

Rapport

Situation de l'habitat en 2014 en région Centre-Val de Loire

Comité régional de l'habitat

Séance plénière du 18 février 2015

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Centre-Val de Loire
Service Bâtiment Logement Aménagement Durables

www.centre.developpement-durable.gouv.fr



PRÉFET DE LA RÉGION
CENTRE-VAL DE LOIRE

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION.....	5
2 - LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE POLITIQUES DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT	6
2.1 - La transition énergétique au cœur des enjeux des politiques publiques de construction et de rénovation.....	6
2.1.1 - Le Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH).....	6
2.1.2 - Le Plan bâtiment durable (PBD).....	6
2.1.3 - La généralisation des critères d'éco-conditionnalité pour l'octroi d'aides publiques.....	7
2.2 - De nouveaux accords en faveur du logement social.....	8
2.2.1 - Le Pacte HLM.....	8
2.2.2 - La convention quinquennale signée avec Action Logement.....	8
2.3 - Le dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire évolue.....	9
La révision du zonage A / B / C.....	9
2.4 - Le Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) s'amorce.....	11
3 - DES ÉTUDES SUR L'HABITAT VALORISÉES À TRAVERS UN RÉSEAU ACTIF DE PARTENAIRES LOCAUX.....	13
4 - UNE COUVERTURE RÉGIONALE ÉVOLUTIVE EN MATIÈRE DE PLANIFICATION ET DE PROGRAMMATION SUR L'HABITAT	14
4.1 - Les programmes locaux de l'habitat.....	14
4.2 - Les dispositifs opérationnels de l'Anah.....	16
5 - PRODUCTION DE LOGEMENTS, UNE SITUATION CONTRASTÉE	17
5.1 - La construction neuve poursuit son ralentissement.....	17
5.2 - La production de logements sociaux se maintient.....	17
5.3 - L'amélioration de l'offre de logements, un objectif partagé par les acteurs régionaux.....	18
5.3.1 - Le parc social.....	18
5.3.1.a - Le parc locatif social au 1er janvier 2014.....	18
5.3.1.b - La réforme de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).....	19
5.3.1.c - La réforme de la demande de logement locatif social : le Système national d'enregistrement (SNE).....	19
5.3.2 - L'habitat privé.....	20
5.3.2.a - Le nombre de logements subventionnés par l'Anah en 2014.....	20
5.3.2.b - Le Programme « Habiter Mieux » de lutte contre la précarité énergétique dans les logements privés.....	20
5.3.3 - La promotion de l'accession à la propriété.....	21
5.3.3.a - Le Prêt social de location-accession (PSLA).....	21
5.3.3.b - Le Prêt à taux zéro (PTZ).....	21
6 - L'ACCÈS, LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT ET LES RÉPONSES AU MAL-LOGEMENT S'APPUIENT SUR PLUSIEURS DISPOSITIFS.....	24
6.1 - La mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO).....	24
6.2 - L'activité maîtrise d'ouvrage des organismes agissant en faveur du logement des	

personnes défavorisées.....	24
6.3 - La lutte contre l'habitat indigne.....	24
6.4 - La politique d'hébergement et d'accès au logement.....	25
7 - LA MOBILISATION COORDONNÉE DES ACTEURS DE L'HABITAT	25
7.1 - Les délégataires d'aides à la pierre.....	25
7.2 - Les organismes HLM.....	26
7.3 - Le bilan annuel de l'activité du Comité régional de l'habitat.....	26
7.3.1 - Formation plénière.....	26
7.3.2 - Le bureau.....	26
7.3.3 - La commission spécialisée chargée du suivi du pacte HLM.....	27
7.3.4 - La mise en œuvre du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement.....	27
8 - GLOSSAIRE.....	28

1 - Introduction

Ce rapport présente les principales politiques publiques de l'habitat et du logement mises en œuvre en 2014 sur le territoire de la région Centre-Val de Loire.

La région compte 6 départements et 1 841 communes, répartis sur un territoire de 39 151 km². Sa population d'environ 2 500 000 habitants augmente à un rythme moins soutenu que par le passé, et avec des contrastes selon les territoires. Elle vieillit, en particulier dans le sud de la région. La taille des ménages se réduit.

La vallée de la Loire présente le plus souvent des densités de population importantes. Enfin, les franges franciliennes présentent des densités de population de territoires périurbains. Le reste du territoire, essentiellement rural, est moins peuplé.

L'emploi salarié est principalement tertiaire et apparaît en difficulté, avec un taux de chômage en plus forte hausse qu'au niveau national. Le nombre d'allocataires de minima sociaux est en forte progression.

Le parc de la région est constitué de plus de 1,35 millions de logements dont 84 % sont des résidences principales et 9 % sont vacants, concentrées dans les huit communautés d'agglomération (CA). Il s'agit essentiellement de logements individuels (72 %), occupés par leurs propriétaires (64 %). La vacance régionale se maintient dans la proportion nationale (9 %), malgré une forte hausse au cours de la dernière décennie. Les villes-centres sont plus touchées, mais la vacance de longue durée y est moins importante.

Le parc public s'accroît, représentant 16,7 % du parc des résidences principales. Les CA regroupent 64 % du parc social. L'habitat individuel constitue 25 % de ce parc et est en augmentation.

La construction régionale correspond à 3 % de la construction française. Elle est principalement portée par deux départements (Indre-et-Loire et Loiret), et prend la forme de maisons individuelles. Une baisse du volume des constructions est observée depuis 2008.

Les données présentées ci-après sont arrêtées au 31 décembre 2014

2 - Les orientations en matière de politiques du logement et de l'habitat

2.1 - La transition énergétique au cœur des enjeux des politiques publiques de construction et de rénovation

2.1.1 - 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. Il vise à rapprocher tous les acteurs de la filière et communiquer auprès d'un large public grâce à des guichets d'information et à une campagne nationale de sensibilisation. Il s'appuie notamment sur des dispositifs d'aides financières s'adressant à l'ensemble des ménages.

Le PREH a permis l'ouverture de huit Points rénovation info service (PRIS) en région Centre-Val de Loire. Après une période de démarrage, les PRIS ont enregistré au cours du dernier trimestre 2014 une augmentation des appels téléphoniques qui s'est traduite par plus de 2500 demandes traitées pour la seule période d'octobre à novembre 2014.

2.1.2 - Le Plan bâtiment durable (PBD)

Le PBD est une mission nationale qui a pour objectif d'informer, de sensibiliser et de mobiliser sur les enjeux de la transition énergétique. Au niveau régional, le PREH et le Plan bâtiment durable ont été conduits conjointement en associant l'État, le conseil régional et les professionnels du secteur.

En 2014 dans la région, cinq groupes de travail thématiques ont été invités à émettre des propositions :

- Outils financiers de la rénovation (pilotage PACT37)
- Accompagnement des ménages (pilotage EIE45/ADEME)
- Optimisation et observation des coûts de rénovation (pilotage ENVIROBAT)
- Caractérisation du bâti régional et massification des rénovations (pilotage CAUE41)
- Structuration des entreprises (pilotage chambre des métiers et de l'artisanat 28)

Par ailleurs, trois groupes d'échanges régionaux « permanents » se sont constitués :

- Rénovation énergétique du logement social (pilotage USH)
- RGE et formation à l'efficacité énergétique (pilotage DREAL)
- Plateformes de la rénovation énergétique (pilotage Région)

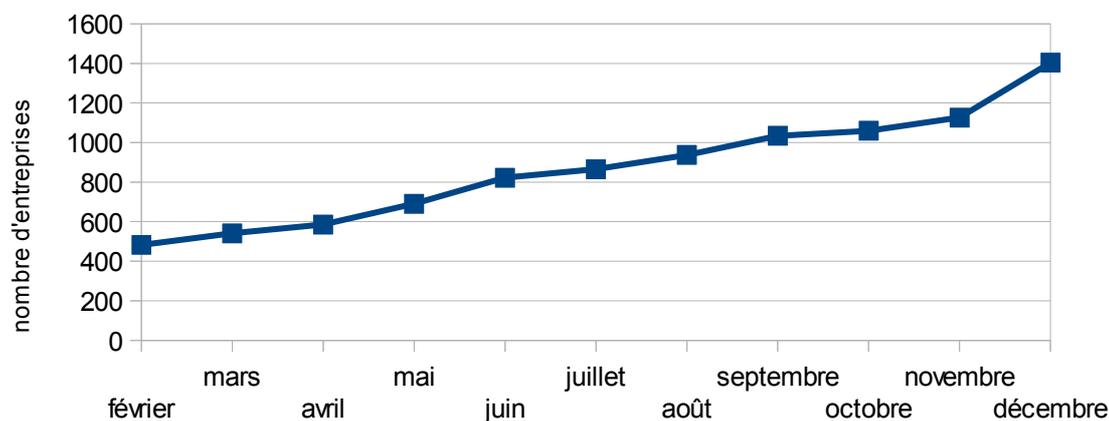
Le résultat de ces contributions sera présenté au cours de l'assemblée générale du 07 avril 2015.

2.1.3 - La généralisation des critères d'éco-conditionnalité pour l'octroi d'aides publiques

L'éco-conditionnalité des aides traduit la volonté des pouvoirs publics d'encourager la transition énergétique dans le domaine de l'habitat, en garantissant la qualité des travaux réalisés.

La loi de finances pour 2014 a modernisé les dispositifs d'ÉCO-PTZ et de crédits d'impôts (le crédit d'impôts transition énergétique -CITE, ex CIDD), notamment grâce à l'alignement de leurs critères techniques d'éligibilité. Par ailleurs, pour en bénéficier il faut faire appel à des entreprises reconnues garantes de l'environnement (RGE), qui attestent désormais de l'éligibilité des travaux. Ces mêmes entreprises sont également habilitées à réaliser des travaux dans le cadre du dispositif des Certificats d'économie d'énergie (CEE). Pour être labellisées RGE, elles doivent répondre à plusieurs critères et suivre une formation délivrée par l'un des organismes ayant passé une convention avec l'État.

Evolution mensuelle du nombre d'entreprises RGE en région Centre-Val de Loire



Ainsi, 1404 entreprises ont obtenu ce label fin 2014 en région Centre-Val de Loire, contre 482 en début d'année, soit une hausse de près de 300 %.

Sources : DGALN

Nombre d'entreprises RGE par département

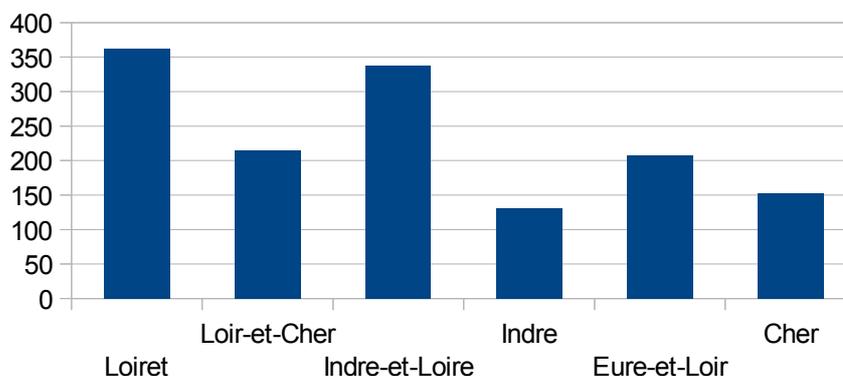


Figure 1 : Evolution et répartition du nombre d'entreprises RGE en Région Centre-Val de Loire

2.2 - De nouveaux accords en faveur du logement social

2.2.1 - Le Pacte HLM

Un accord régional, signé le 11 avril 2014 entre l'État, l'USH Centre, la Caisse des dépôts et Action logement, vise à décliner le pacte d'objectifs et de moyens conclu au niveau national.

Il prévoit notamment comme objectifs régionaux :

- la production de 1 700 logements HLM par an,
- la rénovation thermique de 3 000 logements HLM par an.

Une commission spécialisée du CRH assure le suivi des objectifs de l'accord régional et en facilite la mise en œuvre. Elle examine également le déploiement de la réforme des attributions et s'attache au développement des missions sociales des organismes.

L'Agenda HLM signé au niveau national le 25 septembre 2014 entre l'État et les bailleurs sociaux pour la période 2015-2018 prend le relais du Pacte. Il fera lui aussi l'objet d'une déclinaison régionale.

2.2.2 - La convention quinquennale signée avec Action Logement

L'État et UESL Action logement ont signé le 2 décembre 2014 une convention quinquennale portant sur la période 2015-2019. Elle marque le retour à des relations contractuelles avec le réseau Action logement, pour permettre aux partenaires sociaux de déterminer la nature et les règles d'utilisation des emplois de la Participation des employeurs aux efforts de construction (PEEC).

2.3 - Le dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire évolue

Le dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire applicable depuis le 1^{er} janvier 2013 a pour but de favoriser la production de 40 000 logements neufs par an, prioritairement dans les zones où la tension du marché immobilier est la plus forte. Il permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôts calculée sur le prix de revient du logement, répartie sur plusieurs années et soumise à conditions (dont celle de respecter un loyer se situant entre le parc social et le parc privé).

Au 1^{er} septembre 2014, des aménagements ont été apportés :

- la modulation de la durée de la location sur 6, 9 ou 12 années (contre 9 précédemment),
- la variation du taux de réduction d'impôts sur le revenu jusqu'à 21 % (soumis à plafond) en fonction de la durée de location,
- la possibilité de louer à un ascendant ou à un descendant direct, lorsque les foyers fiscaux sont distincts.

La révision du zonage A / B / C

Ce zonage sur lequel s'appuie le dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). Il a été révisé en 2014. Ainsi, en région Centre-Val de Loire, 35 communes ont changé de zonage. La carte ci-après précise les changements définis par l'arrêté du 01/08/2014.

En outre, des demandes d'agrément au dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire de communes en zone B2 ont fait l'objet d'une décision du préfet de région en 2014, après avis du CRH :

- cinq décisions favorables pour Amilly, Pannes, Villemandeur, Chalette-sur-Loing et Le Coudray
- cinq décisions défavorables pour Bourges, Trouy, Saint-Doulchard, La Chapelle Saint Ursin, Saint Germain du Puy.

Zonage ABC : Ecart entre le zonage actuel et le zonage défini par l'arrêté du 01/08/2014

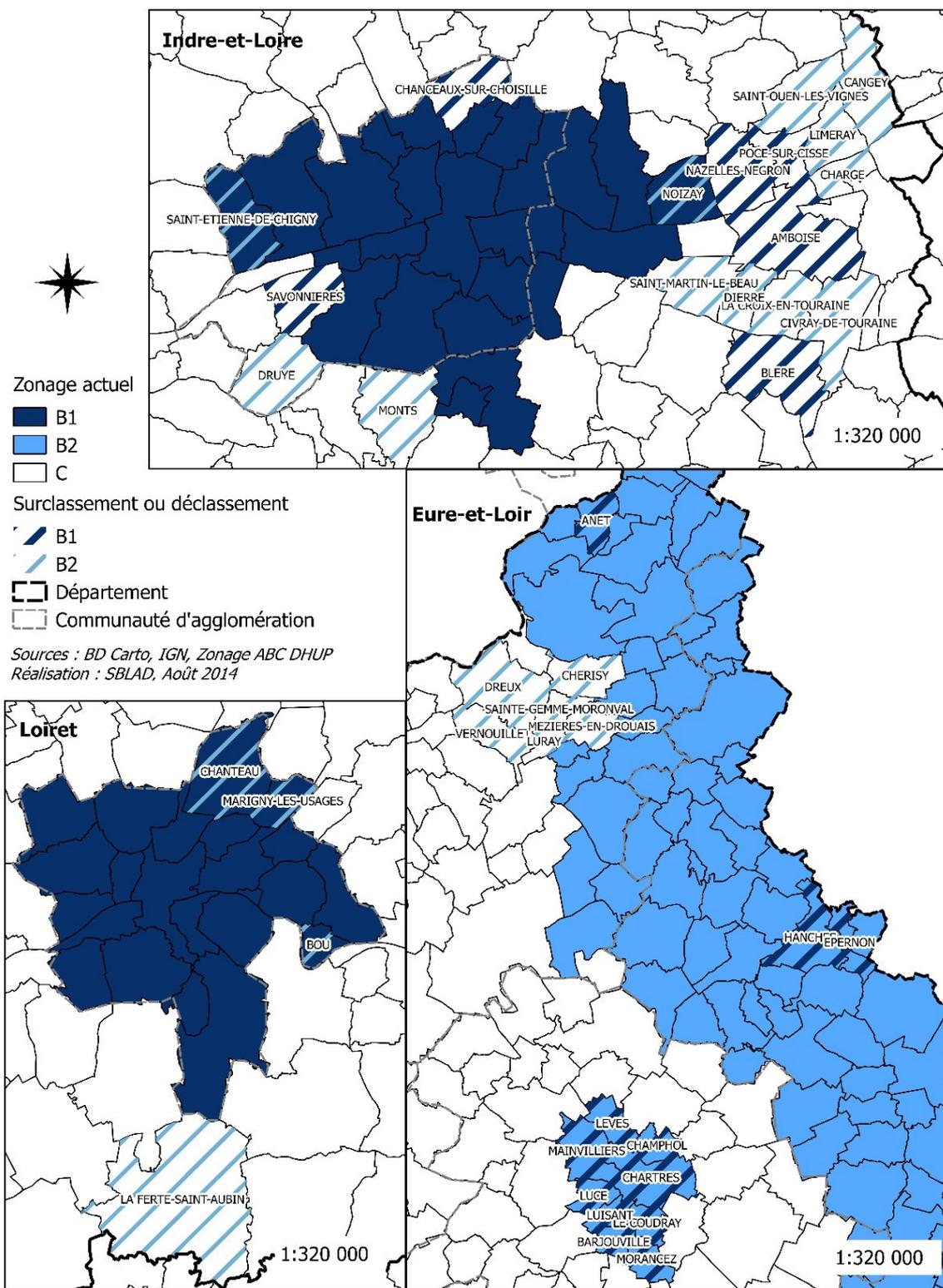


Figure 2 : Communes ayant changé de zonage lors de l'application de l'arrêté du 01/08/2014

2.4 - Le Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) s'amorce

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 pose le cadre, fixe les moyens et les objectifs du Nouveau programme national de renouvellement urbaine (NPNRU). Un investissement de 5 milliards d'euros de l'ANRU, financé avec le concours d'Action Logement, sera ainsi réparti comme suit : 83 % pour les projets d'intérêt national et 17 % pour les projets d'intérêt régional, dans le cadre des CPER. Lors du conseil d'administration de l'ANRU du 15 décembre 2014, 200 quartiers d'intérêt national ont été annoncés, dont 7 projets pour la région Centre-Val de Loire. La sélection de ces quartiers s'est faite au regard de l'importance des dysfonctionnements urbains selon les critères suivants :

- Habitat – état du parc,
- Diversité de l'habitation,
- Mixité des activités,
- Ouverture du quartier et accès aux transports,
- Disponibilité foncière,
- Qualité de l'environnement urbain,

L'enveloppe de 850 millions d'euros à inscrire dans les CPER accompagnera environ 200 projets d'intérêt régional, dont 55 d'entre eux ont déjà été identifiés. Parmi ceux-ci trois concernent la région Centre-Val de Loire. L'ANRU a demandé au Préfet de région de compléter cette liste. Les autres quartiers d'intérêt régional seront connus ultérieurement. Ils bénéficieront d'une enveloppe régionale de 28 millions d'euros de crédits de l'ANRU.

Département	Quartiers d'intérêt national	Quartiers d'intérêt régional présélectionnés (liste à compléter)
Cher	Bourges (Les Gibjoncs)	Vierzon (Centre-ville Clos du Roy)
Eure-et-Loir	Chartres (Les Clos) Dreux / Vernouillet (Les Bates/ La Tabellionne)	
Indre	Châteauroux (Saint Jean)	
Indre-et-Loire	Tours (Le Sanitas Sud (Saint Paul, Pasteur) et Est (La Rotonde))	Saint-Pierre-des-Corps (La Rabaterie)
Loir-et-Cher		Blois (quartiers Nord)
Loiret	Orléans (L'Argonne) Orléans (La source)	

Figure 3 : Quartiers d'intérêts régional et national en région Centre-Val de Loire

Les quartiers politiques de la ville d'intérêt national et régional en région Centre-Val de Loire

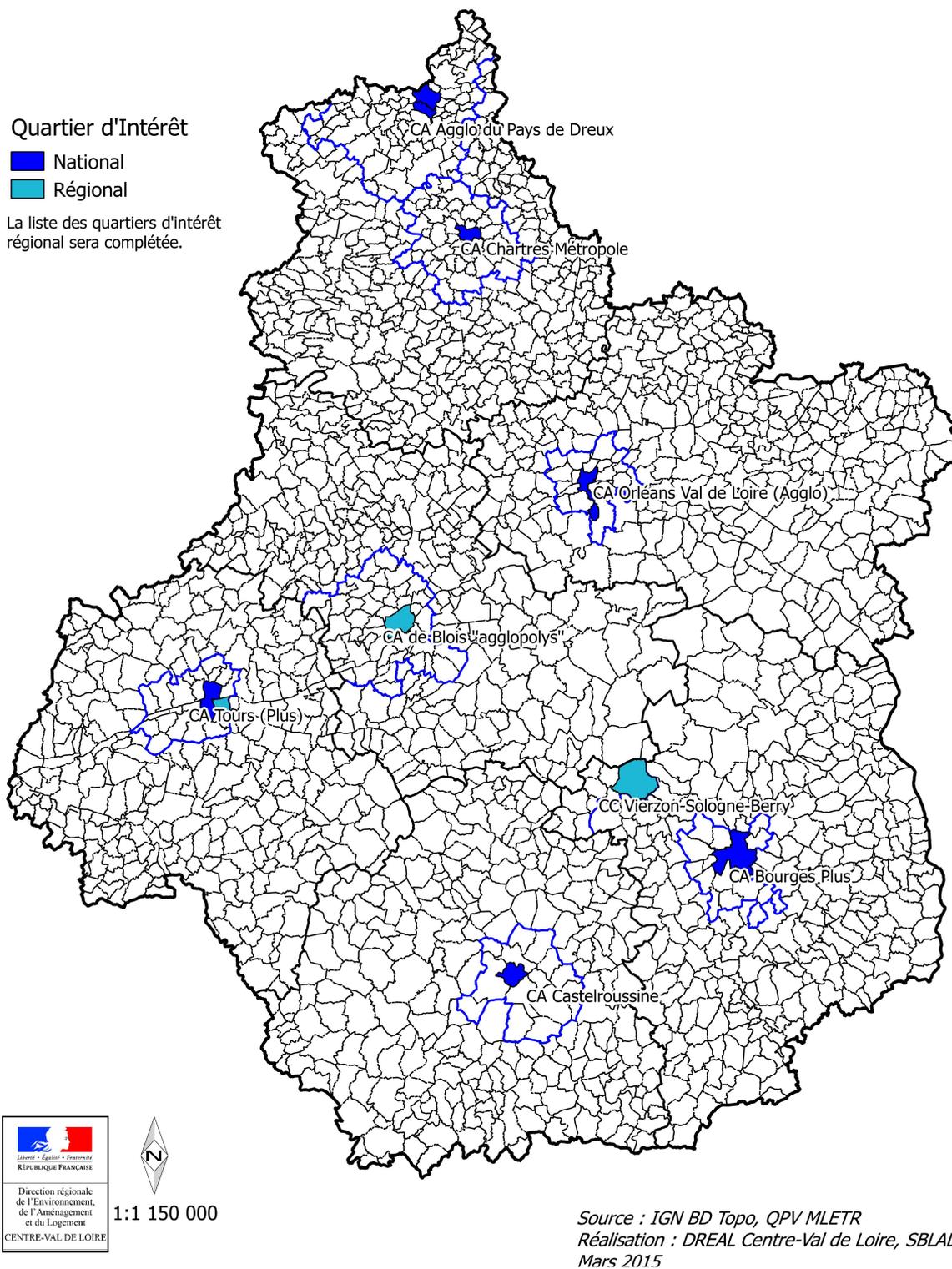


Figure 4 : Cartographie des quartiers prioritaires de la politique de la ville (quartiers d'intérêt national et régional), la liste régionale étant en cours de négociation

3 - Des études sur l'habitat valorisées à travers un réseau actif de partenaires locaux

En 2014, deux études sur l'habitat ont été financées avec les crédits de l'État du programme 135 : l'une en partenariat DDT du Loiret / INSEE sur la vulnérabilité énergétique, l'autre pour la DDT de l'Indre sur les logements communaux.

L'Observatoire régional de l'habitat et du foncier (ORHF) est un lieu d'échanges, de mise en valeur et de capitalisation des travaux menés dans la région sur ces thèmes. Deux rencontres plénières ont été organisées en 2014.

La première a eu lieu en juin dans l'hémicycle du Conseil régional. Deux études y ont été présentées :

- « La sur-occupation des logements en région Centre » par l'INSEE
- « Les territoires au défi du vieillissement » par l'Agence d'urbanisme de Tours

La seconde s'est tenue en novembre dans les locaux de l'université de droit de Bourges. Elle avait pour thème « habitat et transition énergétique », avec la présentation d'études sur :

- La « Vulnérabilité énergétique en région Centre » par l'INSEE / DREAL
- La « Vulnérabilité énergétique en Eure-et-Loir » par la DDT d'Eure-et-Loir
- « Mobilités et précarité dans le périmètre de Bourges » par l'INSEE / Bourges Plus
- « Logement social et transition énergétique » par la CDC



Figure 5 : Présentation de l'étude de la Caisse des Dépôts sur la transition énergétique dans le logement social lors de la plénière de l'ORHF de novembre 2014

4 - Une couverture régionale évolutive en matière de planification et de programmation sur l'habitat

4.1 - Les programmes locaux de l'habitat

À la fin de l'année 2014, quinze Programmes locaux de l'habitat (PLH) sont exécutoires en région Centre-Val de Loire :

- Dans cinq communautés d'agglomération : Châteauroux, Tours, Blois, Orléans et Montargis
- Dans dix communautés de communes

Vingt-et-un PLH sont également en cours d'élaboration, dont celui de la communauté d'agglomération de Bourges, et un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant PLH pour la communauté de communes du bellegardois. Tous deux ont été examinés par le CRH en 2014. (Voir carte ci-après).

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

Situation au 31/12/2014

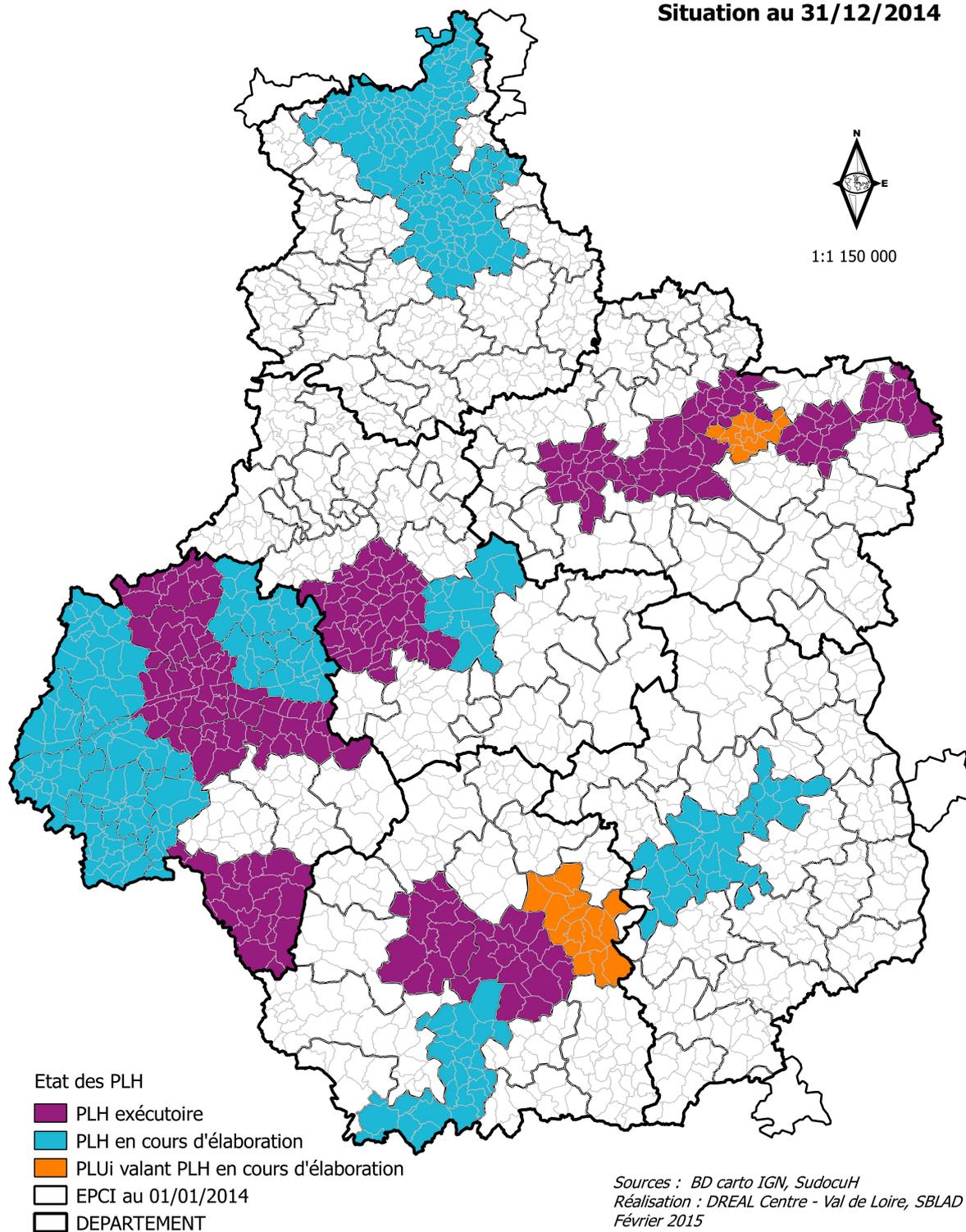


Figure 6 : Cartographie des statuts des PLH en région Centre-Val de Loire

4.2 - Les dispositifs opérationnels de l'Anah

On compte vingt-quatre dispositifs programmés de l'Anah actifs en région Centre-Val de Loire en 2014 dont :

- quatorze Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- neuf Programmes d'intérêt général (PIG)
- un Programme d'intérêt général / Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (PIG / MOUS)

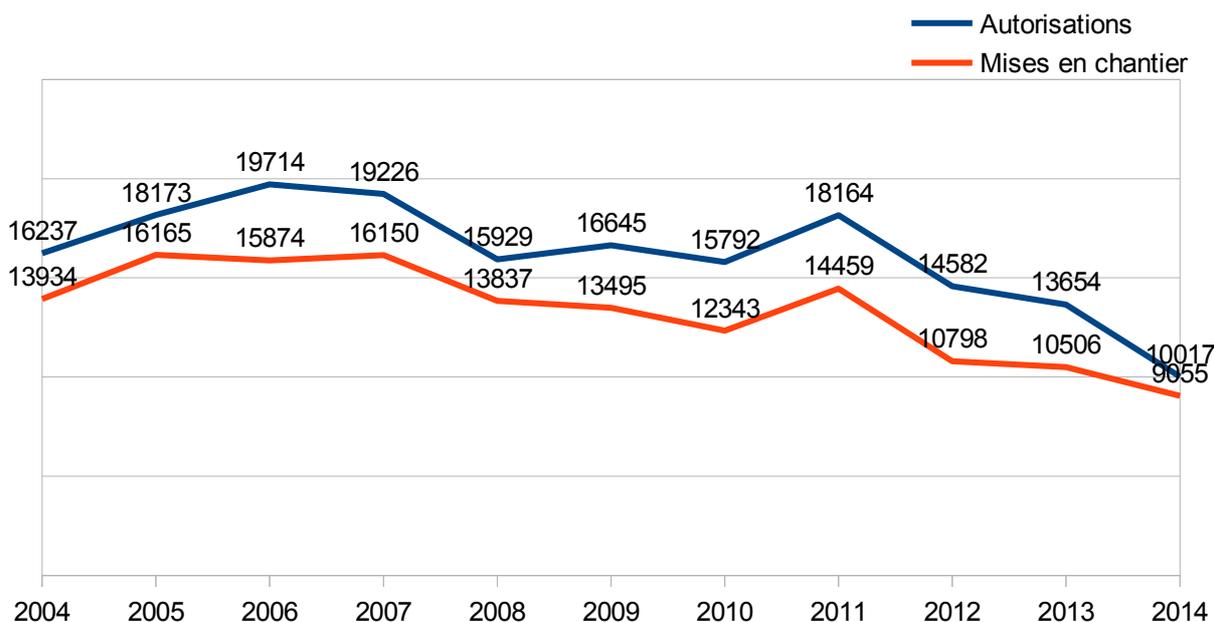
Département	OPAH en cours ou initiés en 2014	PIG en cours ou initiés en 2014
Cher	OPAH du Pays de Sancerre Sologne (2012-2017) OPAH-RU de Vierzon (2012-2017)	PIG/MOUS départemental « habitat indigne »
Eure-et-Loir	OPAH du Pays Courvillois (2012-2015)	PIG de la CC du Bonnevalais (2013-2016)
Indre	OPAH RR du Pays de la Châtre en Berry (2012-2017) OPAH de la CA Castelroussine (2011-2016) OPAH-RR du Pays Valençais en Berry (2012-2017) OPAH ville d'Issoudun (2014-2018)	PIG départemental « adaptabilité des logements aux personnes âgées ou handicapées » (2014-2019) PIG efficacité énergétique PNR de la Brenne Pays Val de Creuse (2013-2017)
Indre-et-Loire	OPAH Nord-Ouest Touraine (2012-2014) OPAH du Pays de Racan (2012-2015) OPAH RR Touraine du Sud (2012-2017)	PIG Tours Plus (2006-2010) (2011-2016) PIG CC Loches Développement « autonomie et précarité énergétique » (2012-2014) PIG départemental labellisé « Habiter Mieux » (2012-2016) PIG CC Val de l'Indre « insalubrité, autonomie personnes âgées et précarité énergétique » (2013-2016) PIG CC du Pays de Bourgueil (2014-2016)
Loir-et-Cher	OPAH CC de Romorantin et du Monestois (2009-2014) OPAH CC du Grand Chambord (2013-2018)	
Loiret	OPAH CC Châtillon-Coligny (2012-2015) OPAH de la CC Giennoise (2013-2015)	

Figure 7 : Opérations programmées en région Centre-Val de Loire

5 - Production de logements, une situation contrastée

5.1 - La construction neuve poursuit son ralentissement

9 055 logements ont été mis en chantier en 2014 en région Centre-Val de Loire, soit une baisse d'environ 14 % par rapport à 2013. Le niveau des autorisations en 2014, de l'ordre de 10 000 logements, est à la baisse de 26 % par rapport à 2013.



source : [SIT@del2](#) – date de prise en compte, unité : logements

Figure 8 : Evolution de la construction neuve en région Centre-Val de Loire (y compris logements en résidences)

5.2 - La production de logements sociaux se maintient

L'année 2014 a été satisfaisante pour la production de logements locatifs sociaux en région Centre-Val de Loire, avec plus de 1800 logements PLAI et PLUS. Les objectifs révisés, ont été globalement atteints.

Le nombre d'agrément PLS délivrés en 2014 ne correspond qu'à la moitié de l'estimation prévisionnelle des besoins du début d'année. Les 456 logements PLS finalement autorisés se situent pour près de la moitié sur la CA de Tours.

Le tableau ci-après détaille cette production, en y incluant les logements financés par le programme d'investissement d'avenir pour le logement des apprenants en alternance.

	Logements sociaux financés hors ANRU				
	PLAI	PLUS	PLS	PSLA	TOTAL
Cher	15	40	9		64
CA Bourges	9	24	9		42
État	6	16			22
Eure-et-Loir	175	220	98		493
Indre	33	49	3	16	101
Indre-et-Loire	236	439	200	85	960
CA Tours	180	276	200	60	716
CG Indre-et-Loire	56	163		25	244
Loir-et-Cher	39	50	15	2	106
CA Blois	24	14			38
État	15	36		2	68
Loiret	180	405	131	31	747
CA Orléans	104	241	108	31	484
CG Loiret	76	164	23		263
Région	678	1203	456	134	2471

Figure 9 : Répartition du financement 2014 du logement social en région Centre-Val de Loire

5.3 - L'amélioration de l'offre de logements, un objectif partagé par les acteurs régionaux

5.3.1 - Le parc social

5.3.1.a - Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2014

Le parc public compte 187 590 logements HLM (Source RPLS¹), soit 16,70 % des RP. Ce taux est équivalent à la moyenne nationale. Le parc se concentre préférentiellement en Indre-et-Loire et dans le Loiret. On constate une progression relative de 0,1 % par rapport à l'année passée, contre 1,1 % pour la France entière.

Au 1^{er} janvier 2014, 4,9 % (contre 3 % en moyenne en France) des logements du parc locatif des bailleurs sociaux sont vacants. Cet écart avec les chiffres nationaux est également constaté sur la vacance à plus de trois mois. Elle s'élève à 2,8 % en région Centre-Val de Loire contre 1,6 % au niveau national.

Le montant moyen de loyer est inférieur au niveau national : il est de 5,08€ par m² de surface habitable contre 5,59€.

Après avoir augmenté entre 2011 et 2013, le loyer moyen baisse (-2,1 points en 2014) en

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

région Centre-Val de Loire, contrairement au niveau national.

5.3.1.b - La réforme de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU)

Le titre II de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 a maintenu à 20 % le seuil minimal de logements sociaux des communes de la région Centre-Val de Loire entrant dans le champ de l'article 55 de la loi SRU. Vingt-et-une communes déficitaires sont soumises à un objectif triennal.

Entre les bilans triennaux de la période 2008-2010 et ceux de la période 2011-2013, les objectifs de production SRU ont augmenté (818 logements contre 1 089), mais les réalisations ont diminué (1 538 contre 803). Douze communes n'ont pas atteint les objectifs fixés (quatre précédemment). Au demeurant, sur l'ensemble des deux dernières périodes, la situation est globalement satisfaisante (objectifs dépassés de 23 %). À noter que certaines communes ne sont pas ou plus assujetties du fait d'une décroissance démographique.

Deux communes du Loiret, Chécy et Saint-Denis-en-Val, ont fait l'objet d'un constat de carence avec majoration du prélèvement.

Une synthèse des objectifs minimum de la prochaine période triennale 2014-2016, dans l'hypothèse d'un maintien du taux de 20 % de logements sociaux, laisse apparaître :

- en Indre-et-Loire : des objectifs inscrits dans les PLH pour les trois prochaines années globalement à la hauteur de l'objectif minimum de rattrapage, mais avec des différences parfois marquées selon les communes. Ces objectifs représentent environ la moitié de ceux fixés à la CA de Tours dans la programmation régionale du logement social ;
- dans le Loir-et-Cher : les objectifs sont identiques à ceux de la période précédente, soit 54 % des objectifs fixés à la CA de Blois dans la programmation régionale du logement social ;
- pour le Loiret : les objectifs augmentent de plus de 50 % par rapport à la période précédente et représentent plus de la moitié des objectifs fixés à la CA d'Orléans dans le cadre de la programmation régionale du logement social.

5.3.1.c - La réforme de la demande de logement locatif social : le Système national d'enregistrement (SNE)

En 2014, environ 50 000 demandes de logement social étaient actives en région Centre-Val de Loire (stock), soit une progression de 5 %. Le Loiret, l'Indre-et-Loire et l'Eure-et-Loir concentrent 76 % de ces demandes, comme en 2013.

Chaque mois, en moyenne, 4 200 demandes nouvelles (flux) sont enregistrées, 1 900 attributions sont prononcées dont 600 par mutation interne. Le taux de pression moyen régionale est donc d'un peu plus de deux demandes pour une attribution. Il est plus faible dans l'Indre avec moins de deux demandes pour une attribution et le plus élevé en Indre-et-Loire.

En région Centre-Val de Loire, 45 % des demandes sont radiées suite à l'attribution d'un logement, ce taux ayant progressé de 2 points entre 2013 et 2014. La part des non-renouvellements est supérieure à celle des radiations pour attributions (3 points de plus en moyenne régionale). L'Indre se distingue des autres départements par son taux de radiation pour non renouvellement (23 %) moitié moindre que celui des autres départements. La moitié des radiations de l'Eure-et-Loir correspond à des non renouvellements de la demande, tandis que les radiations pour attributions représentent 10 points de moins.

Le délai d'attribution d'un logement social en région Centre-Val de Loire est deux fois plus

court que la moyenne nationale. Deux départements (l'Indre et le Cher) enregistrent une part significative de leurs attributions à moins de 30 jours du dépôt de la demande, respectivement 39 % et 27 %. Il s'agit d'une caractéristique de territoires détendus. Il en est de même pour la part d'attribution à moins d'un an (avant l'échéance de la demande de renouvellement) ².

Des décrets d'application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), adoptée le 23 mars 2014, sont attendus en 2015. Ils permettront la mise en place du « dossier unique » (dépôt en une seule fois des pièces justificatives et partage des informations pour tous les bailleurs) et le développement de la « gestion partagée de la demande ».

5.3.2 - L'habitat privé

5.3.2.a - Le nombre de logements subventionnés par l'Anah en 2014

Nombre de logements	Objectifs initiaux	Réalisations	Taux de réalisation
PB – habitat insalubre	41	21	51 %
PB – habitat très dégradé	41	38	93 %
PB – habitat dégradé	45	9	20 %
PB – énergie	50	39	78 %
PO – habitat insalubre	72	66	92 %
PO – habitat très dégradé	27	37	137 %
PO – autonomie	945	1071	113 %
PO – énergie	1169	1617	138 %
PO – non prioritaires	-	11	
Total	2390	2909	122 %

Figure 10 : Répartition et taux de réalisation des subventions ANAH

Les dossiers financés au titre de l'amélioration énergétique ont fortement augmentés par rapport à 2013 (+65%). Par ailleurs, les aides relatives à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie sont toujours très sollicitées. Comparativement à 2013, 55 logements de plus ont été subventionnés.

En terme de réhabilitation de logements très dégradés de propriétaires occupants, les objectifs initiaux sont dépassés. Les résultats pour les aides à destination des propriétaires bailleurs sont plus faibles en termes d'habitat insalubre et dégradé. Cependant, le taux de réalisation est de 93 % sur le volet très dégradé.

5.3.2.b - 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

² Pour mémoire, les délais dits « anormalement longs » sont fixés par arrêté préfectoral dans chaque département : Indre 6 mois ; Cher, Eure-et-Loir, Loiret : 12 mois ; Indre-et-Loire, Loir-et-Cher : 18 mois. Ils sont examinés par la Commission départementale de médiation dans le cadre des procédures DALO après saisine d'un demandeur.

dépense 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, les travaux doivent permettre d'améliorer d'au moins 25 % la performance énergétique du logement. Le montant de base de l'ASE en 2014 était de 3 000€. Si des collectivités accordaient une aide complémentaire dans les mêmes conditions, ce montant de base pouvait être augmenté du même montant que l'aide des collectivités, sans que le montant ainsi majoré ne puisse dépasser 3 500€.

Pour les propriétaires bailleurs, le montant forfaitaire de l'ASE était de 2 000€ avec la condition d'un gain de performance énergétique d'au moins 35 %.

En 2014, 1 814 logements ont ainsi bénéficié d'une aide du programme Habiter Mieux en région Centre-Val de Loire.

5.3.3 - La promotion de l'accèsion à la propriété

5.3.3.a - 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 116 en région Centre-Val de Loire pour l'année 2014. Ce volume est similaire à 2013, l'année 2012 ayant été exceptionnelle (plus de 300 PSLA). Ces logements se situent principalement en Indre-et-Loire (60).

5.3.3.b - Le Prêt à taux zéro (PTZ)

Le prêt à taux zéro « PTZ » est un prêt sans intérêts, destiné à encourager l'accèsion à la propriété des primo-accédants. Il est accessible sans conditions de ressources.

Ce prêt a connu des évolutions successives :

- En 2011, les PTZ sont octroyés sans conditions de ressources. Les ressources du ménage ont cependant un effet sur le profil de remboursement du prêt accordé. Le PTZ peut financer un logement neuf ou ancien.
- En 2012, la loi de finances initiale procède à un recentrage du PTZ sur les logements neufs. À partir du 1^{er} juin 2012, il permet également de financer l'acquisition d'un logement ayant fait l'objet de travaux de remise à neuf au sens de la TVA. Une seule exception est prévue pour les logements anciens, lorsqu'il s'agit de la vente d'un logement HLM à ses occupants.
- En 2013, le PTZ est octroyé pour une opération dans le neuf sous condition de performance énergétique (respect de la réglementation thermique RT 2012).
- Depuis 2014, la condition de performance énergétique est supprimée car tous les logements neufs doivent respecter la RT.

Au 1^{er} janvier 2015 les conditions d'octroi se sont élargies à l'acquisition de logements anciens pour permettre la revitalisation de 6 000 centres bourgs. La liste des communes éligibles a été

définie par l'arrêté du 30/12/2014 selon les critères suivants (référence INSEE) :

- Commune appartenant à une agglomération de moins de 10 000 habitants ;
- Niveau de vacance supérieur ou égal à 8 %
- minimum de huit équipements, services intermédiaires et de proximité de types différents.

Il n'est pas envisagé d'actualisation de cette liste jusqu'au terme du dispositif le 31 décembre 2017.

La carte régionale en page suivante montre les 461 communes éligibles en région Centre-Val de Loire.

Dans ces communes, les acquisitions de logements anciens prévoyant des travaux d'amélioration d'un montant égal à 25 % du coût total (acquisition et travaux) peuvent désormais bénéficier du PTZ.

En ce qui concerne le nombre de prêts accordés, le tableau ci-dessous récapitule les données 2013 et 2014 (les deux premiers trimestres). Même si le résultat au premier semestre 2014 ne correspond qu'à 40 % de 2013, le PTZ semble rester stable, car la demande est plus importante en fin d'année.

La région représente 3,4 % des prêts accordés au niveau national. Le Loiret et l'Indre-et-Loire concentrent chacun près de 30 % des prêts accordés.

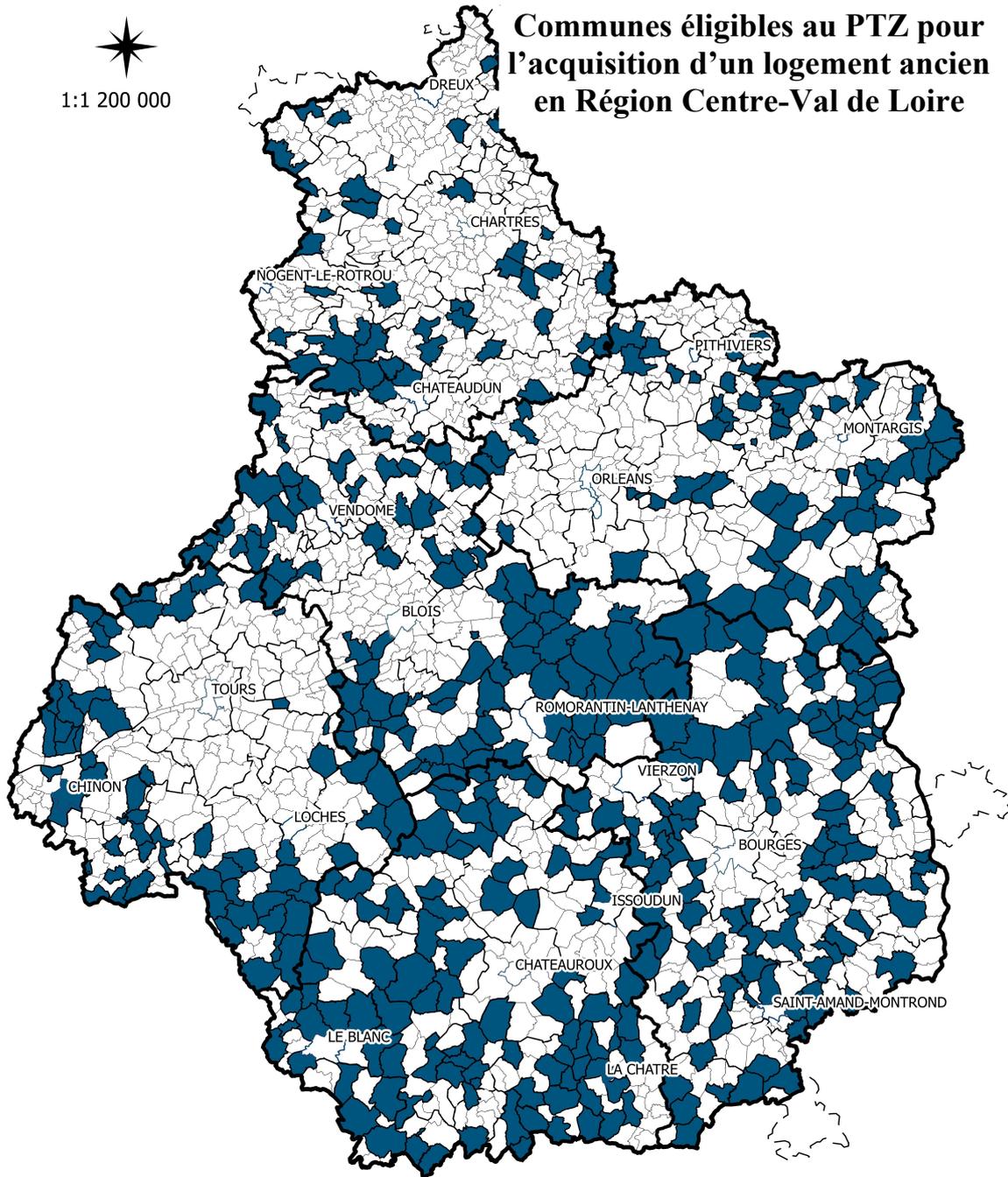
Nombre de Prêts à Taux Zéro (PTZ)		2013	2014 (T1/T2)
France métropolitaine		43 098	17 383
Région Centre-Val de Loire		1 458	552
	Cher	144	53
	Eure-et-Loir	222	84
	Indre	61	23
	Indre-et-Loire	432	153
	Loir-et-Cher	124	31
	Loiret	475	188

Les données pour la fin d'année 2014 ne sont pas encore connues (source : SGFAS)

Figure 11 : Nombre de prêts à taux zéros distribués en 2013 et 2014 (T1/2)

1:1 200 000

Communes éligibles au PTZ pour l'acquisition d'un logement ancien en Région Centre-Val de Loire



■ Communes éligibles au nouveau PTZ+
□ DEPARTEMENT

Sources : IGN BD TOPO, arrêté du 30 décembre 2014
Réalisation : DREAL Centre - Val de Loire, SBLAD
Janvier 2015

Figure 12 : Cartographie des communes éligibles au PTZ pour l'acquisition d'un logement ancien en région Centre-Val de Loire

6 - L'accès, le maintien dans le logement et les réponses au mal-logement s'appuient sur plusieurs dispositifs

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

Si l'on examine l'ensemble des recours DALO à fin décembre 2014, 829 dossiers ont été déposés en région Centre-Val de Loire. Parmi les dossiers examinés, 42 % ont reçu une décision favorable. Les recours sont essentiellement concentrés en zones tendues, en particulier en Eure-et-Loir (38 % des recours) et dans le Loiret (32 % des recours). L'Indre-et-Loire connaît un faible nombre de dossiers, en raison des dispositifs de traitements en amont mis en place avec tous les acteurs.

La part des personnes logées ou hébergées sur le nombre de décisions favorables est de 82 % en région Centre-Val de Loire et de 60 % en France entière.

Les motifs des recours acceptés par les commissions de médiation en région Centre-Val de Loire varient sensiblement. Ils vont de 1,4 % pour les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation, à 41,4 % pour les personnes dépourvues de logement (incluant l'hébergement chez un 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 %.

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

En 2014, une demande du PACT Indre/Indre-et-Loire/Loir-et-Cher pour l'extension de son activité à l'ensemble du Centre-Val de Loire a reçu un avis favorable du CRH. Elle a obtenu l'agrément ministériel en date du 21 janvier 2015.

Pour mémoire, le CRH a examiné seize demandes d'agrément maîtrise d'ouvrage sur la période 2010-2012 dont treize ont reçu l'agrément ministériel et trois ont été classées sans suite (les associations concernées n'avaient pas fourni dans les délais les pièces complémentaires demandées par le ministère. Celui-ci a donc considéré que les associations avaient renoncé à leur demande).

6.3 - La lutte contre l'habitat indigne

En région Centre-Val de Loire, afin d'améliorer le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne, la DREAL, l'ARS et leurs réseaux respectifs ont élaboré un plan d'actions pluriannuel d'une durée de trois ans, qui a été adopté lors du Comité d'administration régional (CAR) du 11 juillet 2013.

Ce plan prévoit la réalisation initiale d'un bilan du fonctionnement des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (LHI) au regard de leurs missions prioritaires, pour notamment évaluer les possibilités de mutualisation d'expériences significatives de chaque département en matière de LHI. L'étude a été réalisée à partir d'échanges et de rencontres avec certains membres des pôles, tout en veillant à rencontrer une large diversité d'acteurs.

Cet état des lieux a mis en évidence que les six départements de la région sont tous impliqués

dans le domaine de la LHI, mais que les modes d'organisation, ainsi que les problématiques locales varient d'un département à l'autre et rendent difficile la comparaison et la définition d'un dispositif transposable à chaque territoire. Les résultats de ce bilan ont fait l'objet d'une présentation aux acteurs de la LHI le 7 novembre 2014. Cette réunion a permis de proposer les suites à donner à ce bilan pour mettre en commun des pratiques professionnelles et des outils et améliorer l'efficacité de l'intervention publique.



Figure 13 : Présentation de l'étude sur le fonctionnement des PDLHI (Novembre 2014)

6.4 - La politique d'hébergement et d'accès au logement

La région Centre-Val de Loire ne bénéficie plus d'une enveloppe régionale pour l'humanisation des structures d'hébergement et il doit être fait appel à une réserve nationale.

Dans ce cadre, pour 2014, la réserve nationale a été mobilisée pour deux dossiers :

- Eure-et-Loir : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale Les Béguines à Lucé (12 places) – réalisation de travaux d'isolation et de chauffage (81 573€) ;
- Loir-et-Cher : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale Lataste à Mer (47 places) – réalisation d'une étude de diagnostic en vue de travaux à réaliser (isolation, menuiseries, chauffage, accessibilité, etc.) (23 528€).

7 - La mobilisation coordonnée des acteurs de l'habitat

7.1 - Les délégataires d'aides à la pierre

Six collectivités ont la délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre en région Centre-Val de Loire : les CA 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 CA d'Orléans, qui s'achevait en 2013, a exceptionnellement été prolongée

de deux années. Son évaluation finale a été engagée. La délégation de la CA de Bourges Plus qui s'achevait 2014, est en cours de renouvellement.

7.2 - Les organismes HLM

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

Les CUS sont signées pour une durée de six ans. La loi prévoit leur évaluation à l'échéance des deux ans puis des quatre ans. Cette évaluation a été réalisée pour les trente CUS signées en région Centre-Val de Loire, comprenant une partie logements locatifs sociaux et une partie logements foyers. La synthèse régionale fait le constat d'un bon développement de l'offre en conformité avec les objectifs régionaux affichés, même si l'étude des résultats de certains organismes met en évidence des écarts liés aux aléas du montage des opérations. La gestion du patrimoine et la rénovation énergétique présentent un bilan plus mitigé, d'une part concernant la réalisation des diagnostics de performance énergétique (DPE), qui ne sont pas achevés ou font l'objet d'une nouvelle campagne, d'autre part concernant la mise en avant des travaux d'économie d'énergie réalisés avec ou sans Éco-prêts de la CDC. La déclinaison régionale du Pacte d'objectifs et de moyens donne à présent un cap partagé à suivre.

L'évaluation des CUS accession s'est engagée fin 2014. Elle concerne sept organismes et cinq départements de la région Centre-Val de Loire. Leur activité semble d'ores et déjà modeste, en lien avec les problématiques de la demande en accession à la propriété en période de crise.

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

7.3.1 - Formation plénière

En 2014, le Comité régional de l'habitat s'est réuni quatre fois sous sa forme plénière. Lui ont été présentés ou demandés un avis sur les points suivants :

- le rapport annuel 2013 sur la situation de l'habitat en région Centre.
- La programmation pour 2014 des aides de État (parc public) et de l'Anah (parc privé),
- les principales mesures du volet logement de la loi ALUR,
- l'agrément de maîtrise d'ouvrage du PACT Indre / Indre-et-Loire / Loir-et-Cher

7.3.2 - Le bureau

Le bureau s'est réuni sept fois en 2014. Les dossiers suivants ont été examinés :

- les projets de PLH de la CA de Châteauroux, la CC de Betz et Cléry, la CA de Bourges,
- le projet de PLUiH de la CC de Bellegarde (premier document de ce type examiné dans la région),
- le Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)

du Loiret,

- le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) du Cher (premier document de ce type examiné dans la région),
- les demandes d'agrément au dispositif en faveur de l'investissement locatif intermédiaire pour les communes de Bourges, Amilly, Pannes, Le Coudray,
- le bilan triennal de l'article 55 de la loi SRU,
- la création de l'internat du CFA Blois, financé par le programme d'investissement d'avenir pour l'hébergement des apprenants en alternance.

7.3.3 - La commission spécialisée chargée du suivi du pacte HLM

Cette commission nouvelle a été installée le 11 avril 2014 à l'occasion de la signature d'un accord régional déclinant le Pacte HLM.

7.3.4 - La mise en œuvre du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

Aux termes du décret du 14 novembre 2014 précisant les dispositions de la loi ALUR, le CRH élargit ses compétences aux thématiques de l'hébergement. Il devient le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Ces dispositions s'inscrivent dans la logique de parcours de l'hébergement vers le logement. Ainsi, la composition du comité va s'élargir à de nouveaux membres et une commission spécialisée chargée d'examiner les Plans locaux d'actions pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PLAHAPD) sera créée. La première réunion plénière de la région aura lieu en 2015.

8 - Glossaire

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
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
CAR : Comité de l'administration régionale
CAUE : Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement
CDC : Caisse des dépôts et consignations
CEE : Communauté économique européenne
CG : Conseil Général
CIDD : Crédit d'impôt développement durable
CITE : Crédit d'impôt pour la transition énergétique
CRH : Comité régional de l'habitat
CRHH : Comité régional de l'habitat et de l'hébergement
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 la cohésion sociale
DREAL : Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement
EIE : Espace info énergie
ENVIROBAT : centre de ressources et d'échanges sur la thématique de la construction durable
EPCI : Établissement public de coopération intercommunale
FART : Fonds national d'aide à la rénovation thermique des logements privés
MOUS : Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPAH-RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain
ORHF : Observatoire régional de l'habitat et du foncier
PACT : Propagande et action contre les taudis
PBD : Plan bâtiment durable
PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PEEC : Participation des employeurs à l'effort de construction
PLALHPD : Plan local d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PDLHI : Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PIG : Programme d'intérêt général
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
PREH : Plan de rénovation énergétique de l'habitat
PRIS : Point relais info service
PTZ : Prêt à taux zéro
RGE : Reconnu garant de l'environnement
RP : résidence principale
RPLS : Répertoire du parc locatif social
SNE : Système national d'enregistrement
USH : Union sociale pour l'habitat

**Direction régionale de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement
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.developpement-durable.gouv.fr

 <p><i>Liberté • Égalité • Fraternité</i> RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p>	<p>Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement</p> <p>CENTRE-VAL DE LOIRE</p>
---	---

