

RAPPORT ANNUEL SUR LA SITUATION DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT EN RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

COMITÉ RÉGIONAL
DE L'HABITAT
ET DE L'HÉBERGEMENT



PRÉFET
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SÉANCE PLÉNIÈRE
DU 12 FÉVRIER 2020



SOMMAIRE

| | | | |
|-------------|--|----|--|
| <u>P.2</u> | INTRODUCTION | 1 | |
| | | 2 | L'ACTIVITÉ DU CRHH EN 2019 <u>P.5</u> |
| <u>P.8</u> | PROGRAMME SARE | 3 | |
| | | 4 | REVITALISATION DU TERRITOIRE - ACTION CŒUR DE VILLE <u>P.11</u> |
| <u>P.14</u> | MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC | 5 | |
| | | 6 | LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL <u>P.15</u> |
| <u>P.26</u> | LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX | 7 | |
| | | 8 | L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT PRIVÉS <u>P.30</u> |
| <u>P.33</u> | L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT | 9 | |
| | | 10 | L'HÉBERGEMENT <u>P.39</u> |
| <u>P.48</u> | PERSPECTIVES EN 2020 | 11 | |



1 INTRODUCTION

Ce rapport présente les principales politiques publiques de l'habitat et de l'hébergement mises en œuvre en 2019 sur le territoire de la région Centre-Val de Loire.

La région compte 6 départements et 1 783 communes, répartis sur un territoire de 39 151 km². Son identité est composite et les contrastes infra régionaux très présents - un nord mitoyen de l'Île-de-France, un sud rural et vieillissant, un axe ligérien dynamique - à l'origine de fortes disparités économiques et sociales sur le territoire. Au 1er janvier 2020, la région Centre-Val de Loire comptait 2 566 759 habitants (1).

Les logements individuels représentent un peu plus de la moitié du parc national (53,7 %). Le parc régional est lui constitué majoritairement de logements individuels (71,5 %), dont 67,6 % sont occupés par leurs propriétaires. (2)

Le parc public compte 195 652 logements, représentant 14 % du parc régional total. (3)

En matière de construction, la région Centre-Val de Loire représente près de 2,7 % des logements autorisés au niveau national et 2,8 % des mises en chantier.

La construction neuve de logements repose en grande partie sur trois départements (Eure-et-Loir, Indre-et-Loire et Loiret), et concerne pour plus de la moitié des logements individuels (purs et groupés).

L'année 2019 confirme des signes de reprise dans le secteur de la construction neuve de logements dans la région depuis 2014-2015, malgré un creux en 2018, tant au niveau des autorisations que des mises en chantier. (4)

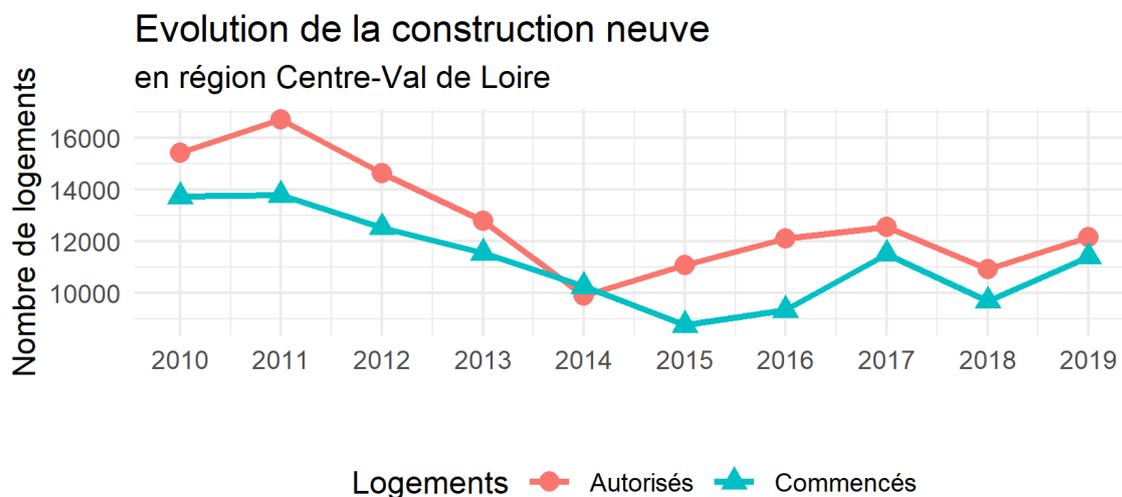
(1) Estimation de population (résultats provisoires arrêtés fin 2018)

(2) Filocom 2017

(3) RPLS au 1er janvier 2019

(4) Sitadel 2, date réelle estimée à fin décembre 2019

A. Une construction de logements neufs qui affiche des signes de reprise



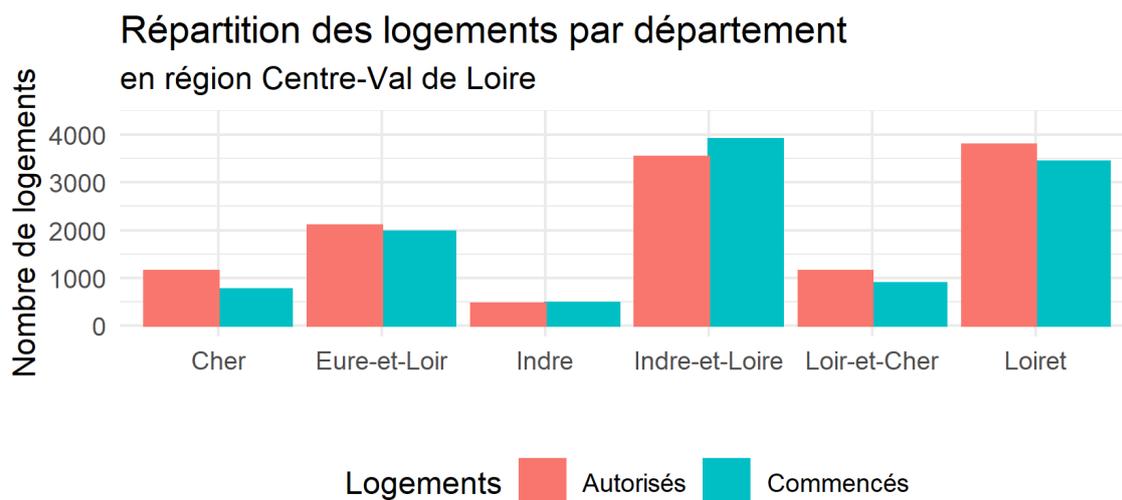
Source : SDES - Sitadel2 - Estimations à fin décembre 2019

Le nombre de logements autorisés s'établit à près de 12 200 unités en 2019, soit une hausse de 11,4 % par rapport à 2018.

On observe la même tendance pour les mises en chantier, avec une progression de 17,7 % par rapport à 2018. Ainsi au cours de l'année 2019, ce sont près de 11 400 logements qui ont été commencés.

Ces signes de reprise au niveau régional ne sont pas observés au niveau national. Le recul enregistré en 2018 se poursuit en 2019, mais dans une mesure moins importante. Les logements autorisés et les logements commencés connaissent une baisse respective de 2,3 % et 1,0 % sur un an dans la France entière.

La majorité de l'activité de la construction neuve est toujours concentrée dans les départements de l'Eure-et-Loir, de l'Indre-et-Loire et du Loiret. Les départements du Cher, de l'Indre et du Loir-et-Cher comptent chacun moins de 1 200 logements autorisés et moins de 1 000 mises en chantier pour l'année 2019.



Source : SDES - Sitadel2 - Estimations à fin décembre 2019

En 2019, le nombre de logements autorisés est en hausse dans tous les départements de la région, à l'exception de l'Indre-et-Loire qui atteint un niveau similaire à celui observé en 2018. S'agissant des mises en chantier, seul le Loir-et-Cher connaît une baisse en 2019 (- 7,6 %), tandis que les autres départements enregistrent une progression allant de +17,4 % dans l'Indre-et-Loire à +44,5 % dans l'Indre.



2 L'ACTIVITÉ DU CRHH EN 2019

Le Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a été consulté 11 fois au cours de l'année 2019. Pour mémoire, le règlement intérieur a été modifié en 2018 notamment concernant diverses dispositions relatives aux volets fonciers.

A. La formation plénière

Le CRHH s'est réuni 3 fois en formation plénière pour aborder les thèmes suivants :

- Rapport sur la situation de l'habitat et de l'hébergement dans la région,
- Avis sur la programmation des aides à la pierre et des dispositifs d'accueil - hébergement - insertion,
- Information sur le plan initiative copropriété,
- Avis sur la programmation pluriannuelle des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens (CPOM) concernant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale,
- Avis sur la programmation des crédits du BOP 177 (hors campagne budgétaire),
- Information sur la campagne hivernale,
- Point d'avancement du plan national relatif au logement d'abord,
- Avis sur la programmation des aides du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) pour les démolitions,
- Présentation du pacte d'investissement pour le logement social,
- Présentation du plan d'investissement volontaire d'Action Logement,
- Accompagnement à la rénovation énergétique,
- Exemption pour la période 2020-2022 des dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

B. Le bureau

Quatre réunions de bureau ont eu lieu au cours de l'année. Les membres ont eu à se prononcer sur plusieurs projets :

- Avis sur le PLH de la communauté de commune Beauce Val de Loire,
- Avis sur le PLH de la communauté de communes Touraine-Est Vallées,

- Avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Cœur de France,
- Avis sur le PLUi-H de la communauté de communes de Chinon, Vienne et Loire,
- Avis sur le PLUi-HD de la communauté d'agglomération Montargoise,
- Avis sur le dossier de demande d'agrément maîtrise d'ouvrage de l'UES HESTIA-Habitat Solidaire sur les départements du Cher et de l'Indre.

En parallèle, une présentation du bilan d'activité 2018 de l'EPFLI Foncier Cœur de France a été réalisée ainsi qu'une présentation de l'enquête habitat (situation des PLH). Deux bilans à mi-parcours ont aussi été présentés pour le PLH de la communauté de communes du Val d'Amboise et le PLH d'Orléans Métropole.

Deux consultations écrites complémentaires ont été organisées afin de recueillir les avis des membres sur la dissolution et liquidation de la SCIC Logis Cœur de France et la demande d'extension territoriale de l'EPFLI Cœur de France dans le Cher au travers de l'adhésion de la CC Pays Fort Sancerrois.

C. La commission spécialisée politiques sociales

La commission s'est tenue 1 fois afin de présenter le bilan 2018 des PDALHPD et des FSL. Une consultation écrite a sollicité l'avis des membres sur la demande de prorogation d'un an du PDALHPD du Cher.

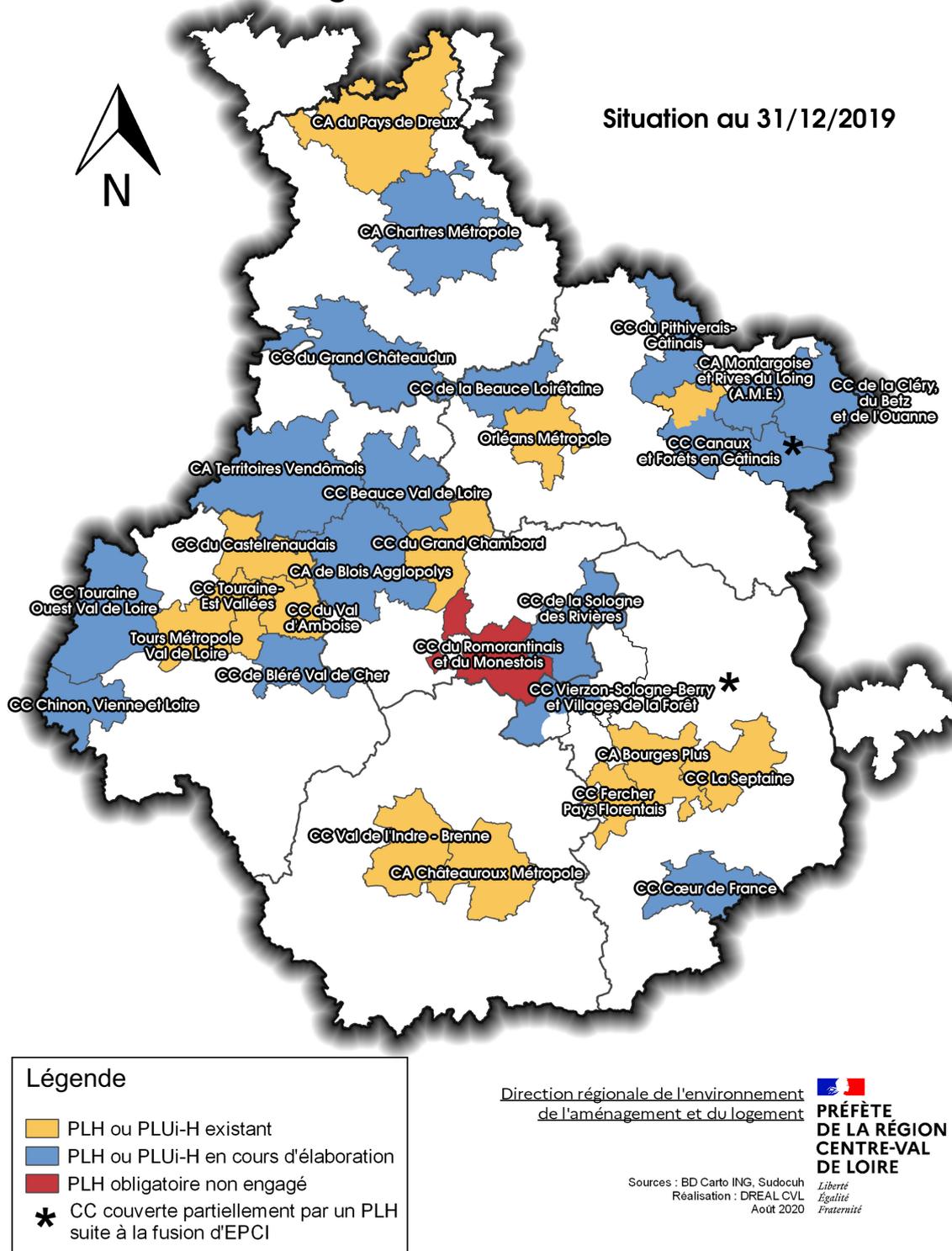


Photo de la séance plénière du CRHH du 27 février 2019

D. La couverture régionale en matière de planification et de programmation sur l'habitat se poursuit

En 2019, 13 EPCI de la région Centre-Val de Loire sont dotés sur tout ou partie de leur territoire d'un PLH ou d'un PLUi-H exécutoire et 16 EPCI sont en cours d'élaboration ou de renouvellement de leur PLH ou PLUi-H.

Programmes Locaux de l'Habitat en région Centre-Val de Loire





3 PROGRAMME SARE

Le programme SARE (Service d'Accompagnement pour la Rénovation Énergétique) est un dispositif de financement destiné à consolider et compléter le service public déjà existant.

Ce programme est financé par des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) à hauteur de 200 millions d'euros au plan national sur la durée du programme. Il assure le cofinancement de services, l'apport du programme SARE étant plafonné à 50 % des dépenses éligibles. Ce financement est calculé en fonction d'actes réalisés par les structures de mise en œuvre.

Le porteur national du programme est l'ADEME, qui s'associe sur chaque région à un ou plusieurs co-porteurs régionaux.

Un protocole entre la Région et l'État a été signé en septembre 2019. Il vise à reconnaître le partenariat historique État-ADEME-Conseil régional sur la mise en œuvre de la politique de rénovation énergétique des bâtiments.

La convention de déploiement du programme SARE en région Centre-Val de Loire a quant à elle été signée le 6 février 2020, le conseil régional étant co-porteur associé unique.

Le plan de déploiement repose sur celui des plateformes territoriales de la rénovation énergétique (PTRE) lancé en 2019. Le plan de financement prévoit un budget régional total de 20 millions d'euros, dont 10 millions de CEE apportés par le programme SARE. Les fonds du programme SARE pourront être mobilisés du 1er septembre 2020 au 31 août 2023.

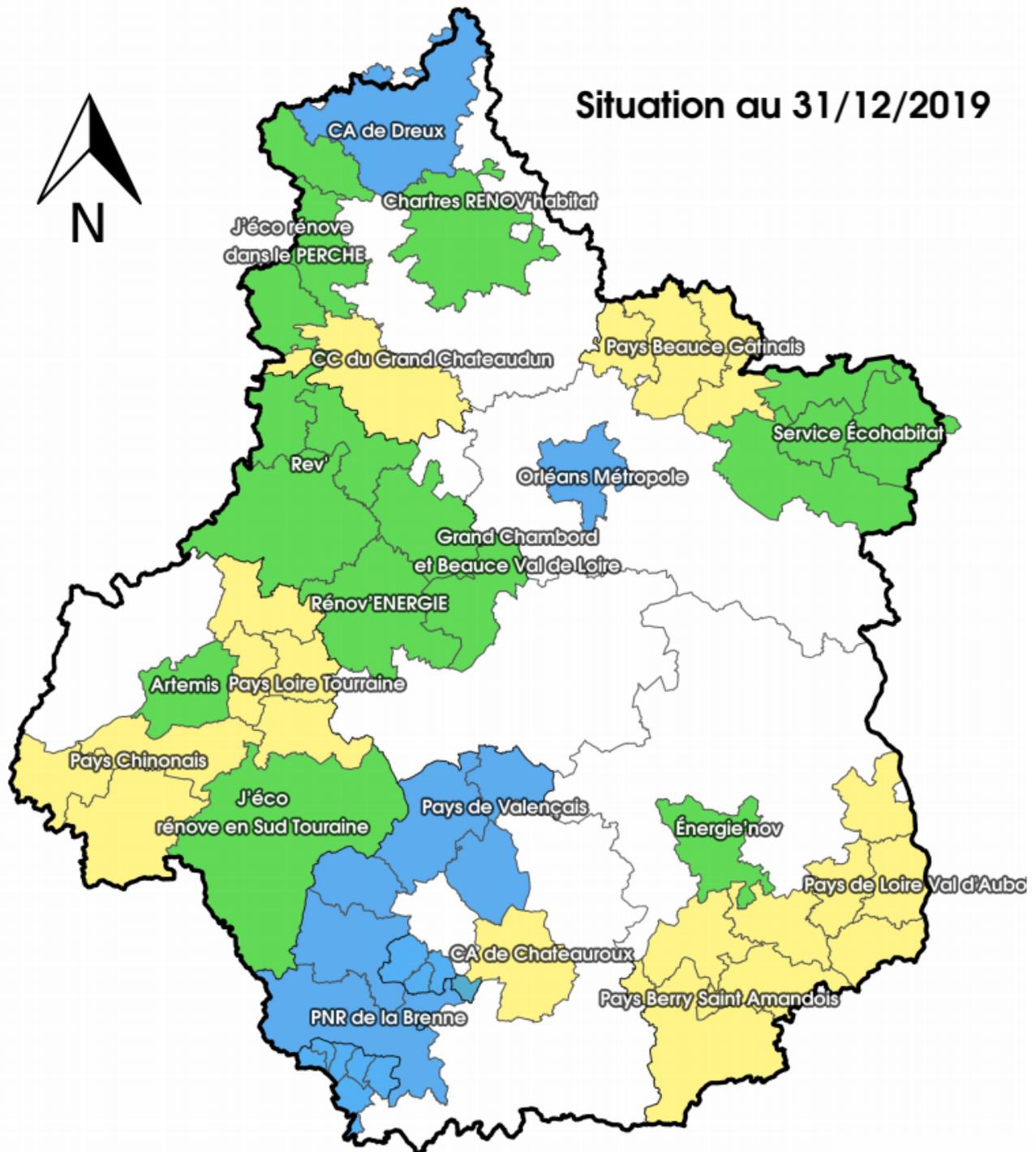
Les CEE seront apportés par deux obligés CEE (fournisseurs d'énergie), qui seront choisis courant mars 2020.

Par ailleurs, la Région et l'ADEME ont développé des dispositifs expérimentaux de Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique (PTRE). Ces PTRE sont plus proches des bénéficiaires et incluent le volet de mobilisation des professionnels.

Des échanges entre les services du Conseil régional et les différents acteurs ont permis de faire émerger des enjeux pour les PTRE. Ces enjeux sont repris dans le plan de déploiement de PTRE « nouvelle génération » que le Conseil régional a lancé début 2019, via un appel à manifestation d'intérêt en cours. L'objectif est d'atteindre une couverture du territoire à 100 % par des PTRE à l'horizon 2023.

En parallèle, le Conseil régional travaille à la mise en place d'une société de tiers financement, qui offrira aux particuliers des solutions d'accompagnement technique et financier (avance sur subventions et prêt) pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique de leur logement. L'actionnariat de cette SEM a été finalisé en 2019, la mise en place de la structure et l'activité devraient commencer en 2020.

Carte des PTRE en région Centre Val de Loire



Situation au 31/12/2019

PTRE

- Opérationnelle
- En préfiguration
- En réflexion

Direction régionale de l'environnement
de l'aménagement et du logement



**PRÉFET
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

Sources : BD carto IGN, Région CVL
Réalisation : DREAL CVL, SCATEL
Janvier 2020

*Liberté
Égalité
Fraternité*

4

REVITALISATION DU TERRITOIRE - ACTION CŒUR DE VILLE



Créés par la loi ELAN du 23 novembre 2018, les opérations de revitalisation du territoire (ORT) ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux, ainsi que le tissu urbain pour améliorer son attractivité dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

A. Les programmes Action cœur de ville

Le programme Action cœur de ville a été engagé en 2018 et répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle moteur de ces villes dans le développement du territoire.

À travers ce plan, l'État joue un rôle de facilitateur pour permettre aux territoires de développer leurs propres projets. Pour ce faire, cinq milliards d'euros ont été mobilisés à l'échelle nationale sur cinq ans, dont 1,7 milliard d'euros de la Caisse des dépôts (700 millions d'euros de prêts), 1,5 milliard d'euros d'Action logement, 1,2 milliard d'euros de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et 600 000 euros de crédits et dotations d'État de droit commun.

222 communes sont concernées par ce programme d'investissement public d'ampleur et pourront notamment bénéficier d'aides pour redynamiser leur centre-ville.

Au niveau national, le programme Action cœur de ville, c'est :

- 51 OPAH de renouvellement urbain en cours en 2019 ;
- 64 postes de chef de projet Action cœur de ville financés par l'Anah pour plus d'1 million d'euros de subventions.

Pour la région Centre-Val de Loire, 13 villes se sont engagées dans le programme Action cœur de ville avec potentiellement autant d'OPAH-RU et de chefs de projet.

En parallèle, il existe deux OPAH Centre Bourg à Châteaumaillant et à Buzançais signées dans le cadre du précédent appel à manifestation d'intérêt Centre-Bourg.

B. L'Opération de Revitalisation du Territoire

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été créée par l'article 157 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018. C'est un dispositif porté par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

Plusieurs objectifs dans un partenariat de l'État au côté des projets des collectivités :

- Lutter contre la fracture territoriale,
- Construire des projets de territoire innovants et solidaires,
- Mobiliser les acteurs institutionnels publics et privés.

Les thèmes traités :

- Intervention sur l'habitat (volet obligatoire), notamment la lutte contre l'habitat dégradé ou indigne et contre la vacance,

- Production de logements attractifs (retour des familles en ville) et adaptés pour les personnes âgées,
- Maintien de l'offre de commerces, de services et d'équipements,
- Valorisation du patrimoine et des paysages,
- Développement des mobilités au sein d'une ville inclusive.

Les ORT sont des outils incontournables déployés dans le cadre du programme de revitalisation « Action cœur de ville » (222 communes).

L'ORT se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale, d'autres communes membres volontaires, l'État et ses établissements publics.

Les 222 territoires du programme national Action Cœur de Ville pourront très rapidement transformer leur convention existante déjà signée en convention ORT.

Au 31 décembre 2019, 34 collectivités se sont engagées dans la signature d'une convention ORT :

- 15 collectivités ont d'ores et déjà signé une convention ORT
- 13 de ces collectivités avaient signé une convention Action cœur de ville.

C. Les rendez-vous de la revitalisation

Deux rencontres sur la ville durable coorganisées avec le Conseil régional et l'appui de Villes au Carré se sont déroulées en juin et en septembre. Ce sont 130 personnes au total qui se sont réunies lors de ces deux journées techniques d'échanges autour d'un thème :

- Le 19 juin à Blois (41) - « Quels outils pour revitaliser les fonctions commerciales en cœur de ville ? »
- Le 15 octobre à Buzançais (36) - « Les espaces publics au service d'une centralité accueillante et partagée ? »



Photo de la journée du 19 juin à Blois

5 MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC



La loi « Duflot » du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement autorise les collectivités, bailleurs sociaux ou aménageurs publics à bénéficier d'une décote à l'occasion de l'achat d'emprises cédées par l'État ou par ses opérateurs, à la condition d'y réaliser un programme comportant plus de 50 % de surfaces de plancher dédiées au logement et des logements sociaux. La part dévolue au logement social dans la surface de plancher, ainsi que le type de logements sociaux programmés, déterminent le montant de la décote.

Dans chaque région, un suivi particulier est organisé autour de terrains inscrits sur une liste régionale, arrêtée par le représentant de l'État après consultation des collectivités et du CRHH. En région Centre-Val de Loire, ces terrains étaient initialement, en 2013, au nombre de 6. Les casernes Beaumont-Chauveau, à Tours (37), ont été cédées en 2016. Le terrain des Sablonnières, à Saran (45), a été cédé en 2018. La Caserne Gudin à Montargis et Amilly (45) a été cédée en 2019.

Ces trois cessions représentent à elles-seules 617 logements, dont un minimum de 188 logements sociaux. Deux autres cessions devraient intervenir en 2020.

Plus largement, depuis la loi « Duflot », 16 cessions ont été opérées, pour 1195 logements avec un minimum de 627 logements sociaux, concernant des biens inscrits ou non dans la liste régionale. Trois de ces cessions ont été décotées : l'Hôtel de l'Alternance, à Tours (37), en 2015, en dehors de la liste régionale, puis les Casernes Beaumont-Chauveau et le terrain des Sablonnières, sur la liste régionale.

En 2019, outre la Caserne Gudin dans le Loiret, deux cessions ont eu lieu à Ardentes (36), sans décote et pour environ 6 logements libres.

6

LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

A. État du parc social en région, quelques données et statistiques générales

Au 1er janvier 2019, la région Centre-Val de Loire comptabilise 195 652 logements locatifs sociaux gérés par des organismes HLM (contre 194 372 au 01/01/2018), ce qui représente une progression de 0,7 % par rapport à 2018.

Les départements de l'Indre-et-Loire (51 069) et du Loiret (51 789) accueillent la part la plus importante (plus de 50 %) de ces logements locatifs sociaux.

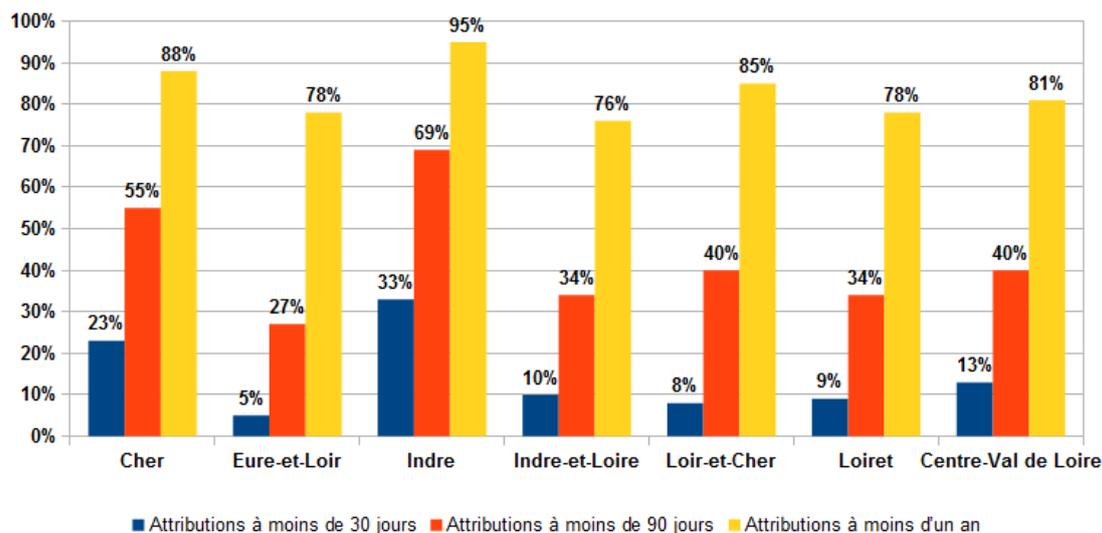
Au 1er janvier 2019, on dénombre 7 762 logements vacants sur les 185 803 proposés à la location. Le taux de vacance total s'élève ainsi à 4,2 % en région Centre-Val de Loire (contre 4,5 % en 2018) et alors qu'il est de 3 % en France métropolitaine (identique à celui de 2018). Il varie cependant selon les départements, allant de 3 % dans le Loiret à 8 % dans le Loir-et-Cher.

Le taux de vacance à plus de 3 mois s'élève à 2,2 % contre 1,4 % pour la France métropolitaine. Les départements du Cher (4,4 %) et du Loir-et-Cher (5,6 %) observent les plus forts taux de vacance à plus de 3 mois.

B. Situation de l'offre et la demande de logement social en région

Le délai moyen (7 mois) d'attribution d'un logement social en région Centre-Val de Loire est deux fois plus court que la moyenne nationale (14 mois). Le département de l'Indre enregistre une part significative (33 %) de ses attributions à moins de 30 jours du dépôt de la demande. Il s'agit d'une caractéristique de territoire détendu. Il en est de même pour la part d'attribution à moins de 90 jours et à moins d'un an.

Source : RPLS au 1er janvier 2018



Source : Source : SoeS, RPLS au 1er janvier 2019 – DHUP, Infocentre SNE
Extraction : DREAL Centre-Val de Loire – GéoKit3

| | Demands au 31/12/2019 | Attributions en 2019 | Taux de pression |
|---------------------|-----------------------|----------------------|------------------|
| Cher | 4820 | 2383 | 2 |
| Eure-et-Loir | 9031 | 3223 | 2,8 |
| Indre | 3057 | 2592 | 1,2 |
| Indre-et-Loire | 16006 | 5714 | 2,8 |
| Loir-et-Cher | 4917 | 2311 | 2,1 |
| Loiret | 18006 | 5193 | 3,5 |
| Centre-Val de Loire | 55837 | 21416 | 2,6 |

Taux de pression sur la demande de logements sociaux en région - Source : DHUP, Infocentre SNE

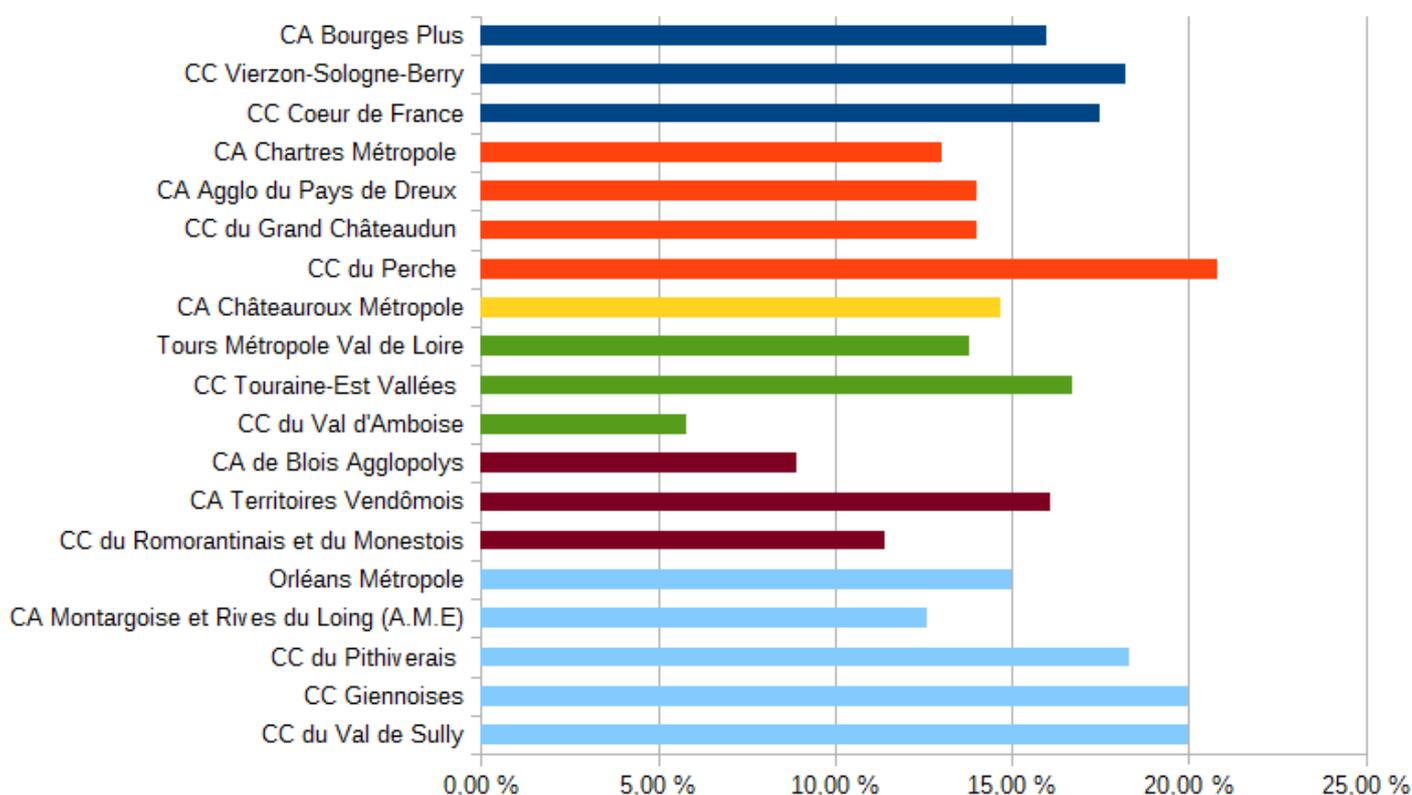
Le taux de pression moyen régional est à plus de deux demandes pour une attribution. Il est plus faible dans l'Indre, avec presque une demande pour une attribution et plus élevé dans le Loiret (trois demandes pour une attribution).

En région Centre-Val de Loire, à fin 2019, près de la moitié des demandes concernent des personnes déjà présentes dans le parc social mais avec un souhait de changer de logement.

La loi Égalité et Citoyenneté a renforcé et apporté des précisions sur la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux. Elle a introduit notamment deux mesures en faveur de plus de mixité sociale :

- au moins 25 % des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1er quartile des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain,
- au moins 50 % des attributions en QPV seront destinées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs.

L'objectif de 25 % des attributions hors QPV au bénéfice des demandeurs du 1er quartile de ressources dans les EPCI concernés par la réforme des attributions n'est pas atteint dans le Centre-Val de Loire. Toutefois, les réalisations se situent aux alentours de 15 % dans les 3/4 des EPCI. Les résultats ont évolué positivement entre 2018 et 2019, ce qui traduit une prise en compte d'une meilleure mixité sociale au sein des quartiers.



Résultats des attributions prononcées au bénéfice des ménages aux ressources les plus faibles dans les 19 EPCI du Centre-Val de Loire concernés par la réforme des attributions, à fin 2019.

Source : SNE

C. Faits marquants et actualités 2019

Cotation de la demande de logement social

Suite à la publication de la loi ELAN (nov. 2018), plusieurs mesures sont à déployer dans les territoires. Chaque EPCI concerné par la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux doit élaborer son dispositif de cotation de la demande et en informer les demandeurs de logements sociaux. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision, pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution et pour l'attribution des logements sociaux. Ces systèmes de cotation de la demande doivent être mis en place au plus tard avant le 1er septembre 2021. Ils sont l'un des volets des PPGDID (plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs).

Passage à une gestion en flux des logements réservés ou des «contingents»

Une autre mesure de la loi ELAN à décliner localement concerne le passage d'une gestion « en stock » (des logements réservés identifiés à l'adresse) à une gestion « en flux » (pourcentages d'attributions au profit des réservataires sur le nombre total d'attributions). Les différents réservataires de logements sociaux doivent ainsi faire évoluer leur mode de gestion. Ils doivent

également faire le choix d'une gestion directe ou une gestion déléguée (aux bailleurs). Chaque réservataire doit conclure une nouvelle convention de réservation avec chaque bailleur, y compris l'État pour le contingent préfectoral. L'ensemble des conventions de réservation devra être signé avant le 24 novembre 2021.

Sur ces deux vastes chantiers, les acteurs locaux étaient dans une phase d'acculturation en 2019. Les travaux concrets démarreront en 2020.

La poursuite des activités du réseau régional « Villes et Habitat »

Créé en mars 2016, le réseau régional, initié par l'USH Centre-Val de Loire, Villes au Carré et la DREAL Centre-Val de Loire accompagne les acteurs de la politique de la ville et de l'habitat dans la mise en œuvre de la réforme de l'habitat issue des lois ALUR, Égalité et Citoyenneté et ELAN : équilibre social et territorial des politiques du logement, gestion partagée de la demande de logements sociaux, politiques d'attribution, politique des loyers...

Afin d'accompagner ces acteurs sur les deux volets de la loi ELAN, deux réunions ont eu lieu en 2019 :

- 2 juillet : La gestion en flux des contingents de réservation des logements sociaux : enjeux et modalités de mise en œuvre,

- 29 novembre : Passer à la gestion en flux des contingents de réservation de logements et mettre en œuvre la cotation de la demande.

Au total, ce sont 10 journées régionales qui ont été organisées depuis le lancement de ce réseau. Ce réseau offre un cadre privilégié pour co-construire des modes de faire, grâce à un partage des questionnements, à l'échange de pratiques et à des témoignages d'acteurs régionaux ou extra-régionaux.

Les avancées concrètes pour le territoire de la région en 2019

L'année 2019 a permis aux 19 EPCI concernés par la réforme de poursuivre les travaux sur les documents à produire de façon partenariale : document-cadre des orientations sur les attributions (L-441-1-5 du CCH), conventions intercommunales d'attribution (L-441-1-6 du CCH), plans partenariaux de gestion de la demande (L-441-2-8 du CCH). Des EPCI ont en particulier été bien actifs en 2019 (CA Bourges, CC Vierzon-Sologne-Berry, CA Châteauroux, Tours Métropole Val de Loire, Orléans Métropole, CC Giennois).

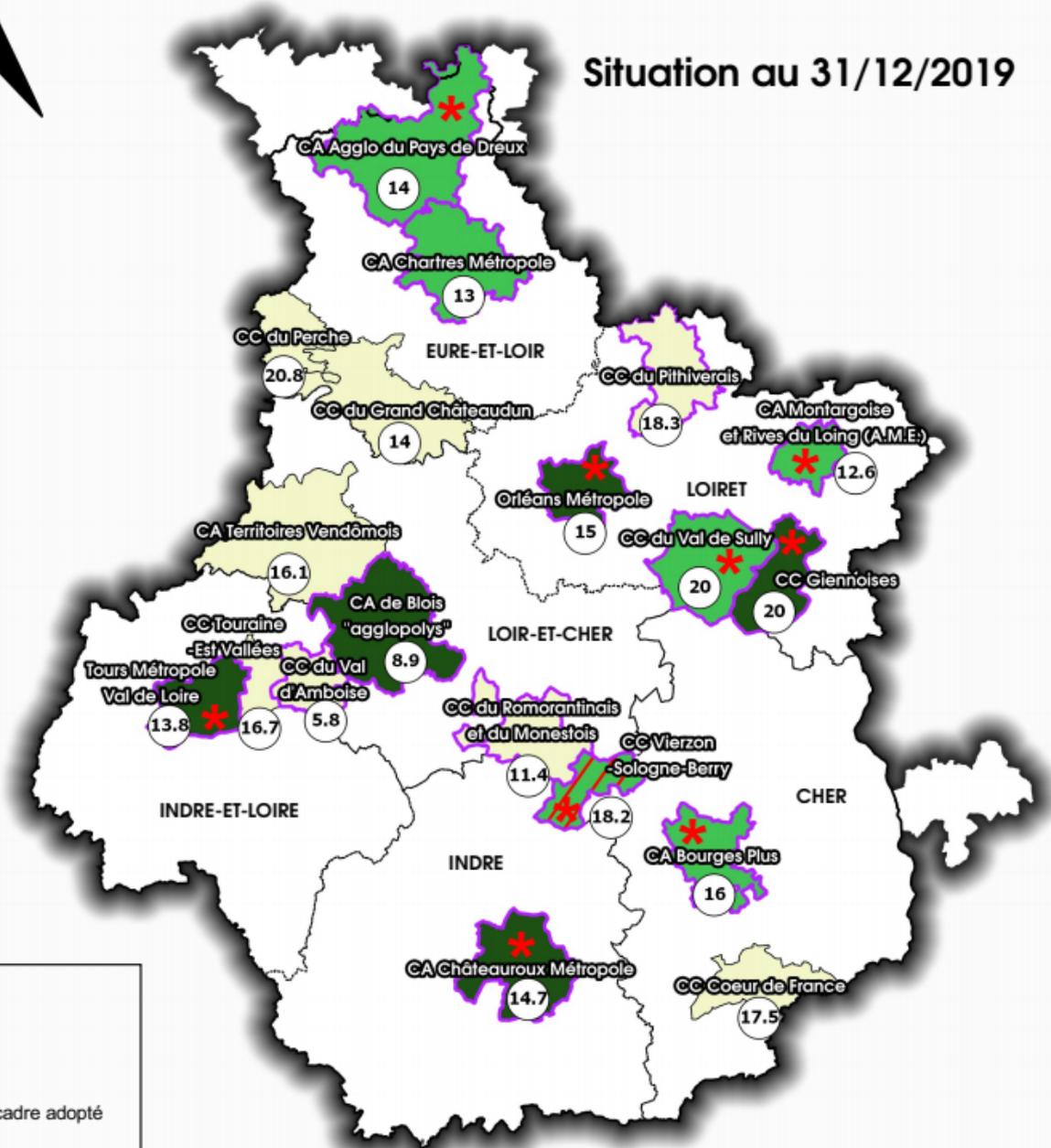
Tour d'horizon sur l'avancement de la réforme dans les territoires (cf les 2 cartes de situation au 31/12/2019) :

- 15 conférences intercommunales du logement (CIL) sur 19 ont été constituées en région (14 CIL réunies ; 1 EPCI a créé sa CIL mais ne l'a pas réuni : la CC Touraine-Est Vallées),
- 5 plans partenariaux de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) sont approuvés ; 5 PPGDID en sont au stade d'un porter à connaissance communiqué par l'État ; 2 PPGDID en sont au stade de leur prescription,
- 9 document-cadre de la CIL ont été adoptés, soit 6 de plus en une année,
- 5 conventions intercommunales d'attribution (CIA) sont signées, soit 4 de plus en une année.

Conférence intercommunale du logement Convention intercommunale d'attribution



Situation au 31/12/2019



Légende

CIL

- Réunion
- Document cadre adopté

CIA

- Signée
- En cours d'élaboration
- Pas de démarche engagée

CET

- Signée
- % d'attributions hors QPV au 1er quartile

Direction régionale de l'environnement
de l'aménagement et du logement

**PRÉFET
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

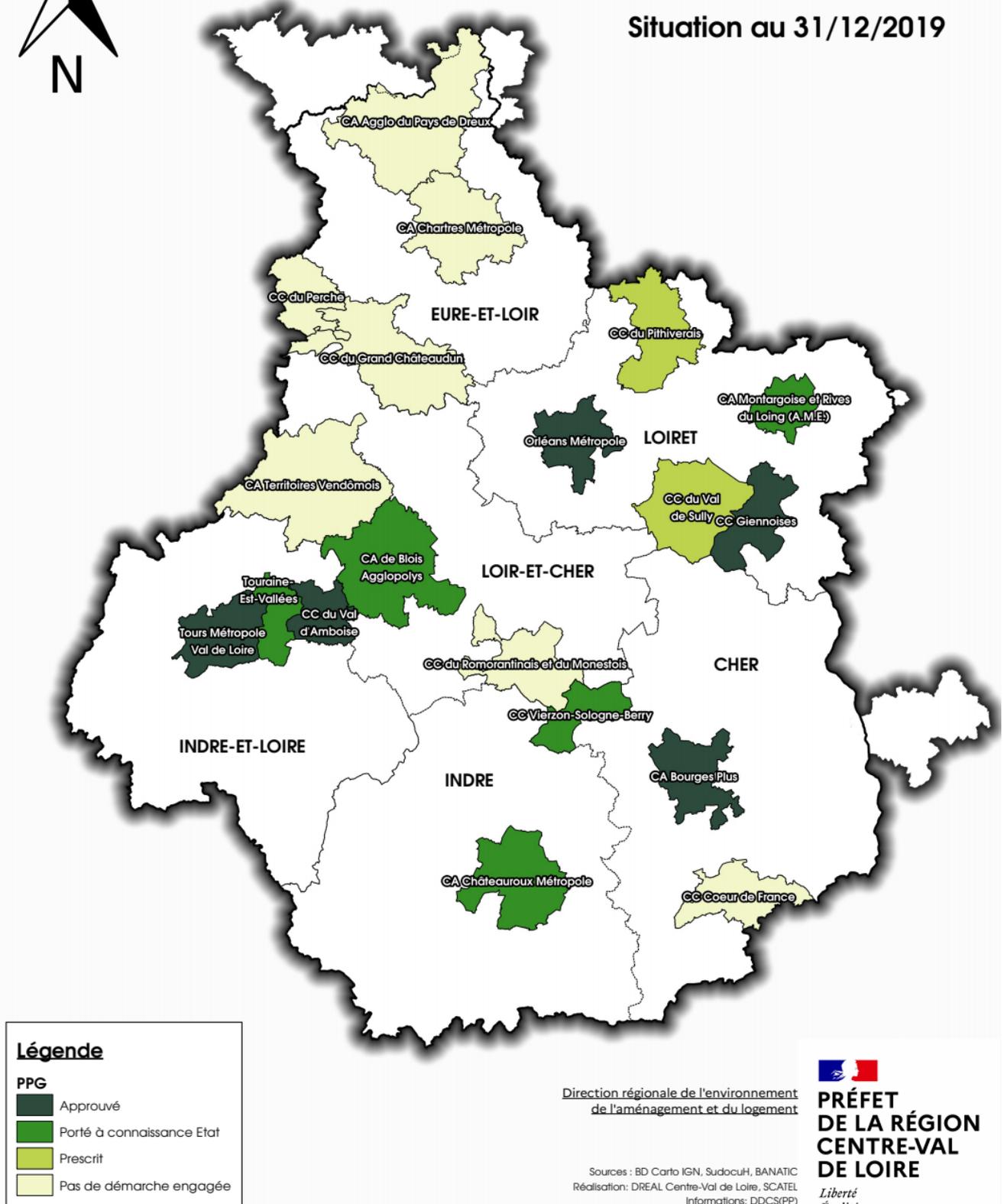
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Sources : BD Cartho IGN, Sudocuh, BANATIC
Réalisation : DREAL Centre-Val de Loire, SCATEL
Informations : DD(CS)(PP)
décembre 2019

Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social
et d'Informations des Demandeurs
Région Centre-Val de Loire



Situation au 31/12/2019



Légende

| PPG | |
|---|---------------------------|
| | Approuvé |
| | Porté à connaissance Etat |
| | Prescrit |
| | Pas de démarche engagée |

Direction régionale de l'environnement
de l'aménagement et du logement

Sources : BD Cartho IGN, SudocuH, BANATIC
Réalisation: DREAL Centre-Val de Loire, SCATEL
Informations: DDCS(PP)
décembre 2019



**PRÉFET
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Conventions d'utilité sociale (CUS) de 2ème génération

→ 22 conventions conclues

Après des échanges nombreux et constructifs entre les DDT et les bailleurs ayant leur siège social dans le Centre-Val de Loire, 22 CUS ont été conclues en 2019. Les engagements pris sont rétroactifs pour l'année civile 2019. Ces engagements concernent l'offre nouvelle, la rénovation énergétique et l'entretien du parc social, les attributions en faveur de la mixité sociale, l'accessibilité des logements sociaux, les coûts de gestion et les ventes. Ces CUS engagent les bailleurs pour 6 années consécutives.

Au cours de l'exercice de négociation du contenu des CUS mené par les DDT, la DREAL Centre-Val de Loire a assuré un rôle de coordination entre régions, lorsque cela était nécessaire, grâce à des échanges de « mandats de négociation ». Ces échanges portaient sur des enjeux que les DDT identifiaient sur du parc social appartenant à des bailleurs ayant leur siège en dehors de la région, et à l'inverse, lorsqu'elles en identifiaient sur du parc social appartenant à des organismes HLM ayant leur siège dans le Centre-Val de Loire mais possédant des logements sociaux en dehors.

→ Démarches Simplifiées

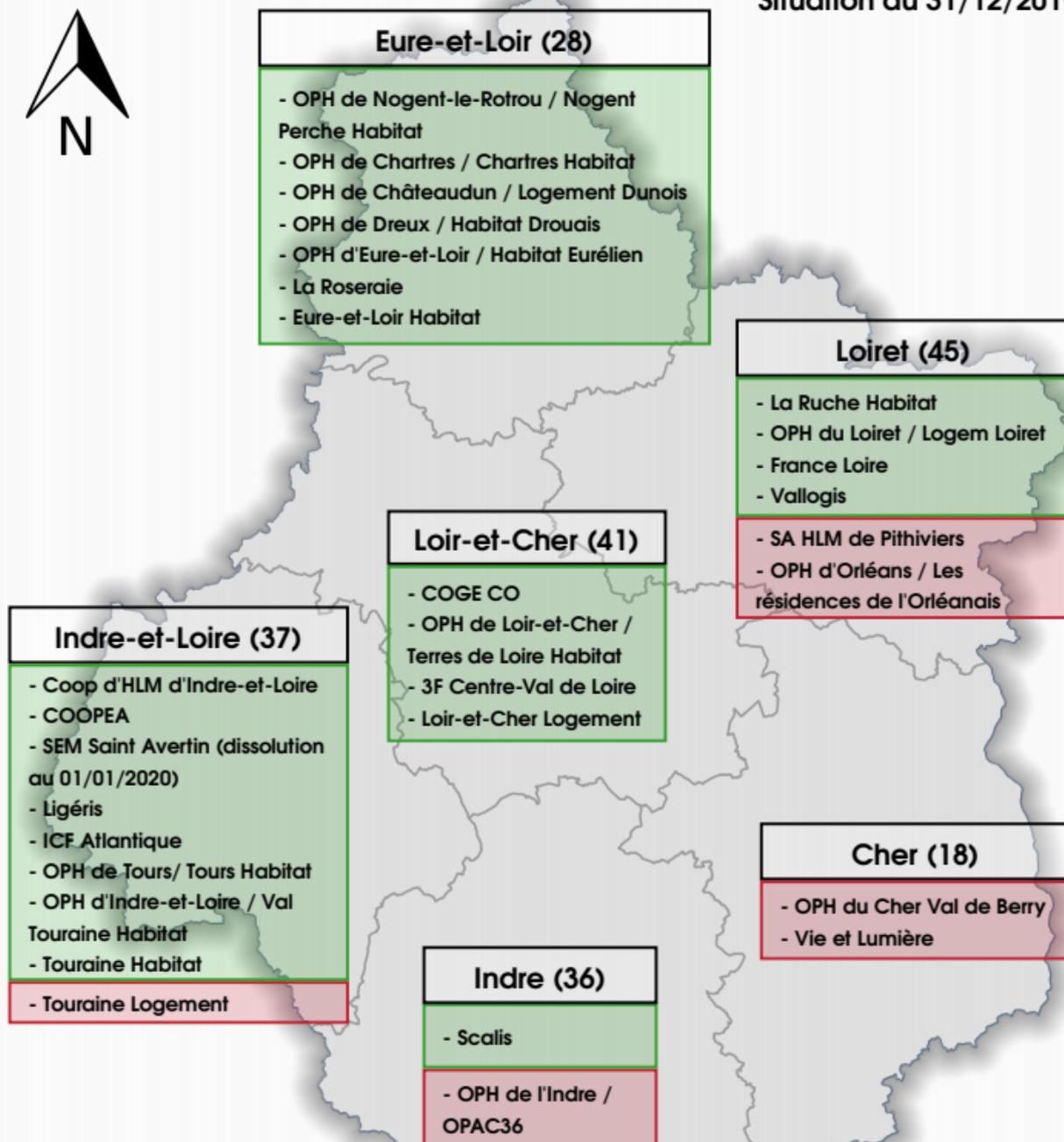
Une téléprocédure, publiée en février 2019 et administrée par la DREAL sur le site Internet www.demarches-simplifiees.fr, a facilité les échanges, tout au long de l'élaboration des CUS. Elle illustre la concrétisation de la transition numérique de l'État, grâce à la mise en place d'un espace partagé de téléversement de documents.

→ Plans de mise en vente

A échelle régionale, 17 plans de mise en vente ont été intégrés aux CUS. Ils valent autorisation de vente pour 6 ans pour les logements listés dans ces plans. Pour les logements sociaux qui ne figurent pas dans ces plans de mise en vente, la procédure de demande d'autorisation de vente auprès du préfet de département, dite « au fil de l'eau », continue à s'appliquer.

Avancement des dépôts des conventions d'utilité sociale (CUS) de 2ème génération des bailleurs sociaux en Centre-Val de Loire

Situation au 31/12/2019



■ Bailleur social dont la CUS a été conclue

■ Bailleur social concerné par une demande de report de sa CUS

Direction régionale de l'environnement
de l'aménagement et du logement

Source : BD carto IGN, DREAL CVL
Réalisation : DREAL CVL, SCATEL
juillet 2020


**PRÉFET
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Restructuration HLM

Avec la loi ELAN, les bailleurs qui gèrent moins de 12 000 logements sociaux, ou qui ont un chiffre d'affaires inférieur à 40 millions d'euros pour les SEM, ont l'obligation de se regrouper d'ici la fin 2020. Ce travail, entamé en 2018, s'est poursuivi en 2019. Quelques observations par département sur les avancées régionales :

→ Cher (18)

Bien que le seul organisme HLM ayant son siège social dans le Cher, l'Office Public de l'Habitat (OPH) Val de Berry, puisse bénéficier d'une dérogation à l'obligation de regroupement (en tant qu'organisme isolé), un rapprochement sous forme de société de coordination est en cours avec l'OPH de Montluçon et CDC Habitat.

→ Eure-et-Loir (28)

7 organismes HLM ont leur siège dans ce département. Des rapprochements sont à l'étude, sans qu'une option ne soit encore arrêtée à ce stade.

→ Indre (36)

Scalis (groupe Polylogis) satisfait à la loi ELAN. L'OPH de l'Indre (OPAC36) a lancé une réflexion sur des modalités de rapprochement avec l'ESH France Loire, filiale du groupe Arcade.

→ Indre-et-Loire (37)

3 organismes HLM satisfont à la loi ELAN : ICF Atlantique, l'OPH de Tours Métropole Val de Loire et l'OPH d'Indre-et-Loire. L'Entreprise Sociale de l'Habitat (ESH) Nouveau Logis Centre Limousin est devenue une agence locale du groupe CDC Habitat qui a son siège social hors de la région. La SEM de St Avertin, suite à cession universelle de patrimoine au profit de l'OPH d'Indre-et-Loire, a disparu. La SEMIVIT a également disparu, suite à fusion avec l'ancienne SEM La Tourangelle Immobilier, la nouvelle entité se nommant la SEM Ligéris. Quant à l'ESH Touraine Logement, des rapprochements sont à l'étude, sans qu'une option soit encore arrêtée à ce stade.

→ Loir-et-Cher (41)

L'ESH 3F Centre-Val de Loire satisfait à la loi ELAN. L'ESH Loir-et-Cher Logement a engagé un rapprochement avec France Loire et le groupe Arcade, qui se concrétisera d'ici le 1er janvier 2021. L'OPH de Loir-et-Cher satisfait à ELAN en tant qu'organisme isolé.

→ Loiret (45)

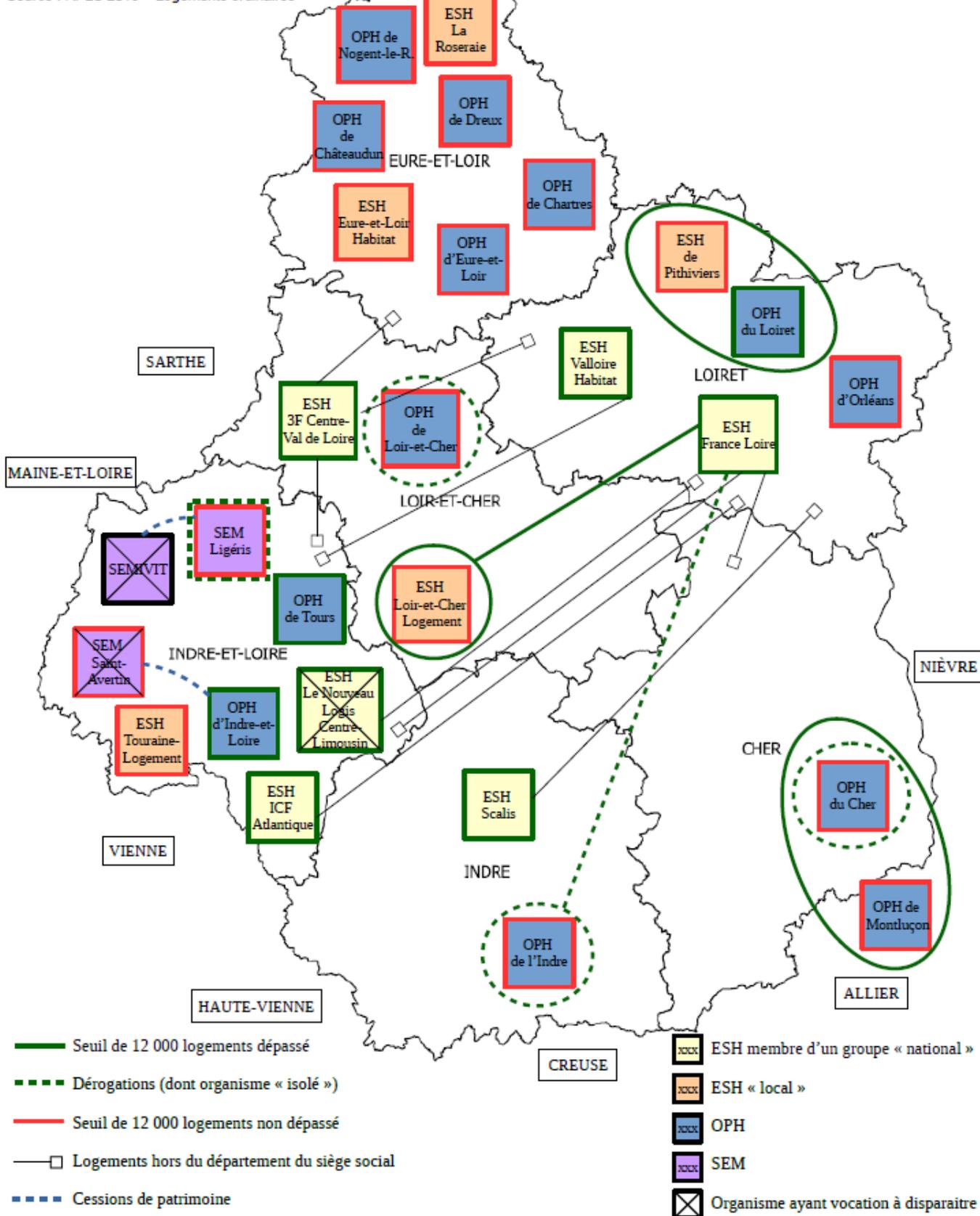
L'ESH France Loire et l'ESH Valloire Habitat (anciennement Vallogis) satisfont à la loi ELAN. L'OPH du Loiret (LogemLoiret) aussi. La situation de l'ESH de Pithiviers (SIAP) est stabilisée du fait de son appartenance au groupe LogemLoiret. Enfin, pour l'OPH d'Orléans (Résidences de l'Orléanais), des solutions sont à l'étude, sans qu'une option soit encore arrêtée à ce stade.

Restructuration des organismes HLM ayant leur siège dans le Centre-Val de Loire

Seuil à 12 000 logements

Prospective à partir des informations des Préfets et des DDT
Point au 23/1/2020

Source : RPLS 2019 – Logements ordinaires



7 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX



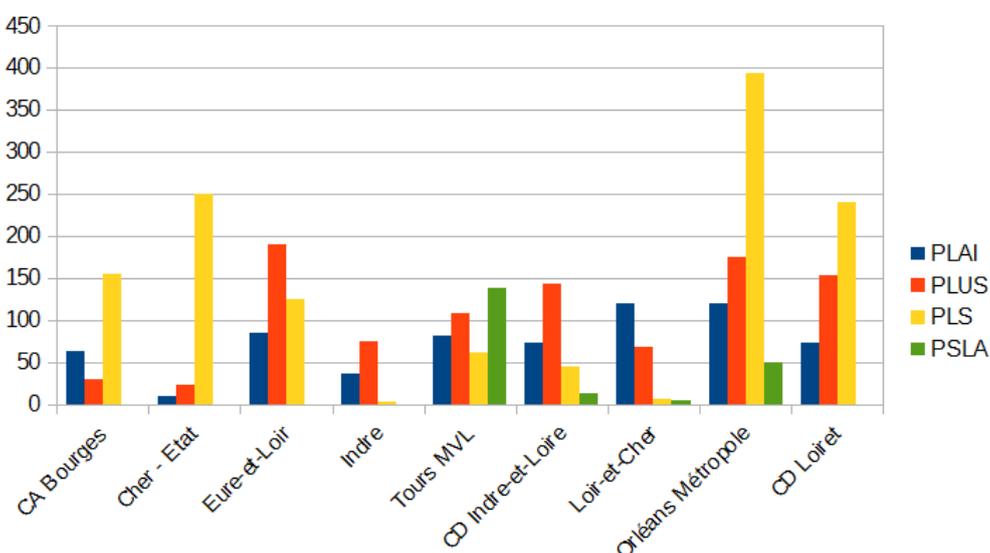
A. La production de logements sociaux : un bon millésime porté par les PLS

Créé le 01 juillet 2016, le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) a réalisé sa troisième année de gestion pleine. En 2019, le FNAP a bénéficié d'un budget final de 418,3 M€ dont 4 059 337 € pour la région Centre-Val de Loire lui permettant de financer l'intégralité des besoins exprimés par les territoires, soit 2 895 logements, plus 7,7 % par rapport à 2018.

Cette hausse s'explique par le nombre important d'agrément PLS délivrés : 1 275 contre 913 en 2018. À noter : une opération du bailleur SCALIS en acquisition - amélioration de 354 logements à Fleury-les-Aubrais (Orléans Métropole).

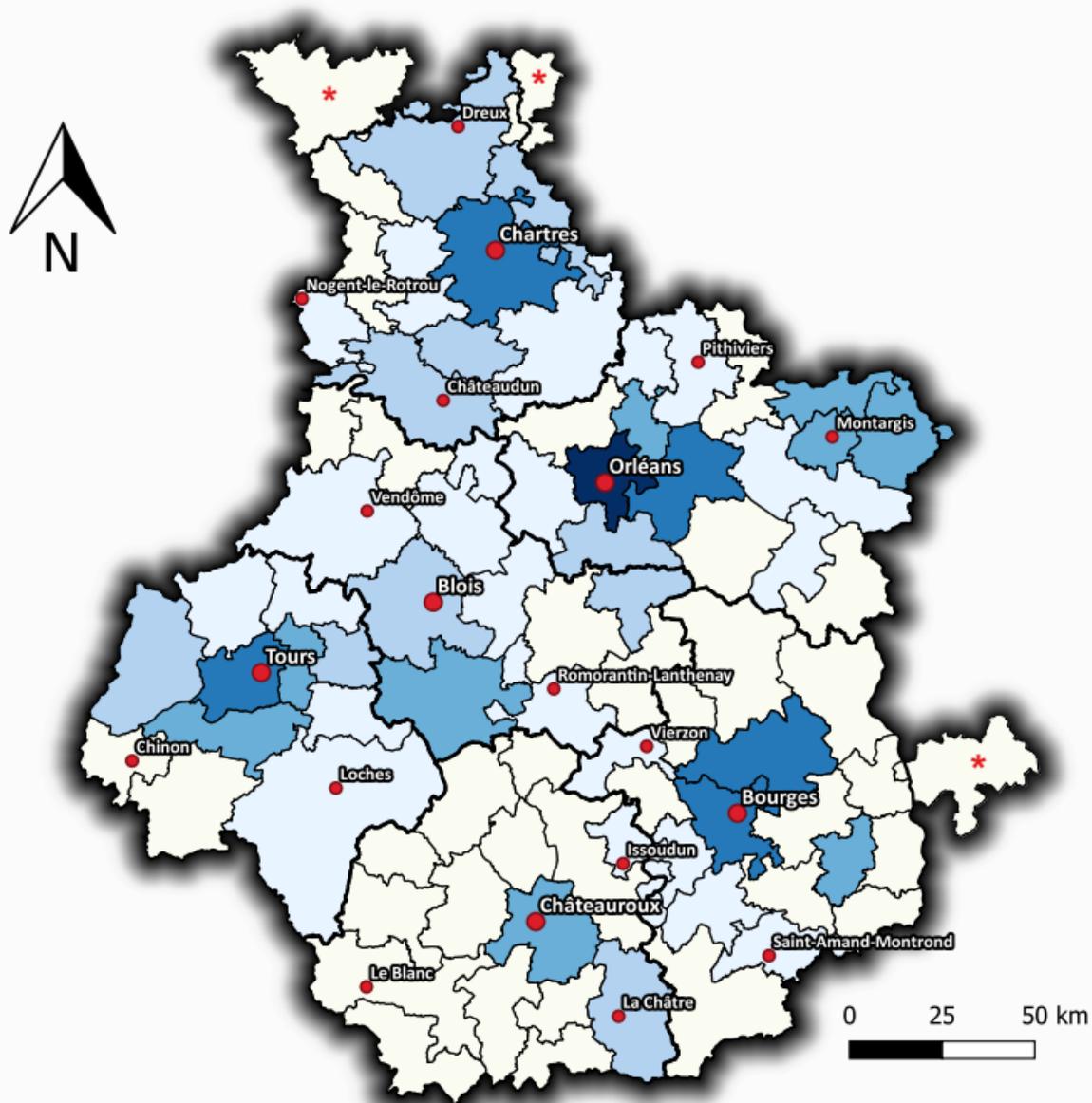
Le nombre d'agrément PLUS est en baisse par rapport à 2018 : 961 contre 1 100, et celui des PLAI plutôt constant : 659 contre 675 en 2018, même si cette quasi-stabilité est à relativiser.

En effet, sur les 659 PLAI financés en 2019, 194 sont liés à 7 opérations en structures, qui sont ponctuelles, soit 30 % des agrément.



B. La répartition par EPCI des logements financés

Financement 2019 de logements sociaux (PLAI, PLUS et PLS) dans la région Centre-Val de Loire



Légende

Nombre total de logements sociaux par EPCI

| | |
|---|-------------------------|
| | 1 - 20 [21] |
| | 20 - 50 [10] |
| | 50 - 100 [9] |
| | 100 - 250 [5] |
| | 688 [Orléans Métropole] |
| * | EPCI inter-régionale |

Direction régionale
de l'environnement
de l'aménagement
et du logement


**PRÉFET
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

Sources : BD carto IGN, Infocentre SISAL 3
Réalisation : DREAL Centre-Val de Loire, SCATEL
Mars 2020

*Liberté
Égalité
Fraternité*

En cohérence avec la demande, le financement de logements sociaux se concentre sur les territoires les plus urbanisés à l'instar des Métropoles d'Orléans et de Tours.

Néanmoins, certains territoires plus ruraux ont également accueilli du logement social sur leur territoire, très majoritairement en PLS, afin notamment d'ouvrir des places en faveur des personnes âgées ou handicapées :

- CC du Pays de Nérondes (Cher) : 84 places pour personnes âgées (EHPAD de la Rocherie),
- CC Terres Du Haut Berry (Cher) : 74 places pour personnes âgées (EHPAD d'Henrichemont),
- Communauté d'agglomération du Pays de Dreux (Eure-et-Loir) : 56 places pour personnes handicapées (S.A. HLM LA ROSERAIE),
- CC des Loges (Loiret) : 93 places pour personnes âgées (EHPAD La Vrillière),
- CC de Château-Renard (Loiret) : 73 places pour personnes âgées (EHPAD de Château-Renard Résidence de la Colline),
- CC de la Forêt (Loiret) : 73 places pour personnes âgées (EHPAD Pierre Lebrun).

C. Logements étudiants

2 opérations ont obtenu une convention de financement pour des logements étudiants en PLS pour un total régional de 158 logements :

- Bourges (Cher) : 105 logements (S.A. Axentia),
- Chartres (Eure-et-Loir) : 53 logements (3F Centre Val de Loire).

D. Opérations de démolition

Le Fonds national des aides à la pierre a voté un budget national de 15 M€ pour des démolitions, la région Centre-Val de Loire bénéficiant de 405 000 €, au profit de 5 projets représentant 153 logements, répartis ainsi :

- Cher : 32 logements à Bourges pour 136 000 € de subvention et 18 logements à Sancoins pour 51 000 €,
- Eure-et-Loir : 12 logements à Nogent-le-Rotrou pour 51 000 €,
- Loir-et-Cher : 12 logements à Vendôme pour 42 000 €,
- Loiret : 79 logements à Gien pour 125 000 €.

E. Opérations en acquisition-amélioration

32 400 € de l'enveloppe régionale ont été consacrés à bonifier des projets d'acquisition/amélioration de logements PLAI/PLUS, répartis sur 6 des 9 territoires de gestion, pour un total de 94 logements.

Ces opérations concernent des projets compris entre 1 et 5 logements, en dehors des projets suivants :

- Eure-et-Loir : 27 PLUS/PLAI à Bonneval (S.A. Eure-et-Loir Habitat),
- Indre-et-Loire : 30 PLAI à Saint-Pierre des Corps (Adoma).

8

L'AMÉLIORATION
DE L'OFFRE DE
LOGEMENT
PRIVÉS

L'année 2019 a été marquée par la montée en puissance du dispositif Habiter Mieux Agilité qui a fortement contribué à l'augmentation de l'activité de l'Agence nationale de l'habitat sur la thématique de la rénovation énergétique. En région Centre-Val de Loire, cette activité a ainsi progressé de 86 %.

A. Le Programme « Habiter Mieux » de lutte contre la précarité énergétique dans les logements privés

En 2019, les objectifs initiaux du programme Habiter Mieux pour la région Centre-Val de Loire ont été quasiment stables.

L'offre de financement du régime « Habiter Mieux Agilité » instauré en 2018, se poursuit en 2019.

B. Le nombre de logements subventionnés par l'Anah en 2019

| Nombre de logements | Objectifs révisés | Réalisations | Dont subventionnés – programme Habiter Mieux | Taux de réalisation |
|--|-------------------|--------------|--|---------------------|
| PB | 147 | 134 | 114 | 91,00 % |
| PO – habitat insalubre et très dégradé | 114 | 87 | 80 | 76,00 % |
| PO – autonomie | 1270 | 1100 | 54 | 87,00 % |
| PO – énergie Sérénité et Agilité | 4854 | 5557 | 5557 | 114,00 % |
| Copropriétés fragiles | 0 | 0 | 0 | 0,00 % |
| Copropriétés dégradées | 99 | 99 | 0 | 100,00 % |
| Total | 6484 | 6977 | 5805 | 108,00 % |

Les dossiers financés au titre de l'amélioration énergétique ont augmenté par rapport à 2018 (+130 % environ, hors copropriétés). Cette forte augmentation est liée à la mise en place, à partir de fin 2018, de l'offre « Habiter Mieux Agilité ». Ce dispositif, prenant fin au 31 décembre 2019, est à destination des propriétaires occupants de maison individuelle réalisant un seul des trois types travaux suivants : changement de mode de chauffage, isolation des murs ou isolation des combles aménagés ou aménageables, qui permettent un gain énergétique significatif.

3 756 logements ont été aidés en 2019 dans le cadre d'Agilité. En 2020, ce dispositif sera remplacé par « Ma Prime Rénov ».

Avec 1 100 logements financés, les réalisations de dossiers autonomie progressent d'environ 20 % par rapport à 2018.

En termes de réhabilitation de logements très dégradés de propriétaires occupants, le taux de réalisation est de 76 %. Pour les propriétaires bailleurs, l'objectif révisé est quasiment atteint (134 logements financés).

C. Les copropriétés et le Plan Initiative Copropriétés

Le ministre de la Ville et du Logement a annoncé le 10 octobre 2018 le plan national

« Initiatives Copropriétés ». Ce plan national comprend trois axes :

Transformer les copropriétés dans le cadre de projets urbains qui permettront de démolir si nécessaire et de reconstituer une offre nouvelle de logements ;

Redresser les copropriétés qui nécessitent en facilitant l'acquisition provisoire de logements par des opérateurs publics et en réalisant des travaux de rénovation y compris énergétique, en assainissant la gestion et le fonctionnement de la copropriété ;

Mettre en place des actions de prévention pour les copropriétés qui présentent des fragilités avérées, afin de leur éviter d'entrer dans d'éventuels processus de dégradation.

Dans le cadre de ce dispositif, 14 sites de priorité nationale ont été identifiés. Des sites de priorité régionale, dont la liste est amenée à évoluer au fur et à mesure de l'avancée du plan et des différents dispositifs ont été identifiés sur les territoires.

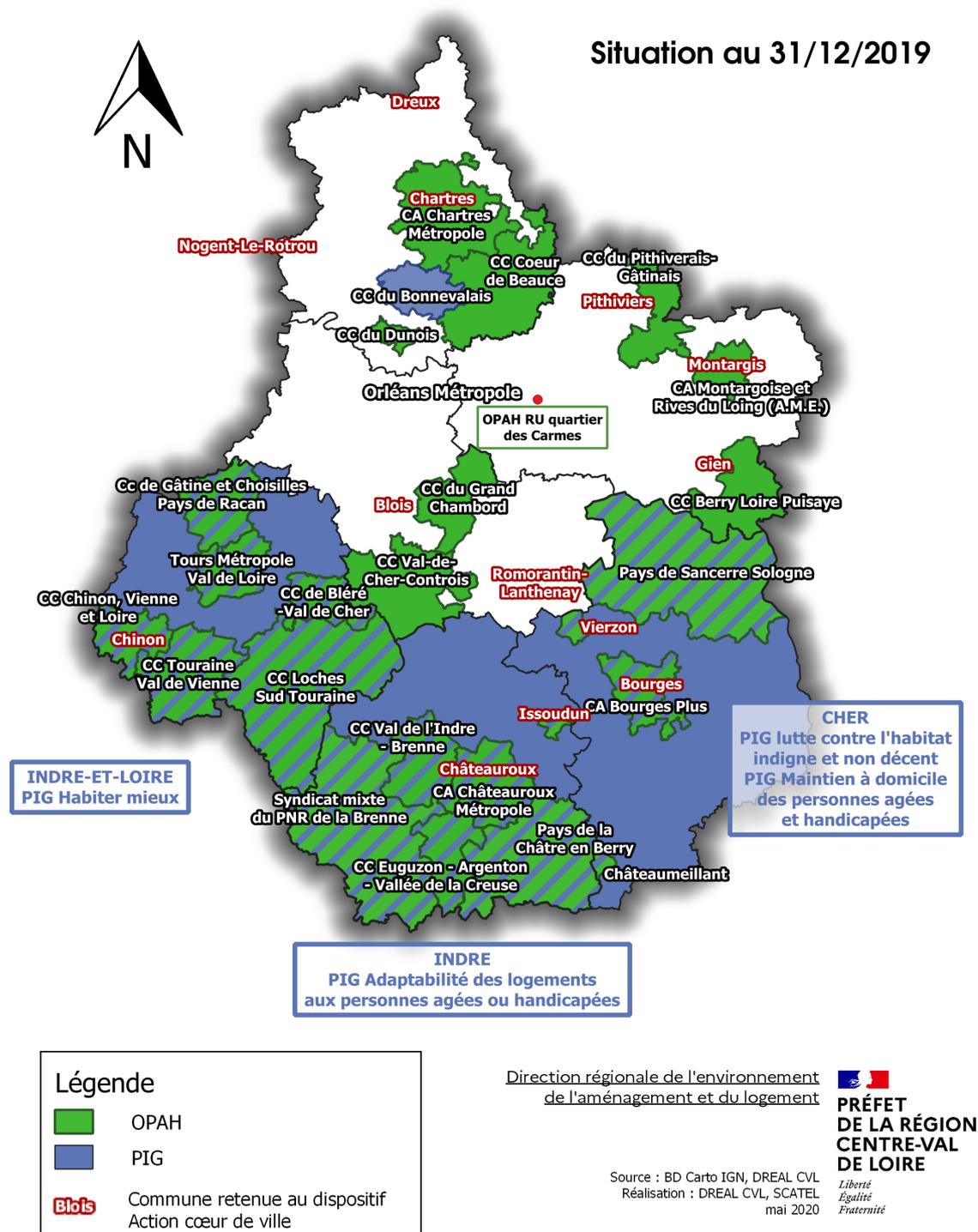
Dans ce cadre, trois copropriétés situées sur les territoires d'Orléans Métropole et du Conseil départemental du Loiret, ont été aidées dans le cadre du dispositif copropriétés dégradées de l'Anah. 99 logements sont concernés pour un montant d'aide de 432 590 €.

D. Les dispositifs opérationnels de l'Anah

On compte trente-deux dispositifs programmés de l'Anah actifs en région Centre-Val de Loire en 2019 dont :

- vingt-sept Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- cinq Programmes d'intérêt général (PIG)

Les OPAH et PIG en région Centre-Val de Loire



9 L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT



A. La mise en œuvre du droit au logement opposable

Si l'on examine l'ensemble des recours DALO à fin décembre 2019, 853 dossiers ont été déposés en région Centre-Val de Loire, en hausse de 13 % par rapport à la même période de 2018. Parmi les dossiers examinés, 40 % ont reçu une décision favorable. Les recours sont essentiellement concentrés en zones plus tendues et en particulier en Eure-et-Loir (32 % des recours) et dans le Loiret (37 % des recours). L'Indre-et-Loire connaît un nombre de dossiers faible par rapport à sa population, en raison des dispositifs de traitement des dossiers en amont mis en place avec tous les acteurs.

| | Recours déposés | Recours avec décision | Décisions favorables | % des personnes logées |
|----------------|-----------------|-----------------------|----------------------|------------------------|
| Région | 853 | 848 | 343 | 75% |
| Cher | 72 | 64 | 38 | 76% |
| Eure-et-Loir | 270 | 257 | 127 | 101% |
| Indre | 12 | 13 | 7 | 86% |
| Indre-et-Loire | 117 | 119 | 32 | 28% |
| Loir-et-Cher | 69 | 74 | 25 | 0% |
| Loiret | 313 | 321 | 114 | 75% |

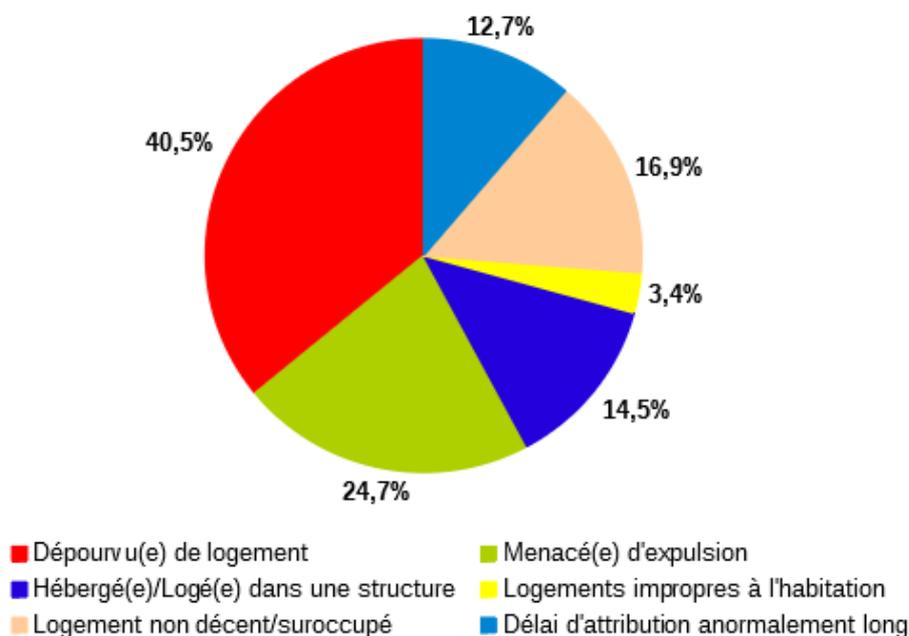
Source : DHUP-DREAL Centre Val-de Loire - extrait info DALO

NB : une décision 2019 peut être prise sur un recours déposé en 2018 ce qui explique que le nombre de décisions peut être supérieur au nombre de recours reçus.

Pour les décisions favorables, le taux des personnes logées ou hébergées est de 75 % en Centre-Val de Loire et de 56 % en France entière.

L'absence de logement ou la situation d'hébergement est retenue par les commissions de médiation pour plus de la moitié des recours. Pour presque un quart des recours, les commissions ont également retenu la menace d'expulsion.

Motifs retenus et acceptés par les commissions de médiations



Plus rarement, les instances motivent leurs décisions par un délai d'attribution d'un logement social anormalement long, l'insalubrité avérée du logement, sa non décence ou son caractère impropre à l'habitation. Cette répartition régionale est comparable à celle de 2018.

B. Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL)

Le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) est alimenté par les astreintes payées par l'État au titre du droit au logement opposable.

Les crédits du FNAVDL sont destinés à financer des actions d'accompagnement favorisant le relogement des ménages bénéficiaires du DALO ou des ménages non bénéficiaires (diagnostics, AVDL, baux glissants...), mais qui relèvent plus largement des politiques d'hébergement et d'accès au logement.

La gestion financière du fonds est assurée par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

Volet DALO

En 2019, une enveloppe pour les publics DALO a été notifiée à la DREAL Centre-Val de Loire à laquelle il est revenu de procéder à une répartition départementale, en concertation avec la DRDJSCS.

Dans ce cadre, en 2019, cinq conventions pour l'accompagnement vers et dans le logement des ménages DALO ont été signées :

- Cher : convention signée par l'association Le Relais de Bourges pour un montant de 3 765 €,
- Eure-et-Loir : convention signée par le Foyer d'Accueil Chartrain de Chartres pour un montant de 20 357 €,
- Indre-et-Loire : convention signée par Entraides et Solidarités de Tours pour un montant de 2 509 €,
- Loir-et-Cher : convention signée par SOLiHA Loir-et-Cher pour un montant de 2 231 €,
- Loiret : convention signée par l'association Accompagnement et Hébergement Urbain (AHU) pour un montant de 8 645 €.

Volet non DALO

En 2019, une enveloppe pour les publics non DALO a été notifiée à la DRDJSCS qui a procédé à une répartition départementale.

Dans ce cadre, 11 associations réparties sur les six départements ont bénéficié de ces crédits pour des missions :

- de diagnostic/évaluation de la situation sociale du ménage et de son autonomie et sa capacité à assumer les responsabilités d'un locataire,
- d'accompagnement vers le logement pour des ménages hébergés, à la rue ou menacés d'expulsion,
- d'accompagnement dans le logement pour des ménages installés dans le logement de longue date ou très récemment, visant le maintien dans le logement et la prévention des expulsions locatives.

C. Les gens du voyage

Les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage ont été instaurés par la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Ils sont élaborés conjointement par l'État et le conseil départemental. Ils doivent être révisés au moins tous les six ans à compter de leur publication.

En région Centre-Val de Loire, quatre schémas départementaux sont en vigueur : ceux de l'Eure-et-Loir et du Loiret jusqu'en 2019, celui du Cher jusqu'en 2021 et celui de l'Indre-et-Loire jusqu'en 2022. Les départements de l'Indre et du Loir-et-Cher ont lancé la révision de leurs schémas.

S'agissant de la mise en œuvre de ces schémas, 81 aires d'accueil ont été réalisées, représentant 1 957 places, soit 92 % de l'objectif. La réalisation des aires de grand passage pose encore des difficultés : 5 ont été créées sur les 12 prescrites. Les opérations de terrains familiaux et d'habitat adapté se développent dans tous les départements, en particulier dans l'Indre, où un projet de 22 terrains familiaux porté par Châteauroux Métropole a été engagé.

Décret n° 2019-171 du 5 mars 2019 relatif aux aires de grand passage

Pris en application de la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, ce décret précise les règles relatives à l'aménagement des aires de grand passage (type de sol, surface), leur équipement (accès, installations), leur gestion et utilisation (conventionnement), ainsi qu'aux modalités de calcul du droit d'usage et de la tarification des prestations fournies.

Il propose également, en annexe, le règlement intérieur type de ces aires (règles d'occupation, état des lieux,...). Celles-ci sont « destinées à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels ». Leur création doit être prévue, avec d'autres types d'équipements, par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Les aires de grand passage réalisées avant l'entrée en vigueur du décret doivent être rendues conformes aux prescriptions techniques au plus tard le 1er janvier 2022.

Décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux

Ce décret précise les modalités de fonctionnement des aires permanentes d'accueil et des terrains familiaux locatifs pour les gens du voyage. Il met en œuvre l'article 149 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

Pour les aires permanentes d'accueil, il détermine les règles applicables à leur aménagement, leur équipement, leur gestion, leur usage et les conditions de leur contrôle périodique, ainsi que les modalités de coordination locale des périodes de fermeture temporaire, les modalités de calcul du droit d'usage et de la tarification des prestations fournies et le règlement intérieur type.

Pour les terrains familiaux, il précise les règles applicables à leur aménagement, leur équipement, leur gestion et leur usage.

En termes de calendrier, les dispositions relatives aux travaux de création ou d'aménagement des aires permanentes d'accueil s'appliquent à celles dont la déclaration préalable ou la demande de

permis d'aménager est déposée jusqu'au 31 décembre 2020.

Les règlements intérieurs des aires permanentes d'accueil doivent être mis en conformité avec le règlement intérieur type annexé au décret dans un délai de 6 mois à compter de la publication de ce dernier, soit avant le 28 juin 2019.

Pour les terrains familiaux, les dispositions sont applicables à ceux déjà en service dès la publication du décret et doivent être mises en œuvre dans un délai de 5 ans à compter de cette date, soit avant le 28 décembre 2024.

Pour ceux dont la déclaration préalable ou la demande de permis d'aménager est déposée avant le 1er janvier 2021, les dispositions s'appliquent dans un délai de 5 ans à compter de la date de dépôt de la demande.

D. Lutte contre l'habitat indigne : circulaire du 8 février 2019 sur le renforcement et la coordination de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) dans les territoires

Cette circulaire a été signée le 8 février 2019 par le ministre chargé de la Ville et du Logement et par la ministre de la Justice et adressée aux Préfets de région et de département.

Ce texte rappelle que l'efficacité de la politique de la lutte contre l'habitat indigne requiert la mise en œuvre d'une action coordonnée et étroite, au sein des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) entre les autorités administrative et judiciaire.

Il demande la mise en place, avant le 30 avril 2019, de plans départementaux pluriannuels 2019-2021 de lutte contre l'habitat indigne, avec tous les partenaires des PDLHI. En région Centre-Val de Loire, les plans ont été validés dans tous les départements sauf l'Eure-et-Loir.

Par ailleurs, un sous-préfet référent en matière de LHI est nommé pour assurer la présidence et l'animation des PDLHI.

Du côté de la Justice, les magistrats référents en matière d'habitat indigne désignés au sein des parquets ont vocation à être les interlocuteurs privilégiés des PDLHI et à être étroitement associés à leurs travaux. Cette coopération doit permettre de faciliter le repérage des logements indignes et l'identification de potentiels marchands de sommeil afin de permettre au Parquet d'envisager l'opportunité d'engager des actions pénales.

E. Logements étudiants et jeunes actifs : circulaire du 29 juillet 2019

Cette circulaire a été signée le 29 juillet 2019 par la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, le ministre chargé de la Ville et du Logement, la ministre de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation et adressée aux préfets de région et aux recteurs d'académie.

Elle a pour objectif :

- la création en 5 ans (2018 à 2022 inclus) de 60 000 nouveaux logements destinés aux étudiants et 20 000 logements destinés aux jeunes actifs au niveau national,
- de donner une impulsion forte et permanente à la production de logements destinés aux étudiants et jeunes actifs,
- de consolider en 2019 les partenariats développés localement et le pilotage déjà mis en place en région.

Dans la région Centre-Val de Loire :

- une communication sur le Plan de développement des logements pour les étudiants a été faite dans le cadre du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 11 juillet 2019 : un objectif de production de 132 logements étudiants a été assigné par le Fonds national des aides à la pierre le 8 mars 2019,
- l'infoCentre sur le Logement Étudiant en France (CLEF) recensant les résidences étudiantes et les résidences habitat jeunes, a commencé à être fiabilisé et complété, en liaison avec le CROUS,
- l'Observatoire Territorial du Logement étudiant (OTLE) de Bourges est en cours de labellisation et des réflexions sont lancées à l'échelle de la métropole orléanaise pour la mise en place d'un tel observatoire.

10 L'HÉBERGEMENT



A) Faire de l'accès au logement et du maintien dans le logement une priorité

Le 11 septembre 2017, le président de la République a annoncé un plan quinquennal (2018-2022) pour le logement d'abord (LDA) et la lutte contre le sans-abrisme. Il s'agit d'orienter plus rapidement et durablement les personnes à la rue ou hébergées vers le logement en leur proposant « un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire ». Parallèlement, des solutions pérennes de retour vers le logement doivent être développées à travers le renforcement et la création de dispositifs allant dans ce sens ; l'acte II lancé le 13 septembre 2019 par Julien DENORMANDIE, mise ainsi sur le développement de l'intermédiation locative et des pensions de famille, pour aboutir à la création annoncée d'« un véritable service public de la rue au logement ».

1. Logement adapté

• Intermédiation Locative

L'IML est une forme de mobilisation du parc privé (très prioritairement par rapport au parc social) à des fins sociales. Le terme « intermédiation », de manière générique, renvoie à l'intervention d'un tiers social agréé par l'État entre le propriétaire bailleur et le ménage occupant le logement, afin de simplifier et sécuriser la relation locative entre ces deux parties. C'est un système qui repose sur trois piliers :

- Une gestion locative rapprochée qui vise à favoriser l'accès et le maintien dans le logement de personnes en situation de précarité financière et sociale,
- Un accompagnement adapté aux besoins du ménage et visant à son autonomie,
- La mobilisation des bailleurs privés, invités à s'inscrire dans un acte solidaire tout en s'assurant d'une sécurité et une garantie dans la gestion de leur bien, et des avantages fiscaux et financiers.

On distingue deux formes d'IML : le mandat de gestion et la location/sous-location (avec ou sans glissement de bail). Ces modalités répondent à des enjeux sociaux et territoriaux différents, et doivent être mobilisées de manière différenciée au service de stratégies de territoires.

L'instruction du 5 mars 2019 fixe un nombre minimal de places à créer par région pour 2019. La région Centre-Val de Loire s'est vu attribuer un objectif de 234 places pour l'année 2019, les crédits étant fléchés sur la base d'un coût moyen de 2 200 €, et 1 057 places sur la totalité du plan. L'objectif 2019 a été dépassé avec la création de 249 places.

| | Objectif 2019 | Réalisé au 31 décembre 2019 |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Cher (18) | 35 | 35 |
| Eure-et-Loir(28) | 40 | 47 |
| Indre (36) | 26 (dont 7 en report de 2018) | 26 |
| Indre-et-Loire (37) | 35 | 35 |
| Loir-et-Cher (41) | 40 | 40 |
| Loiret (45) | 65 | 66 |
| Centre-Val de Loire | 241 | 249 |

L'objectif de création de places IML a été doublé entre 2018 et 2019. Cette ambition élevée n'a pas empêché la région Centre-Val de Loire d'avoir un très bon résultat puisque avec un taux de réalisation de 106 % de son objectif, elle se situe bien au-dessus de la moyenne nationale à 93 %.

• Pensions de Famille

Les pensions de famille (ou maisons-relais), constituent une catégorie particulière de résidences sociales. Ce sont des « établissements destinés à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile l'accès à un logement ordinaire ». Elles se distinguent des autres types de résidences sociales par le fait qu'elles accueillent des personnes de manière durable et non pas temporaire. Elles bénéficient à ce titre en général d'un contrat d'occupation.

Les résidences accueil constituent quant à elles une catégorie pensions de famille destinées à l'accueil de personnes :

- fragilisées et handicapées par des troubles psychiques,
- dans une situation d'isolement ou d'exclusion sociale à faible niveau de revenus,

- avec un état de santé lié à une pathologie mentale au long cours et stabilisé pour bénéficier et respecter des règles de vie semi-collective,
- suffisamment autonomes pour accéder à un logement privatif, dès lors qu'un accompagnement et des soins sont garantis.

Le programme quinquennal, 2017-2021, de création et d'extension des pensions de famille est passé de 7 500 places à 10 000 places au niveau national, avec le Plan Logement d'Abord. Le quota initial pour la région était de 247 places avec une répartition par département réalisée en 2017. L'augmentation nationale de 2 500 places se traduit en région par 82 places supplémentaires, soit un total régional de 329 places, dont 110 places en résidence accueil. L'année 2019 a vu l'ouverture de 83 places sur 76 planifiées.

Le Comité Régional de Validation et de suivi des projets, réuni à 3 reprises au cours de l'année, a recensé les besoins et les projets potentiels, mettant en exergue une capacité supérieure à celle initialement notifiée, soit 428 places sur la durée du Plan.

À ce titre, une programmation a pu être établie pour les années à venir :

| Département | Objectifs de créations/extensions de places à 2022 | Nombre de places en dépassement par rapport à l'objectif 2019 - 2022 |
|---------------------|--|--|
| Cher | 44 | 0 |
| Eure et Loir | 79 | 35 |
| Indre | 48 | 0 |
| Indre et Loire | 9 | 18 |
| Loir et Cher | 51 | 12 |
| Loiret | 113 | 10 |
| Centre-Val de Loire | 428 | 75 |

Les ouvertures de places en 2019 situent la région Centre-Val de Loire en 5^e position dans le classement national, avec un taux de réalisation de 109 % de l'objectif, là où le niveau national est à 56 %.

2. Réfugiés

Par instruction en date du 5 mars 2019, les ministres de l'Intérieur et de la Cohésion des territoires ont fixé un objectif national de mobilisation de logements destinés aux bénéficiaires d'une protection internationale de 16 000 logements d'ici à la fin de 2019, répartis en 13 361 logements locaux, 1 000 logements mis à disposition de la plateforme nationale de logement des réfugiés et 1 639 logements pour les réfugiés réinstallés (2 500 sur le programme 2018-2019).

Cet objectif est réparti régionalement en fonction de certains indicateurs.

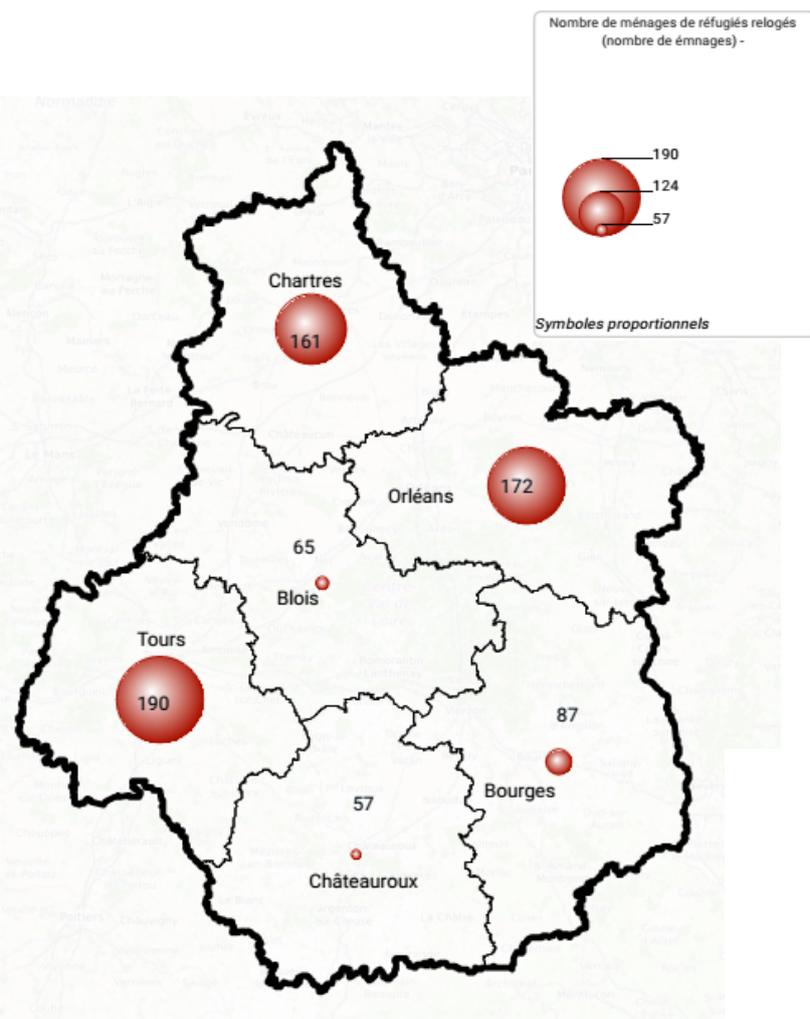
- **Captation locale et nationale**

Les objectifs fixés pour la Région Centre Val de Loire : 873 logements au niveau local et 195 logements pour mobilité nationale. Il a été procédé à une répartition par département de l'objectif régional, selon les critères suivants : localisation des personnes bénéficiaires d'une protection internationale, volume d'attribution du parc social, taux de pression.

| | Cher | Eure-et-Loir | Indre | Indre-et-Loire | Loir-et-Cher | Loiret | Total |
|--|-------------|---------------------|--------------|-----------------------|---------------------|---------------|--------------|
| Logements en local | 79 | 119 | 70 | 176 | 88 | 184 | 716 |
| Logements pour mobilité nationale | 17 | 9 | 9 | 19 | 12 | 20 | 86 |
| Total | 96 | 128 | 79 | 195 | 100 | 204 | 802 |

La Plateforme pour le relogement des réfugiés est pilotée par la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal) et gérée par le GIP Habitat et Interventions sociales (HIS). Elle est un dispositif d'appariement visant à répondre aux besoins de logement des bénéficiaires de la protection internationale présents dans des structures d'hébergement souhaitant une relocalisation sur le territoire national, en proposant des logements vacants identifiés dans les territoires.

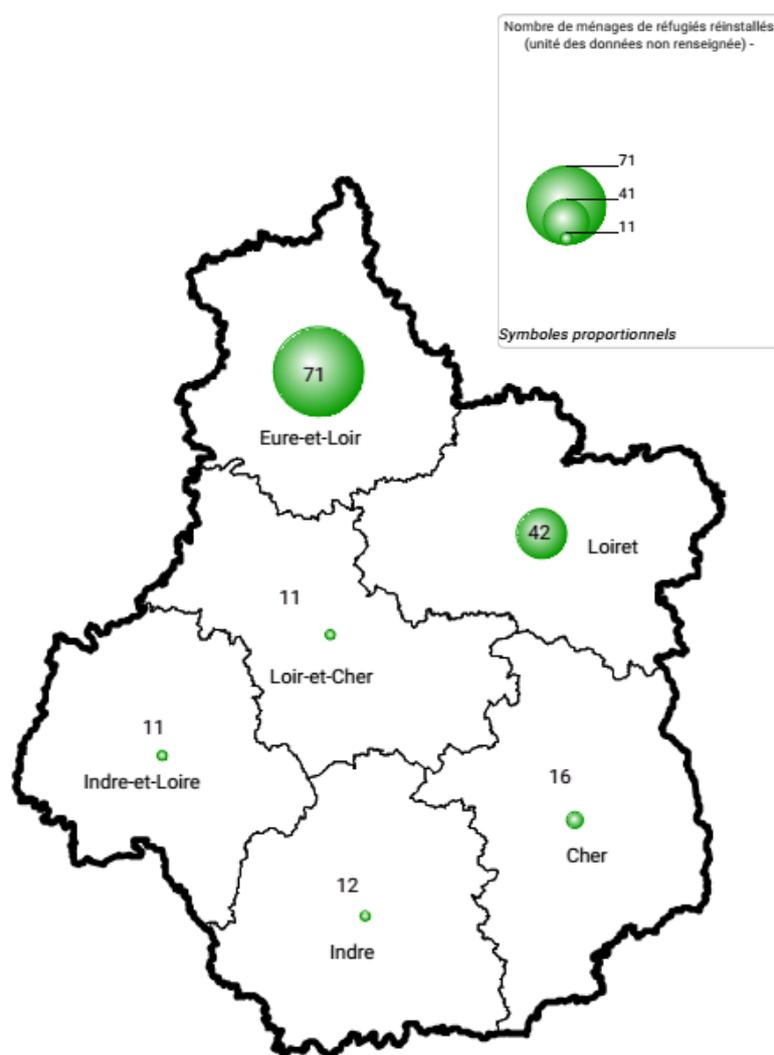
L'objectif n'a pas été atteint en 2019 (90 %). La bonne tenue de la région sur cet indicateur est pour autant soulignée par le national : « Première région en termes de réalisation des objectifs globaux, ainsi que pour la captation nationale (74 %) ».



La mobilisation de ces logements en région Centre a été actée par le plan d'actions régional en novembre 2018. Un objectif de 187 logements est à réaliser d'ici fin octobre 2019. Au 31 décembre 2018, 43 logements avaient déjà été captés. Au 31 décembre 2019, ce sont 120 logements supplémentaires qui ont monté le taux de réalisation à 77 %.

• Réfugiés Réinstallés.

Le Président de la République a fixé les objectifs en matière d'accueil des réfugiés réinstallés à 10 000 en 2018 et 2019. L'instruction relative à la mobilisation de logements en faveur de réfugiés réinstallés de la délégation interministérielle à l'accueil et à l'intégration des réfugiés (DIAIR) en date du 4 juin 2018, précise l'objectif régional de logements à destination des réfugiés réinstallés. Cette répartition par région vise à assurer la mise en œuvre du programme de réinstallation, améliorer la répartition de l'accueil de ce public sur le territoire national et donner une plus grande lisibilité aux opérateurs et aux services sur le déploiement du programme.



Nombre de ménages de réfugiés réinstallés sur le programme 2018-2019

50 km

3. Expulsions locatives

Facteur clé du logement d'abord, la prévention des expulsions locatives permet de garantir le maintien dans le logement des locataires en capacité de payer leur loyer et de proposer une solution et un accompagnement à ceux qui ne sont plus en mesure de le faire. Cela passe par une prise en charge la plus précoce possible.

L'étude régionale réalisée par la Fédération des acteurs de la solidarité à la demande de la DRDJSCS et présentée lors du CRHH plénier de novembre 2018, a été diffusée auprès de l'ensemble des partenaires en début d'année 2019 ; elle doit permettre de servir aux réflexions nécessaires à la réécriture des chartes de prévention des expulsions locatives.

724 expulsions locatives ont été réalisées en 2019, contre 556 en 2017 et 569 en 2018 dont :

- 28,6 % dans le Loiret
- 20,9 % dans l'Indre-et-Loire
- 16,7 % dans l'Eure-et-Loir

4. Fluidité hébergement / logements

Il s'agit d'un enjeu majeur du plan logement d'abord, afin d'éviter la saturation des dispositifs. De ce fait, un objectif annuel de relogement dans le parc social de sortants

de structures d'hébergement généraliste est assigné à chaque région.

| Objectif 2019 | Réalisé 2019 |
|---------------|--------------|
| 720 | 633 |

Le taux de réalisation à 88 % nous positionne dans des taux comparables aux autres régions. Il s'agira pour améliorer ce taux :

- d'améliorer la connaissance des publics hébergés (analyse des durées moyennes de séjour) et de maintenir le travail de sorties d'hébergement ou de logement adapté vers d'autres dispositifs considérés comme des sorties positives (ex : logements du parc privé dans le cadre de l'IML),
- de mutualiser les outils (logiciel SYPLO) et les bonnes pratiques identifiées (accords collectifs, commission départementale chargée de la fluidité).

B) Mieux répondre aux besoins d'hébergement

1. Bilan budgétaire

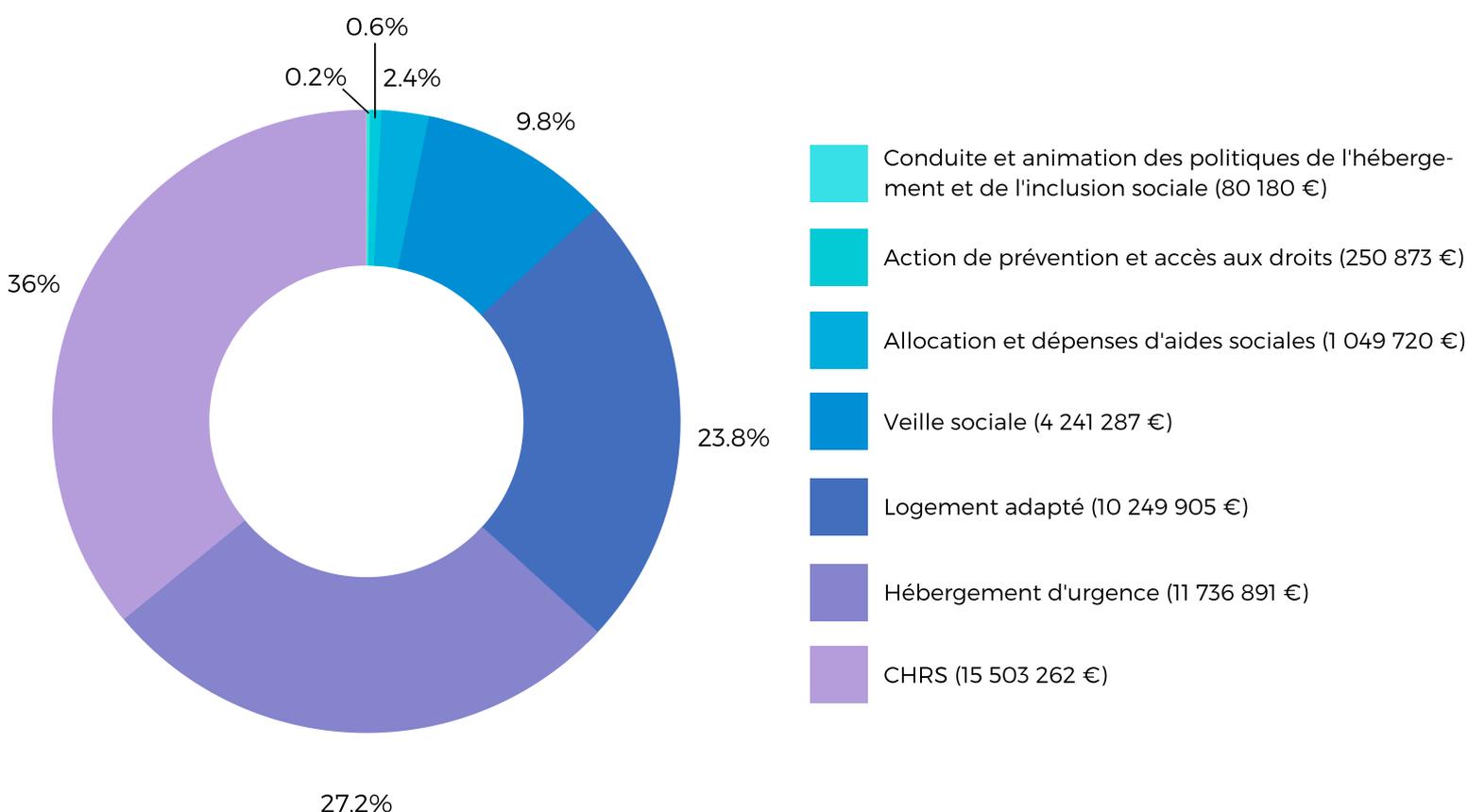
La politique d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées, soutenue par le programme 177 « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables » a

pour finalité de permettre l'accès au logement tout en garantissant une réponse aux situations d'urgence. Elle doit veiller à assurer l'égalité de traitement des demandes, l'inconditionnalité de l'accueil de toute personne en situation de détresse médicale, psychique ou sociale dans un dispositif d'hébergement d'urgence et la continuité de la prise en charge. Elle repose sur le principe de l'orientation de la personne, via les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) vers la solution la plus adaptée, sur la base d'une évaluation de sa situation.

Cette politique publique a bénéficié de dotations budgétaires en augmentation croissante ces dernières années pour s'établir à 1, 87 Mds € pour 2019. La LFR , votée début décembre 2019 a abondé cette enveloppe de 180M €. Cette enveloppe finance notamment un parc d'hébergement généraliste et un parc de logements adaptés qui n'ont cessé de croître. L'enveloppe 2019 était pour la région de 25 362 577 €, hors financement des CHRS.

L'enveloppe des mesures nouvelles pour le Logement d'abord, s'élève au total pour la région à 571 884 €. La partie des crédits relative aux créations de places (IML et pensions de familles/résidence accueil) a été déléguée selon le rythme des ouvertures de places effectives pour atteindre les cibles d'ouverture de places.

L'ensemble des crédits alloués sur le BOP 177 pour l'année 2019 s'est monté à 43 112 119 €.



2. Campagne hivernale et pérennisation des places

Les périodes d'hiver voient les dispositifs d'hébergement et de veille sociale renforcés afin qu'une réponse soit apportée à chaque demande de personne en détresse à la rue, avec une priorité absolue pour les femmes et les enfants. À ce titre, la campagne hivernale 2018-2019 a permis de mobiliser en région Centre-Val de Loire une moyenne de 306 places, avec un pic à 579 places en semaine 5. Conformément aux directives nationales, la fermeture des places, initialement annoncée au 31 mars, a été lissée jusqu'au 30 juin, dans un objectif de diminution des nuitées hôtelières.

Dans le cadre de la fin du dispositif hivernal et compte tenu de la décision gouvernementale de pérenniser au plan national 5 000 places d'hébergement, le ministre en charge du logement a décidé d'acter la pérennisation de 121 places sur les 169 demandées par notre région, soit plus de 71 % de la demande. Ces 121 places ont été ventilées de la manière suivante :

| Département | Nombres de places de HU Pérennisées |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Cher | 10 |
| Eure et Loir | 5 |
| Indre | 3 |
| Indre et Loire | 19 |
| Loir-et Cher | 50 |
| Loiret | 34 |
| Centre-Val de Loire | 121 |

3. La démarche Contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens (CPOM) des Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

La loi ELAN, par son article 125, a rendu obligatoire la négociation et la signature d'un CPOM avec les CHRS d'ici le 1er janvier 2023. Ces contrats peuvent inclure d'autres établissements et services relevant de la compétence tarifaire du représentant de l'État dans la région (Centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) ou Centre provisoire d'hébergement (CPH) ou autres activités sous subvention) ou de la compétence tarifaire exclusive du président du conseil départemental. Ils peuvent également inclure les établissements et services relevant du 9° du I de l'article L. 312-1. (LHSS/ ACT/ CSAPA) - compétence de l'ARS, s'ils sont portés par l'opérateur gestionnaire du CHRS.

La programmation pluriannuelle suivante a été validée en CRHH le 27 février 2019 :

| Département | Association gestionnaire | Capacité (FINESS) | Année de programmation | | | |
|-------------|---------------------------|-------------------|------------------------|------|------|------|
| | | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 18 | ACSC | 63 | | | | |
| 18 | Le relais | 30 | | | | |
| 18 | Saint François | 39 | | | | |
| 28 | GIP Relais Logement | 50 | | | | |
| 28 | Foyer d'accueil Chartrain | 71 | | | | |
| 28 | Coatel | 30 | | | | |
| 36 | Solidarité Accueil | 144 | | | | |
| 37 | E&5 | 224 | | | | |
| 37 | Croix Rouge | 31 | | | | |
| 41 | ASLD | 105 | | | | |
| 41 | Emmaus | 47 | | | | |
| 45 | Imanis | 57 | | | | |
| 45 | Aidaphi | 277 | | | | |

Sur les 4 CPOM programmés en 2019, 3 ont été au bout de la négociation, et une signature est prévue début 2020. Le quatrième établissement reporte les travaux à 2021 ou 2022. Au cours de l'année, un nouvel établissement a été identifié comme pouvant rentrer dans le cadre des établissements autorisés CHRS et intégrera cette programmation. Un arrêté modificatif sera donc produit au cours de l'année 2020.



11 PERSPECTIVES EN 2020

Les perspectives 2020 en matière d'habitat et d'hébergement seront fortement influencées par la mise en œuvre de la loi ELAN votée en novembre 2018.

A. Nouvelle Politique des Loyers

La loi ELAN permet aux bailleurs volontaires d'expérimenter une nouvelle politique de loyers, en vue d'accroître la mixité sociale dans les quartiers. Il s'agit de favoriser l'accueil de ménages modestes en dehors des QPV, en pratiquant des loyers bas, compensés par des loyers plus élevés dans d'autres secteurs. Cette possibilité d'expérimenter peut se faire sur 5 ans. Dans le Centre-Val de Loire, 2 bailleurs sont susceptibles de se lancer dans cette expérimentation.

B. Convention d'Utilité Sociale (CUS) – Évaluation, suivi et reports

Pour les 22 CUS conclues fin 2019, dès 2020, commencera le suivi de la mise en œuvre de ces conventions, thématique par thématique, et indicateur par indicateur. Ce suivi sera effectué annuellement. De plus, une évaluation est prévue par la réglementation, à mi-parcours et en fin de CUS.

Pour les 6 reports de dépôts accordés en 2019 pour les organismes Vie et Lumière et OPH Val de Berry dans le Cher, OPAC36 dans l'Indre, ESH Touraine Logement dans l'Indre-et-Loire, SIAP de Pithiviers et OPH Résidences de l'Orléanais, dans le Loiret, un nouvel exercice d'élaboration-conclusion de nouvelles CUS devra être mené en 2020, sauf en cas de demande de nouveau et dernier report pour 2021.

C. Application des mesures de la loi ELAN

Les sujets de la cotation de la demande (19 EPCI de la réforme des attributions) et du passage à une gestion en flux des contingents (mesure universelle) devraient entrer dans une phase opérationnelle, au sein des territoires du Centre-Val de Loire.

Le réseau Ville et Habitat sera un des cadres privilégiés pour faire avancer les outils et les options retenues (modes de fonctionnement, modes de gestion directe ou déléguée), département par département.

D. Restructuration HLM

2020 est la dernière année pour les bailleurs qui doivent répondre à l'obligation de regroupement définie par la loi ELAN.

E. Réglementation environnementale 2020

En 2020 se poursuivra l'élaboration de la nouvelle réglementation régissant les performances environnementales des bâtiments neufs. Dite "RE2020", elle remplacera la réglementation thermique de 2012. La concertation sur la méthode de calcul des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre d'une part et sur les exigences en matière d'énergie et de carbone d'autre part devrait aboutir à la publication des textes pour une application en 2021.

F. Service d'Accompagnement pour la Rénovation Énergétique (SARE)

Dans la suite des travaux engagés en 2019, le déploiement du programme SARE (Service d'Accompagnement pour la Rénovation Énergétique) en Centre-Val de Loire continuera en 2020. La convention avec le Conseil régional, co-porteur associé, sera signée en début d'année, pour une entrée en vigueur au 1er septembre.

G. Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

La loi ELAN du 23/11/2018 a modifié la portée du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), en supprimant son caractère informatif pour le rendre opposable à partir du 1er janvier 2021. La méthode de calcul des DPE devra être harmonisée via des décrets et arrêtés de méthode publiés en 2020. La fiabilisation des données du DPE permettra de redéfinir la notion de passoire thermique et de prendre en compte les consommations énergétiques dans les critères de décence des logements.

H. Petites villes de demain

Dévoilé en septembre 2019 par le premier ministre Édouard Philippe, le programme Petites villes de demain s'inscrit dans le prolongement d'Action cœur de ville. Ce plan, visant à redynamiser des villes de moins de 20.000 habitants, sera lancé en 2020.

I. Plan logement d'abord

La poursuite du plan logement d'abord doit conduire à continuer à améliorer la dynamique enclenchée en termes de créations de place de pensions de famille et de captations de logements pour le dispositif d'intermédiation locative. Sur ce dernier item, une harmonisation des

pratiques est attendue, suite à des travaux d'étude démarrés fin 2019, qui seront présentés début 2020.

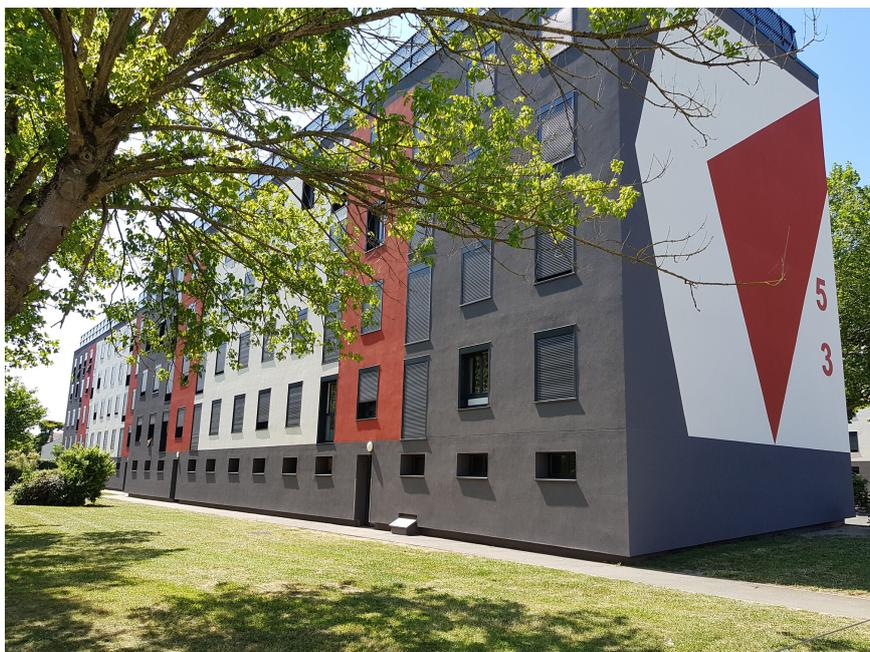
Toujours en ce qui concerne le plan logement d'abord, la nouvelle organisation de l'accueil des migrants réinstallés repositionne les territoires au cœur du processus d'affectation. Ce nouveau mode de fonctionnement devra être intégré dans les pratiques.

J. Contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens

L'année 2020 devrait voir se concrétiser la signature des premiers contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens sur le champ de l'hébergement, en lien avec la loi ELAN.

K. Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL)

En 2020, la mise en œuvre d'une réforme structurelle du FNAVDL devrait voir le jour, permettant un renfort significatif des moyens, un découplage du fonds par la fusion des volets « DALO, non DALO, 10 000 logements HLM accompagnés », une gouvernance renouvelée ainsi qu'une déconcentration généralisée du choix des projets et une implication plus forte des bailleurs sociaux.



**Ministère de la Cohésion des Territoires
et des Relations avec les Collectivités Territoriales
Ministère de la Transition Écologique**

Direction régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du
Logement du Centre-Val de Loire
5, avenue Buffon - CS 96407 - 45064 Orléans - Cedex 2
Téléphone : 02 36 17 41 41
Télécopie : 02 36 17 41 01
www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Ministère de la Cohésion des Territoires
et des Relations avec les Collectivités Territoriales
Ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports
Ministère des Solidarités et de la Santé
Ministère des Sports
Ministère du Travail**

Direction régionale et Départementale de la Jeunesse,
des Sports et de la Cohésion Sociale du Centre-Val de Loire
122 Rue du faubourg Bannier - CS 74204 - 45042 Orléans Cedex 1
Téléphone : 02.38.77.49.00
Télécopie : 02.38.53.98.99
www.centre-val-de-loire.drdjscs.gouv.fr