

Le Logement social en Aquitaine



Actualité du logement

Recours, aménage et habitat
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et voirie

Direction
régionale
de l'Équipement
d'Aquitaine

Présent
pour
l'avenir

Réunion conjoncture
CEBATRAMA 16/12/2008



L'actualité du logement

- Le projet de loi relatif à la mobilisation pour le logement et à la lutte contre les exclusions a été présenté devant le Sénat en octobre 2008. Il sera présenté devant l'Assemblée nationale en janvier 2009.
- Sans attendre la publication de la loi précitée, la crise actuelle et plus particulièrement celle de l'immobilier a conduit l'Etat à engager des actions de soutien en faveur de logement.
- Une 1ère intervention a été lancée en octobre 2008, il s'agit du Plan Bâtiment.
- Début décembre, un Plan de relance général a été annoncé, il comporte des actions à destination du BTP et du logement.



Plan Bâtiment

Circulaire du Premier ministre du 17 octobre 2008.

Quatre actions sont mises en oeuvre immédiatement :

- ✓ lancement d'un programme d'acquisition de 30 000 logements en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au niveau national
- ✓ augmentation de 20 000 à 30 000 du nombre d'opérations finançables en Pass-foncier,
- ✓ mobilisation des terrains de l'Etat et de ses établissements publics
- ✓ augmentation du plafond du prêt d'accession sociale (PAS) au niveau du prêt à taux zéro



I - Lancement d'un programme d'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Il s'agit de logements non encore commercialisés dans des programmes en projet

Objectif Aquitaine : entre 1 800 et 2 700 logements dont 1 650 logements sociaux (en PLS, PLUS ou PLAi), dans les zones tendues


26 novembre 2008 : mise en place du Comité de suivi, sous l'égide du DRE, il réunit l'ensemble des acteurs du logement.

Un compte rendu sur l'avancement du programme d'acquisition est transmis chaque semaine à Paris

Appels à projet lancé par :

la SNI : 500 logements sur Bordeaux, 300 sur Bayonne

ICF Atlantique : 250 logements sur la CUB et 50 au Pays Basque



II- Augmentation du nombre d'opérations financées en Pass-foncier (+10 000)

➤ Convention tripartite Etat-UESL-CDC (septembre 2006 et avenant en décembre 2007)

➤ Permet de différer l'acquisition du foncier dans la limite de 25 ans au plus et de bénéficier d'un taux de TVA applicable à 5,5%.

La dissociation du foncier et du bâti se traduit par la rédaction d'un bail à construction. Le portage du terrain est pris en charge pendant la durée des prêts.

➤ 3 Conditions : primo-accédant, ressources inférieures aux plafonds PSLA, et bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale à la propriété par une collectivité territoriale (entre 3 000 et 5000 €)

➤ Montage et suivi des dossiers : par le Comité interprofessionnel du logement (CIL) « 1% logement »



III – Mobilisation du foncier public

Le comité interministériel pour le développement de l'offre de logement (CIDOL) a arrêté une liste de sites le 28 mars 2008.

Ce programme de mobilisation des terrains de l'Etat et de ses établissements publics a été décliné par région. En Aquitaine, à ce jour, il concerne principalement la Gironde.

Des rencontres régionales seront organisées courant 2009 par les DRE afin de poursuivre le travail d'inventaire des fonciers mutables.



IV – Accession à la propriété

Faciliter l'accession à la propriété reste une priorité. L'augmentation du plafond de ressources du prêt d'accession sociale (PAS) au niveau du prêt à taux zéro (PTZ) doit permettre de soutenir l'accession à la propriété dans le neuf et dans l'ancien en améliorant le refinancement des banques par biais du Fonds de garantie d'accession sociale (FGAS) en cas de défaillance de l'emprunteur.

Nombre de personnes vivant dans le logement	Plafonds de ressources zone B ou C
1 personne	23 688 €
2 personnes	31 588 €
3 personnes	36 538 €
4 personnes	40 488 €
5 personnes et plus	44 425 €

Plafonds applicables entre le 1er/11/2008 & le 31/12/2009



Le Plan de relance économique

- Annoncé le 4 décembre 2008, ce plan vise à répondre au mieux aux effets de la crise que l'économie mondiale traverse.
- Son objectif est de soutenir la production et l'investissement notamment dans l'immobilier et l'automobile. L'ensemble des acteurs économiques (entreprises publiques, collectivités, opérateurs du logement) sera mis à contribution.
- Pour le secteur de l'immobilier, l'objectif est de jouer à la fois sur l'offre et la construction de logements. Les mesures directes sont présentées aux fiches 10 & 11 du dossier de presse du 4 décembre.
- 5 décembre : Nomination de M. P. Devedjian au poste de ministre chargé de la relance.



Les mesures de soutien au logement neuf

- Lancement d'un programme supplémentaire de construction de 70 000 logements dont 30 000 logements sociaux ou très sociaux et 40 000 logements intermédiaires. Ce programme sera réalisé en 2 ans.
- Pour l'achat d'immobilier neuf, le PTZ sera majoré en 2009, il passera de 16 000€ en moyenne à 32 000€. Attribué sous condition de ressources, le plafond du PTZ sera majoré selon la zone géographique et permettra à 65% des ménages d'être éligibles contre 60% actuellement.
- Simplification de la mise en œuvre du Pass-foncier. La contribution obligatoire des collectivités sera réduite de 50%.



Les mesures de soutien au logement existant

- Renforcement du Programme de rénovation urbaine existant.
- Création d'un fond dédié à la rénovation thermique de l'habitat insalubre (46% des logements anciens). L'ANAH sera chargée de la répartition de ces aides, 200 millions d'€ apportés sur 2 ans. Il permettra de financer des travaux effectués par les ménages modestes en vue de réduire leurs charges et par les copropriétés dites dégradées.



Les aides prévues

Mesures	Montants (en millions d'€)
PTZ	600
Construction 70 000 logements	600
Pass-foncier	50
Rénovation Urbaine	200
Fonds dédiés à la rénovation thermique de l'habitat insalubre	200



Autres propositions de mesures

- Une simplification des procédures de passation des marchés publics afin d'améliorer les délais, de modifier certains seuils...
- Assouplissement des règles d'urbanisme : les permis de construire seront prorogés d'un an, les coefficients de densité urbaine pourront être relevé jusqu'à 20% dans les communes qui le souhaitent, enfin les constructions en mitoyenneté seront facilitées.
- Une aide sera apportée pour l'hébergement et les structures d'accueil spécialisées (160M€)



Le Logement social

Les grandes orientations de la politique du logement (rappels) :

- Rattraper les retards en matière de logement locatif social, notamment dans les territoires « tendus »
- Mobiliser le parc privé,
- Renforcer l'accueil et l'hébergement d'urgence
- Favoriser l'accession à la propriété.

Ces objectifs sont inscrits dans le Plan de Cohésion social et ont été renforcés par la loi DALO.



Le parc social public

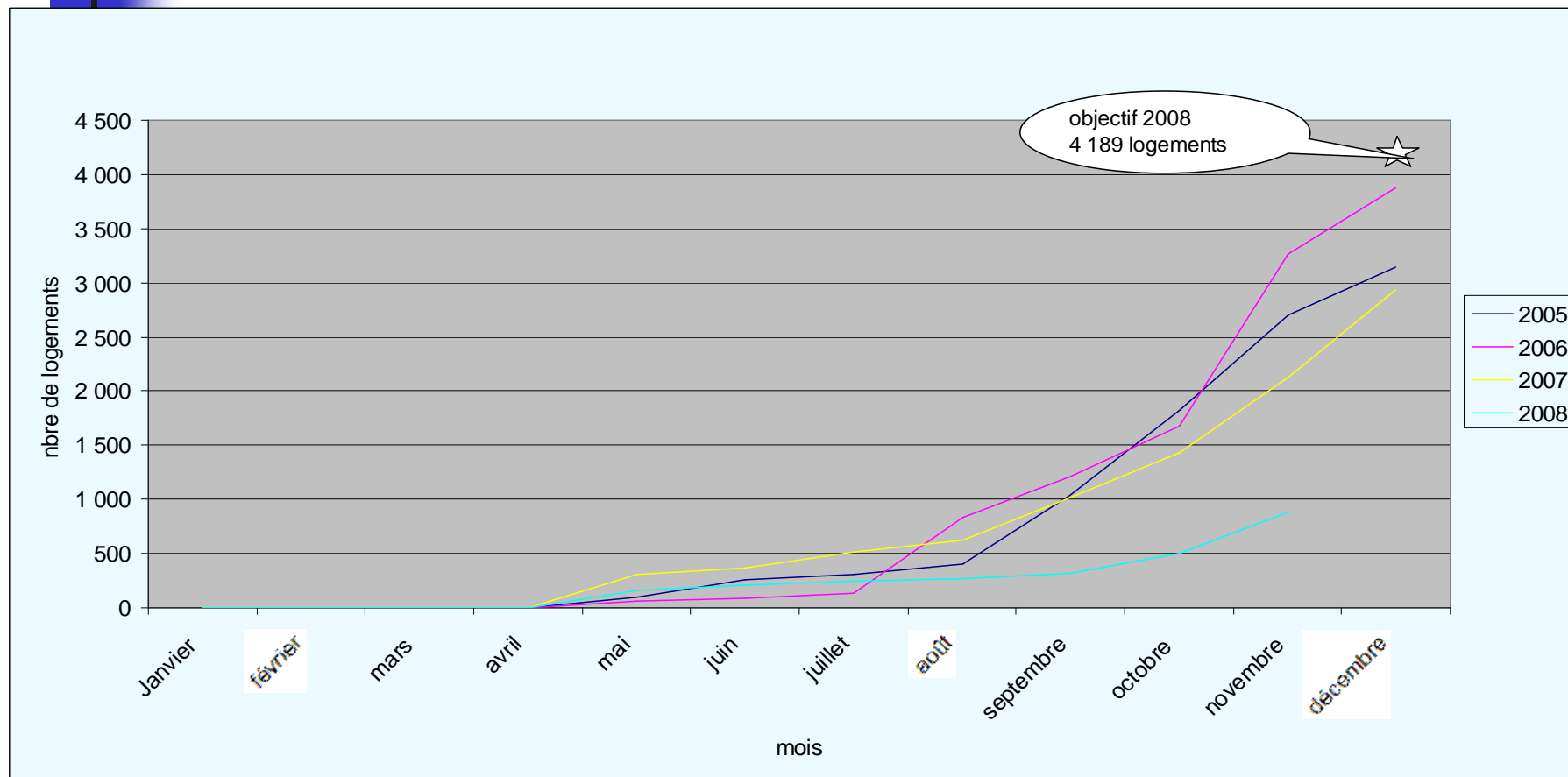
- Pour 2008, les objectifs cumulés du Plan de cohésion sociale (PCS) et de la loi DALO ont été augmentés. Ils sont passés à 4 189 logements Prêt locatif à usage social (PLUS) et Prêt locatif aidé d'intégration (PLAi) cumulés, (dont 20 % de PLAi), alors que le niveau initial du PCS était de 3 540 logements PLUS et PLAi.
- Les chiffres qui suivent, ont été arrêtés au 5 décembre 2008. Il s'agit de décisions de financement.

PCS et DALO : objectifs Parc public cumulés

Par territoire (UO et délégataires)	Financement PLUS PLAI 2007	Objectifs PLUS PLAI 2008 PCS & DALO	Décisions de Financements	
			30/11/08	5/12/08
Dordogne	165	251	99	181
Gironde	1 734	2 174	547	851
Landes	287	495	21	21
Lot-et- Garonne	270	218	74	114
Pyrénées- Atlantiques	477	1 051	139	169
Aquitaine	2 933	4 189	880	1 336

Source : DRE Aquitaine DHUE

Logements financés PLUS-PLAi





Le parc social privé

Les objectifs régionaux de production, identiques à ceux de 2006 et 2007, à l'exception des logements vacants remis sur le marché, se déclinent comme suit :

- 1 500 logements locatifs privés à loyer maîtrisé dont 650 à loyer intermédiaire et 850 à loyer conventionné;
- 680 logements vacants remis sur le marché;
- 470 logements indignes réhabilités (170 propriétaires occupants et 300 propriétaires bailleurs).



L'accession sociale

Elle s'inscrit toujours comme l'une des priorités des actions de l'Etat et se répartit ainsi :

Vente de patrimoine (bailleurs sociaux)

- Accord USH/Etat pour vendre une partie du parc (40 000 logements/an) à ses occupants (de préférence). Les fonds ainsi obtenus seront affectés au financement des réhabilitations.
- Les SEM se sont engagées à vendre 3000 logements.

Constructions neuves dont les modalités de financement possibles sont :

- PSLA (bailleurs sociaux)
- PTZ (propriétaires occupants) peut concerner également le financement de travaux dans l'ancien.
- La maison à 15€ par jour...