

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

COMITÉ RÉGIONAL
DE L'HABITAT
ET DE L'HÉBERGEMENT



SÉANCE PLÉNIÈRE
DU 27 FÉVRIER 2019



SOMMAIRE

P.2	INTRODUCTION	1
		2
	L'ACTIVITÉ DU CRHH EN 2018	P.4
P.7	LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET L'ACCESSIBILITÉ AU LOGEMENT	3
		4
	ACTION CŒUR DE VILLE	P.11
P.13	LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL DANS LA RÉGION	5
		6
	LE NPNRU	P.20
P.23	LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX	7
		8
	L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT PRIVÉS	P.26
P.29	L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT	9
		10
	L'HÉBERGEMENT	P.32
P.40	PERSPECTIVES EN 2019	11

1 INTRODUCTION



Ce rapport présente les principales politiques publiques de l'habitat et de l'hébergement mises en œuvre en 2018 sur le territoire de la région Centre-Val de Loire.

La région compte 6 départements et 1 783 communes (1), répartis sur un territoire de 39 151 km². Son identité est composite et les contrastes infra régionaux très présents - un nord mitoyen de l'Île-de-France, un sud rural et vieillissant, un axe ligérien dynamique - à l'origine de fortes disparités économiques et sociales sur le territoire. Au 1er janvier 2019, la région Centre Val de Loire comptait 2 566 759 habitants.

Le parc de la région (2) est constitué de près de 1,40 million de logements dont 83% sont des résidences principales et 9,6% sont vacants. Il s'agit essentiellement de logements individuels (72 %), occupés par leurs propriétaires (68%). 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 194 372 (3) logements en locatif HLM SEM, représentant 14 % du parc total.

La construction régionale (4) correspond à 2,4 % 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. 10 213 logements ont été mis en chantier en 2018.

L'année 2018 a été marquée par l'élaboration et le vote de la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan). Son ambition est de construire plus de logements, simplifier les normes, protéger les plus fragiles et mettre les transitions énergétique et numérique au service des habitants.

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

(2) Filocom 2015

(3) RPLS au 1er janvier 2018

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

Ce texte a été élaboré après un processus de concertation qui a pris la forme d'une consultation numérique auprès des partenaires et du grand public et d'une conférence de consensus.

Le projet de loi a été présenté au Conseil des ministres du 4 avril 2018, puis définitivement adopté à l'Assemblée nationale le 3 octobre et au Sénat le 16 octobre 2018, après que les travaux de la commission mixte paritaire aient abouti à un texte comportant 234 articles.

La loi ELAN vise à répondre aux attentes des Français pour améliorer leur cadre de vie au quotidien par le logement et le développement des territoires. L'effort public en faveur du logement s'élève à plus de 35 milliards d'euros, représentant près de 2 % du produit intérieur brut.

En parallèle, l'ensemble du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion (AHI) doit amorcer un changement de paradigme dans le cadre du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme.

Ainsi, dans ce cadre, les dispositifs relatifs au logement adapté (pensions de famille, places d'intermédiation locative) ont vocation à être fortement développés tandis que l'hébergement d'urgence et

notamment les nuitées hôtelières doivent revenir à leur vocation première.

Le relogement des réfugiés est également un axe prioritaire du gouvernement au titre duquel il faut souligner les très bons résultats de la Région Centre Val de Loire (première région au niveau national au regard des objectifs assignés).

S'agissant du volet relatif au développement des pensions de famille et de l'intermédiation locative, les objectifs 2018 sont également quasiment atteints et un travail est amorcé pour accélérer le développement de ces dispositifs dans les années à venir.



2 L'ACTIVITÉ DU CRHH EN 2018



Le Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a été consulté 7 fois au cours de l'année 2018. Le règlement intérieur a été modifié en 2018 notamment concernant diverses dispositions relatives aux volets fonciers.

A. La formation plénière

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

- Rapport sur la situation de l'habitat et de l'hébergement dans la région
- Programmation des aides à la pierre et des dispositifs d'accueil - hébergement - insertion
- Relogement des réfugiés
- Concertation sur le projet de Plan de Rénovation Énergétique des Bâtiments (PREB),
- Information sur le dispositif du chèque énergie
- Présentation du projet de SRADDET
- Présentation d'OTELLO, un outil d'estimation des besoins en logements
- Consultation du CRHH sur la création de l'établissement public foncier local de la métropole de Tours
- Point d'avancement du plan national relatif au logement d'abord
- Bilan de l'étude régionale sur les expulsions locatives
- Présentation de la loi ELAN

B. Le bureau

Une réunion de bureau a eu lieu au cours de l'année. Les membres ont eu à se prononcer sur le projet de PLH de la communauté de communes de la Septaine.

Une consultation écrite complémentaire a été organisée afin de recueillir les avis des membres sur le changement d'appellation de « l'office public de l'habitat Tour(s) Habitat » en « Tours habitat ».



Photo de la séance plénière du CRHH du 27 février 2019

C. La commission spécialisée politiques sociales

La commission s'est tenue 2 fois afin d'étudier les sujets suivants :

- Présentation du bilan 2017 du PDALHPD et du FSL du Cher, de l'Indre, du Loir-et-Cher et du Loiret
- Informations concernant le PDALHPD de l'Eure-et-Loir
- Présentation du projet de PDALHPD du Loiret et d'Indre-et-Loire
- Plan quinquennal en faveur des pensions de famille

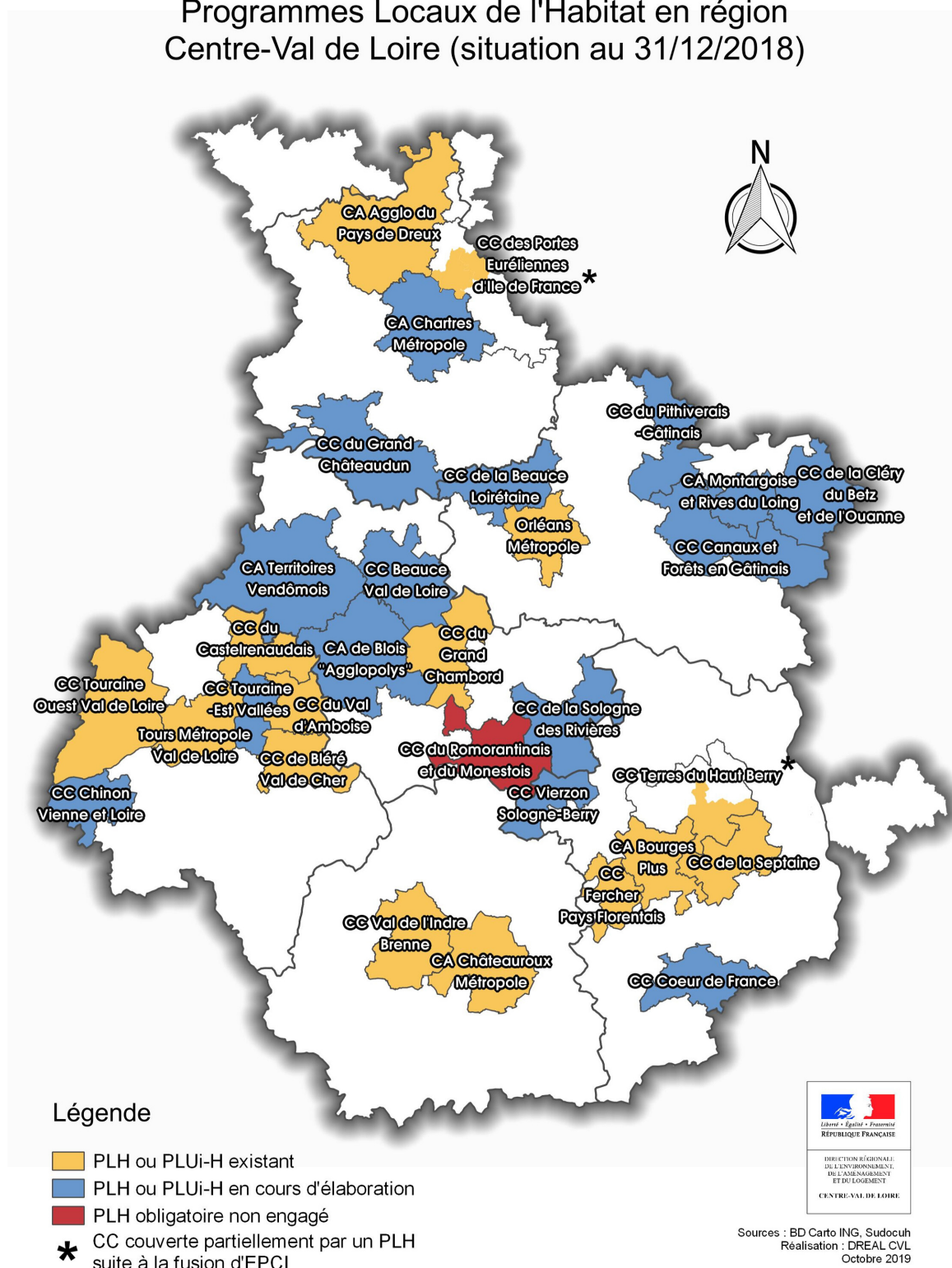


Photo de la séance plénière du CRHH du 27 février 2019

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

En 2018, 15 EPCI de la région Centre-Val de Loire sont dotés sur tout ou partie de leur territoire d'un PLH ou d'un PLUi-H exécutoire et 15 EPCI sont en cours d'élaboration de leur PLH ou PLUi-H.

Programmes Locaux de l'Habitat en région Centre-Val de Loire (situation au 31/12/2018)



3

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET L'ACCESSIBILITÉ AU LOGEMENT



La transition énergétique est un enjeu fort autant pour les bâtiments neufs que pour la rénovation du bâti ancien.

Focus sur :

- le Contrôle du respect des Règles de Construction (CRC) qui vise à accompagner les acteurs de la construction vers une amélioration des logements neufs
- le déploiement de Plateformes Territoriales de Rénovation Énergétique (PTRE) sur la région et l'évolution du nombre d'entreprises certifiées RGE pour massifier la rénovation des logements

A. Le contrôle du respect des règles de construction

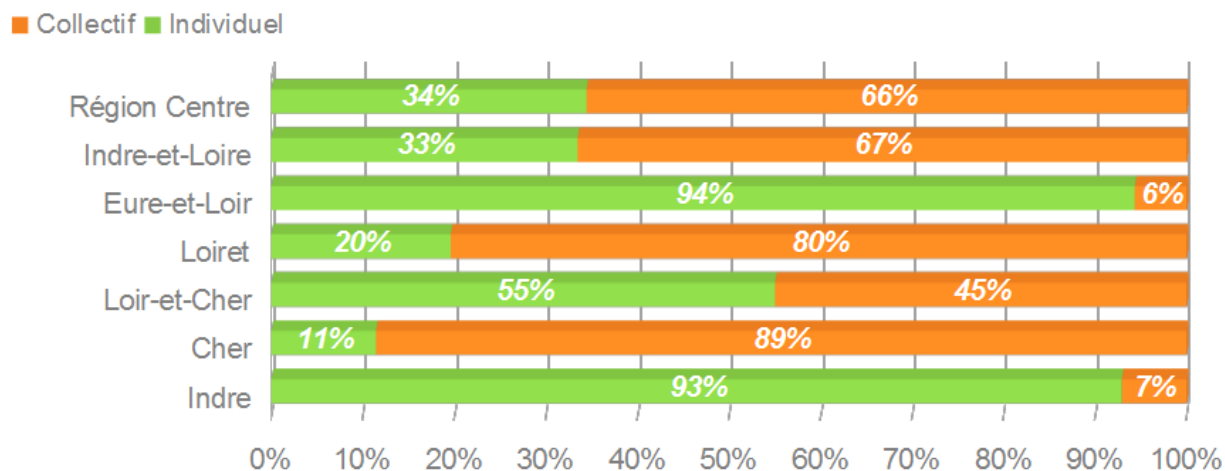
Mission régaliennne de police judiciaire, le contrôle du respect des règles de construction a pour objectif de garantir la qualité des constructions neuves sur l'ensemble du territoire français. Ces contrôles défendent des enjeux de sécurité des personnes, de qualité de vie, d'accessibilité aux personnes handicapées, de performance énergétique et luttent contre la concurrence déloyale en veillant à ce que la loi soit respectée par tous les maîtres d'ouvrage.

Sur la région Centre-Val de Loire, les opérations contrôlées ont représenté un total de 875 logements sur l'année 2018.

<i>Nombre de logements contrôlés en 2018</i>	Bilan 2018	%
Logements individuels	301	34%
Logements collectifs	574	66%
Total logements	875	100%

Les agents des DDT, du Cerema et de la DREAL peuvent être commissionnés et assermentés pour contrôler des opérations neuves jusqu'à six ans après le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) de ces opérations. La vérification de la bonne application du Code de la construction et de l'Habitation (CCH) peut être faite une fois les travaux terminés mais également en phase chantier pour permettre de corriger les non-conformités décelées à ce stade.

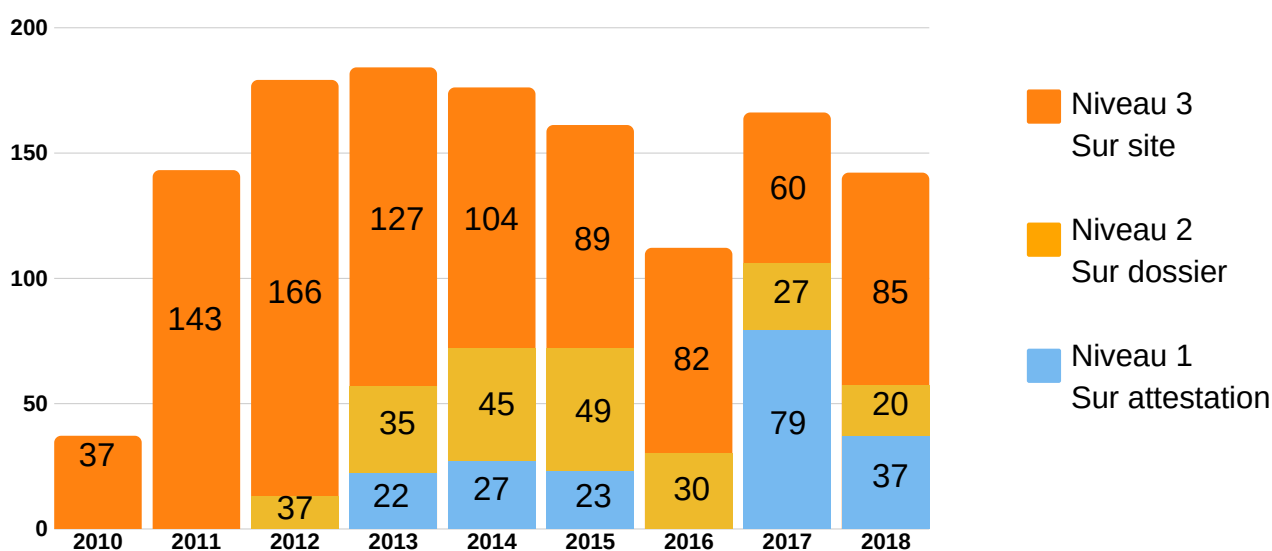
Répartition départementale des logements contrôlés en 2018 source : DREAL Centre-Val de Loire



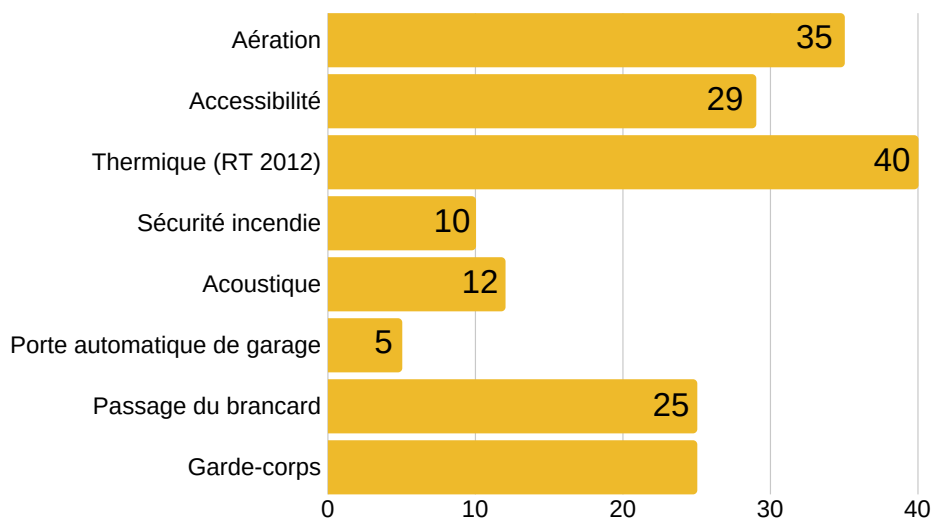
Trois niveaux de contrôles sont possibles :

- niveau 1 : contrôle des attestations obligatoires aux dépôts du permis de construire et de la DAACT ;
- niveau 2 : contrôle sur dossier ;
- niveau 3 : étude du dossier suivie d'une visite sur site.

Évolution du nombre de contrôles CRC 2010-2018



Nature des contrôles sur site réalisés en 2018
(unité : nombre d'opérations)



Lors de ces contrôles, plusieurs rubriques principales sont examinées :

- aération ;
- accessibilité ;
- sécurité incendie ;
- garde-corps ;
- thermique ;
- acoustique.

Des non-conformités en aération et en accessibilité sont relevées de façon récurrente. De même, les aspects thermiques et acoustiques sont des points à surveiller particulièrement. La majorité des non-conformités sont cependant facilement régularisables par quelques travaux.

B. Rénovation énergétique : écoconditionnalité des aides et conseil aux ménages

Eco-Prêt à Taux Zéro (Eco-PTZ), Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE), Certificats d'Économies d'Énergie (CEE), aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), ... de nombreuses aides existent et sont conditionnées au recours à des entreprises Reconnues Garantées de l'Environnement pour effectuer les travaux.

Pour accompagner les ménages dans leur projet de rénovation énergétique de leur logement d'un point de vue technique et financier, le réseau FAIRE constitué de Point Rénovation Info Service (PRIS) s'enrichit de Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique (PTRE).

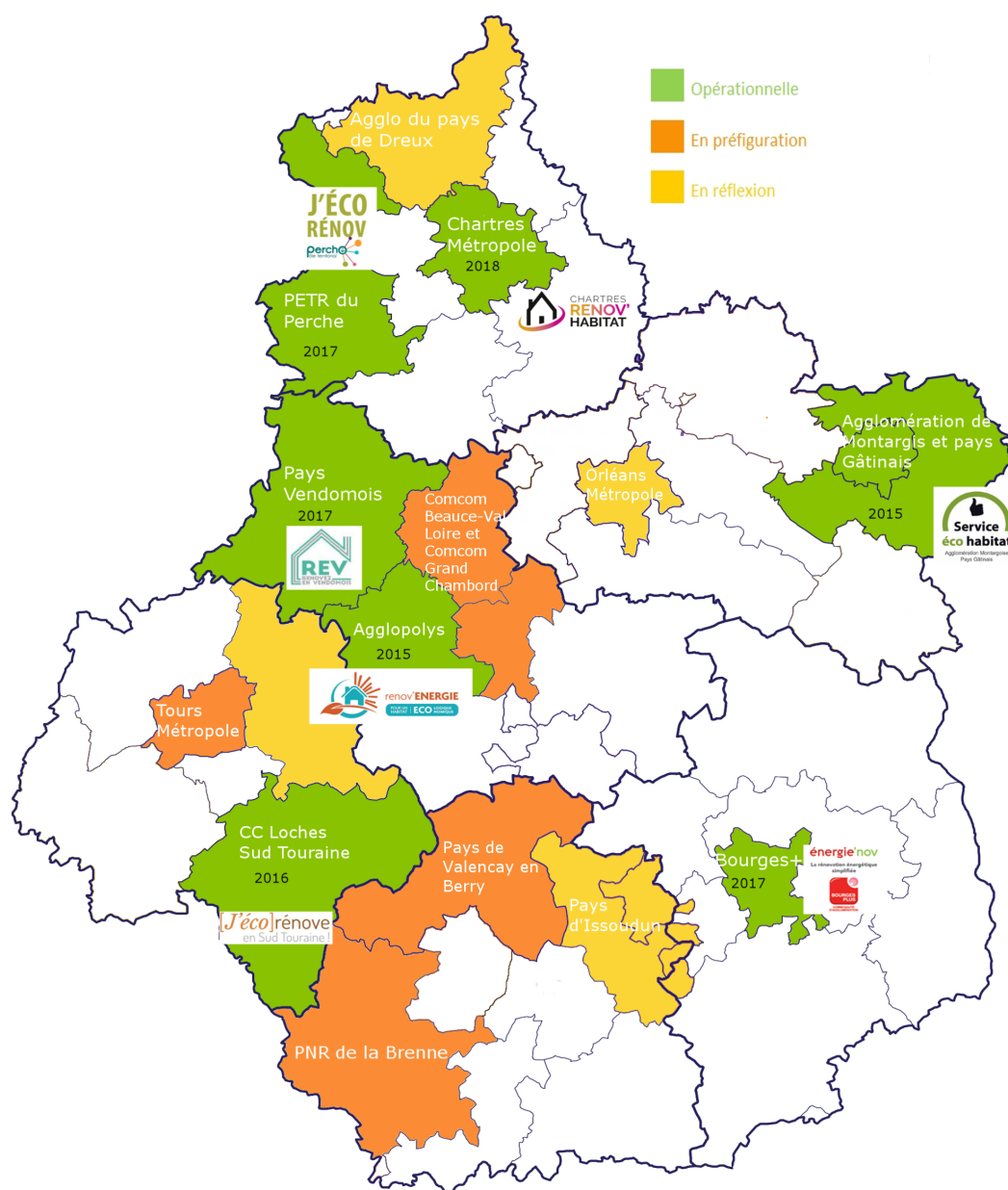
• Les Entreprises Reconnues Garantées de l'Environnement (RGE)

Avec un total de 2611 entreprises RGE fin 2018, la région Centre-Val de Loire a su mobiliser 11,7 % des professionnels de la construction, alors que la moyenne nationale est d'un peu plus de 9 %. Le Loir-et-Cher présente le meilleur taux de labellisation (13,6 %), les autres départements dépassant tous 10% d'entreprises RGE.

Après une forte croissance entre 2014 et 2016, le nombre d'entreprises RGE tend aujourd'hui à se stabiliser, voire à régresser légèrement. Cette baisse est notamment à mettre en corrélation avec le début des audits de contrôles des premières entreprises ayant reçu la mention RGE. Les entreprises RGE interviennent en majorité sur des opérations d'isolation du toit, des murs et planchers bas et sur le remplacement des fenêtres/volets/portes extérieures. Au regard du positionnement des autres régions dans la dynamique, les résultats de mobilisation sont plutôt bons.

• Les Plateformes Territoriales de Rénovation Énergétique

Le démarrage de la PTRE de Chartres Métropole en 2018 porte à 7 le nombre de plateformes en région Centre-Val de Loire. Plusieurs autres projets sont en préfiguration, avec pour objectif à terme d'impliquer une vingtaine de territoires dans le dispositif.



4 ACTION CŒUR DE VILLE



Dédié aux villes de 15 000 à 100 000 habitants (hors périmètre des métropoles) ayant une fonction de centralité, ce programme national concerne 222 villes et bénéficiera à 13 villes de la région Centre-Val de Loire. Il vise à répondre aux enjeux de la revitalisation des centres-villes dégradés ou en perte d'attractivité.

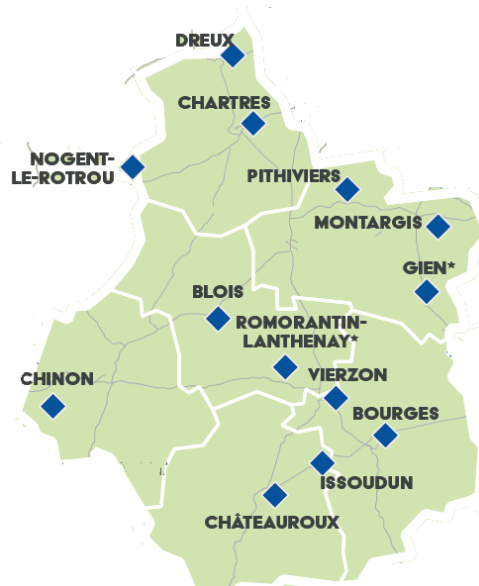
A. Les 4 axes stratégiques de plan

- **Accompagner les collectivités territoriales** : préparer la transition énergétique et écologique, rénover le parc de logements, repenser la densité urbaine, les formes de mobilités, les complémentarités et coopérations entre le centre et la périphérie mais aussi entre les territoires ruraux et les grandes agglomérations... ;

- **Redonner de la force au tissu commercial et économique** : mixité des activités, traditionnelles comme innovantes ; valorisation des atouts touristiques et culturels ; qualité des sites de formation initiale et continue ;

- **Faire revenir les ménages dans les logements en centre-ville** : rénover l'habitat privé ancien ; faciliter l'accès au logement des ménages modestes ; renforcer l'accompagnement des projets de rénovation du bâti ;

- **Améliorer la qualité de vie** : mixité sociale, inclusion, services publics et au public, culture et patrimoine.



Source : www.coeurdeville.gouv.fr

* Ville retenue dans le plan au titre de la démarche « Expérimentation ville patrimoniale »

Au 31 décembre 2018, les 13 villes de la région ont signé une convention-cadre pluriannuelle pour définir un diagnostic, des enjeux, des stratégies territoriales et un plan d'actions (dont actions matures).

Cette convention permet également de déterminer les périmètres d'intervention avec les différentes étapes, ainsi que les moyens de pilotage et le plan de financement global.

Il s'agit d'un préalable à la mise en œuvre d'un plan global d'actions, qui a vocation à être porté par une ORT (opération de revitalisation de territoire), nouvel outil mis en place par la loi ELAN, parue le 24 novembre 2018, et comprenant des dispositions spécifiques destinées à faciliter les projets.

B. Forum régional « Faire battre le cœur des villes et des villages »

Le 10 avril 2018 à Romorantin-Lanthenay, dans l'ancienne usine Matra devenue « La Fabrique Normant », s'est déroulé le

forum régional « Faire battre le cœur des villes et des villages » organisé par le Conseil régional et la DREAL Centre-Val de Loire.

Avec l'appui de l'association Villes au Carré, cette journée s'est présentée comme une invitation à la réflexion sur la thématique de la revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes.

En présence du Préfet de région Jean-Marc Falcone et du Vice-Président du Conseil régional en charge de l'aménagement du territoire Dominique Roulet, des intervenants impliqués, notamment l'ancien sénateur Yves Dauge, des élus de communes de toutes tailles, ainsi que des acteurs clés, se sont succédés au micro des deux animateurs de cette journée. Plus de 240 personnes étaient présentes, les premiers retours sont très positifs.



5

LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

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

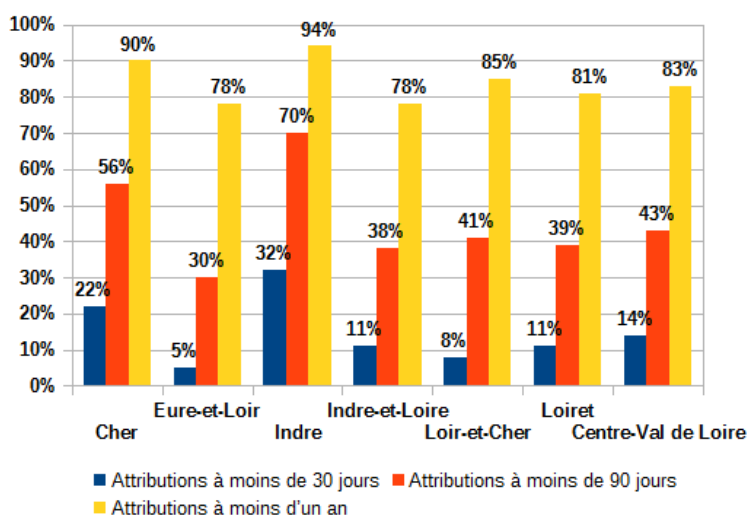
Au 1er janvier 2018⁽¹⁾, la région Centre-Val de Loire comptabilise 194 372 logements locatifs sociaux gérés par des organismes HLM (contre 193 549 au 01/01/2017), ce qui représente une progression de 0,4 % par rapport à 2017.

Les départements de l'Indre-et-Loire (50 668) et du Loiret (51 147) accueillent la part la plus importante (plus de 50 %) des logements locatifs sociaux.

Au 1er janvier 2018, on dénombre 8 268 logements vacants sur les 185 400 proposés à la location. Le taux de vacance total s'élève à 4,5 % en région Centre-Val de Loire (contre 4,8 % en 2017) et à 3 % en France métropolitaine (identique à celui de 2017).

Il varie cependant selon les départements, allant de 3,2 % dans le Loiret à 8,7 % dans le Cher.

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



(1) RPLS au 1er janvier 2018

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

Le délai moyen (7 mois) d'attribution d'un logement social en région Centre-Val de Loire est presque deux fois plus court que la moyenne nationale (13 mois). Le département de l'Indre enregistre une part significative (32 %) 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.

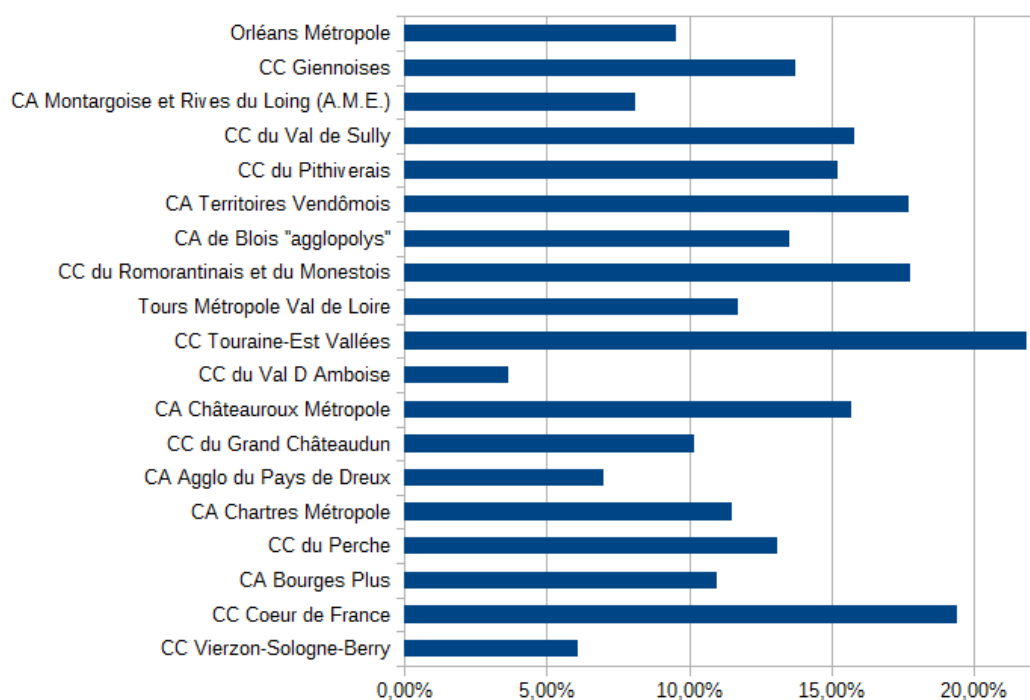
Taux de pression sur la demande de logements sociaux en région :

	Stock au 31/12/2018	Attributions en 2018	Taux de pression
Cher	4 799	2 336	2,1
Eure-et-Loir	8 909	3 178	2,8
Indre	2 813	2 651	1,1
Indre-et-Loire	15 055	6 012	2,5
Loir-et-Cher	5 177	2 266	2,3
Loiret	17 549	5 622	3,1
Centre-Val de Loire	54 302	22 065	2,5

Source : DHUP, Infocentre SNE

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

En région Centre-Val de Loire, à fin 2018, près de la moitié des demandes concernent des personnes déjà présentes dans le parc social mais avec un souhait de changer de logement.



L'objectif de 25% des attributions hors QPV au bénéfice des demandeurs du 1er quartile de ressources dans les EPCI concernés par la réforme des attributions n'est pas atteint dans le Centre-Val de Loire : les réalisations se situent aux alentours de 18% dans les territoires où il y a le plus de demandes de logements sociaux.

Résultats des attributions prononcées au bénéfice des ménages du 1er quartile de ressources dans les 19 EPCI du Centre-Val de Loire concernés par la réforme des attributions, à fin 2018 - Source : SNE

La loi Égalité et citoyenneté a renforcé et apporté des précisions sur la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux.

Elle a introduit notamment deux mesures en faveur de plus de mixité sociale :

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

C. Faits marquants et actualités 2018

Créé en mars 2016, le réseau régional, initié par l'USH Centre-Val de Loire, Villes au Carré et la DREAL Centre-Val de Loire, est constitué des acteurs de la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux issue des lois ALUR, Égalité et Citoyenneté et ELAN.

Afin d'accompagner ces acteurs deux réunions ont eu lieu en 2018 :

- 3 avril : Mise en œuvre de la réforme de l'habitat social. "Où en sont les territoires en Centre-Val de Loire ?"

- 28 novembre : Les évolutions introduites par la loi ELAN.

• Le développement d'outils

- **Téléprocédure CUS2** : L'élaboration de la 2ème génération des conventions d'utilité sociale (CUS 2) a été engagée en 2017. La DREAL administre un espace numérique de travail ou « téléprocédure CUS2 », à l'attention des bailleurs et des services de l'État, pour faciliter les échanges autour de l'élaboration des CUS2, sur le site demarches-simplifiees.fr.

- **Portail cartographique** : afin que les EPCI engagent la mise en œuvre de différentes démarches (élaboration du document cadre d'orientations d'attribution, convention intercommunale d'attribution, plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs) sur leurs territoires, le GIP SNE a engagé un travail de cartographie de l'occupation du parc de logements sociaux pour caractériser l'occupation sociale en fonction de critères simples, transparents et partagés (comme les revenus, le taux d'allocataires APL ou le taux de personnes sans emploi...). Ce portail est national. Les indicateurs sont calculés à partir des données OPS (enquête sur l'Occupation du Parc Social) et des données RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social). Il permet de consulter des données à différentes échelles (région, département, EPCI, communes, IRIS, QPV, carreau, point adresse).

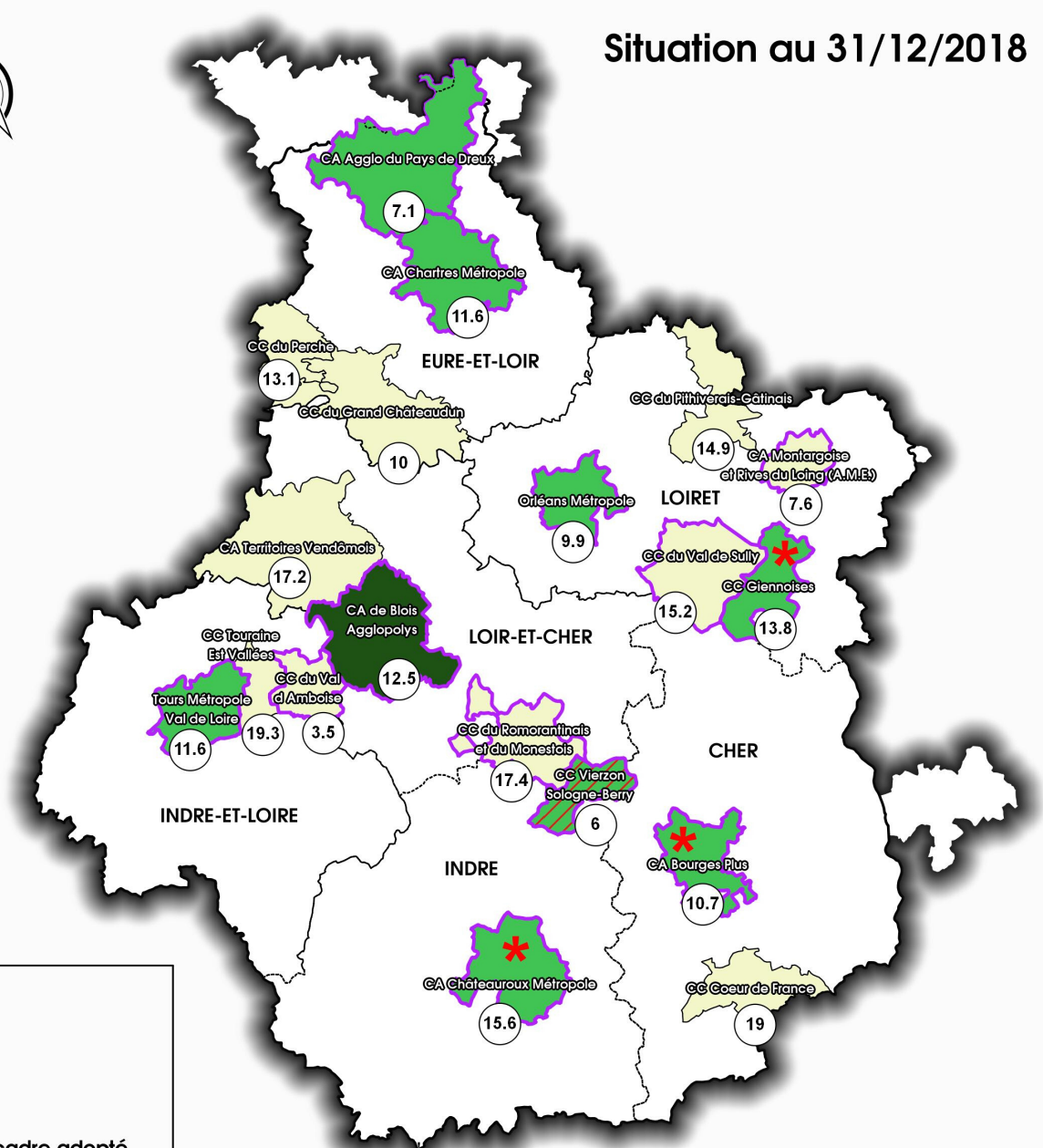
• Les avancées concrètes pour le territoire de la région en 2018

L'année 2018 a été une année majoritairement consacrée aux avancées des politiques d'attributions dans les 19 EPCI concernés par cette réforme, alors qu'en 2017 ils s'étaient plutôt concentrés sur les politiques intercommunales de la demande de logements sociaux.

- 14 Conférences intercommunales du logement (CIL) sur 19 ont été constituées en région (13 CIL réunies pour les EPCI de Vierzon, Bourges, Dreux, Chartres, Châteauroux, Tours, Amboise, Blois, Romorantin, Gien, Montargis, Orléans et Sully) ; 1 EPCI a créé mais non réuni sa CIL : Touraine-Est Vallées ;
- 3 documents-cadres ont été adoptés par la CIL, pour l'EPCI de Châteauroux et de Gien ;
- 3 plans partenariaux de gestion de la demande et d'information des demandeurs du logement social (PPGDIDLS) ont été approuvés : Tours, Amboise et Orléans ; 5 PPGDIDLS ont fait l'objet d'un porter à connaissance de l'État : EPCI de Bourges, Châteauroux, Touraine-Est Vallées, Blois et Montargis ; 1 PPGDIDLS a été prescrit : Gien ;
- 1 charte intercommunale de gestion partagée, pour Orléans Métropole.

Conférence intercommunale du logement Convention intercommunale d'attribution

Situation au 31/12/2018



Légende

CIL

- Reunion
- * : Document cadre adopté

CIA

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

CET

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



Sources : BD Carto IGN, SudocuH, BANATIC
 Réalisation: DREAL Centre-Val de Loire, SBLAD
 Informations: DDCS(PP)
 Décembre 2018

• **Évaluation finale des CUS1 (2011-2016)**

Chaque bailleur ayant son siège social dans le Centre-Val de Loire avait conclu une CUS, signée par le bailleur et le préfet de région. Il s'engageait notamment sur des objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière d'offre de logements sociaux, de politique sociale, de transition énergétique, pour une durée de 6 ans. Compte tenu des délais pris par l'élaboration de la loi ELAN, qui comprend des dispositions pour la 2ème génération de CUS, l'évaluation de l'année 2017 a été rendue facultative. En 2018, les bailleurs ont mené l'exercice d'évaluation finale de la 1ère génération des CUS, en concertation avec les services de l'État. Les bilans ont été signés en conclusion de l'exercice d'évaluation, fin 2018 (bailleur-préfet de région).

Les bilans finaux des CUS 1 font ressortir certains éléments d'évaluation :

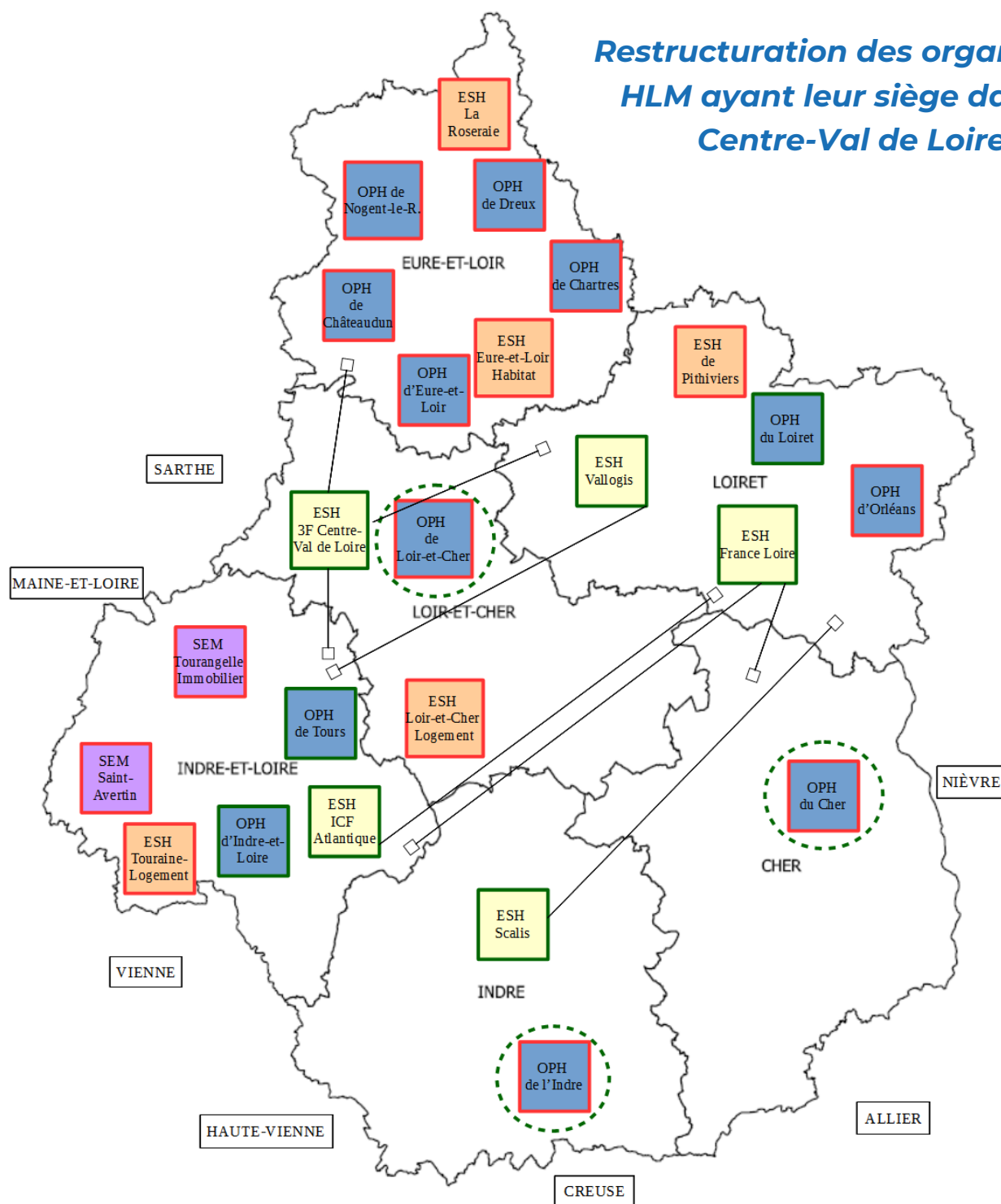
- pour l'offre nouvelle, les résultats sont globalement à la hauteur des engagements ;
- la transition énergétique est un axe stratégique à développer ;
- pour le logement des personnes défavorisées, il faut améliorer le traitement des situations individuelles ;
- pour le service rendu aux locataires, la satisfaction s'améliore dans le temps.

• **Restructuration des organismes HLM**

La loi ELAN fixe une obligation de regroupement d'ici le 31/12/2020 pour les organismes HLM qui gèrent moins de 12 000 logements sociaux, sauf exceptions (organismes "isolés",...). Dans le Centre-Val de Loire, cette obligation concerne 13 organismes.

La carte ci-dessous établit l'état des lieux au regard de cette obligation.

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



— Seuil de 12 000 logements dépassé (y compris groupe)

- - - Dégrogation au seuil de 12 000 logements (dont organisme « isolé »)

— Seuil de 12 000 logements non dépassé

— □ Logements hors du département du siège social

xxx ESH membre d'un groupe « national »

xxx ESH « local »

xxx OPH

xxx SEM

6

LE NPNRU

Cet investissement de 10 milliards d'euros repose sur 3 piliers :

- l'apport de 7 milliards d'euros d'Action Logement, principal financeur, dont la convention avec l'État et l'ANRU a été validée en Conseil d'Administration.
- les bailleurs sociaux, à hauteur de 2 milliards d'euros.
- l'État à hauteur d'un milliard d'euros.

Dans la région Centre-Val de Loire, les concours financiers devraient atteindre environ 300 millions d'euros pour les 7 quartiers d'intérêt national du NPNRU de la région.

De plus, 66 millions d'euros bénéficieront aux quartiers d'intérêt régional suite aux décisions du comité d'engagement de l'ANRU.

Fin 2018, 3 conventions pluriannuelles de renouvellement urbain ont été signées. Il s'agit de Blois, Romorantin-Lanthenay, et Vierzon.

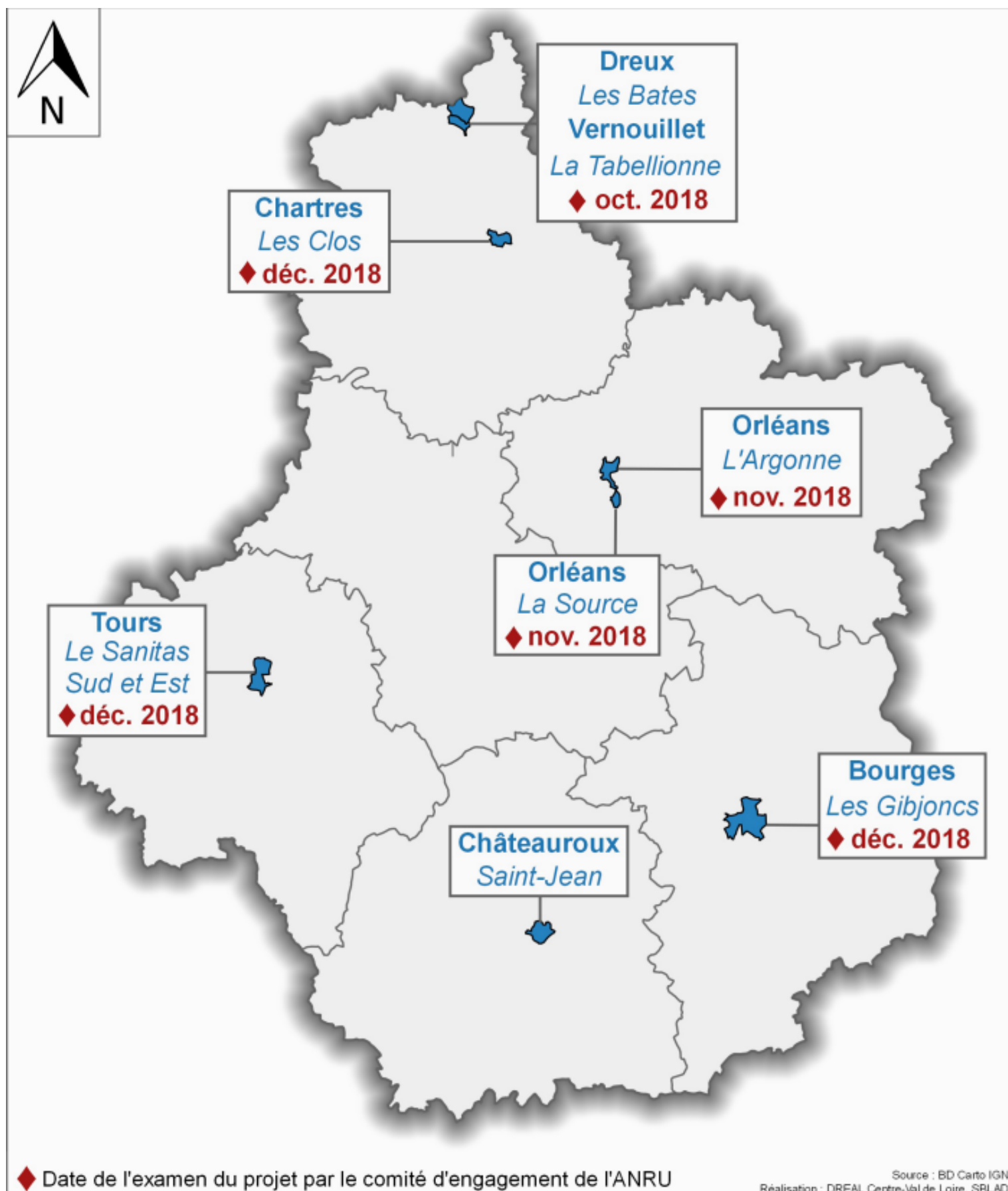
L'année 2018 a été sous le signe de l'accélération du NPNRU avec un doublement de l'enveloppe financière nationale du programme, de 5 à 10 milliards d'euros.

Les 33 millions d'euros supplémentaires de concours financiers accordés par l'ANRU ont été intégralement répartis entre les quartiers d'intérêt régional.

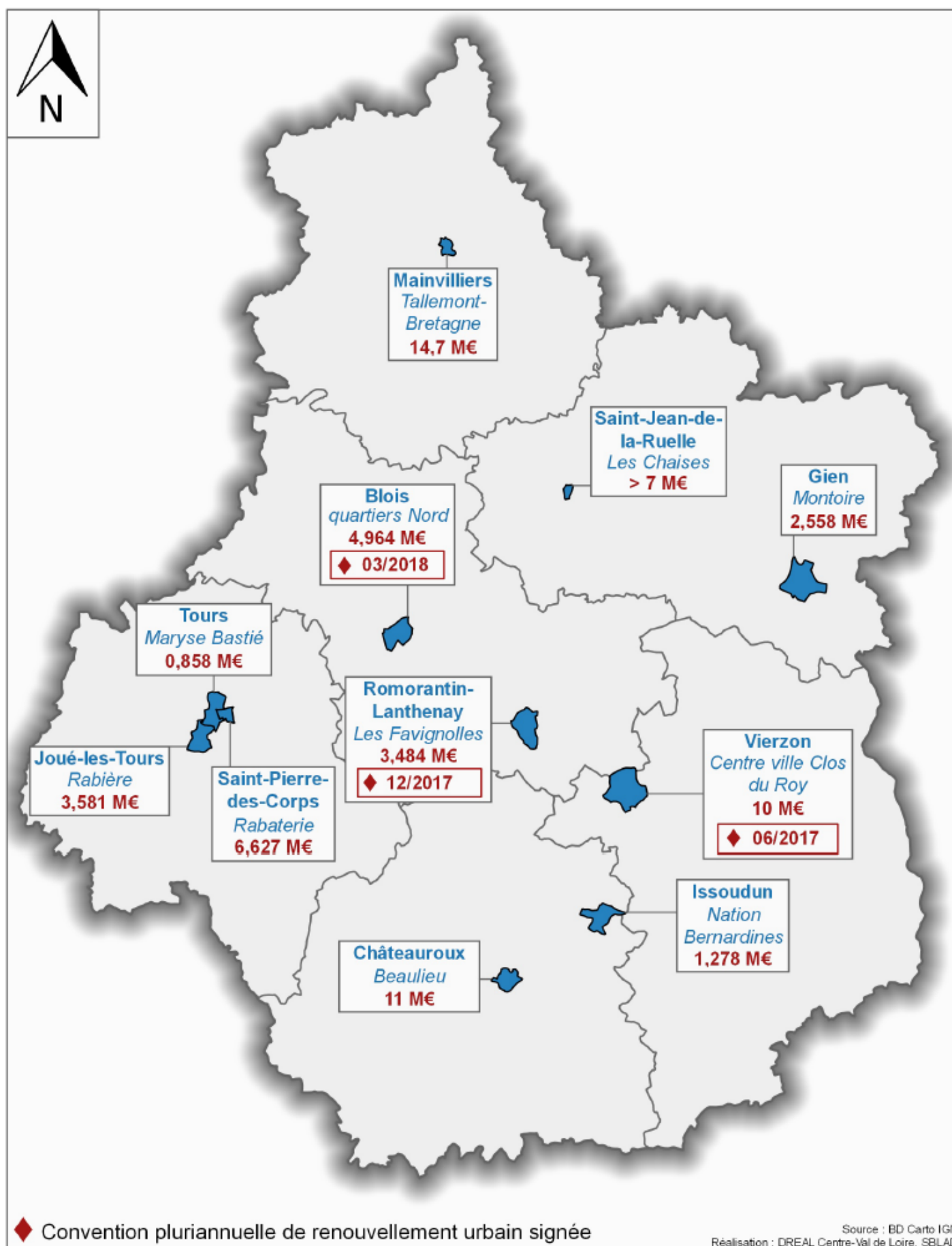


*Quartier d'intérêt national
du Sanitas - Tours*

La validation par l'ANRU des projets des quartiers d'intérêt national du NPNRU



Les concours financiers de l'ANRU des quartiers d'intérêt régional du NPNRU



7 LES FINANCEMENTS POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX



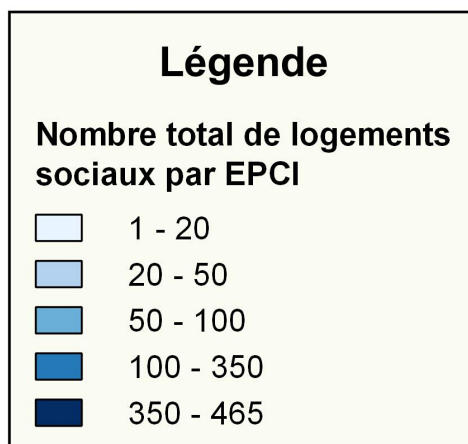
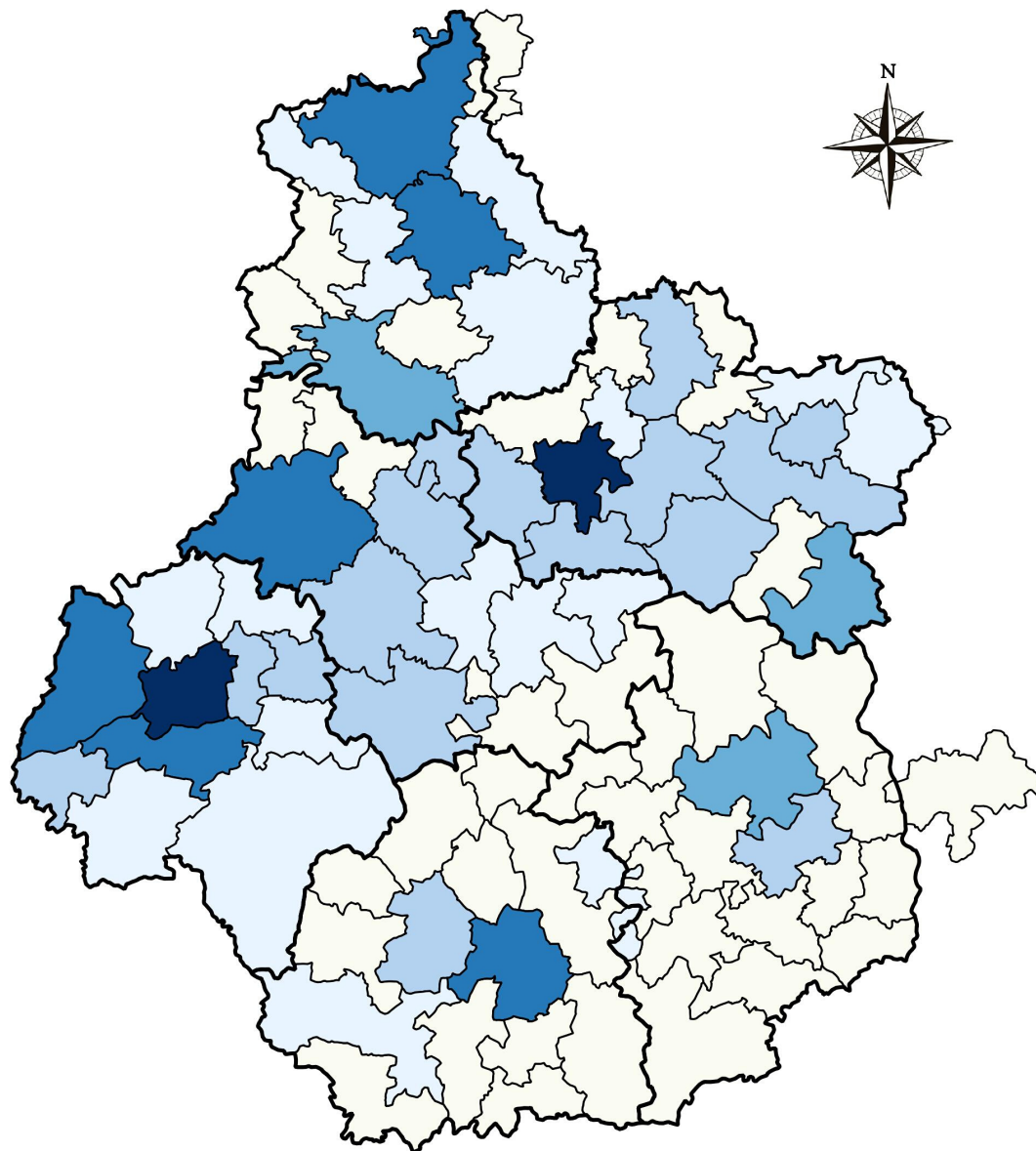
A. La production de logements sociaux : un bon millésime

Créé le 1er juillet 2016, le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) a réalisé en 2018 sa deuxième année de gestion pleine de financements du logement social. Le FNAP a disposé d'un budget final de 474,8 M€ dont 4 396 788 € pour la région Centre-Val de Loire, lui permettant de financer l'intégralité des besoins exprimés par les territoires soit 2 688 logements, en hausse de 13,7 % par rapport à 2017.

La délivrance de 1 775 agréments PLUS/PLAI signe l'une des meilleures productions de ces huit dernières années, avec notamment 675 PLAI. Le nombre de PLS est également en hausse avec 913 agréments, soit la meilleure de ces huit dernières années.

	Logements sociaux financés hors ANRU				
	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL	PSLA
Cher	18	46	78	142	0
CA Bourges	9	25	2	36	0
État	9	21	76	106	0
Eure-et-Loir	90	202	219	511	7
Indre	59	85	20	164	14
Indre-et-Loire	219	370	343	932	62
Tours Métropole Val de Loire	111	155	198	464	52
CD Indre-et-Loire	108	215	145	468	10
Loir-et-Cher	42	100	83	225	0
Loiret	247	297	170	714	11
Orléans Métropole	176	144	66	386	11
CD Loiret	71	153	104	328	0
Région	675	1100	913	2688	94

Financement 2018 de logements sociaux dans la région Centre-Val de Loire



Sources : BD carto IGN, Infocentre SISAL 3
Réalisation : DREAL Centre-Val de Loire, SBLAD
Mars 2019

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

Néanmoins, des opérations importantes ont été financées dans certains territoires plus ruraux, très majoritairement en PLS, afin d'ouvrir des places en faveur des personnes âgées ou des étudiants :

CC Terres du Haut Berry : 76 places pour personnes âgées

CC Berry Loire Puisaye : 84 places pour personnes âgées

CC Touraine Ouest Val de Loire : 110 places pour personnes âgées

CA Territoires Vendômois : 77 places pour personnes âgées

CC du Grand Châteaudun : 68 places en acquisition-amélioration pour étudiants

B. Opérations de démolition

Pour la première année, le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) a voté un budget national de 10 M€ pour faciliter les projets de démolition de logements sociaux dans les zones détendues (B2/C).

La région Centre-Val de Loire a bénéficié de 812 534,39 € au profit de 8 projets représentant 168 logements répartis ainsi :

- Cher : 56 logements à Bourges avec 280 000 € de subvention ;
- Eure-et-Loir : 3 logements à Nogent-le-Rotrou avec 15 000 € et 2 logements à Toury avec 9 467 € ;
- Indre-et-Loire : 8 logements à Château-Renault avec 31 333,33 € ;
- Loir-et-Cher : 37 logements à Blois avec 184 733 € et 20 logements à Salbris avec 87 507,61 € ;
- Loiret : 42 logements à Briare avec 204 493,45 €

8

L'AMÉLIORATION
DE L'OFFRE DE
LOGEMENT
PRIVÉS

L'année 2018 a été marquée par l'accélération du programme Habiter Mieux avec des réalisations, en hausse de 15 % sur l'ensemble du territoire national et de 35 % en région Centre-Val de Loire, répondant à une forte demande de travaux de rénovation énergétique des logements.

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

En 2018, l'offre de financement du programme Habiter mieux a été élargie à travers la création du régime « Habiter Mieux Agilité » à destination des propriétaires occupants de maison individuelle réalisant un seul type de travaux parmi trois (changement de mode de chauffage, isolation des murs ou isolation des combles aménagés ou aménageables), permettant un gain énergétique significatif.

Cette nouvelle offre vient compléter l'offre Sérénité, pour les propriétaires occupants, où les travaux doivent permettre d'améliorer d'au moins 25 % la performance énergétique du logement et l'offre pour les propriétaires bailleurs, avec la condition d'un gain de performance énergétique d'au moins 35 %.

Nombre de logements	Réalisations	Dont subventionnés – programme Habiter Mieux
PB	84	82
PO – habitat insalubre et très dégradé	74	67
PO – autonomie	922	46
PO – énergie	2282	2282
Copropriétés fragiles	552	552
PO – non prioritaires	38	0
Total	3952	3029

B. Le nombre de logements subventionnés par l'Anah en 2018

Les dossiers financés au titre de l'amélioration énergétique ont augmenté par rapport à 2017 de 35 % environ, hors copropriétés. Cette augmentation est équivalente au nombre de dossiers réalisés (610) sous le nouveau régime d'aides « Habiter Mieux Agilité ».

Avec 922 logements financés, l'objectif pour les aides à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie est légèrement dépassé.

En termes de réhabilitation de logements très dégradés de propriétaires occupants, dossiers bien souvent complexes, le taux de réalisation n'est que de 64 %.

Pour les propriétaires bailleurs, 82 logements ont été financés (62 % de l'objectif), le résultat est similaire par rapport à 2017.

C. Les copropriétés et le Plan Initiative copro

Trois copropriétés ont été aidées dans le cadre du dispositif copropriétés fragiles de l'Anah pour des travaux de rénovation énergétique. Ces copropriétés sont situées sur les territoires d'Orléans Métropole (495 logements) et du Conseil départemental du Loiret (57 logements). 3 M€ de subventions

Anah ont été engagées au total pour ces trois opérations.

D. Action cœur de ville : convention et chef de projet

L'Anah a prévu de consacrer 1,2 milliards d'euros pour la période 2018-2022 en faveur du programme national Action cœur de ville. Ses interventions porteront sur le financement des chefs de projets dont le recrutement a démarré en 2018, et des OPAH-RU incluses dans le projet de revitalisation du centre-ville.

En 2018, une OPAH-RU a ainsi été signée à Vierzon et une en toute fin d'année à Bourges.

En parallèle, deux OPAH Centre Bourg sont actives à Châteaumaillant et à Buzancais, signées dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt Centre-Bourg.

E. Le service en ligne de l'Anah

L'Anah met à disposition des propriétaires occupants un service en ligne permettant de faire soi-même et de façon totalement dématérialisée une demande d'aide pour son projet de travaux.

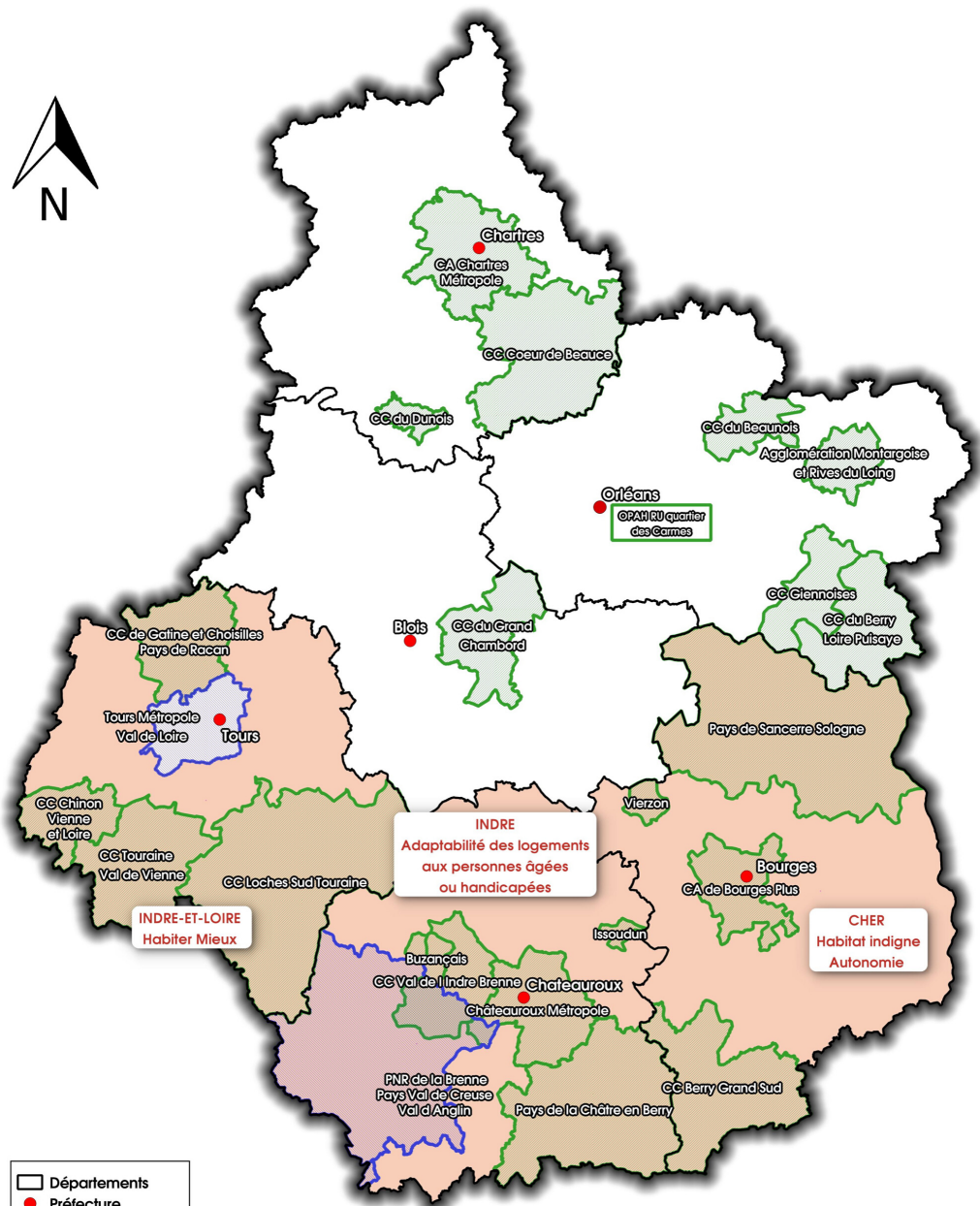
Pour la région Centre-Val de Loire, ce service est ouvert depuis septembre 2018 sur le site : <https://monprojet.anah.gouv.fr/>.

F. Les dispositifs opérationnels de l'Anah


On compte vingt-sept dispositifs programmés de l'Anah actifs en région Centre-Val de Loire en 2018 dont :

- vingt et une Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- six Programmes d'intérêt général (PIG)

Les OPAH et PIG en région Centre-Val de Loire



Situation au 31/01/2019


 République Française
 DIRECTEURS RÉGIONAUX DE L'ENVIRONNEMENT
 DE L'AMÉNAGEMENT
 ET DU LOGEMENT
 CENTRE-VAL DE LOIRE
 Sources : BD carto IGN, DREAL CVL
 Réalisation : DREAL CVL, SBLAD
 Février 2019

9 L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT



A. La mise en œuvre du droit au logement opposable

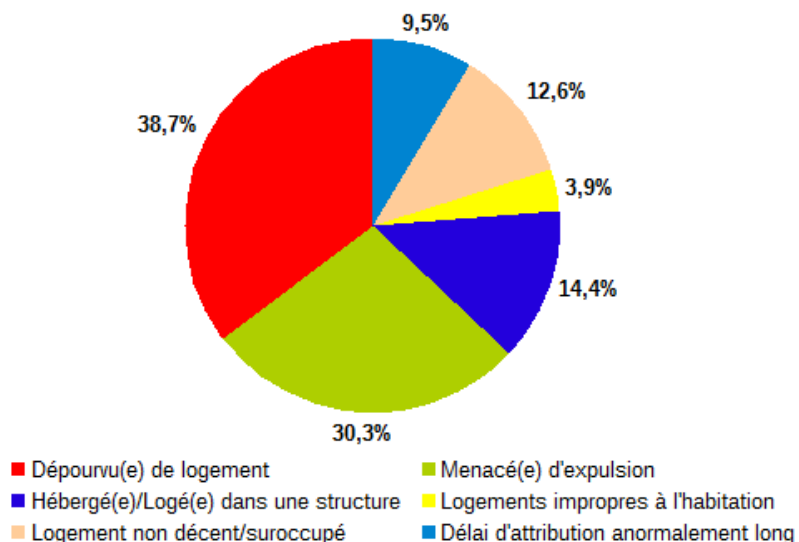
Si l'on examine l'ensemble des recours DALO à fin décembre 2018, 759 dossiers ont été déposés en région Centre-Val de Loire, en hausse de 6 % par rapport à la même période de 2017. Parmi les dossiers examinés, 46 % ont reçu une décision favorable. Les recours sont essentiellement concentrés en zones plus tendues et en particulier en Eure-et-Loir (37 % des recours) et dans le Loiret (32 % 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 74 % en Centre-Val de Loire et de 62 % en France entière.

L'absence de logement ou la situation d'hébergement sont retenues par les commissions de médiation pour plus d'un recours sur deux. Pour presque un tiers des

	Recours déposés	Recours avec décision	Décisions favorables	% des personnes logées
Région	759	778	360	74%
Cher	62	64	32	78%
Eure-et-Loir	278	290	163	87%
Indre	6	4	1	100%
Indre-et-Loire	103	104	27	89%
Loir-et-Cher	66	70	29	48%
Loiret	242	246	108	56%

Motifs retenus et acceptés par les commissions de médiations



NB : - La part de chacun des motifs 1 à 5 est rapporté à l'ensemble des motifs hors délai anormalement long

- La part du motif "délai anormalement long" est rapporté à l'ensemble des motifs

recours, 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, sa non décence ou son caractère impropre à l'habitation. Cette répartition régionale est comparable à celle de 2017.

B. Appel à projets « 10 000 logements HLM accompagnés »

En vue de favoriser l'accès et le maintien dans le logement social de ménages en grande difficulté, grâce à un accompagnement social adapté et à un renforcement de la gestion sociale des bailleurs sociaux, l'État et l'Union sociale pour l'habitat ont lancé, en 2014, un programme visant à la mise en place de 10 000 logements sociaux accompagnés. L'appel à projets a fait l'objet de trois sessions en 2014 et 2016.

S'inscrivant pleinement dans les objectifs du « Logement d'abord », un 4^e appel à projets a été lancé pour 2018. La DREAL Centre-Val de Loire a présenté deux dossiers :

- l'un porté conjointement par l'OPH d'Eure-et-Loir Habitat Eurélien et le Foyer d'accueil chartrain (FAC) dans l'Eure-et-Loir. Ce projet consolide une démarche existante en

direction du public sous main de justice et est élargi à une nouvelle cible de public, les personnes souffrant de troubles et pathologies mentales.

- l'autre porté conjointement par les Résidences de l'Orléanais et IMANIS dans le Loiret. Ce projet a pour but d'améliorer et de faciliter la prise en charge des femmes victimes de violences conjugales.

Soutenu par l'USH et les services de l'État (DDT, DDCS(PP), DREAL et DRDJDCS), ce nouveau dossier a été retenu par le comité national de sélection du 14 décembre 2018, avec un financement du Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) assuré par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

C. 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 2018, une enveloppe pour les publics DALO a été notifiée à la DREAL Centre-Val de Loire à laquelle il est revenu de procéder à une répartition départementale, en concertation avec la DRDJSCS.

Dans ce cadre, en 2018, sept conventions ont été signées :

- Cher : convention signée par l'association Le Relais de Bourges pour un montant de 11 500 € ;
- Eure-et-Loir : deux conventions, l'une signée par le GIP Relais Logement de Dreux pour un montant de 30 444 € et l'autre par le Foyer d'Accueil Chartrain de Chartres pour un montant de 38 556 € ;
- Indre : convention signée par le Centre communal d'action sociale de Châteauroux pour un montant de 2 500 € ;
- Indre-et-Loire : convention signée par Entraides et Solidarités de Tours pour un montant de 12 000 € ;
- Loir-et-Cher : convention signée par SOLiHA Loir-et-Cher pour un montant de 8 000 € ;

- Loiret : convention signée par l'association Accompagnement et Hébergement Urbain (AHU) pour un montant de 19 000 €.

D. Les gens du voyage

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

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

S'agissant de la mise en œuvre de ces schémas, 79 aires d'accueil ont été réalisées, représentant 2 006 places, soit 91 % 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.

10 L'HÉBERGEMENT



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

Le 11 septembre 2017, le président de la république a annoncé un plan quinquennal (2018-2022) pour le logement d'abord (LDA) et la lutte contre le sans-abrisme.

Après une forte hausse des dépenses consacrées à l'hébergement d'urgence, on assiste à un changement de paradigme. Il s'agit désormais d'orienter plus rapidement et durablement les personnes hébergées vers le logement en leur proposant notamment «un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire». Parallèlement, des solutions pérennes de retour vers le logement doivent être développées à travers le renforcement et la création de dispositifs allant dans ce sens (PLAI, Intermédiation locative (IML), pensions de famille).

Ainsi ce plan quinquennal propose, entre autres :

- L'ouverture sur cinq ans de 10 000 places en pensions de famille pour les personnes isolées en situation d'exclusion,
- La création sur cinq ans de 40 000 places supplémentaires principalement dans le parc locatif privé, via les dispositifs d'intermédiation locative.
- Le renforcement de la prévention des expulsions locatives de façon à limiter le recours au jugement d'expulsion et le nombre d'expulsions effectives.

1. Logement adapté

• Intermédiation Locative

Dans le cadre de cette stratégie gouvernementale, la mobilisation du parc privé à des fins sociales et le développement de l'intermédiation locative ont été identifiés comme un des leviers d'action majeurs, complémentaire au parc locatif social.

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

- Une gestion locative rapprochée qui vise à favoriser l'accès et le maintien dans le logement de personnes en situation de précarité financière et sociale. L'IML contribue ainsi à mettre en œuvre le droit au logement et accompagne les ménages dans la construction de leur trajectoire personnelle d'insertion,
- Un accompagnement adapté aux besoins du ménage et visant à son autonomie,
- La mobilisation des bailleurs privés, invités à s'inscrire dans un acte solidaire tout en assurant une simplicité, une sécurité et une garantie dans la gestion de leur bien et des avantages fiscaux et financiers.

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

L'instruction du 5 juin 2018 fixe un nombre minimal de places à créer par région pour 2018 et jusqu'en 2022.

La région Centre-Val de Loire s'est vue attribuer un objectif de 109 places pour l'année 2018, les crédits étant fléchés sur la base d'un coût moyen de 2 200 € (soit un total de 239 800 €), et 1 057 places sur la totalité du plan. L'objectif 2018 a été atteint à 94 %.

	Objectif 2018	Réalisé au 31 décembre 2018
Cher (18)	12	12
Eure-et-Loir(28)	18	18
Indre (36)	10	3
Indre-et-Loire (37)	27	27
Loir-et-Cher (41)	12	12
Loiret (45)	30	30
Centre-Val de Loire	109	102

• Pensions de Famille/ Résidences accueil

Les pensions de famille, constituent une catégorie particulière de résidences sociales. Conformément à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce sont des « établissements destinés à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile l'accès à un logement ordinaire ».

Les pensions de famille se distinguent des autres types de résidences sociales par le fait qu'elles accueillent des personnes de

manière durable et non pas temporaire ou de façon transitoire avant l'accès à un logement de droit commun. Elles bénéficient à ce titre en général d'un contrat d'occupation ou d'un bail.

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

- fragilisées et handicapées par des troubles psychiques,
- non obligatoirement reconnues par la maison départementale des personnes handicapées (MPDH),
- avec un état de santé lié à une pathologie mentale au long cours et stabilisé pour bénéficier et respecter des règles de vie semi-collective,
- suffisamment autonomes pour accéder à un logement privatif dès lors qu'un accompagnement et des soins sont garantis,
- dans une situation d'isolement ou d'exclusion sociale à faible niveau de revenus,
- sans critère d'âge.

Elles sont ouvertes à des personnes présentant des profils et des parcours variés qui peuvent avoir connu des périodes d'hospitalisation prolongées, des épisodes

d'errance, ou isolées après être restées à charge de leur famille.

Le programme quinquennal, 2017-2021, de création et d'extension des pensions de famille est passé de 7 500 places à 10 000 places au niveau national avec le Plan Logement d'Abord. Le quota initial pour la région était de 247 places avec une répartition par département réalisée en 2017. L'augmentation nationale de 2 500 places s'est traduit en région Centre Val de Loire par 82 places supplémentaires, soit un total régional de 329 places, dont 110 places en résidence accueil. Objectif encore augmenté en fin d'année 2018 avec 353 places.

L'année 2018 a vu l'ouverture de 91 places sur 94 planifiées.

Dans le cadre du plan de relance actuel, la DRDJSCS, chef de file du pilotage des pensions de famille et résidences accueil, a mis en place un comité régional de validation et de suivi des projets. A ce titre, une programmation a pu être établie pour les années à venir laissant envisager un dépassement du quota et donc un besoin supplémentaire évalué à 67 places.

Si le total affiché dans cette programmation est largement supérieur au quota fixé par le plan, la durée de mise en place de ce type de projets n'en garantit pas l'exécution dans les délais annoncés.

2. Logement des réfugiés

Par instruction en date du 12 décembre 2017, les ministres de l'Intérieur et de la Cohésion des territoires ont fixé un objectif national de mobilisation de logements destinés aux bénéficiaires d'une protection internationale de 20 000 logements d'ici à la fin de 2018, répartis en 15 000 logements locaux, 2 500 logements mis à disposition de la plateforme nationale de logement des réfugiés et 2 500 logements pour les réfugiés réinstallés. Ces objectifs ont été répartis régionalement en fonction de certains indicateurs.

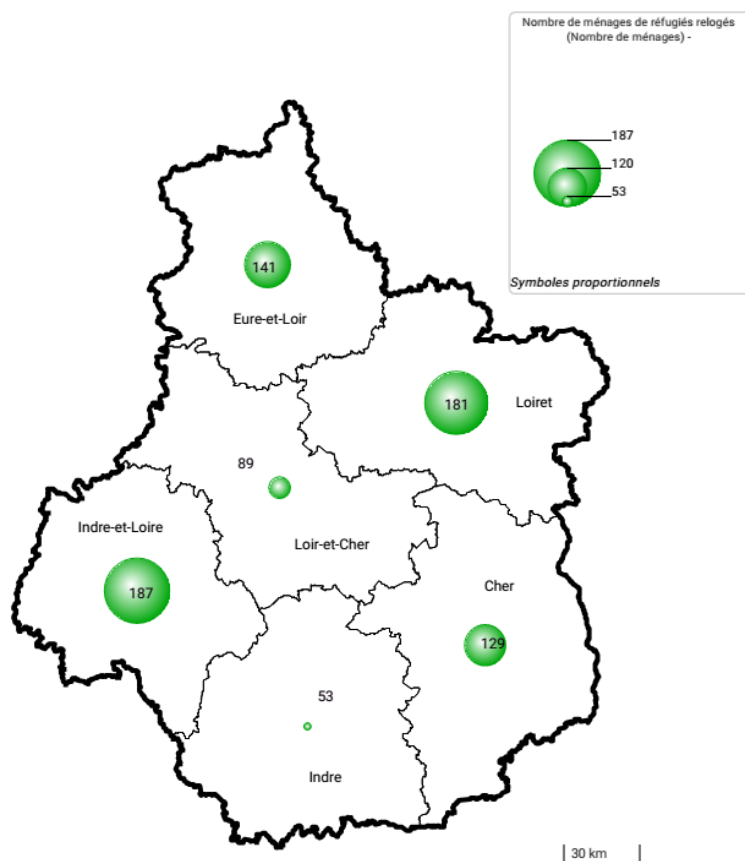
• Captation locale et nationale

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

	Logements en local	Logements pour mobilité nationale	Total
Cher	99	22	121
Eure-et-Loir	137	31	168
Indre	95	21	116
Indre-et-Loire	209	47	256
Loir-et-Cher	102	23	125
Loiret	231	51	282
Région	873	195	1068

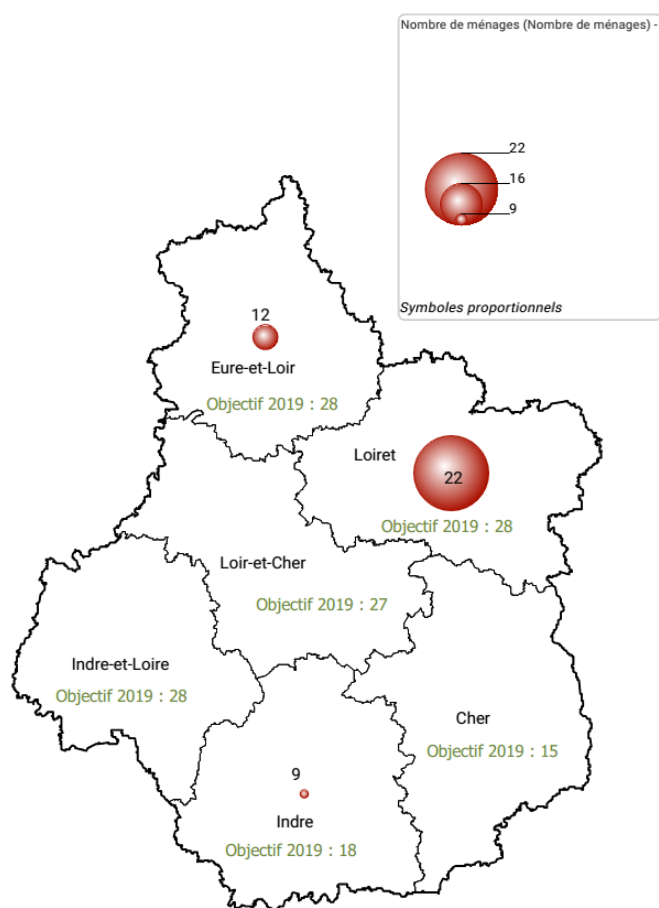
La Plateforme pour le relogement des réfugiés est pilotée par la Dihal et gérée par le GIP habitat et interventions sociales (HIS). Elle est un dispositif d'appariement visant à répondre aux besoins de logements des bénéficiaires de la protection internationale présents dans des structures d'hébergement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

L'objectif n'a pas été atteint en 2018 (78 %). La bonne tenue de la région sur cet indicateur est pour autant soulignée par le national : « Première région en termes de réalisation des objectifs globaux, ainsi que pour la captation nationale (51 %).



• Réfugiés réinstallés

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



La mobilisation de ces logements en région Centre-Val de Loire a été actée par le plan d'actions régional en novembre 2018. Un objectif de 187 logements est à réaliser d'ici fin octobre 2019. Au 31 décembre 2018, 43 logements avaient déjà été captés.

3. Expulsions locatives

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

Les statistiques nationales indiquent, après 10 années de hausses consécutives, une diminution depuis deux ans du nombre de procédures judiciaires engagées pour résiliation de bail ainsi que du nombre de décisions de justice prononçant l'expulsion (en 2017, 10 000 procédures judiciaires et une diminution des décisions de justice qui s'établissent à 6000 en 2015). De manière similaire, après avoir augmenté de plus de 50 % en quatre ans, le nombre d'expulsions locatives s'est stabilisé depuis trois ans autour de 15 000.

C'est dans ce contexte qu'une étude régionale a été réalisée par la Fédération des acteurs de la solidarité (FAS) à la

demande de la DRDJSCS et présentée lors du CRHH plénier de novembre 2018 puis lors d'une journée régionale en présence de la DIHAL en décembre.

Entre autres objectifs, cette étude doit servir aux réflexions nécessaires à la réécriture des chartes de prévention des expulsions locatives.

569 expulsions locatives ont été réalisées en 2018, contre 556 en 2017 ; dont :

- 32 % dans le Loiret
- 22 % dans l'Indre et Loire
- 20 % dans l'Eure et Loir

On a pu noter une forte baisse pour le département du Loiret (-82).

B. Mieux répondre aux besoins d'hébergement

La politique d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées, soutenue par le programme 177 « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables » a pour finalité de permettre l'accès au logement tout en garantissant une réponse aux situations d'urgence. Elle doit veiller à assurer l'égalité de traitement des demandes, l'inconditionnalité de l'accueil

de toute personne en situation de détresse médicale, psychique ou sociale dans un dispositif d'hébergement d'urgence et la continuité de la prise en charge selon les conditions fixées aux articles L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles. Elle repose sur le principe de l'orientation de la personne, via les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) vers la solution la plus adaptée, sur la base d'une évaluation de sa situation.

Cette politique publique a bénéficié de dotations budgétaires en augmentation croissante ces dernières années pour s'établir à 1,95 Mds € en loi de finances pour 2018 soit une augmentation de plus de 200 M€ par rapport à la LFI 2017. Ce budget finance notamment un parc d'hébergement généraliste qui n'a lui-même cessé de croître pour atteindre plus de 147 000 places au 31 décembre 2018 (enquête AHI) et un parc de logements adaptés de 227 208 places.

• Budget

Ainsi, afin d'améliorer la sincérité et la soutenabilité des programmations des BOP régionaux, la DGCS a mis en place, à travers l'exercice « budget base zéro » (BBZ), la rénovation du pilotage budgétaire du programme. Ces travaux initiés avec les services déconcentrés fin 2017 ont permis, d'une part, un rebasage des budgets régionaux visant à assurer la base de crédits

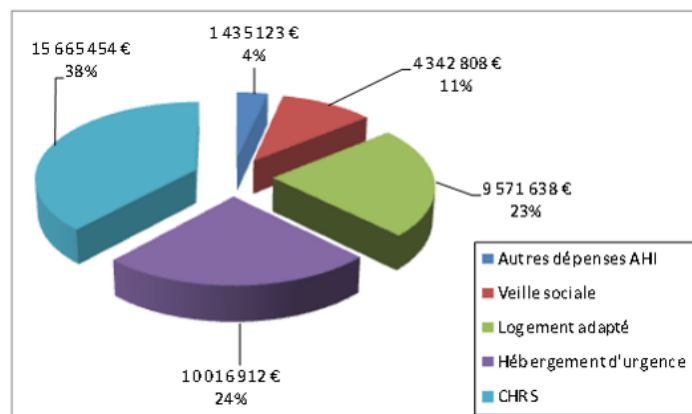
strictement nécessaires au financement en année pleine des dispositifs pérennes et reconductibles et, d'autre part, de faire évoluer les pratiques de gestion vers une logique d'objectifs. C'est ainsi que les mesures du plan Logement d'Abord font l'objet d'un suivi particulier afin de constater dans la pratique leur mise en œuvre. Dans ce contexte, l'exercice 2018 a été l'année d'une rénovation profonde du pilotage et de la gestion du programme 177.

Les travaux BBZ ont permis d'identifier dans chaque région une base pérenne, c'est-à-dire un parc en hébergement généraliste, un parc en logement adapté et des dispositifs d'accueil et d'accompagnement reconductibles d'une année sur l'autre. Cette base comprend le dispositif hivernal, tant pour ses dispositifs de veille sociale que d'hébergement d'urgence. Cette base a été identifiée fin 2017 par les responsables de BOP. Par conséquent, l'ensemble des opérations qui ont été mises en œuvre au-delà de ce socle, sur décision gouvernementale, ont fait l'objet d'une demande de financement exceptionnel. L'enveloppe socle 2018 était de 23 791 225 €, hors financement des CHRS.

L'enveloppe des mesures nouvelles pour le Logement d'Abord, s'élève au total pour la région à 357 530 €. La partie des crédits relative aux créations de places (IML et pensions de familles/résidence accueil) a

été déléguée selon le rythme des ouvertures de places effectives pour atteindre les cibles d'ouverture de places.

L'ensemble des crédits alloués sur le BOP 177 pour l'année 2018 s'est monté à 41 031 935 €.



• Gestion de la période hivernale

Les périodes d'hiver voient les dispositifs d'hébergement et de veille sociale renforcés afin qu'une réponse soit apportée à chaque demande de personne en détresse à la rue avec une priorité absolue pour les femmes et les enfants.

À ce titre, la campagne hivernale 2017-2018 a permis de mobiliser en région Centre-Val de Loire une moyenne de 296 places réparties en :

- 119 places hors CHRS
- 99 places exceptionnelles
- 78 places en hôtel

Le taux d'occupation moyen a été de 91 %.

Conformément aux directives nationales, la fermeture des places, initialement annoncée au 31 mars, a été lissée jusqu'au 30 juin.

La DRDJSCS a abondé le budget des départements de 484 647 € (issus d'une réserve régionale constituée dans le cadre du BBZ), afin de couvrir les dépenses liées aux situations exceptionnelles, aux périodes de grand froid et au maintien de l'ouverture d'un certain nombre de places au-delà du 31 mars.

• Pérennisation des places d'hébergement d'urgence

Dans le cadre de la fin du dispositif hivernal et compte tenu de la décision gouvernementale de pérenniser au plan national 5 000 places d'hébergement, le ministre de la Cohésion des territoires a décidé d'acter la pérennisation de 120 places sur les 175 demandées par notre région, soit plus de 68 % de la demande.

Cet effort représente une enveloppe proratisée sur 9 mois de 594 000 euros pour 2018. Un des objectifs poursuivis via la pérennisation est la diminution de la mobilisation des nuitées hôtelières.

Ces 120 places ont été ventilées de la manière suivante :

Département	Nombres de places de pension de famille
Cher	6
Eure et Loir	15
Indre	6
Indre et Loire	49
Loiret	44
Centre-Val de Loire	120



1 PERSPECTIVES EN 2019

Les perspectives 2019 en matière d'habitat et d'hébergement seront fortement influencées par la mise en oeuvre de la loi ELAN votée en novembre 2018.

A. Passage en flux des contingents

Les contingents ou « logements sociaux réservés », qui étaient gérés en stock jusqu'à présent (cas majoritaire dans la région), doivent passer à une gestion en flux, quels que soient les réservataires (État, Action Logement, communes).

B. Cotation de la demande

Un système de cotation de la demande des ménages (pondération de la demande de logements, en fonction de critères définis localement), en vue de l'obtention d'un logement social, devra être mis en place d'ici 3 ans.

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

Chaque bailleur ayant son siège social dans le Centre-Val de Loire doit élaborer une nouvelle CUS, pour une période de 6 ans, avec un dépôt de projet avant le 1er juillet 2019. Au plus tard le 31 décembre 2019,

après éventuels ajustements, chaque CUS sera conclue entre le bailleur et l'État (signature finale du préfet de région).

Un report d'un an pour le dépôt d'un projet de CUS (renouvelable une fois) peut être accordé par le préfet de département, sur demande du bailleur, si celui-ci justifie d'un projet de regroupement avec d'autres organismes.

D. Restructuration HLM

Les organismes HLM concernés par les obligations de regroupement fixés par la loi ELAN poursuivront leurs réflexions en 2019.

E. NPNRU

En 2019, toutes les conventions pluriannuelles ANRU devraient être signées. Les conventions déjà précédemment signées feront l'objet d'un avenant pour pouvoir bénéficier des financements complémentaires de l'ANRU (Blois et Vierzon sont concernés).

F. Action cœur de villes

• L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

L'article 157 de la loi ELAN instaure les ORT pour permettre aux collectivités locales de porter un projet global de territoire tourné prioritairement vers la revitalisation du centre-ville de l'agglomération. L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire. L'intervention sur l'habitat est un volet obligatoire, notamment :

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

Les signataires de la convention (d'une durée recommandée de 5 ans) sont l'EPCI,

la ville principale de l'EPCI, l'État et ses établissements publics, toute personne publique ou privée intéressée. Les autres communes membres de l'EPCI peuvent également s'engager dans un projet commun (1 seule convention par EPCI).

L'ORT vaudra convention d'OPAH si elle comporte toutes les dispositions de l'article L303-1 du CCH avec : périmètre, montant des aides, mesures d'accompagnement social, interventions urbaines. Elle vaudra OPAH renouvellement urbain (RU) si elle intègre l'un des volets suivants :

- Volet immobilier et foncier : restauration immobilière, portage et recyclage foncier,
- Volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne : remise sur le marché de logements vacants, travaux lourds de réhabilitation, mesures de police spéciale LHI, accompagnement social,
- Volet copropriétés fragiles ou en difficulté.

La convention d'ORT permet également :

- à la collectivité locale d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé, le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,
- de faciliter la procédure d'abandon manifeste d'une partie d'immeuble,

- aux actions de l'ORT de faire l'objet d'un permis d'aménager multi-site,
- d'exempter d'autorisation d'exploitation commerciale les commerces s'implantant dans le secteur d'intervention de la convention, et encourage les opérations immobilières mixtes.

Les premières ORT pourraient être lancées dans la région en 2019, notamment par les collectivités inscrites dans le programme Action cœur de ville.

Appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville » :

Dans le cadre du déploiement d'Action cœur de ville, le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales et les partenaires financeurs du programme (Caisse des dépôts, Action Logement et Agence nationale de l'habitat) souhaitent poursuivre l'accompagnement des collectivités retenues en facilitant l'émergence de projets urbains innovants en centre-ville. C'est pourquoi, le ministère lancera une consultation nationale à l'attention des 222 territoires du programme Action cœur de ville, intitulée « Réinventons nos cœurs de ville ». Elle permettra de favoriser la mise en œuvre de projets urbains novateurs et ambitieux en faveur de la reconquête des centres-villes. Dans un second temps, les

lauréats lanceront leur propre appel à projets local et bénéficieront à cette fin d'un accompagnement (technique, méthodologique et financier) de l'Etat et des partenaires nationaux du programme. L'appel à projet local aura pour objectif de favoriser l'émergence de projets immobiliers liés au logement, au développement économique et commercial, tout en accompagnant fortement les politiques liées aux transitions énergétique, climatique, numérique et sociale.

Le dispositif Denormandie :

Ce dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire est destiné à favoriser la revitalisation des cœurs de ville.

Depuis le 1er janvier 2019, ce dispositif permet aux futurs propriétaires bailleurs de bénéficier d'une défiscalisation lorsqu'ils rénovent un logement dans un quartier ancien dégradé. C'est également un moyen pour les collectivités locales d'associer les investisseurs privés à l'amélioration de l'habitat insalubre.

L'investisseur devra cependant répondre aux obligations suivantes :

- acquérir un bien entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021.

- s'engager à louer le bien dans le cadre d'une location nue et non meublée, sur une période de 6, 9 ou 12 ans en fonction de l'avantage fiscal souhaité.
- respecter les plafonds de loyers et de ressources fixés.
- effectuer des travaux représentant au moins 25 % du coût de l'opération (achat du bien, montant des travaux et frais de notaire inclus) dans une limite maximale de 300 000 euros.

La loi Denormandie concerne les zones éligibles au plan d'action « cœur de ville » et toutes celles ayant conclu des opérations de revitalisation du territoire (ORT). Toutes les villes de France sont éligibles aux ORT et peuvent donc bénéficier de la Loi Denormandie. Les zones A, A bis ou B1 du Pinel ne sont plus la référence pour ce dispositif.

H. Mise en œuvre du plan initiative copropriétés :

Le ministre de la Ville et du Logement a annoncé le 10 octobre 2018 le plan national « Initiative Copropriétés ». Ce plan national comprend trois axes :

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

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

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

Dans le cadre de ce dispositif, 14 sites de priorité nationale ont été identifiés. Des sites de priorité régionale, dont la liste est amenée à évoluer au fur et à mesure de l'avancée du plan et des différents dispositifs seront identifiés et suivis sur les territoires en 2019.

I. L'hébergement

La loi ELAN va profondément modifier la structuration de l'offre d'hébergement.

S'agissant des CHRS, ils seront soumis à la contractualisation d'ici 2023 et c'est dans le cadre du CRHH que le plan de programmation de ces contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens (CPOM) devra être validé.

C'est dans ce contexte de transformation du secteur qu'il y a également à conduire une

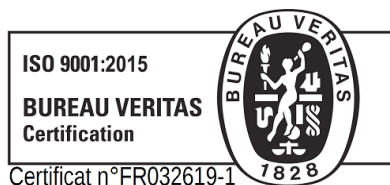
politique ambitieuse de relogement des réfugiés qui mobilisera tant le parc public que le parc privé. Cette focale concernant ce public doit nourrir la transformation des PDALHPD et plus globalement l'évolution du futur schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés (SRADAR).

L'ensemble de la mobilisation induite par la mise en œuvre du plan logement d'abord va bien entendu demeurer d'actualité.



**Ministère de la Cohésion des Territoires
et des Relations avec les Collectivités Territoriales
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
Télécopie : 02 36 17 41 01
www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr



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

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

