 PIG MOUS.

Départements	OPAH en cours ou initiées en 2013	PIG en cours ou initiés en 2013
Cher	OPAH du Pays de Sancerre Sologne (2012-2017) OPAH-RU de Vierzon (2012-2017) OPAH Bourges Plus (2009-2013)	PIG/MOUS départemental « habitat indigne »
Eure-et-Loir	OPAH RR Communauté de communes des Trois Rivières (2008-2013) OPAH du Pays Courvillois (2012-2015) OPAH du Bonnevalais (2008-2013)	PIG de la CC du Bonnevalais (2013-2016)
Indre	OPAH RR du Pays de la Châtre en Berry (2012-2017) OPAH de la CA Castelroussine (2011-2016) OPAH-RR du Pays Valençay en Berry (2012-2017)	PIG départemental « adaptabilité des logements » (2009-2014) PIG efficacité énergétique PNR de la Brenne Pays Val de Creuse
Indre-et-Loire	OPAH nord-Ouest Touraine (2012-2014) CC LOCHES Développement « autonomie et précarité énergétique (2012-2014) OPAH du Pays de Racan (2012-2015) OPAH RR Touraine du Sud (2012-2017)	PIG Tours Plus (2006-2010) (2011-2016) PIG départemental « lutte contre l'habitat indigne et « précarité énergétique » (2012-2016) PIG CC du Vouvrillon (2012-2013) PIG CC Est Tourangeau (2012-2013) PIG CC Val d'Amboise (2013-2016) PIG insalubrité, autonomie et précarité énergétique CC du Val de l'Indre (2013-2016)
Loir-et-Cher	OPAH Communauté de communes de Romorantin et du Monestois (2009-2014) OPAH CC du Grand Chambord (2013-2018)	PIG/MOUS Départementale « Habitat indigne »
Loiret	OPAH Communauté d'Agglomération d'Orléans Val de Loire (2011-2013) OPAH CC Chatillon-Coligny (2012-2015) OPAH de la CC Giennoises (2013-2015)	

Source : DREAL Centre

III – La production de logements en région Centre

L'évolution de la construction neuve

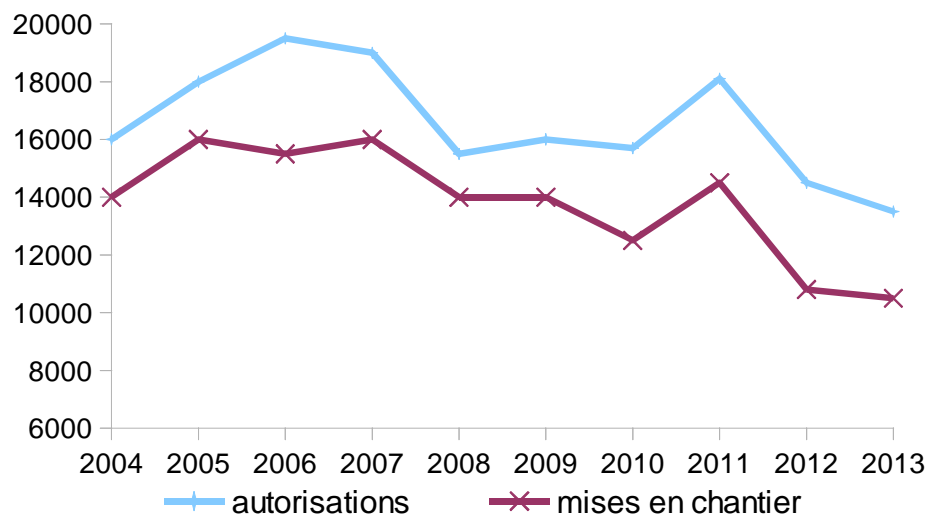
Près de 10 500 logements ont été mis en chantier en 2013 en région Centre, soit une baisse d'environ 2,5% par rapport à 2012. Cette diminution se situe dans la tendance nationale.

Le niveau des autorisations en 2013, de l'ordre de 13 600 logements, est à la baisse par rapport au niveau de 2012, comme au niveau national.

Construction neuve (y compris logements en résidence)

Région Centre	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Autorisations	16 237	18 173	19 714	19 226	15 929	16 645	15 792	18 164	14 582	13654
Mises en chantier	13 934	16 165	15 874	16 150	13 837	13 495	12 343	14 459	10 798	10506

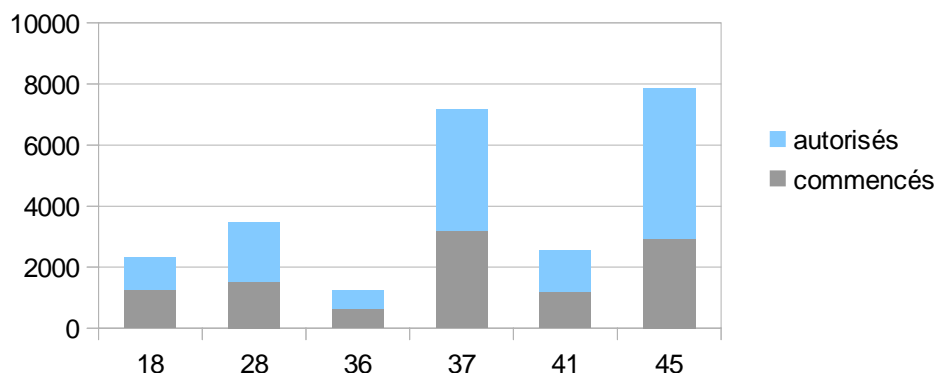
source : SIT@del2 - date de prise en compte



source : SIT@del2 - date de prise en compte

unité : Logement

Répartition par département des logements



source : SIT@del2 - date de prise en compte

unité : Logement

La production de logements sociaux

L'année 2013 a été satisfaisante pour la production de logements locatifs sociaux en région Centre, avec 1 900 logements PLAI et PLUS. Les objectifs révisés, supérieurs aux objectifs initiaux, ont été globalement atteints, voire dépassés dans certains départements.

Le nombre d'agrément PLS délivrés en 2013 a été proche de l'estimation prévisionnelle des besoins du début de l'année, à un niveau sensiblement plus élevé que les années précédentes, à l'exception des PLS de promoteurs immobiliers. Les 902 logements PLS finalement autorisés se sont surtout concentrés dans l'Indre-et-Loire et sont répartis en 528 logements familiaux et 374 logements en structures.

REGION	PLUS				PLAI			
	Objectifs initiaux de logements	Objectifs révisés de logements	Logements financés	Taux de réalisation	Objectifs initiaux de logements	Objectifs révisés de logement	Logements financés	Taux de réalisation
REGION	1220	1266	1270	100%	580	632	630	100%
Cher	61	69	70	101%	22	39	39	100%
dont CA Bourges	24	8	8	100%	9	6	6	100%
EURE ET LOIR	208	251	250	100%	93	115	116	101%
INDRE	49	53	51	96%	19	19	19	100%
INDRE ET LOIRE	414	418	418	100%	213	227	227	100%
dont CA Tours	268	273	273	100%	98	112	112	100%
dont CG Indre et Loire	146	145	145	100%	115	115	115	100%
LOIR ET CHER	74	62	65	105%	49	36	36	100%
dont CA Blois	37	23	23	100%	24	12	12	100%
LOIRET	414	413	416	101%	184	196	193	98%
dont CA Orléans	243	215	218	101%	124	135	132	98%
dont CG Loiret	171	198	198	100%	60	61	61	100%

Par ailleurs, depuis mars 2013, la région Centre participe à la démarche d'expérimentation du portail de Suivi et Programmation des Logements Sociaux (SPLS). Cette démarche correspond à une première étape vers la dématérialisation des demandes d'aides à la pierre. Les maîtres d'ouvrage proposent désormais des opérations directement dans ce portail auprès des services responsables de la programmation. Le portail restitue également une meilleure information aux maîtres d'ouvrage sur le traitement de leurs demandes aux différentes étapes de la vie de l'opération.

La mise à disposition du foncier public pour la construction de logements

La loi du 18 janvier 2013, et ses deux décrets d'application concernant respectivement les terrains de l'Etat et les terrains de ses opérateurs, ont apportés des évolutions réglementaires en faveur de la mobilisation du foncier public pour la construction de logements.

Ces textes permettent désormais :

- un déplafonnement du taux de décote, pouvant sous certaines conditions atteindre 100% de la valeur du terrain cédé ;
- un régime de décote dite « de droit » pour certains acquéreurs (collectivités, établissements publics fonciers, bailleurs sociaux), sous réserve que les terrains visés appartiennent à une liste arrêtée par le préfet de région. Le régime de décote de droit ouvre la possibilité de bénéficier d'un élargissement de l'assiette de la décote, intégrant une partie des éventuels équipements publics construits sur l'emprise.

Une liste régionale des terrains de l'Etat éligibles au régime de la décote de droit a été publiée le 25 novembre 2013 après avis du CRH (session plénière du 18 juillet 2013), des maires et des présidents d'EPCI concernés. Les 6 terrains ci-après ont été retenus pour une première phase :

Département	Commune	Dénomination du terrain	Propriétaire	Surface
Eure-et-Loir	Champhol	Terrain "des Antennes"	Ministère de la Défense	32 ha
Indre-et-Loire	Tours	Caserne Beaumont Chauveau - Rue du Plat d'Étain	Ministère de la Défense	8 ha
Indre-et-Loire	Tours	Le Hallebardier	Ministère de l'Enseignement supérieur	2 ha
Loiret	Amilly	Centre de ravitaillement des essences	Ministère de la Défense	0,6 ha
Loiret	Amilly	Caserne GUDIN	Ministère de l'Intérieur	1,6 ha
Loiret	Saran	Les Sablonnières	Direction de la sécurité et de l'aviation civile	0,6 ha

IV - Le développement et l'amélioration de l'offre de logements

Le parc social

Le parc locatif social au 1er janvier 2013

Au 1er janvier 2013, le parc locatif social compte 187 400 logements HLM en région Centre selon les résultats de RPLS¹. On constate une progression de 0,9 % par rapport au parc de l'année précédente.

A cette même date, 4,9 % des logements du parc locatif des bailleurs sociaux sont vacants dans le Centre, région moyennement tendue, contre 3,2 % en France métropolitaine. Cet écart avec les chiffres nationaux est également constaté en ce qui concerne la vacance à plus de 3 mois, de 2,7 % en région Centre contre 1,7 % au niveau national.

Le montant moyen de loyer régional est inférieur au niveau national: il est de 5,3 €/m² de surface habitable, pour 5,71 € en moyenne sur l'ensemble de la France. On observe aussi des disparités entre départements. Les loyers en Eure-et-Loir et dans le Loir-et-Cher sont nettement inférieurs à la moyenne régionale, respectivement 4,8 et 4,7 €/m².

La réforme de l'article 55 de la loi SRU

Pour mémoire, sur 22 communes concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU en région Centre, seules 2 communes du département du Loiret, Chécy et Saint-Denis-en-Val, ont fait l'objet d'un constat de carence lors du dernier bilan triennal 2008-2010.

Les récentes dispositions législatives n'impactent pas la région en ce qui concerne le taux de logements sociaux à atteindre, qui reste à 20 %. Le rythme de rattrapage se trouve toutefois accéléré. Il convient de signaler que les évolutions démographiques, positives ou négatives, auront une incidence dans certains départements, qui seront notamment évaluées à l'occasion du bilan triennal 2011-2013

1 RPLS : le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) a été mis en place en 2011. Il succède à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) qui a été réalisée pour la dernière fois en 2010. Cette évolution s'accompagne notamment d'un changement du champ des organismes et des logements.

Departement	Code INSEE	Commune	Objectifs triennaux 2011/2013
28	28110	Le Coudray**	14
28	28209	Lèves*	18
28	28220	Luisant*	13
37	37018	Ballan Miré	54
37	37027	Bléré	30
37	37050	Chambray les Tours	90
37	37109	Fondettes	87
37	37139	Luynes	9
37	37154	Montbazou	25
37	37156	Montlouis sur Loire	72
37	37163	Nazelles Négron	11
37	37172	Notre Dame d'Oé	33
37	37208	St Avertin	54
37	37214	St Cyr sur Loire	63
37	37266	Veigné	45
37	37273	La Ville aux Dames	27
41	41047	La Chaussée St Victor	52
41	41295	Vineuil	63
45	45004	Amilly	72
45	45089	Chécy	61
45	45169	Ingré	54
45	45075	La Chapelle St Mesmin	36
45	45232	Olivet	133
45	45274	St Denis en Val	38
45	45286	St Jean le Blanc	55
45	45298	St Privé St Mesmin	31
45	45338	Villemandeur	51

* Lèves et Luisant : pas d'objectif triennal 2011-2013 car décroissance démographique de l'unité urbaine au moment de la définition de l'objectif triennal. Au vu du dernier recensement INSEE, le dispositif est réactivé pour la seule année 2013.

** Le Coudray : le dispositif est activé pour la seule année 2013.

Les objectifs 2013 sont fixés à hauteur de 1/6ème des objectifs PLH 2008-2013.

La réforme de la demande de logement locatif social : le Système National d'Enregistrement (SNE)

L'article 117 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a réformé de manière importante le système d'enregistrement des demandes de logement locatif social (« numéro unique »). Les modalités de mise en œuvre de ce « nouveau numéro unique » ont été définies par décret du 29 avril 2010.

Cette réforme a pour objectifs de simplifier les démarches des demandeurs de logement, d'améliorer la transparence des processus d'attribution, en particulier en matière de droit au logement opposable, et de mieux connaître quantitativement et qualitativement les caractéristiques de la demande locative sociale.

La qualité des données au niveau national dépend du respect par les différents acteurs de leurs obligations, notamment, pour les organismes du logement social, celles relatives à l'enregistrement, au renouvellement et aux radiations des demandes. Un plan de fiabilisation a pour cela été lancé en 2013.

En région Centre, la fiabilité des données du système national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement social s'est nettement améliorée, grâce à l'action de l'Afidem et des bailleurs sociaux, sous le pilotage des services de l'État.

En 2013, environ 48 000 demandes de logement social sont actives en région Centre (stock). L'Indre-et-Loire, le Loiret et l'Eure-et-Loir concentrent 76% de ces demandes. Chaque mois, en moyenne, 4 140 demandes nouvelles sont enregistrées et 1 900 attributions sont prononcées (flux). Le taux de pression moyen régional est donc d'un peu plus de deux demandes pour une attribution.

Entre janvier et décembre 2013, le stock de demandes est en diminution (- 4 000), les radiations étant plus nombreuses que les demandes nouvelles (-3 612). 43 % des demandes sont radiées en raison de l'attribution d'un logement. Cette part est moins forte en Eure-et-Loir et dans le Loiret. 56 % correspond aux radiations pour non renouvellement ou pour abandon. Les demandes abandonnées sont plus importantes dans l'Indre (23 %), territoire où le marché du logement est détendu.

Globalement, plus de 43 % des demandes sont satisfaites en moins de 90 jours et 82 % en moins d'un an (au delà, le délai peut être considéré comme anormalement long).

L'approfondissement de la réforme de 2009 se concrétise dans la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), adoptée le 23 mars 2014. Afin de rendre les attributions de logements sociaux plus transparentes et plus efficaces, le candidat locataire aura notamment un droit d'accès à des informations sur la procédure d'instruction de sa demande par les bailleurs sociaux (dossier unique). Des dispositifs de gestion partagée des demandes devront également être mis en place à l'initiative des EPCI dotés d'un PLH.

L'habitat privé

Le nombre de logements subventionnés par l'Anah en 2013

Nombre de logements	Objectifs initiaux	Perspectives révisées	Réalisations	Taux de réalisation
PB – habitat insalubre	72	57	12	21 %
PB – habitat très dégradé	90	81	41	51 %
PB – habitat dégradé	126	104	20	19 %
PB - énergie	-	67	18	
PO – habitat insalubre	68	91	66	73 %
PO – habitat très dégradé	27	40	21	53 %
PO – autonomie	972	946	1016	107 %
PO – énergie	1 260	1 198	978	82 %
PO - non prioritaires	-	-	191	

Le nombre de logements réhabilités grâce aux aides de l'Anah en 2013 reste sensiblement en deçà des objectifs initiaux, exception faite de l'amélioration énergétique et de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Concernant l'amélioration énergétique, les réalisations progressent grâce au programme "Habiter Mieux" et au lancement en septembre 2013 du PREH (Plan de Réhovation Énergétique de l'Habitat – cf ci-avant).

Bien que meilleurs que l'an passé, ces résultats ne sont pas satisfaisants, en particulier pour les aides à destination des propriétaires bailleurs. En effet, seuls 91 logements ont été traités pour des perspectives révisées de 309, soit moins de 30 % de taux de réalisation.

Le programme "Habiter Mieux" de lutte contre la précarité énergétique dans les logements privés

Ce programme a pour objectif de traiter 300 000 logements d'ici à 2017 en accompagnant le financement des travaux de rénovation thermique les plus efficaces pour diminuer les déperditions d'énergie des logements. Cet objectif est réparti sur deux périodes : 2011-2013 avec un objectif de 130 000 logements aidés et 2014-2017 avec un objectif de 170 000 logements.

Les crédits du programme « Habiter Mieux » sont versés au Fonds national d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART) qui est géré par l'Anah. La subvention-travaux forfaitaire versée par le FART est appelée Aide de Solidarité Écologique (ASE). Elle vient compléter les subventions que verse par ailleurs l'Anah pour les travaux d'amélioration des logements.

Pour les propriétaires occupants, elle est orientée vers des travaux qui permettent d'améliorer d'au moins 25% la performance énergétique du logement. Son montant de base a été revalorisé en 2013, pour passer de 1 600 € à 3 000 €. Si des collectivités accordent une aide complémentaire dans les mêmes conditions, ce montant de base peut être augmenté du même montant que l'aide des collectivités, sans que le montant ainsi majoré ne puisse dépasser 3 500 €.

Les aides du FART ont été ouvertes aux propriétaires bailleurs en 2013, pour un montant forfaitaire de 2 000 € et avec la condition d'un gain de performance énergétique d'au moins 35%.

En 2013, 1 108 dossiers d'amélioration énergétique seule ont été financés. Si on additionne les logements traités au titre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, ce sont 1 250 logements au total qui ont ainsi bénéficié d'une aide du programme Habiter Mieux en région Centre.

Organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage			
Organismes	Date de signature de l'arrêté	Date de parution au JO	Territoire fixé par l'agrément en région Centre
Croix Rouge Française (75)	23/12/2010	29/12/2010	région Centre
Habitat et Humanisme (69)	20/01/2011	04/02/2011	région Centre
AFTAM (région Centre)	02/05/2011	10/05/2011	région Centre
Fondation d'Auteuil Centre (28)	24/05/2011	07/06/2011	région Centre
EMMAÜS (41)	01/06/2011	01/07/2011	région Centre
FJT-Vendôme (41)	06/06/2011	01/07/2011	département de Loir-et-Cher
Association Saint-François (18)	12/12/2011	17/12/2011	commune de Bourges
ASLD (41)	14/02/2012	23/02/2012	commune de Blois
FICOSIL (37)	15/07/2011	29/07/2011	Communauté d'agglomération Tour(s) Plus
	03/04/2012	14/04/2012	département d'Indre-et-Loire
Foncière CHENELET (62)	27/04/2012	08/05/2012	région Centre
UACE (région Centre)	05/04/2013	23/04/2013	région Centre
PACT du Loir-et-Cher (41)	10/06/2013	19/06/2013	département de Loir-et-Cher

Source : DGALN

La promotion de l'accession à la propriété

Selon FILOCOM 2011, la région Centre présente un taux de propriétaires de leur logement de 83%. Le parcours résidentiel qui débouche sur la possibilité d'accéder à la propriété est un levier de promotion sociale. C'est aussi un moyen de libérer des logements locatifs et ainsi de répondre à des situations de tension du marché.

Le prêt à taux zéro - le "PTZ +"

Au premier semestre 2013, 1 458 prêts ont été accordés en région Centre, soit 3,3% des 44 078 émis en France, c'est à dire une proportion légèrement inférieure à celle du parc de logements. Il convient de noter que 88% de ces prêts sont émis pour l'acquisition d'une maison individuelle.

Le montant moyen des prêts accordés en région Centre (30 391 €) est significativement inférieur à la moyenne nationale (40 499 €).

Le prêt social de location accession (PSLA)

Le nombre de prêts sociaux de location-accession (PSLA) consentis à des opérateurs pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession s'élève à 139 en région Centre pour l'année 2013, soit un volume très inférieur à 2012. Cette année était toutefois "atypique" par rapport à la tendance. Ces logements se situent principalement en Indre-et-Loire (120).

V- L'accès et le maintien dans le logement

La mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO)

Si l'on examine l'ensemble des recours DALO à fin décembre 2013, 715 dossiers ont été déposés en région Centre. Parmi les dossiers examinés, 44% ont reçu une décision favorable. Les recours sont essentiellement concentrés en zones tendues et en particulier en Eure-et-Loir (44% des recours) et dans le Loiret (31% des recours). L'Indre-et-Loire connaît un nombre de recours faible, en raison des dispositifs de traitement des dossiers en amont mis en place avec tous les acteurs.

La part des personnes logées ou hébergées sur le nombre de décisions favorables est de 73% en région Centre et de 47% en France entière.

Les motifs des recours retenus par les commissions de médiation en région Centre ont une représentation variable. Celle-ci va de 1,3% pour les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation, à 46,4% pour les personnes dépourvues de logement (incluant l'hébergement chez des tiers ou dans la famille). Il convient de souligner l'importance de la part du motif « Menacé d'expulsion sans relogement », qui est de 27,8%.

L'activité maîtrise d'ouvrage des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées

Pour mémoire, le CRH a examiné treize demandes d'agrément maîtrise d'ouvrage sur la période 2010-2011, dont dix ont reçu l'agrément ministériel et trois ont été déclarées sans suite (les associations concernées n'avaient pas fourni dans les délais les pièces complémentaires demandées par le ministère. Ce dernier a donc considéré que ces associations avaient renoncé à leur demande).

En 2012, deux demandes, celles du PACT de Loir-et-Cher et celle de l'Union des Amis et Compagnons d'Emmaüs, ont reçu un avis favorable du CRH. En 2013, ces deux demandes ont reçu l'agrément ministériel.

VI - Les réponses au mal-logement

La lutte contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne est avant tout menée au niveau de chaque département de la région Centre (existence de six pôles locaux), les partenaires ainsi que les outils juridiques étant adaptés à cet échelon local. Elle fait l'objet d'une coordination et d'une animation régionale conduite en partenariat par la DREAL Centre, l'ARS Centre et la DRJSCS Centre avec leurs réseaux respectifs.

Dans ce cadre, un plan d'action pluriannuel (2-3 ans) a été établi par la DREAL Centre et l'ARS Centre, présenté et approuvé au CAR du 11 juillet 2013, afin de dynamiser les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne et d'améliorer le repérage des situations.

Ce plan d'actions sera lancé en 2014 par la réalisation d'un bilan du fonctionnement des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne. Par ailleurs, des actions de communication et de

sensibilisation des nouveaux élus communaux et des personnels communaux seront organisées.

Afin de faciliter la mise en place d'observatoires nominatifs et d'évaluer la politique publique de lutte contre l'habitat indigne et non décent, l'Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne (ORTHI) est en cours de déploiement en région Centre. Les futurs administrateurs locaux d'ORTHI ont été désignés dans le Cher, l'Eure-et-Loir, l'Indre et l'Indre-et-Loire et les droits d'utilisateurs leur ont été ouverts. Dans le Loir-et-Cher et le Loiret, la procédure est en cours et sera finalisée début 2014.

La politique d'hébergement et d'accès au logement

Dans le cadre des projets susceptibles de recevoir une aide de l'Anah au titre de l'humanisation des structures d'hébergement, la région Centre ne dispose plus d'enveloppe régionale. Une mobilisation de la réserve nationale est donc nécessaire pour la mise à disposition de subventions destinées à la réalisation de travaux.

En 2013, cette réserve nationale a été mobilisée pour deux dossiers :

- Indre – Centre d'hébergement du Blanc (17 places) : travaux de mise en sécurité et d'amélioration des sanitaires et des conditions d'accueil et de vie collective (44 000 €)
- Indre-et-Loire – Centre d'hébergement et de réinsertion sociale Albert Camus à Tours (72 places) : travaux liés au chauffage, à la mise en sécurité incendie et de l'installation électrique (subvention de 50 000 €)

Par ailleurs, suite à l'étude menée par le CETE Normandie-Centre sur l'état des lieux bâtiment des structures d'hébergement en région Centre, les cellules bâtiment des DDT, en liaison avec les DDCS(PP), ont démultiplié en 2013 la méthode mise au point sur l'ensemble des structures éligibles (43). La plupart des diagnostics et chiffrages ont été réalisés. Au total, 33 structures sur 43 ont été visitées, soit 77 % du parc concerné. Une liste d'opérations jugées comme prioritaires (au moins une par département) et des travaux qu'il serait intéressant de réaliser pour améliorer les conditions d'accueil des usagers et/ou l'état du bâtiment a été établie, pour ensuite revenir vers les propriétaires et gestionnaires et faire émerger les projets.

Par ailleurs, le projet « Les Groussins » de résidence sociale et de foyer pour jeunes travailleurs à Chinon (Indre-et-Loire) représentant 51 PLAI a été financé en 2013. Il s'agissait d'une opération d'acquisition-amélioration d'un ancien EHPAD, retenu au titre du pôle d'excellence rurale de Chinon, destinée à accueillir les publics jeunes en alternance, lycéens adultes et jeunes travailleurs.

Pour les pensions de famille, un objectif régional de 556 places a été fixé en 2013 : au 31 décembre, 630 places ont été ouvertes (programmées/financées).

VI - La mobilisation coordonnée des acteurs de l'habitat

Les délégataires des aides à la pierre

Six collectivités ont la délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre en région Centre : les communautés d'agglomération de Blois, de Bourges, d'Orléans et de Tours, ainsi que les conseils généraux d'Indre-et-Loire et du Loiret.

La délégation de la communauté d'agglomération d'Orléans, qui s'achevait en 2013, a exceptionnellement été prolongée d'un an. Son évaluation finale a été engagée.

Les organismes HLM

Instaurées par l'article 1er de la loi du 25 mars 2009, les Conventions d'utilité sociale (CUS) représentent l'outil de pilotage stratégique partagé de la politique du logement social et de la mise en œuvre du droit au logement. Elles engagent les bailleurs sociaux vis-à-vis de l'État, au travers

de 26 indicateurs de performance.

Les CUS sont signées pour six ans. La loi prévoit leur évaluation à l'échéance des deux ans puis des quatre ans. 2013 est l'année d'évaluation à l'échéance des deux ans.

Cette évaluation a été engagée pour les 30 CUS signées en région Centre, comprenant une partie logements locatifs sociaux et une partie logements foyers. Une synthèse régionale sera réalisée.

Le bilan annuel de l'activité du Comité régional de l'habitat

L'Assemblée plénière

En 2013, le Comité Régional de l'Habitat (CRH) s'est réuni trois fois en séance plénière au cours desquelles ont été présentés :

- le rapport annuel pour 2012 sur la situation de l'habitat en région Centre, la programmation initiale pour 2013 des aides de l'Etat (parc public) et de l'Anah (parc privé),
- le PREH,
- la mobilisation du foncier public en faveur du logement,
- le Pacte HLM et la modification du règlement intérieur du CRH pour la création d'une commission spécialisée concernant son pacte.

Le Bureau

Le bureau du CRH s'est réuni une seule fois en 2013.

Les dossiers suivants ont été examinés :

- le projet de PLH de la CC Val de l'Indre,
- les demandes d'agrément au dispositif en faveur de l'investissement locatif intermédiaire pour les communes de Chartres, Auneau, Epernon, Mainvilliers.

Glossaire

ADIL : agence départementale pour le logement
ANAH : Agence nationale de l'habitat
ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine
ARS : Agence régionale de santé
ASE : Aide de solidarité écologique
BBC : Bâtiment basse consommation
CAR : Comité de l'Administration régionale
CDC : Caisse des dépôts et consignations
CETE : centre d'études techniques de l'équipement
CIDOL : Comité interministériel pour le développement de l'offre de logements
CLE : contrat local d'engagement contre la précarité énergétique
CRC : contrôle des règles de construction
CRH : Comité régional de l'habitat
CUS : Convention d'utilité sociale
DALO : Droit au logement opposable
DDT : Direction départementale des territoires
DDCSPP : Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations
DDCS : direction départementale de cohésion sociale
DDPP : direction départementale de protection des populations
DREAL : Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement
DRJSCS : Direction régionale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale
EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
FART : fonds national d'aide à la rénovation thermique des logements privés
MOUS : Maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPAH-RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain
PALULOS : Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale
PCS : Plan de Cohésion Sociale
PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PDAHI : Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion
PDH : plan départemental de l'habitat
PDLJ : plan départemental pour le logement des jeunes
PIG : programme d'intérêt général
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration
PLH : Programme local de l'habitat
PLS : Prêt locatif social
PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal
PLUS : Prêt locatif à usage social
PNRQAD : programme national de requalification des quartiers anciens dégradés
PNRU : Programme national de rénovation urbaine
PSL : Plan stratégique local
PSLA : prêt social de location-accession
PSP : plan stratégique de patrimoine
PTZ + : prêt à taux zéro plus
RMI : Revenu minimum d'insertion
RPLS : Répertoire du parc locatif social
UESL : Union économique et sociale du logement
URHAJ : Union régionale pour l'habitat des jeunes
USH : Union sociale pour l'habitat
VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement



Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
SBLAD/DLH
5 avenue Buffon - BP 6407 - 45064 Orléans cedex 2
Tél. 02 36 17 46 67
Fax. 02 36 17 41 01



<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr>