

2017

Situation de l'habitat et de l'hébergement en région Centre-Val de Loire



DIRECTION RÉGIONALE
DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'AMÉNAGEMENT
ET DU LOGEMENT
CENTRE-VAL DE LOIRE

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Séance plénière du 27 février 2017



DIRECTION RÉGIONALE ET
DÉPARTEMENTALE DE LA
JEUNESSE, DES SPORTS ET DE
LA COHÉSION SOCIALE
CENTRE-VAL DE LOIRE

Table des matières

1. Introduction.....3

2. L'activité du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement en 2017.....5

1. La Formation plénière.....5
2. Le bureau.....5
3. La commission spécialisée politiques sociales du logement.....5
4. La couverture régionale en matière de planification et de programmation sur l'habitat se poursuit.....6

3. La transition énergétique et l'accessibilité au cœur des enjeux des politiques publiques de construction et de rénovation.....7

1. Plan Bâtiment Durable (PBD) et Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH).....7
2. Les aides publiques de la rénovation énergétique.....8

4. Le logement locatif social dans la région..... 12

1. État du parc social en région, quelques données et statistiques générales.....12
2. Situation de l'offre et la demande de logement social en région.....13
3. Faits marquants et actualités 2017.....15
- 4- Perspectives 2018.....18

5. La production de logements sociaux.....20

1. Le Fonds National des Aides à la Pierre : premier exercice.....20
2. Le projet de loi évolution du logement et aménagement numérique.....20
3. Le calendrier : 6 mois de consultation et de débats.....20
4. La production de logements sociaux reprend son rythme de croisière.....21

6. L'amélioration de l'offre de logements privés.....23

1. Le nombre de logements subventionnés par l'Anah en 2017.....23
2. Le Programme « Habiter Mieux » de lutte contre la précarité énergétique dans les logements privés.....23
3. Les dispositifs opérationnels de l'Anah.....24

7. Politique sociale du logement. 26

1. La mise en œuvre du droit au logement opposable.....26
2. Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL).....26
3. Programme humanisation des centres d'hébergement.....27
4. Les gens du voyage.....28
5. Plan Logement d'abord : appel à manifestation d'intérêt (AMI).....28

8. Hébergement et logement adapté.....29

1. Faire de l'accès au logement et du maintien dans le logement une priorité..29
2. Mieux répondre aux besoins d'hébergement.....30

1. Introduction

Ce rapport présente les principales politiques publiques de l'habitat et de l'hébergement mises en œuvre en 2017 sur le territoire de la région Centre-Val de Loire.

La région compte 6 départements et 1 783 communes¹, 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 1^{er} janvier 2015, la région Centre Val de Loire comptait 2 578 592 habitants. Entre 2009 et 2014, la population régionale a augmenté, avec un taux de croissance annuel moyen de 0,3 %, qui reste néanmoins nettement inférieur à la moyenne nationale de 0,5 %.

Cette croissance est essentiellement due au solde naturel, mais ce dernier est près de 2 fois inférieur à la moyenne nationale (0,2 contre 0,40 %), le solde migratoire n'intervenant que marginalement dans la hausse globale de la population. La population vieillit, en particulier dans le sud de la région. Elle compte 1 141 018 ménages, avec une taille de 2,3 personnes par ménages.

La vallée de la Loire présente le plus souvent des densités de population importantes. Les franges franciliennes ont des densités de population de territoires périurbains. Le reste du territoire, essentiellement rural, est moins peuplé, avec une densité moyenne de 66 habitants au km².

Alors que plus de la moitié de l'emploi régional est concentré dans deux départements (Indre-et-Loire et Loiret) avec 51 %, la part de demandeurs d'emplois (9,4 %) est légèrement inférieure à la moyenne nationale (9,7 %), avec de fortes disparités selon les territoires (de 7,7 % dans la zone d'emploi de Vendôme, à 13,7 dans la zone d'emploi de Vierzon).

Le revenu salarial annuel moyen s'établit à 21 070 € en région, contre 20 630 € dans le reste de la France, avec 58,5 % des ménages imposés en 2014.

En 2016, la région Centre Val de Loire compte 469 612 allocataires de prestations familiales et sociales, 57 247 bénéficiaires du RSA (revenu de solidarité active).

En 2014, le taux de pauvreté était de 12,9 % (le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus ou de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté). Il est en France hexagonale de 14,7 %.

Le parc de la région² est constitué de près de 1,35 million de logements dont 84 % sont des résidences principales et 9,4 % sont vacants. 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 et centre-bourgs sont les plus touchées.

Le parc public compte un peu plus de 193 549 logements, représentant 14% du parc total. Les CA regroupent 60 % du parc social. 1 logement social sur 4 est un logement individuel.³

1 INSEE 2016

2 Filocom 2015

3 RPLS au 1er janvier 2017

La construction régionale correspond à 2,7 % de la construction française. Elle est principalement portée par deux départements (Indre-et-Loire et Loiret), les maisons individuelles représentant environ 62 % de la construction totale. 11 603 logements ont été mis en chantier au 31 décembre 2016⁴.

S'agissant de l'hébergement, 2468 places étaient ouvertes et financées au 30 juin 2017, réparties en 1140 places de CHRS et 1328 sur les autres dispositifs (dont 1150 places d'hébergement d'urgence).

Il s'agit d'une progression significative, puisqu'au 31 décembre 2010, ces mêmes parcs étaient respectivement composés de 1063 places de CHRS et 961 sur les autres dispositifs, soit 2024 places au total (soit +22 % en moins de 7 ans).

Par ailleurs, au 30 juin 2017, 3044 places de résidences sociales étaient recensées, ainsi que 636 places de pension de famille étaient recensées, et 208 places d'IML.

4 Sitadel 2

2. L'activité du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement en 2017

Le Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a été consulté 11 fois au cours de l'année 2017.

1. La Formation plénière

Le CRHH s'est réuni 2 fois en formation plénière pour aborder les thèmes suivants :

- Rapport sur la situation de l'habitat et de l'hébergement dans la région
- Financement des aides à la pierre et des dispositifs d'accueil – hébergement insertion
- Bilan triennal 2014-2016 de l'article 55 de la loi SRU
- Révision de la programmation régionale 2017 des aides à la pierre
- Bilan 2017 et stratégie 2018 sur le secteur Accueil-Hébergement-Insertion
- Stratégie logement du Gouvernement

2. Le bureau

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

- Les projets de PLH des communautés de communes de Fercher-Pays Florentais, de la communauté d'agglomérations du Pays de Dreux, de Tours Métropole Val de Loire
- La demande d'agrément au dispositif Pinel de la commune de Maintenon
- Exécution à mi-année des programmations régionales des aides à la pierre

Une consultation écrite complémentaire a été organisée afin de recueillir les avis des membres sur le transfert universel de patrimoine et la dissolution de l'ESH Jacques Coeur Habitat, ainsi que sur une demande d'agrément maîtrise d'ouvrage de l'association EntrAide Ouvrière.

3. La commission spécialisée politiques sociales du logement

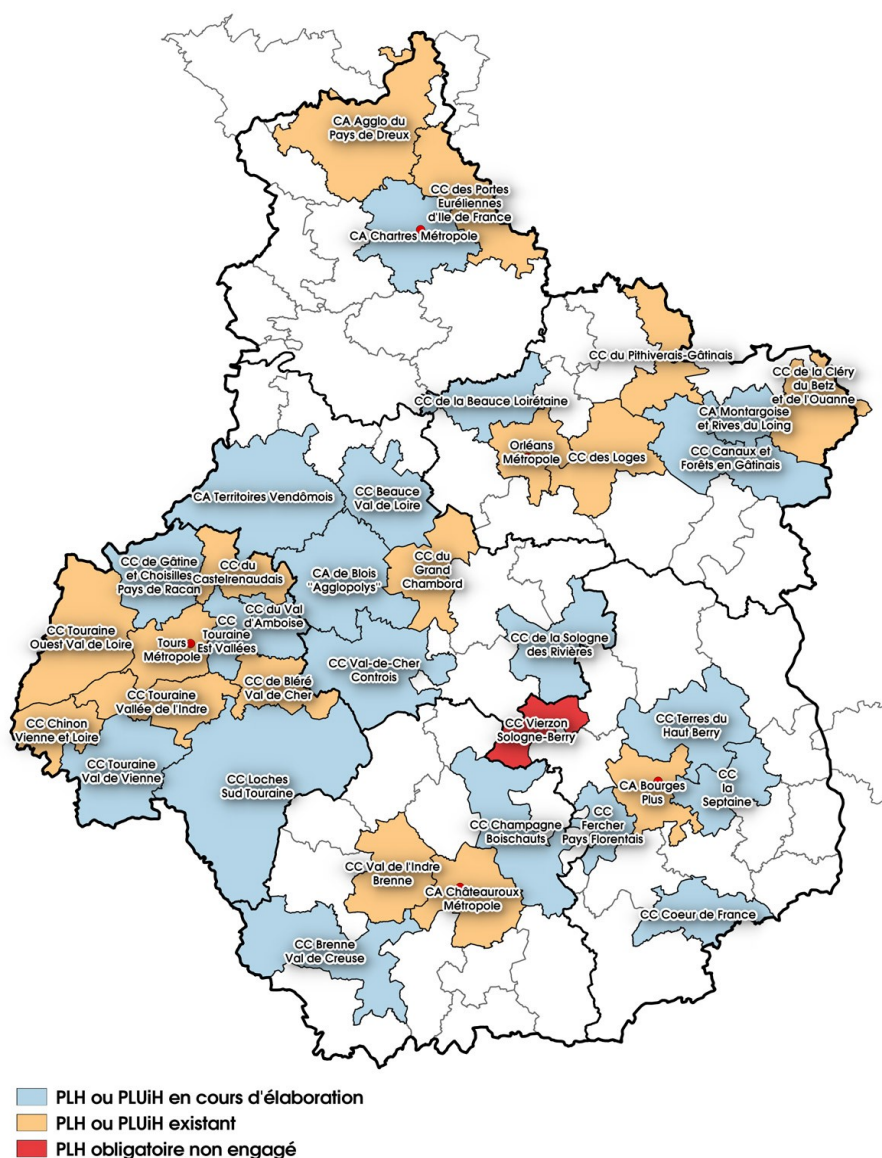
La commission s'est tenue 4 fois afin d'étudier les sujets suivants :

- Consolidation des diagnostics 360°
- Participation des usagers : orientations pour les CCDPA/CCRPA, participations aux instances régionales
- Prévention des expulsions (partage d'expérience sur l'activité des CCAPEX, étude sur les expulsions du logement locatif social...)
- FNAVDL
- Logement adapté (IML, orientations pensions de familles).
- présentation du PDALHPD de l'Indre

- bilan 2016 du DALO et de l'état 2016 de la demande de logement social bilan d'activité des FSL
- Bilan d'activité des PLALHPD
- Schéma départemental d'accueil des gens du voyage d'Indre et Loire
- Présentation du cahier des charges d'un projet d'étude sur la prévention des expulsions dans le parc social

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

En 2017, 16 EPCI de la région Centre-Val de Loire, sont dotés d'un PLH ou d'un PLUiH exécutoire, et 20 EPCI sont en cours d'élaboration de leur PLH ou PLUiH.



Programmes Locaux de l'Habitat en région Centre-Val de Loire (situation au 31/12/2017)

3. La transition énergétique et l'accessibilité au cœur des enjeux des politiques publiques de construction et de rénovation

1. Plan Bâtiment Durable (PBD) et Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH)

En décembre 2013, la Région Centre-Val de Loire, l'État et l'ADEME ont conclu au plan local une convention partenariale pour la mise en œuvre conjointe du Plan Bâtiment Durable (PBD) régionalisé et du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH). L'objectif est d'impulser une dynamique dans le secteur du bâtiment et une accélération quantitative et qualitative de la réhabilitation énergétique des bâtiments dans une optique de massification.

En 2014 et 2015, cinq groupes de travail se sont réunis sur différentes thématiques et ont présentés les résultats de leurs contributions lors de l'assemblée générale du 7 avril 2015. Plusieurs productions ont ainsi été mises en place ou engagées, en 2016 et 2017 à l'issue des réflexions de ces groupes de travail :

- Des cahiers de recommandations, associés à des typologies récurrentes du bâti régional, destinés à faciliter le dialogue du particulier avec les artisans, futurs acteurs de la rénovation énergétique de leur logement. Un premier cahier sur les longères Berrichones devrait être publié en 2018. Deux autres cahiers sur les maisons troglodytes et les maisons à pans de bois sont en réflexion
- Un portail régional web collaboratif des plateformes territoriales de la rénovation énergétique dont la mise en ligne est prévue pour 2018

L'année 2017, a permis la création en partenariat avec l'École Supérieure d'Art et de Design d'Orléans d'un dispositif de sensibilisation aux matériaux biosourcés. Cet outil à destination des organismes de formation présente une vingtaine d'échantillons de matériaux biosourcés, un recueil technique, un livret formateur, un jeu de cartes sur ces matériaux ainsi que des cas pratiques. Il devrait être finalisé durant l'année 2018 avant d'être produit en 50 exemplaires puis distribué.



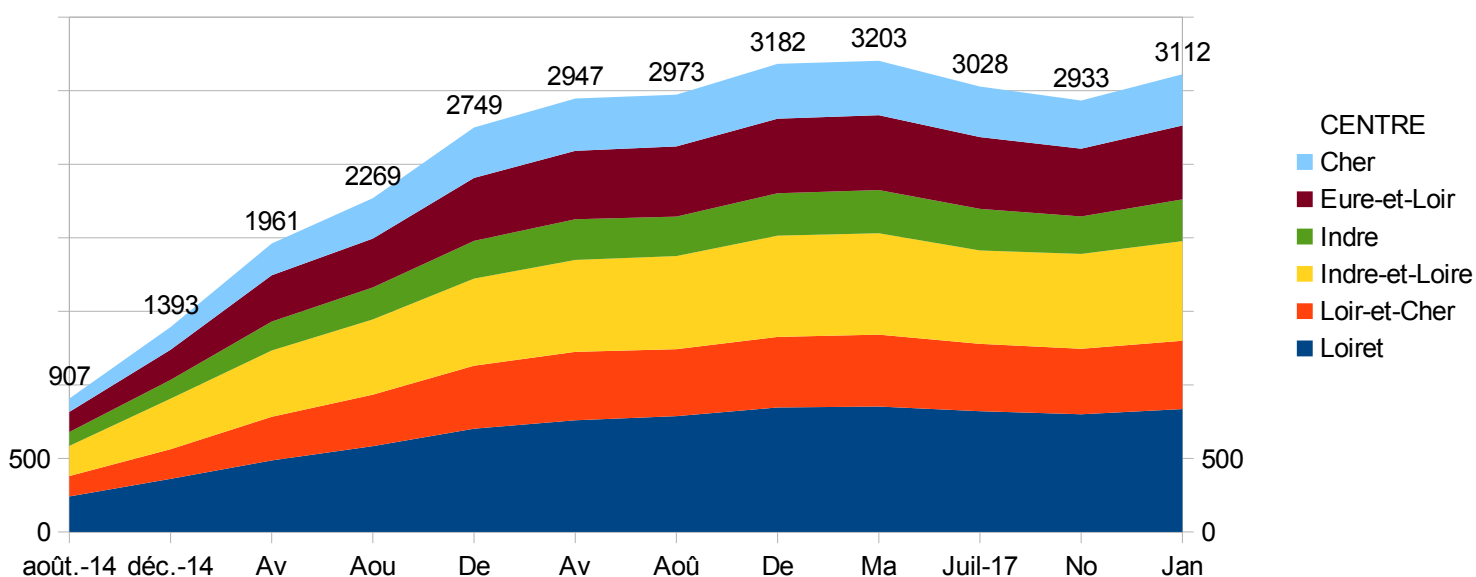
2. Les aides publiques de la rénovation énergétique

L'éco-conditionnalité des aides publiques

L'attribution de certaines aides publiques à la rénovation énergétique est conditionnée par le recours à des professionnels reconnus garants de l'environnement (RGE) pour la réalisation des travaux. Il s'agit notamment de l'Éco-PTZ, du Crédit d'impôt transition énergétique (CITE) ou des certificats d'économies d'énergie (CEE).

Cette éco-conditionnalité des aides, permet aux pouvoirs publics d'encourager la transition énergétique dans le domaine de l'habitat tout en garantissant la qualité des travaux réalisés.

Nombre d'entreprises RGE en Centre-Val de Loire
Source : ADEME - annuaire RGE

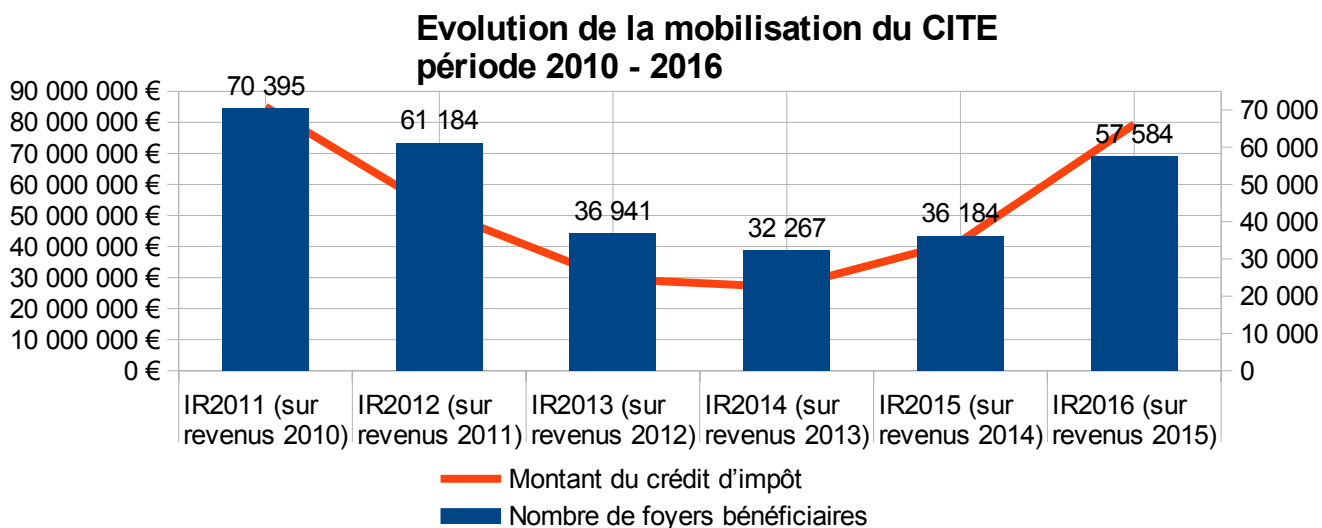


Le nombre d'entreprises RGE en région Centre-Val de Loire au 31 janvier 2018 est de 3112, ce qui représente de l'ordre de 14 % des entreprises régionales du secteur de la construction. Depuis le lancement de la qualification en 2014, on notait une constante augmentation du nombre d'entreprises RGE puis un ralentissement en 2016. En 2017, on note une diminution des entreprises RGE, car les audits de contrôle des premières entreprises entrées dans la qualification RGE ont débutés. De plus par manque de temps, certaines entreprises n'ont pas pu être auditées à temps et ont perdues leur qualification temporairement, ce qui explique l'écart de chiffre entre novembre 2017 et janvier 2018.

Le crédit d'impôt transition énergétique

Le crédit d'impôt transition énergétique (CITE) a succédé, au 1er septembre 2014, au crédit d'impôt développement durable. Il permet aujourd'hui de déduire, de l'impôt sur le revenu, 30 % des dépenses éligibles de certains travaux d'amélioration de la performance énergétique. Les propriétaires occupants, les locataires ou les occupants à titre gratuit peuvent bénéficier du CITE pour leur résidence principale de plus de deux ans, jusqu'au 31 décembre 2018. Depuis le 1er mars 2016, il est cumulable à l'éco-PTZ, sans condition de ressources.

À partir de 2019, le CITE sera transformé en prime d'un montant forfaitaire par type d'équipement ou de prestation. En 2018, le CITE sera maintenue en régime transitoire. La mobilisation du CITE a été forte en 2011 et 2012 avant de décliner et de stagner entre 2013 et 2015. Cette période correspond à l'incitation portée vers la réalisation de bouquets de travaux, les conditions de financement étant moins favorables pour la mise en œuvre d'une seule action. 2016 marque une nette remobilisation de l'aide avec 57 600 foyers bénéficiaires pour un montant de 79.4 millions d'euros. Celle-ci est liée aux mesures de simplification du dispositif survenues au 1er septembre 2014.

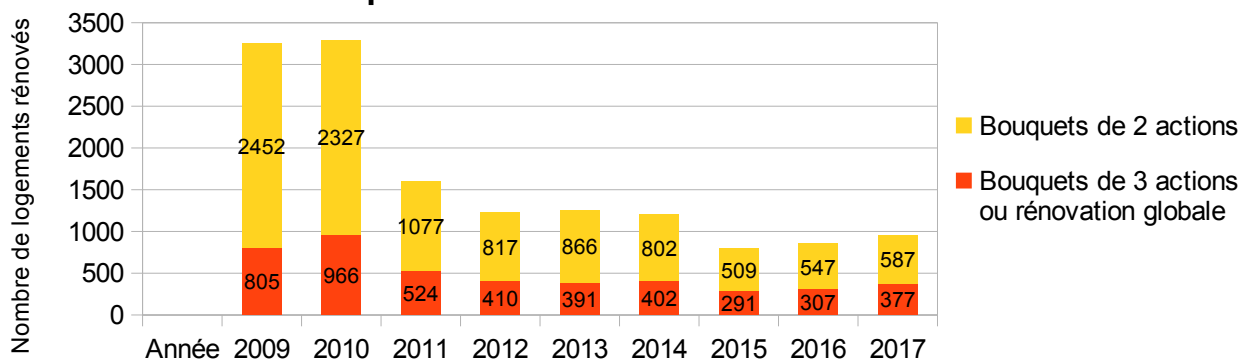


Les données CITE pour l'année 2017 ne sont pas disponibles.

L'éco-PTZ

L'éco prêt à taux zéro (Eco-PTZ) est un prêt à taux d'intérêt nul permettant de financer, sans condition de ressources, un ensemble de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Le logement doit être déclaré comme résidence principale et être achevé depuis le 1er janvier 1990 ou le 1er janvier 1948 pour l'option « performance énergétique globale ». L'éco-PTZ est mobilisable jusqu'au 31 décembre 2018 et il est cumulable au CITE.

Ambition des dossiers Eco-PTZ Région Centre période 2009 - 2017



La diminution de mobilisation de cette aide est en grande partie due aux difficultés de délivrance du prêt par le milieu bancaire. L'éco PTZ sera prolongé sur la durée du quinquennat et simplifié à l'horizon 2019 en cohérence avec le futur CITE. Un travail avec les parties prenantes sera lancé afin de rendre le nouvel éco-prêt plus efficace et mobilisateur.

Deux plaquettes présentant l'éco-PTZ aux [particuliers](#) et aux [professionnels](#), réalisées en collaboration avec les espaces infos énergie, une banque, la Région et les fédérations professionnelles, sont disponibles sur le site internet de la DREAL Centre-Val de Loire.

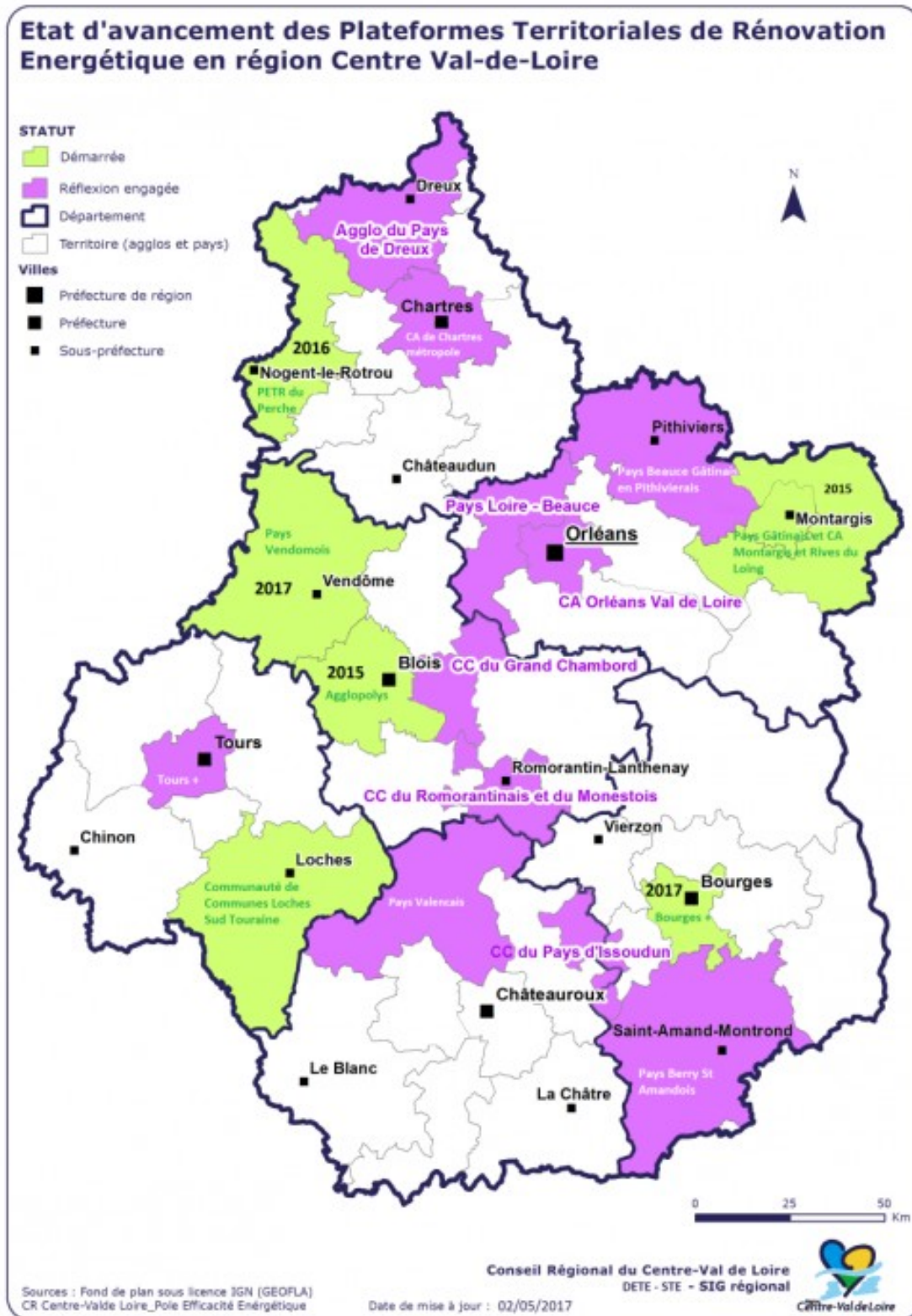
Les Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique

Les plateformes territoriales de la rénovation énergétique (PTRE) se développent en région Centre-Val de Loire depuis 2015. Elles visent à créer une dynamique locale de rénovation énergétique globale de l'habitat. Pour ce faire, chaque PTRE repose sur 3 piliers que sont :

- L'information et la sensibilisation des particuliers du territoire visé, en s'appuyant sur une stratégie de communication élaborée,
- Une montée en compétence des professionnels du bâtiment, un travail sur la maîtrise des coûts des travaux et sur l'éclosion de regroupement d'artisans capable de proposer une offre de rénovation globale de l'habitat,
- L'Offre Unique de Financement qui consiste dans l'idéal à offrir aux particuliers une offre clé en main quant au financement de leurs travaux, ce qui en simplifiant leurs démarches devrait les inciter à passer à l'acte.

Le rôle et l'importance des plateformes territoriales de la rénovation énergétique ont été renforcés par l'article 22 de la Loi de transition énergétique pour la croissance verte.

En région, deux plateformes (plateforme du Pays du Gâtinais et Agglomération Montargoise et plateforme Communauté d'agglomération de Blois) sont actives depuis 2015. La plateforme Communauté de communes Loches Sud Touraine s'est développé en 2016. En 2017, les plateformes du PETR du Perche, du pays Vendômois et de Bourge Plus se sont mises en place. En 2018, la plateforme de Chartres Métropole devrait être créée. Sept autres territoires sont également en réflexion pour la création d'une plateforme.



4. Le logement locatif social dans la région

1. État du parc social en région, quelques données et statistiques générales⁵

En moyenne, dans le Centre-Val de Loire, 15,29 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux (taux quasi équivalent à la moyenne nationale, 15,77 % pour la France métropolitaine).

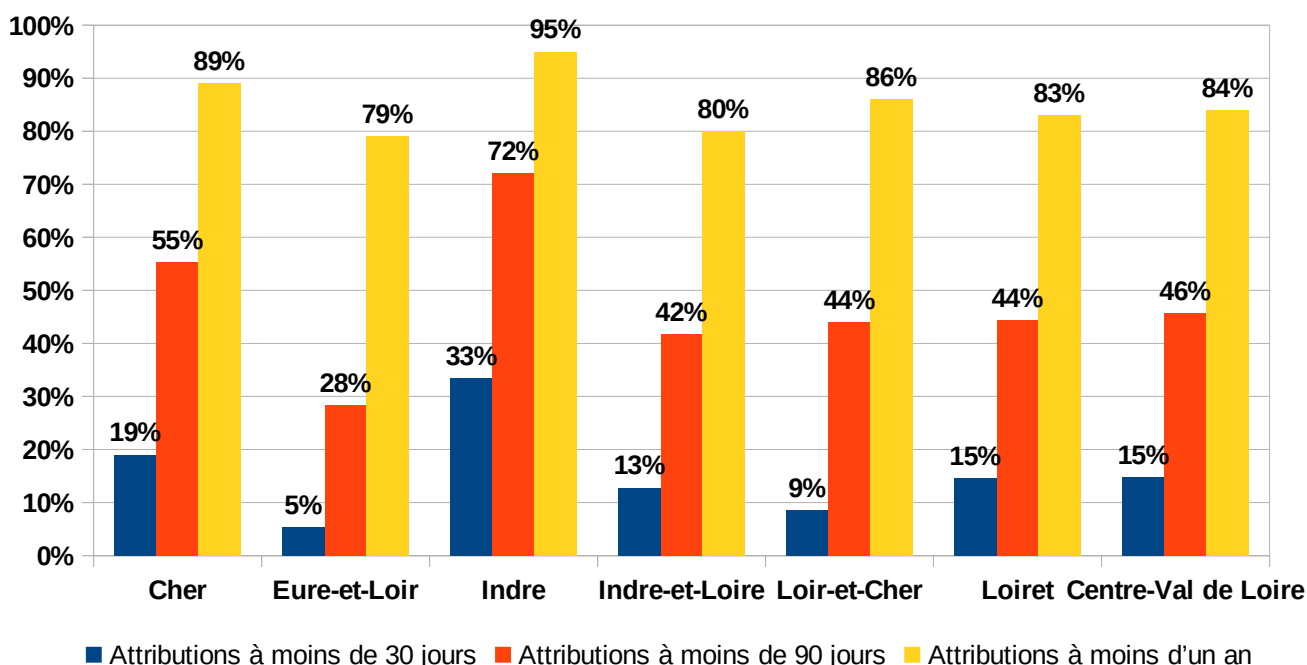
Au 1er janvier 2017, la région Centre-Val de Loire comptabilise 193 549 logements locatifs sociaux gérés par des organismes HLM (contre 189 400 au 01/01/2016), ce qui représente une progression de 2,2 % par rapport à 2016.

Le taux de vacance total s'élève à 4,8 % en région Centre-Val de Loire (contre 5,2 % en 2015) et à 3 % en France métropolitaine (contre 3,2 % en 2016). Il varie cependant selon les départements, allant de 3,5 % dans le Loiret à 8,5 % dans le Cher. Le taux de vacance à plus de 3 mois s'élève à 2 %, contre 1,5 % pour la France Métropolitaine. Les départements de l'Indre-et-Loire (50 040) et du Loiret (50 801) accueillent la part la plus importante (plus de 50 %) des logements locatifs sociaux.

Au 1er janvier 2017, on dénombre 8 931 logements vacants sur les 184 937 proposés à la location.

Les départements du Cher (8,5 %), de l'Indre (6,5 %) et de Loir-et-Cher (7,5 %) ont les plus forts taux de vacance. Les départements d'Eure-et-Loir (2,1 %), de l'Indre (2,4 %) et de Loir-et-Cher (2,5 %) ont les plus forts taux de vacance à plus de 3 mois.

En région Centre-Val de Loire, la construction de nouveaux logements sociaux sur l'état du parc existant a un impact peu significatif.



⁵ Source : FILOCOM 2015, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP, SoeS, RPLS au 1er janvier 2017 - Extraction : DREAL Centre-Val de Loire - GéoKit3 - Filocom non secrétisé (le 27/06/18)

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

Le délai moyen (6 mois) d'attribution d'un logement social en région Centre-Val de Loire est deux fois plus court que la moyenne nationale (13 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.

Taux de pression sur la demande de logements sociaux en région

	Stock au 31/12/2017	Attributions en 2017	Taux de pression
Cher	4 584	2 514	1,8
Eure-et-Loir	8 833	3 362	2,6
Indre	2 724	2 763	1,0
Indre-et-Loire	14 403	6 460	2,2
Loir-et-Cher	5 068	2 402	2,1
Loiret	16 721	6 376	2,6
Centre-Val de Loire	52 333	23 877	2,2

Délais d'attributions entre janvier et décembre 2017 - source : SNE

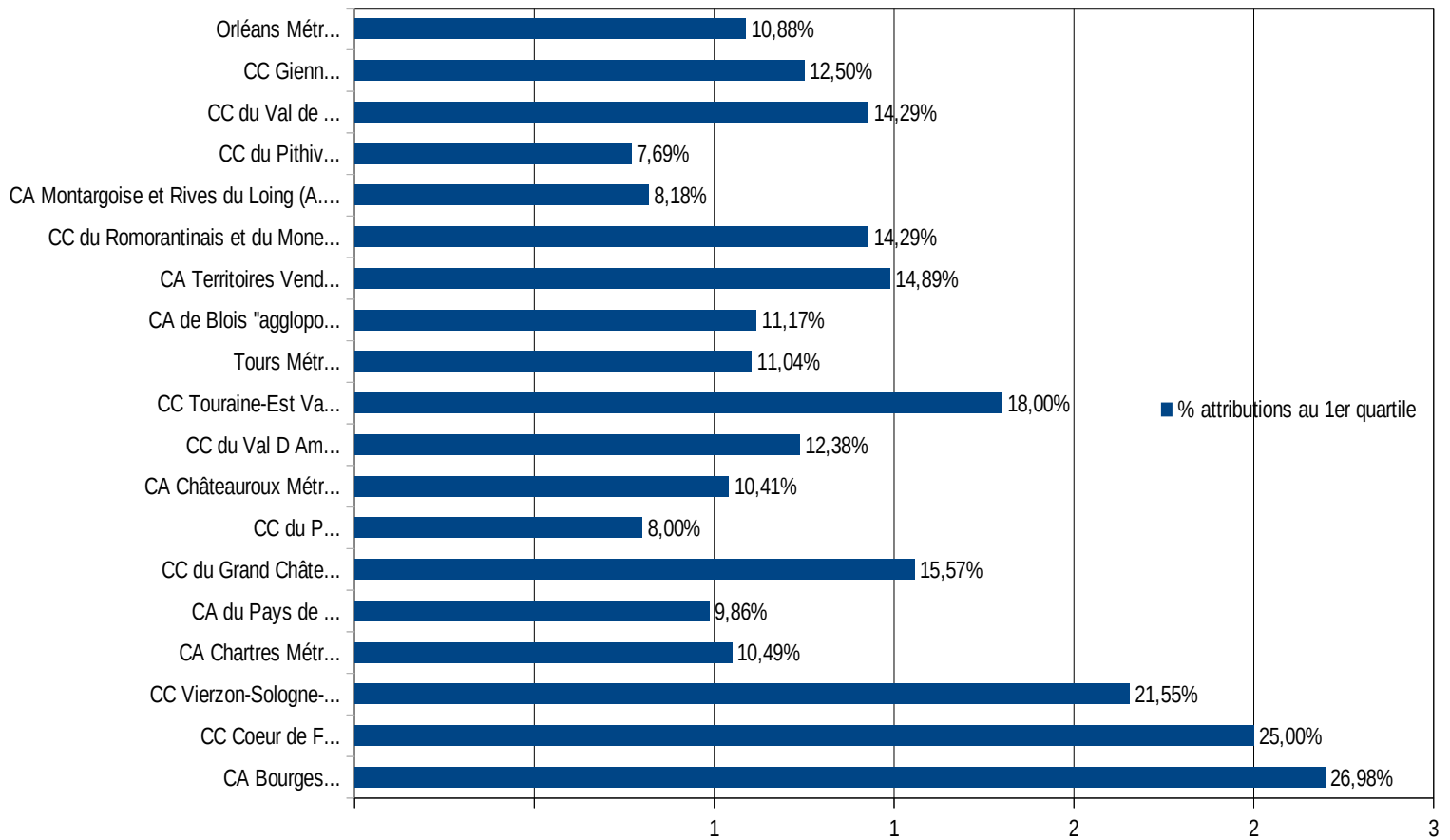
Le taux de pression moyen régional est légèrement supérieur à deux demandes pour une attribution. Il est plus faible dans l'Indre, avec moins d'une demande pour une attribution et plus élevé dans l'Eure-et-Loir et le Loiret (presque trois demandes pour une attribution).

En région Centre-Val de Loire, à fin 2017, 45 % des demandes sont radiées suite à l'attribution d'un logement.

Focus sur les attributions au bénéfice du premier quartile des demandeurs

Depuis la loi égalité et citoyenneté de janvier 2017, les EPCI concernés par la réforme des attributions doivent prononcer au minimum :

- 25 % des attributions de logements sociaux localisés en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV) au bénéfice des demandeurs ayant les ressources financières les moins élevées
- 50 % des attributions de logements sociaux localisés au sein des QPV au bénéfice des 3 autres quartiles des demandeurs.



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 2017 – source SNE

3. Faits marquants et actualités 2017

Réforme de la demande et des attributions de logements sociaux (art.97 loi ALUR)

La loi égalité et citoyenneté (LEC) de janvier 2017 est venue préciser les obligations des EPCI concernés par cette réforme et le périmètre des EPCI concernés⁶. Depuis la LEC, 19 EPCI appartiennent au périmètre de cette réforme dans le Centre-Val de Loire. Sur les territoires de ces EPCI, une conférence intercommunale du logement (CIL), un document cadre sur les attributions une convention intercommunale d'attribution (CIA⁷) contenant des objectifs chiffrés d'attributions de logements sociaux visant la mixité sociale, un plan partenarial de gestion de la demande de logements sociaux et d'information des demandeurs (PPGDLSID⁸) sont obligatoires. La conférence intercommunale du logement doit permettre d'avancer localement dans cette réforme.

Ces 19 EPCI du Centre-Val de Loire sont tenus de promouvoir la mixité sociale sur leur territoire, en mettant en place des outils et des méthodes de travail partagées entre les différents acteurs concernés : État, EPCI, bailleurs, réservataires (Action logement, communes).

La poursuite des activités du réseau régional Villes et habitat

Ce réseau, créé en 2016, réunit les acteurs « Villes et Habitat » en région Centre-Val de Loire. Il est copiloté par la DREAL et l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) régional. L'organisation matérielle est portée par l'association Villes au Carré. Après les deux réunions thématiques de 2016 (« les PPGDLSID, comment faire ? » et « les CET en pratique : le diagnostic, méthode et outils d'analyse »), ont été proposés les sujets suivants courant 2017 :

- 20 janvier : Les CET/CIA – Définition des orientations et des priorités d'attribution
- 25 avril : La gestion partagée de la demande de logement social : enjeux, partenariats et outils
- 7 juillet : Les enjeux de l'attribution des logements sociaux pour les territoires de la région Centre-Val de Loire
- 10 octobre : Les politiques de loyer HLM, à la recherche de nouveaux équilibres sociaux et économiques

Plateforme dédiée au réseau « Villes et Habitat » : <http://www.villesaucarre.fr/reseau-villehabitat-cvl/>

6 Ce sont les EPCI tenus de se doter d'un PLH et ceux compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire.

7 Désormais, avec l'introduction de la LEC, les anciennes conventions d'équilibre territorial (CET) et accord collectif intercommunal (ACI) sont regroupés dans la CIA.

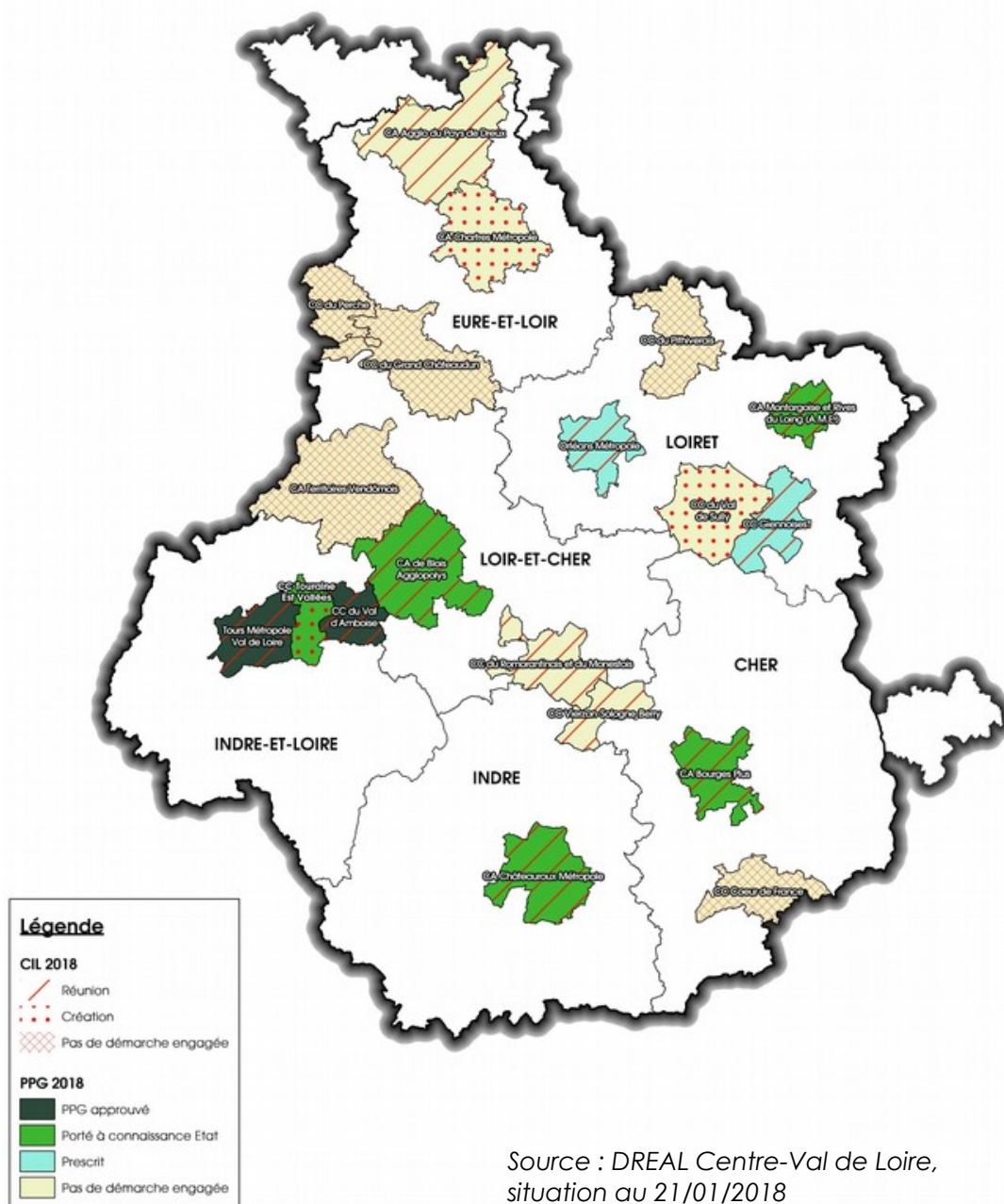
8 Ces plans, les PPGDLSID, sont intercommunaux. Ils comprennent le service d'accueil et d'information des demandeurs, le dispositif de gestion partagée, la qualification du parc, les objectifs de mutation et le dispositif de cotation de la demande ou dispositif de location voulue.

Les avancées concrètes pour le territoire de la région en 2017

En région Centre, à la fin de l'année 2017 :

- 12 CIL sur 19 étaient engagées en région (9 CIL réunies pour les EPCI de Vierzon, Bourges, Tours, Amboise, Blois, Romorantin, Gien, Montargis et Orléans ; 3 EPCI avaient créé mais non réuni leur CIL : Dreux, Châteauroux et Sully-sur-Loire),
- 2 PPGD étaient approuvés : Tours métropole et la CC d'Amboise ; 4 PPGD avaient fait l'objet d'un porter à connaissance de l'État : EPCI de Bourges, Châteauroux, Blois et Montargis ; 2 PPGD étaient prescrits : Orléans métropole et Gien,
- 1 CIA était approuvée, pour l'EPCI de Blois.

Les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et les Plans Partenariaux de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) du Centre-Val de Loire



Conventions d'utilité sociale (CUS)

2017 a été marquée par la fin des CUS dites de 1^{re} génération ou « CUS 1 », qui ont couvert la période de 2011 à 2016 et ayant été prorogées pour l'année 2017.

Ces CUS 1 ont été évaluées à triple reprise, à un rythme bisannuel. L'année 2017 a été l'occasion pour les services de l'État départementaux d'une part, et chaque bailleur ayant son siège social dans le Centre-Val de Loire d'autre part, de revenir sur l'ensemble de la période de la durée de vie de leur CUS, afin d'en mener une évaluation finale sur les engagements qualitatifs et quantitatifs qui avaient été pris initialement.

2017 a également amorcé les travaux d'élaboration des CUS de seconde génération ou « CUS 2 ». Des mandats de négociation ont pu être échangés entre régions dans le cas des bailleurs sociaux dont le parc social géré est réparti sur plusieurs régions administratives. Les indicateurs d'évaluation pour cette nouvelle génération de CUS ont été arrêtés par chaque préfet de département et notifiés aux bailleurs ayant leur siège social dans le Centre-Val de Loire.

Situation des organismes HLM

Les événements suivants de la vie des organismes HLM du Centre-Val de Loire peuvent être signalés :

- la fusion entre l'OPH intercommunal de Bourges et l'OPH du Cher, désormais appelé OPH du Cher ; cette fusion est entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2018
- la dématérialisation des commissions d'attribution de logement (CAL) du bailleur ESH France Loire
- la Fusion-Absorption de La SARIT, SCI LC, SCI TEH au bénéfice du bailleur ESH Vallogis
- le renouvellement du pacte d'actionnaires de l'ESH La Tourangelle, conclu entre la Ville de Tours, la SEM Maryse Bastié et la SEM SEMIVIT
- le renouvellement du plan stratégique de patrimoine pour l'ESH Loir-et-Cher Logement

4- Perspectives 2018

La poursuite de la réforme des attributions et des demandes de logements sociaux

Dans le cadre des CIL, les EPCI concernés par la réforme continueront à avancer activement dans l'élaboration de leurs documents :

- document cadre (fixant les orientations générales)
- convention intercommunale d'attribution ou CIA (document contractuel et opérationnel, contenant un engagement chiffré et territorialisé par bailleur)
- plan partenarial de gestion de la demande et service d'information aux demandeurs.

La loi Égalité et citoyenneté de 2017 fixe des objectifs quantifiés d'attribution de logements sociaux en faveur d'un rééquilibrage social. Chaque segment de demandeurs de logements sociaux doit ainsi avoir accès à chaque segment du parc social existant. Ainsi, 25 % des attributions en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV) doivent être réalisées au profit du premier quartile des demandeurs, à échelle d'un EPCI. À l'inverse, une part des attributions à l'intérieur des QPV doit être réalisée au profit de demandeurs autres que ceux du premier quartile. Par défaut, ce seuil a été fixé à 50 %. Également, 25 % des attributions relevant des contingents sont réservées au profit des publics prioritaires.

Les différents acteurs concernés poursuivront leurs réflexions et travaux, afin d'atteindre conjointement ces obligations fixées par la LEC, en apportant des réponses locales construites collectivement. L'existence de parc financièrement abordable aux ménages les plus défavorisés hors des QPV et la typologie précise des demandeurs du premier quartile au sein des 19 EPCI de la réforme feront l'objet d'échanges plus ciblés.

De nouvelles réunions du réseau Ville et habitat sont prévues et la plate-forme des acteurs sera alimentée au fil de l'eau par les ressources utiles sur les thèmes suivants :

- point de situation sur mise en œuvre de la réforme des attributions sur les territoires du Centre-Val de Loire,
- gestion en flux des contingents et cotation de la demande, en lien avec les mesures prévues dans le projet de loi ELAN.

Le projet de loi Evolution vers le logement, l'aménagement et le numérique

La Stratégie Logement de septembre 2017 a posé les bases d'une nouvelle loi sur le logement. Un projet de loi baptisé ELAN, dont l'adoption définitive et la publication sont prévues à l'automne 2018, prévoit de nouvelles dispositions en lien avec le monde HLM, dont les plus emblématiques sont la cotation de la demande et le passage à une gestion en flux de tous les logements sociaux contingentés. Le projet de loi ELAN fixe également les conditions de refonte du secteur HLM et prévoit 3 ans pour que les bailleurs se réorganisent dans une visée de regroupements et de mutualisations d'envergure.

Structure du projet de loi ELAN au 13/6/2018 :

Titre Ier – Construire plus, mieux et moins cher

Titre II – Évolutions du secteur du logement social

Titre III – Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

Titre IV – Améliorer le cadre de vie

NB : La loi de finance 2018 a également introduit la réduction du loyer de solidarité (RLS), qui conduit à une nouvelle structuration budgétaire pour chaque bailleur.

La nouvelle génération de Convention d'Utilité Sociale (CUS)

Chaque organisme HLM devra élaborer sa deuxième CUS pour une nouvelle durée de 6 ans. Le dépôt des projets de CUS 2 auprès du préfet de département doit intervenir avant le 1er juillet 2019. Dans le cas de bailleurs possédant du parc social au sein de plusieurs régions, des échanges spécifiques auront lieu afin de déterminer des engagements adéquats sur l'ensemble du parc.



ZAC du Plessis Botanique † La riche, Indre et Loire

5. La production de logements sociaux

1. Le Fonds National des Aides à la Pierre : premier exercice

Créé le 01 juillet 2016, le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) a réalisé sa première année de gestion pleine et entière des financements de logement social. En 2017, le FNAP a bénéficié d'un budget final de 349 420 622 € dont 3 511 012 € pour la région Centre-Val de Loire lui permettant de financer l'intégralité des besoins exprimés par les territoires soit 2 364 logements dont 506 PLAI.

2. Le projet de loi évolution du logement et aménagement numérique

Le projet de loi évolution du logement et aménagement numérique (ELAN) a fait l'objet d'une conférence de consensus au Sénat qui a démarré le 12 décembre 2017. Elle constitue une démarche de concertation associant les parties prenantes, les élus locaux et les parlementaires avant le dépôt d'un projet de loi au Parlement début 2018 qui s'organise autour de 3 titres :

- Construire plus, mieux et moins cher
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
- Améliorer le cadre de vie

3. Le calendrier : 6 mois de consultation et de débats

Juillet 2017 : consultation numérique des partenaires et du public

20 septembre 2017 : présentation de la stratégie logement du gouvernement

Novembre 2017 : élaboration de l'avant-projet de loi

12 décembre 2017 : lancement de la conférence de consensus

8 février 2018 : clôture de la conférence de consensus

Février 2018 : saisine du conseil d'État

Fin mars 2018 : présentation du projet de loi en conseil des ministres

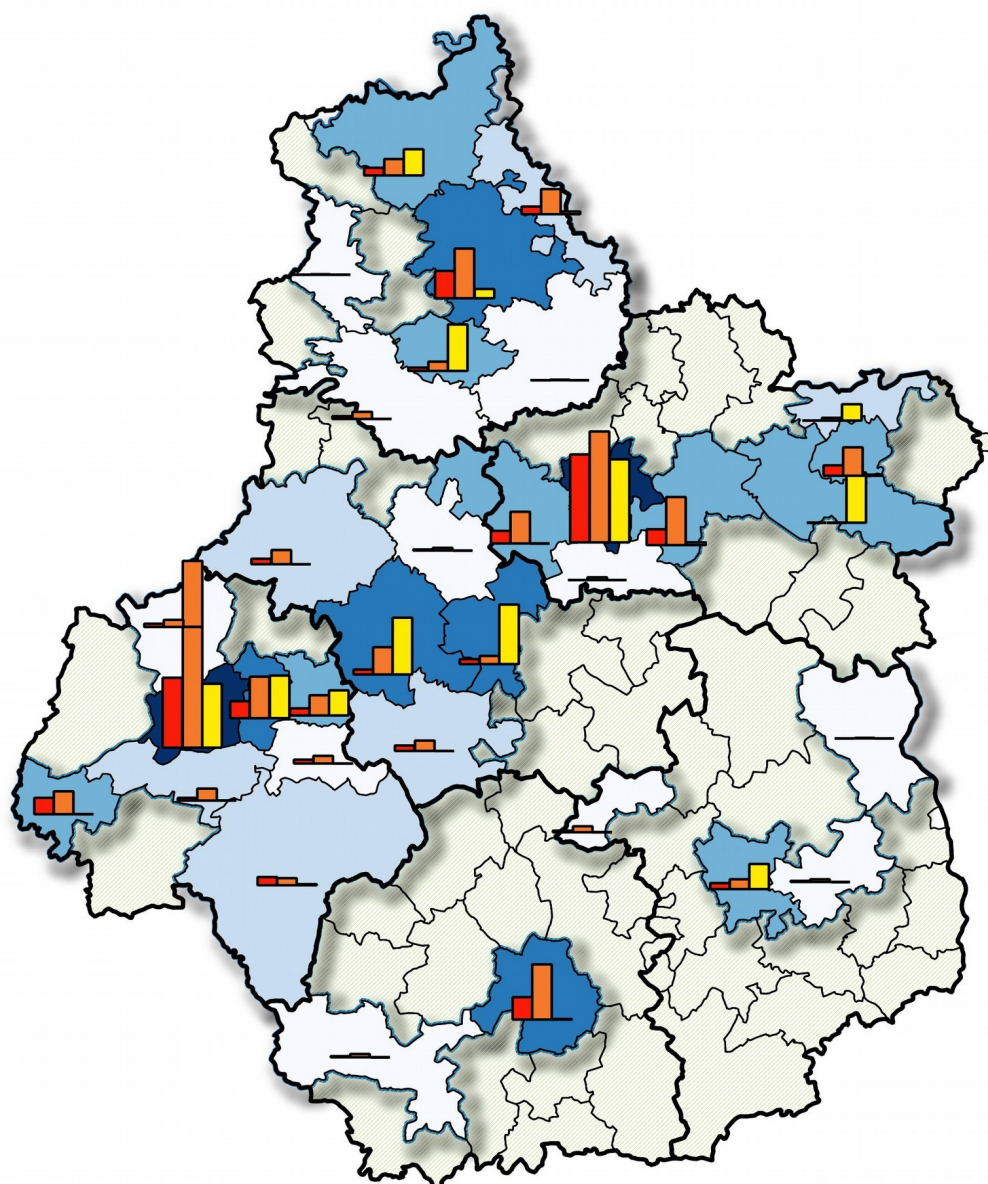
Printemps 2018 : début du débat parlementaire

4. La production de logements sociaux reprend son rythme de croisière

L'année 2017 a permis la délivrance de 2 491 prêts soit 6 % de plus qu'en 2016. La production de PLUS/PLAI s'inscrivant dans la moyenne de ces dernières années. Le tableau ci-après détaille cette production :

	Logements sociaux financés hors ANRU				
	PLAI	PLUS	PLS	PSLA	TOTAL
Cher	14	28	35		77
CA Bourges	9	14	35		58
État	5	14			19
Eure-et-Loir	69	152	119	15	355
Indre	33	82	54	23	192
Indre-et-Loire	181	425	185	77	868
CA Tours	97	259	85	71	513
CD Indre-et-Loire	84	166	100	6	379
Loir-et-Cher	32	89	162		283
Loiret	177	313	214	12	716
CA Orléans	122	154	115	12	403
CD Loiret	55	159	99		313
Région	506	1089	769	127	2491

Cartographie de la production de logements sociaux
dans la région CVL durant l'année 2017



Légende

Proportion des différentes formes de LS produits

- PLUS
- PLAI
- PLS

Tranche de production de LS par EPCI
[nombre d'EPCI ayant produit dans cette tranche]

- 1 - 20 [11]
- 20 - 50 [6]
- 50 - 100 [9]
- 100 - 350 [5]
- 350 - 445 [2]

6. L'amélioration de l'offre de logements privés

1. Le nombre de logements subventionnés par l'Anah en 2017

Nombre de logements	Objectifs révisés	Réalisations	Dont subventionnés Fart – programme Habiter Mieux	Taux de réalisation
PB	129	77	71	60%
PO – habitat insalubre et très dégradé	106	64	55	60%
PO – autonomie	890	903	46	101%
PO – énergie	1 830	1 680	1 680	92%
PO – non prioritaires	0	10	0	
Total	2 955	2734	1 852	93%

Les dossiers financés au titre de l'amélioration énergétique ont augmenté par rapport à 2016 (+26 % environ). Avec 903 logements financés l'objectif pour les aides à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie est dépassé.

En termes de réhabilitation de logements très dégradés de propriétaires occupants, le taux de réalisation n'est que de 60 %. Pour les PB, 77 logements ont été financés (60 % de l'objectif), le résultat est constant par rapport à 2016 (60 logements).

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

L'année 2017 a été marquée par la mise en place d'objectifs concernant les copropriétés fragiles (310 pour la région Centre-Val de Loire). Les objectifs totaux du programme Habiter Mieux augmentent de 23 %, soit 3 600 logements pour la région Centre-Val de Loire.

Les crédits du programme « Habiter Mieux », créé par l'État fin 2010, sont versés au Fonds national d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) qui est géré par l'Anah. La subvention-travaux 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 l'ASE en 2017 est fixé à 10 % du montant hors taxe des travaux subventionnables par l'Anah. Dans la limite du plafond de 1 600 € pour des ménages aux ressources « modestes » et 2 000 € pour des ménages aux ressources « très modestes ».

Pour les propriétaires bailleurs, le montant l'ASE est de 1 500 € avec la condition d'un gain de performance énergétique d'au moins 35 %.

Le budget FART attribué au niveau de la région en 2017 était de 5,9 M€, 1 806 logements ont été financés dans le cadre du programme Habiter Mieux.

3. Les dispositifs opérationnels de l'Anah

On compte vingt-sept dispositifs programmés de l'Anah actifs en région Centre-Val de Loire en 2017 dont :

- dix-neuf Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- huit Programmes d'intérêt général (PIG)

Département	OPAH en cours ou initiés en 2017	PIG en cours ou initiés en 2017
Cher	<p>OPAH du Pays de Sancerre Sologne (2012-2018)</p> <p>OPAH de Renouveau Urbain de Vierzon (2012-2017)</p> <p>Opération de Revitalisation du centre bourg et de développement du territoire de Châteaumeillant (2017-2023)</p>	<p>PIG « Lutte contre l'habitat indigne et non décent » (2016-2018)</p> <p>PIG «pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées du Cher» (2017-2019)</p>
Eure-et-Loir	<p>OPAH CC entre Beauce et Perche (2012-2017)</p> <p>OPAH de la CC Cœur de Beauce (2015-2020)</p> <p>OPAH de la CC du Dunois (2015-2019)</p> <p>OPAH Chartres Métropole (2016-2021)</p>	<p>PIG de la CC du Bonnevalais (2013-2017)</p>
Indre	<p>OPAH RR du Pays de la Châtre en Berry (2012-2018)</p> <p>OPAH-RR du Pays Valencay en Berry (2012-2017)</p> <p>OPAH ville d'Issoudun (2014-2018)</p> <p>OPAH CC Val de l'Indre Brenne (2015-2019)</p>	<p>PIG départemental « adaptabilité des logements aux personnes âgées ou handicapées » (2014-2019)</p> <p>PIG efficacité énergétique PNR de la Brenne Pays Val de Creuse-Val d'Anglin (2013-2018)</p> <p>PIG « rénovation énergétique » de la communauté d'agglomération Châteauroux Métropole (2016-2018)</p>

Indre-et-Loire	<p>OPAH Touraine du Sud (2012-2018)</p> <p>OPAH CC Gâtine et Choisilles (2016-2019)</p> <p>OPAH CC Chinon-Vienne et Loire (2017-2019)</p>	<p>PIG Tours Plus (2011-2018)</p> <p>PIG départemental « Habiter Mieux » (2017-2020)</p>
Loir-et-Cher	<p>OPAH CC du Grand Chambord (2013-2018)</p>	
Loiret	<p>OPAH de la CC Giennoise (2013-2018)</p> <p>OPAH de l'agglomération Montargoise et rives du Loing (2015-2018)</p> <p>OPAH du syndicat d'aménagement rural Berry Puisaye du Loiret (2015-2018)</p> <p>OPAH de la communauté de communes du Beaunois (2015-2018)</p>	

7. Politique sociale du logement

1. La mise en œuvre du droit au logement opposable

Recours pour une demande de logement ou d'hébergement du 1^{er} janvier Au 31 décembre 2017

RÉGION	Recours déposés	Recours avec décision	Décisions favorables	% des personnes logées
RÉGION	719	701	299	82%
Cher	78	76	43	70%
Eure-et-Loir	270	265	129	79%
Indre	9	11	4	100%
Indre-et-Loire	100	93	39	67%
Loir-et-Cher	67	66	30	100%
Loiret	195	190	54	79%

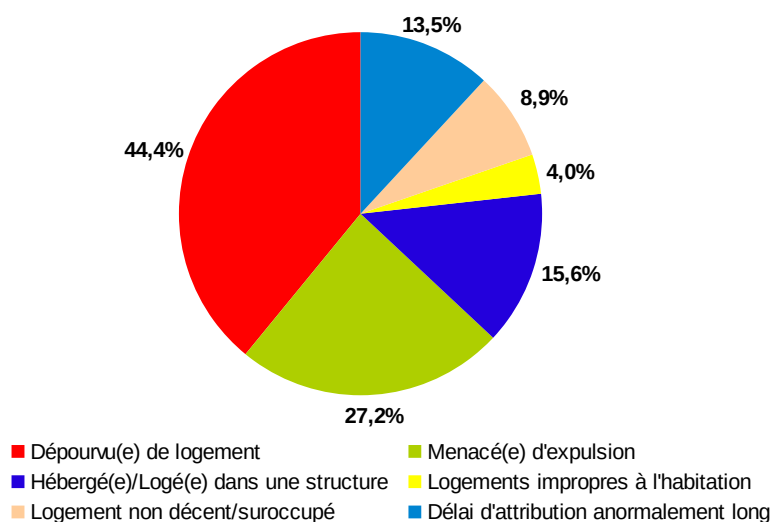
NB : une décision 2017 peut être prise sur un recours déposé en 2016 ce qui explique que le nombre de décisions peut être supérieur au nombre de recours reçus.

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

Si l'on examine l'ensemble des recours DALO à fin décembre 2017, 719 dossiers ont été déposés en région Centre-Val de Loire, en hausse de 4 % par rapport à la même période de 2016. Parmi les dossiers examinés, 42 % ont reçu une décision favorable. Les recours sont essentiellement concentrés en zones plus tendues et en particulier en Eure-et-Loir (38 % des recours) et dans le Loiret (27 % 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.

Pour les décisions favorables, le taux des personnes logées ou hébergées est de 82 % en Centre-Val de Loire et de 88 % en France entière.

Motifs retenus et acceptés par les commissions de médiations



L'absence de logement ou la situation d'hébergement est retenue par les commissions de médiation pour plus d'un recours sur trois. Dans presque 1 recours sur 3, les commissions ont également retenu la menace d'expulsion.

Plus rarement, les instances motivent leurs décisions par un délai d'attribution d'un logement social anormalement long, l'insalubrité avérée du logement, la non-décence ou son caractère impropre à l'habitation. Cette répartition régionale est comparable à celle de 2016.

2. 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).

En 2017, une enveloppe pour les publics DALO a été notifiée au DREAL Centre-Val de Loire. Cette enveloppe est gérée par la DREAL, à laquelle il est revenu de procéder à une répartition départementale, en concertation avec la DRDJSCS.

Dans ce cadre, en 2017, quatre conventions ont été signées :

- Cher : convention signée par l'association Le Relais de Bourges pour un montant de 7 500 €
- Indre-et-Loire : convention signée par l'Entr'Aide Ouvrière de Tours pour un montant de 7 500 €
- Loir-et-Cher : convention signée par SOLiHA Loir-et-Cher pour un montant de 7 500 €
- Loiret : convention signée par l'association Accompagnement et Hébergement Urbain (AHU) (Loiret) pour un montant de 15 000 €

Pour information, sur les crédits FNAVDL DALO 2016, trois conventions ont été signées en 2017 :

- Cher : convention signée par l'association Le Relais de Bourges pour un montant de 15 000 €
- Eure-et-Loir : deux conventions, l'une signée par le GIP Relais Logement de Dreux pour un montant de 20 000 € et l'autre par le Foyer d'Accueil Chartrain de Chartres pour un montant de 30 000 € ;
- Indre-et-Loire : convention signée par l'Entr'Aide Ouvrière de Tours pour un montant de 20 000 €.

3. Programme humanisation des centres d'hébergement

La région Centre-Val de Loire ne bénéficie plus d'une enveloppe régionale pour l'humanisation des centres d'hébergement et il doit être fait appel à une réserve nationale. Dans ce cadre, pour 2017, la réserve nationale a été mobilisée pour deux dossiers :

- dans l'Indre-et-Loire : la réalisation de travaux de rénovation énergétique incluant le système de chauffage au Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale Le Cherpa à Tours (41 places) géré par l'Entr'Aide Ouvrière, pour un montant de subvention de 181 525 € ;
- dans le Loir-et-Cher : une dérogation au montant maximum de subvention par place de 17 500 € (au lieu de 10 000 €) soit une subvention de 35 000 € pour le projet situé à Blois porté par l'Association d'accueil, de Soutien et de Lutte contre les dépressives de Blois.

4. 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, six schémas départementaux sont en vigueur : ceux de l'Indre et du Loir-et-Cher jusqu'en 2017, ceux de l'Eure-et-Loir et du Loiret jusqu'en 2019, celui du Cher jusqu'en 2021.

Le schéma départemental de l'Indre-et-Loire a été adopté en 2017 et couvrira la période 2017-2022. Ses axes forts sont la sédentarisation (création de terrains familiaux locatifs) et les aires d'accueil de grands passages (réalisation d'une 3^e aire d'accueil des grands passages).

S'agissant de la mise en œuvre de ces schémas, 78 aires d'accueil ont été réalisées, représentant 1 982 places, soit 89,8 % 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.

5. Plan Logement d'abord : appel à manifestation d'intérêt (AMI)

Fin 2017, Jacques Mézard, ministre de la Cohésion des territoires lançait un Appel à manifestation d'intérêt (AMI) visant la désignation de 15 territoires pilotes dans la mise en œuvre accélérée du plan quinquennal pour le logement d'abord (2018-2022).

Le principe : orienter le plus vite possible les personnes sans-domicile vers un logement durable, en évitant au maximum le recours à l'hébergement d'urgence.

24 territoires (au lieu de 15) ont été sélectionnés sur les 31 candidatures reçues et étudiées par un comité de sélection, composé des grandes fédérations du secteur de l'hébergement et du logement, des 3 associations d'élus partenaires (ADCF, ADF et France urbaine) et de l'Anah.

Ces territoires sont surtout des territoires urbains connus pour être confrontés au sans-abrisme mais aussi des territoires ruraux avec « des problématiques de revitalisation des centres-bourgs, de ruptures de parcours résidentiels, de liens emploi/logement... ».

Le ministre de la Cohésion des territoires a retenu la candidature de Tours Métropole Val de Loire comme territoire de mise en œuvre accélérée du plan logement.

8. Hébergement et logement adapté

1. Faire de l'accès au logement et du maintien dans le logement une priorité

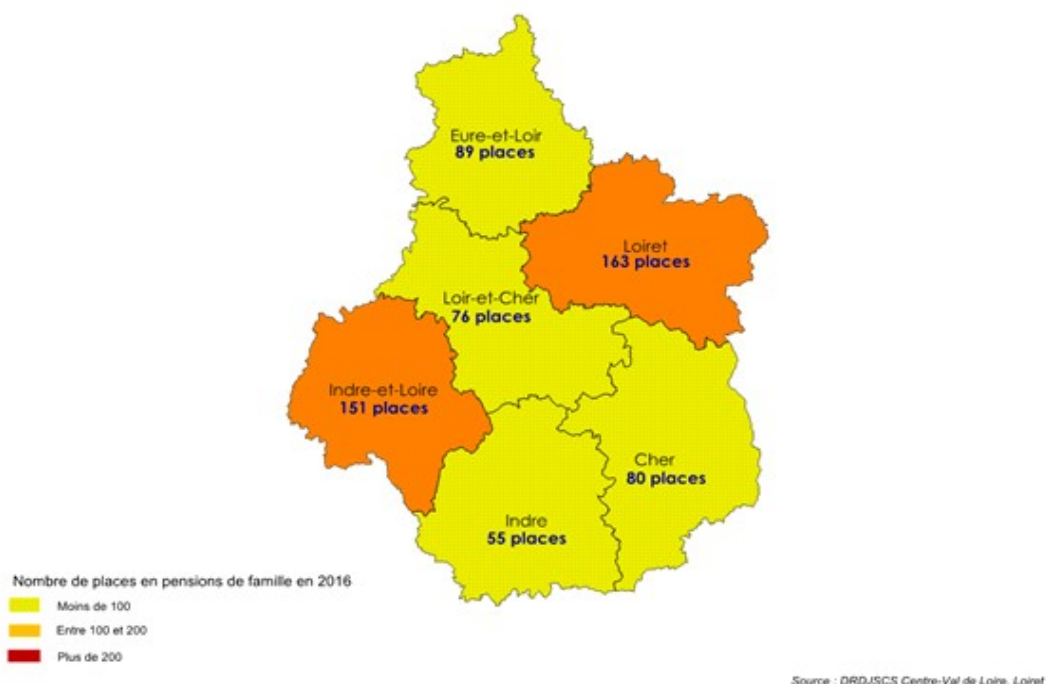
L'enjeu prioritaire dans ce cadre a été d'encourager la mise en place de parcours résidentiels positifs en facilitant la fluidité de ces parcours de l'hébergement vers le logement, qu'il soit adapté ou ordinaire. De ce fait, la structuration et la consolidation du rôle des services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) doit permettre d'améliorer la prise en charge des personnes.

En 2017, à ce titre, le déploiement sur l'ensemble des SIAO de la région du logiciel SI-SIAO a pu être opéré. La réunion annuelle des SIAO, le 7 février 2017, a permis la présentation du module « urgence » du système d'information par la DGCS. Des formations d'accompagnement au déploiement se sont tenues en région en mai 2017.

L'année 2017 a également été marquée par la poursuite du développement du logement adapté, notamment par le déploiement du plan national de relance des pensions de familles. Les 40 premières places de pension de famille qui relèvent de la déclinaison dans notre région du plan de relance 2017-2021.

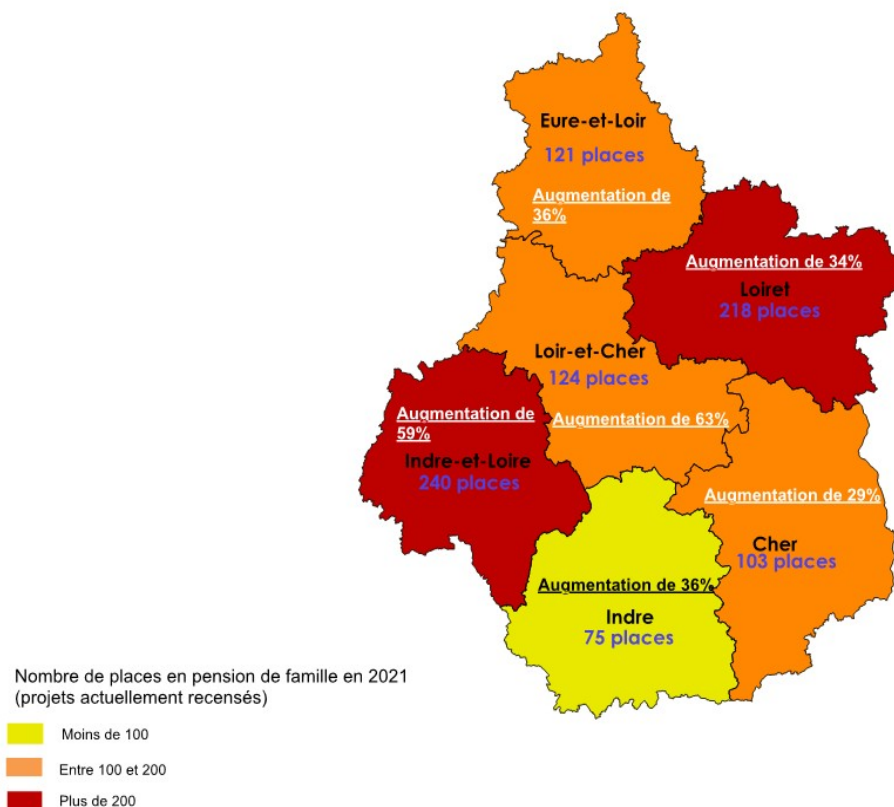
Ce plan de relance nous offre la perspective d'ouvrir 165 places de pension de famille et 82 places de résidence accueil. Il est aussi l'occasion de renforcer dans les territoires les liens avec l'Agence régionale de santé s'agissant des prises en charge de troubles psychiatriques.

Les deux cartes ci-dessous permettent d'identifier les places ouvertes en 2016, et la photographie du parc à l'issue du plan de relance.



2. Mieux répondre aux besoins d'hébergement

La dynamique de réduction des nuitées hôtelières s'est poursuivie, en lien également avec l'organisation de la sortie du dispositif hivernal, permettant par des évaluations sociales systématique de proposer des solutions pour éviter les fins de prises en charge sèches ; il est paru nécessaire de développer de nouvelles offres d'hébergement par la pérennisation de places hivernales ; dans ce cadre, l'État a pérennisé, à la sortie de l'hiver, 147 places hivernales.



Ministère de la Cohésion des territoires
Ministère de la Transition écologique et solidaire
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
www.centre.developpement-durable.gouv.fr

