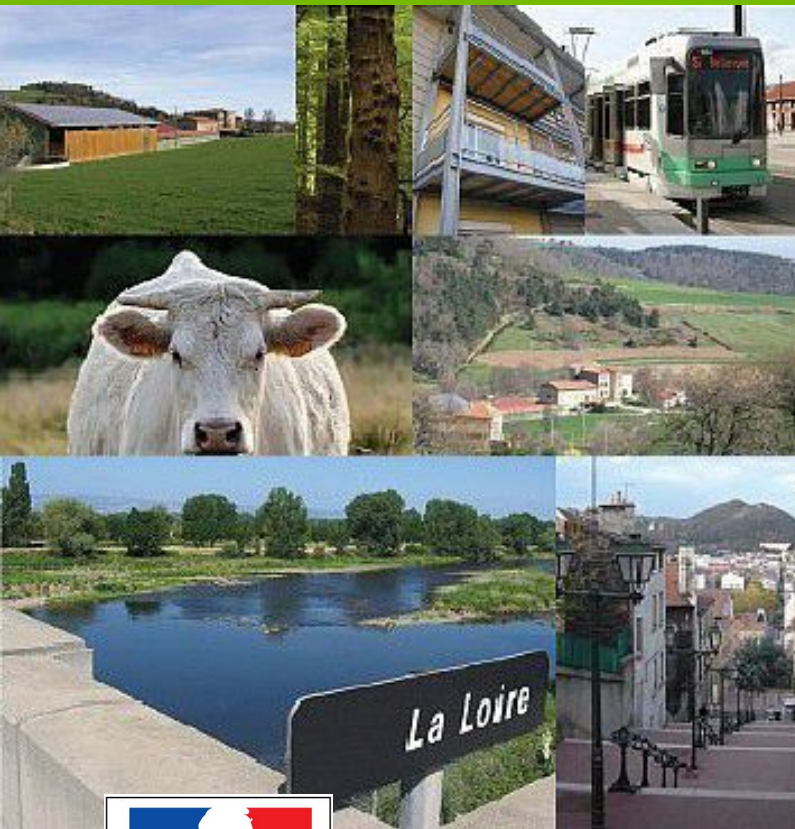


Les financements dans le domaine du logement

DDT 42

Observatoire de la
commande publique

27 novembre 2018



SOMMAIRE

Pages

-
- *Financements pour l'habitat public*
-
- *Financements pour l'habitat privé*
-

Financements en matière d'habitat public : Bilan 2017

• **516** logements familiaux locatifs «droit commun» agréés ou financés répartis en **340 PLUS**, **160 PLAI**, **15 PLS** et **1 Palulos** communale, auxquels il faut ajouter **31 PSLA** ;

Les objectifs fixés par le niveau régional PLUS/PLAI ont été atteints à hauteur de **85%** ;

La part de la production en **VEFA** représente **49% (idem 2016)** ;

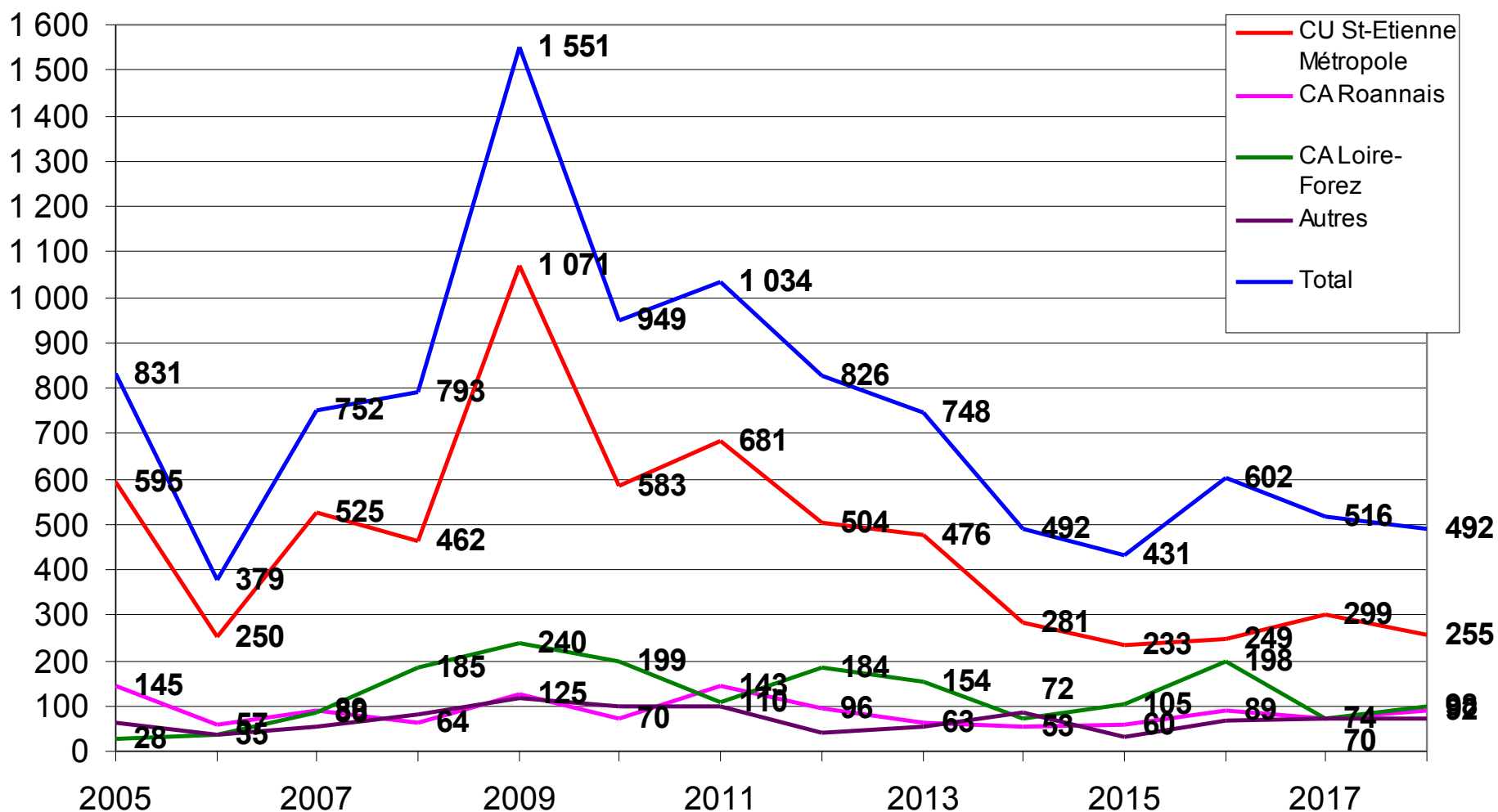
Une part de logements individuels modérée (**18%**) ;

Aucune opération réalisée en acquisition-amélioration ;

Une subvention bonifiée dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Financements en matière d'habitat public : Bilan 2017

Logements agréés (hors foyer et PSLA)



Bilan de la programmation 2017

Coût et caractéristiques des logements

Coût hors taxes au m2 de SH (Neuf)				
	Coll	Ind	Coût moy/log	SH moy
2010	1 838 €	1 769 €	125 692 €	69
2011	1 857 €	1 701 €	132 851 €	72,7
2012	1 853 €	1 562 €	128 676 €	73
2013	1 690 €	1 768 €	128 450 €	74,8
2014	1 800 €	1 769 €	128 694 €	71,4
2015	1 824 €	1 728 €	128 452 €	68
2016	1 849 €	1 741 €	132 221 €	73,1
2017	1 837 €	1 849 €	127 816 €	69,5

- - des coûts au m2 qui se stabilisent à **1 840 € HT/SH** avec une mise de fonds propres moyenne de **24,8k€/logt (17% du PRP)** ;
- - une surface moyenne de **70 m2** répartie en : 2%T1, 28%T2, 37%T3, 31%T4 et 2%T5 ;
- **18 %** de logements individuels.

Financements en matière d'habitat public

Programmation 2018

Financements de 2 types :

- aides directes (« aides à la pierre »)
- aides indirectes : délivrance d'agréments pour les logements locatifs sociaux ouvrant droit notamment aux prêts de la caisse des dépôts et consignations
- Un objectif fixé par le préfet de région de **559** logements locatifs sociaux (336 PLUS, 223 PLAI)
- Une dotation budgétaire proche de **1,46 M€**, soit **+38% / crédits délégués en 2017** (1,06 M€ délégués pour 1,32 M€ en programmation 2017)
- Un potentiel de **517** logements locatifs sociaux familiaux dont **316** PLUS, **201** PLAI (dont 25 résidence sociale) soit **39 %** du total PLUS/PLA I répartis de la manière suivante :
 - 255** logements sur Saint-Étienne Métropole (49 %) ;
 - 98** logements sur Loire-Forez Agglomération (19 %) ;
 - 92** logements sur Roannais Agglomération (18 %) ;
 - 47** logements sur la CC Forez Est (9%) ;
 - 25** logements sur le reste du territoire (5 %).

Financements en matière d'habitat public

Résultats 2017

En novembre 2017, l'état prévisionnel à fin 2018 est le suivant :

- **222 PLUS**
- **210 PLAI**

=> La totalité de l'enveloppe 2018 sera consommée d'ici la fin d'année

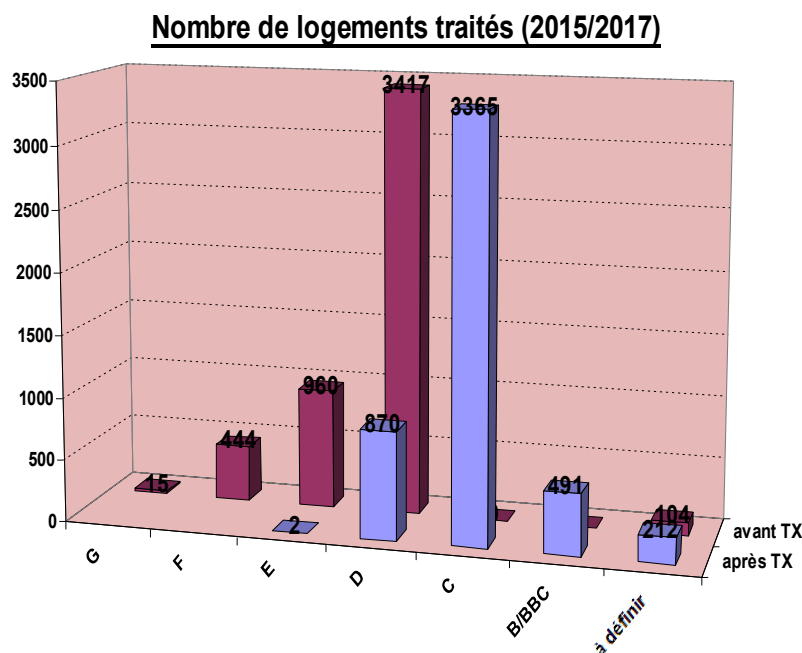
Répartition des logements produits :

- **plus d'1/3** des logements produits sur des communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU (38 % en 2017)
- près de 90 % des logements dans des communes classées en zone B2, et le reste sur des communes classées en zone C (80 % en 2016)
- logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (démolition, réhabilitation, reconstruction)
- une part des projets « fléchée » sur la reconstitution d'offre Anru

Bilan 2015-2017 des rénovations énergétiques et perspectives 2018

On recense près de **5 000 logements** mis en chantier sur la période **2015-2017**.

-
- Localisation des programmes :
-



- 58% sur Saint-Étienne Métropole, la majorité sur Saint-Etienne ;

- 22% sur Roannais Agglomération ;

- 14% sur Loire Forez Agglomération.

80 % des logements visent un niveau « C » voire supérieur

• **2 000 logements** programmés en rénovation sur l'année 2018.

• **Les étiquettes E/F/G représentent 16 % du stock (9 500 logts).**

L'accompagnement de la démolition des logements sociaux

- 1) **Une enveloppe nationale État de 10M€** affectée au financement des démolitions en zone « détendue » B2/C sur l'année 2018 ;
- 2) **Une prise en charge d'une partie du coût des démolitions par EPORA** avec contreparties (conventions opérationnelles ...)
- 3) **Des aides financières des collectivités** dans le cadre de certains PLH ;
- 4) des aides **de la Caisse des Dépôts.**

L'accompagnement de la démolition des logements sociaux

En 2018, sur 10M€ au niveau national :

- **plus de 700 000 € de financements pour la Loire** (plus de 7 % de l'enveloppe alors que la Loire représente 1 % du territoire national et environ 3 % des zones détendues) ;
- **6 projets financés pour 6 bailleurs différents** ; des projets de démolition/requalification du parc existant et reconstitution d'offre
- **220 logements financés** ;
- **2,3 M€ de travaux de démolition** (soit une aide du FNAP de 30 % du coût des démolitions)

=> des perspectives importantes pour les années à venir (dont 70 % hors quartiers Anru), mais pas encore de confirmation de la poursuite du dispositif de financement du FNAP.

Financements en matière d'habitat privé

Bilan 2017

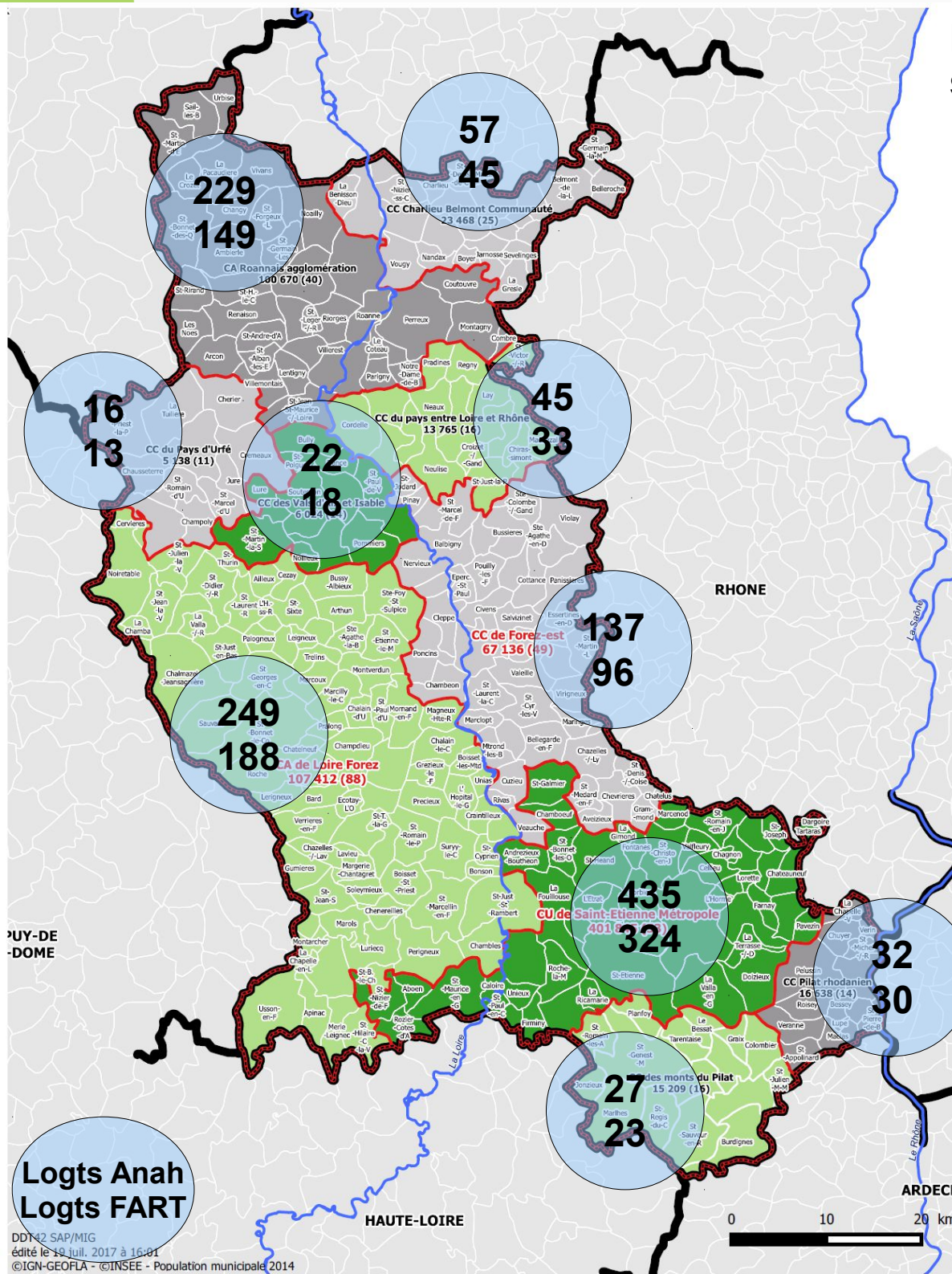
Pour l'année 2017, les objectifs étaient les suivants :

- 812 logements de propriétaires occupants en précarité énergétique
- 260 logements de PO en autonomie
- 68 logements PO habitat indigne
- 88 logements de propriétaires bailleurs
- 303 logements en copropriétés
- une enveloppe départementale de subventions de plus de 11 M€ (dont 2 M€ FART)

Au 31 décembre 2017, la situation est la suivante :

- 859 logements PO précarité énergétique
- 326 logements PO autonomie
- 33 logements habitat indigne
- 30 logements PB
- 0 % de l'objectif copropriétés

Répartition territoriale des logements subventionnés au 31 décembre 2017



Montant des subventions/EPCI :

- SEM : 3,46M€
- Roannais Agglomération : 1,43M€
- Loire Forez : 1,8M€
- Forez Est : 0,9M€
- Pilat rhodanien : 0,46M€
- Monts du Pilat : 0,25M€
- CCVAI : 0,17M€
- Pays d'Urfé : 0,12M€
- Charlieu Belmont : 0,35 M€
- COPLER : 0,37M€

Depuis le 1^{er} janvier 2017 :

- 9,32 M€ de subventions Anah/FART
- 19 M€ de travaux subventionnés

**Logts Anah
Logts FART**

DDT42 SAP/MIG
édité le 19 juil. 2017 à 16:01
©IGN-GEOFLA - ©INSEE - Population municipale 2014

Financements en matière d'habitat privé

Objectifs 2018

La DDT est la délégation locale de l'Anah (Agence nationale de l'amélioration de l'habitat). Les principaux axes d'intervention de l'Anah sont :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- le traitement des copropriétés en difficulté
- la lutte contre la précarité énergétique
- l'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées ou handicapées

Des objectifs annuels sont fixés dans chaque département. Pour la Loire, les objectifs 2018 sont de **1 598** logements pour **11,3M€** de financements.

Pour la réalisation de ces objectifs, l'Anah finance également des dispositifs opérationnels (programme d'intérêt général ou opérations programmées d'amélioration de l'habitat) portés par les collectivités. Au travers de ces dispositifs, il s'agit notamment de mettre en place une ingénierie et une animation permettant de faire émerger des projets.

Financements en matière d'habitat privé

Résultats 2018

En novembre 2018, **Des perspectives de 1 260 logements de propriétaires occupants et 67 logements de propriétaires bailleurs, soit près de 11 M€ de financements.**

Les subventions allouées ont permis la réalisation de plus de 25 M€ de travaux.

Au niveau qualitatif :

- le taux de réalisation des objectifs est très satisfaisant pour la précarité énergétique. Concernant le handicap, des mesures de régulation ont été mises en place. Concernant l'habitat indigne et très dégradé, les résultats sont en dessous des objectifs
- s'agissant des copropriétés, l'effet incitatif des subventions mises en place en 2017 n'est pas encore perceptible compte tenu de la lenteur des prises de décisions par les assemblées générales de copropriétés. Mais des opérations importantes devraient émerger en 2019.

Financements en matière d'habitat privé

Perspectives 2019

De nouveaux **dispositifs opérationnels** sont prévus en 2019 :

- FIG départemental
- FIG Roannais Agglomération
- OPAH-RU Saint-Bonnet le Château
- OPAH-RU Rive de Gier, Saint-Chamond et Tarentaize Beaubrun

Des enjeux forts sur les copropriétés avec des financements importants apportés par l'Anah : pour l'ingénierie à destination des copropriétés fragiles et pour l'investissement

=> un plan national « initiative copropriétés » a été présenté par le Gouvernement en octobre 2018. Pour la Loire, plus de 60 copropriétés sont ciblées et pourront bénéficier d'une ingénierie et de travaux financés par l'Anah, Action Logement, la CDC ou encore Procvivis

Perspectives 2019 : projets Anru

Un nouveau programme de renouvellement urbain sur Saint-Étienne Métropole pour les 10 prochaines années :

6 quartiers concernés :

- Montreynaud, Tarentaise Beaubrun, Cotonne, quartiers Sud Est sur Saint-Étienne
- Saint-Chamond
- Rive de Gier.

Des opérations qui porteront sur le parc social (démolitions, réhabilitations, résidentialisations, offre nouvelle), le parc privé (requalification du parc existant), les espaces publics, les équipements publics,...

Montant de travaux : plus de 280 M€

Financeurs :

- Collectivités (EPCI, communes)
- Anru
- bailleurs sociaux
- Action Logement
- Département, Région
- CDC
- Anah

Des opérations validées en comité d'engagement de l'Anru le 29 octobre 2018
Une signature de la convention opérationnelle le 14 mars 2019

Perspectives 2019 : Coeur de Ville

Des enjeux forts sur les villes moyennes : Coeur de Ville

=> *Dans la Loire, Roanne et Montbrison*

LES PARTENAIRES :

L'Etat

=> *mobilisation des financements de droit commun (FISAC, DETR, FSIL,...)*

=> accompagnement avec les architectes et paysagistes conseils de l'Etat, ABF, la DIRECCTE, DDT,...

L'Anah

=> *financement de l'ingénierie et des investissements sur le bâti ancien (1,2 MM€ sur 5ans)*

La Caisse des dépôts et consignations

=> *financement de l'ingénierie et des investissements (1 MM € de fonds propres et 700 M€ de prêts sur 5 ans)*

Action Logement

=> *financement des opérations de requalification de l'habitat ancien (1,5 MM€ sur 5 ans)*

La Région et le Département

=> A définir

Autres acteurs mobilisables (liste non exhaustive) :

=> bailleurs sociaux, CCI et CMA, agences d'urbanisme, EPORA,...

Perspectives 2019 : Coeur de Ville

LA DEMARCHE :

Elaboration d'une convention cadre pluriannuelle intégrant les éléments suivants :

- diagnostic et enjeux de la commune
- stratégie de transformation du centre-ville déclinée sous forme d'un projet à mettre en œuvre et d'un plan d'actions pluriannuel
- périmètre d'intervention
- calendrier
- plan global de financement
- moyens de pilotage et de suivi

Une démarche en 3 étapes :

- élaboration de la convention cadre
- phase d'initialisation => élaboration du diagnostic et du projet global. Dès cette phase, identification des actions « matures », déjà prêtes à être conduites
- phase de déploiement => mise en œuvre du plan d'actions

Une démarche qui se cale sur un outil spécifique issu de la loi ELAN : l'ORT (opération du requalification du territoire) => outil valant OPAH-RU pour le volet habitat et permettant de mobiliser des outils spécifiques, notamment au niveau commercial (dérogation dans le périmètre ORT et « blocage » des opérations en dehors)