



COMPTE RENDU

Atelier Décentralisation

30 janvier 2009 – Communauté d'Agglomération Tour(s) Plus

Participants

Pierre-Yves DARTIGUE , responsable service habitat	Bourges Plus
Carole ALBOUZE , chargée de mission habitat foncier	Bourges Plus
Patrick SENEE , directeur du développement économique	Bourges Plus
Stéphanie GALLAS , secrétaire générale	Jacques Cœur Habitat
Agnès LANSADE , chef service fonds sociaux	Conseil général du Cher
Céline RUDELLE , chef service développement territoire	Conseil général du Cher
Magalie BOURDIN , responsable service habitat	Communauté d'Agglomération Castelroussine
Elodie MOREAU , chargée d'études	Communauté d'Agglomération Castelroussine
Frédéric JULLIAN , directeur développement urbain	Communauté d'Agglomération Tour(s) plus
Kristell JAOUEN , chargée de projets habitat social	Communauté d'Agglomération Tour(s) plus
François CORNUZ , directeur général	Val Touraine Habitat
Jean-Pierre BÉZIER , responsable service financement	Val Touraine Habitat
Jean-Yves CAILLERET , directeur technique	OPAC de Tours
Nathalie BERTIN , directeur général	Touraine Logement ESH
Thierry MISPOULET , chef service logement	Conseil général d'Indre et Loire
Stéphanie BONNET ,	Conseil général d'Indre et Loire
Alice OECHSNER de CONINCK , chargée d'études	Agence d'urbanisme de Tours
Ophélie GUINARD TESSE , chargée de mission	Conseil général du Loiret
Hervé PATUREAU , chargé d'études	Conseil général du Loiret
Yann PIER , responsable programme	SA Habitat 2036
Xavier VAVASSEUR , directeur promotion	Bâtir Centre
Philippe VAREILLES , directeur général Hamoval	Président USH Centre
Alicia DELCAMBRE , chargée de projets	LogemLoiret
Aurélie PRINGOLLIET , chef cellule programmation	DRE Centre
Florence COUTURIER , chef cellule politiques sociales	DRE Centre
Céline REYNAUD , consultante	Habitat & Territoires Conseil
Perrine CANTIN MICHAUD , consultante	Habitat & Territoires Conseil
Brigitte JALLET , directrice	USH Centre
Florence GOUSSARD , chargée de mission	USH Centre
Ricardo FERREIRA , chargé de mission	USH Centre

Ordre du jour :

Présentation des résultats des observatoires de l'économie de la production.



Pourquoi cette analyse comparée ?

Deux observatoires de l'économie de la production ont démarré en 2007 sur l'agglomération de Tours Plus et le département d'Indre et Loire, co-financé chacun par la collectivité et l'USH national. En 2008 les bailleurs du Loiret ont missionné HTC pour monter le même observatoire sur le territoire du département du Loiret. Enfin l'agglomération de Bourges Plus a également souhaité mettre en place ce dispositif.

L'association régionale a proposé de valoriser ces études en en faisant une analyse comparée et a confié ce travail au cabinet HTC. C'est la présentation des résultats de cette analyse qui fait l'objet de la réunion du 30 janvier 2009.

Les participants ont relevé une erreur dans les nombres d'opérations et de logements, car des opérations avaient été saisies en doublon entre Tours(+) et l'Indre et Loire. Ces erreurs ont été corrigées et les données vérifiées par les délégataires. C'est la version corrigée de la présentation ppt qui est jointe au présent compte-rendu.

Les résultats des analyses ont beaucoup intéressé les participants.

Ceux-ci ont fait remarquer que la comparaison de l'ensemble des opérations par territoires, sans distinction, ne produisait pas de résultats significatifs, car les produits en acquisition amélioration faussaient les règles du jeu : chacune de ces opérations est un cas particulier, la charge foncière est augmentée et le prix des travaux est diminué.

Il a donc été décidé de faire une nouvelle analyse en se basant sur le produit le plus commun, c'est-à-dire un logement neuf financé en PLUS. C'est ce qui a été fait et de nouvelles diapositives sur les PLUS construction neuve, hors VEFA, hors ANRU, figurent dans le fichier joint.

Cette analyse d'un produit plus homogène a permis de montrer la forte augmentation à la fois de la charge foncière et du coût des travaux entre 2004 et 2007.

Pour financer les logements PLUS neufs, la part des subventions et des fonds propres est de plus en plus importante et varie selon les territoires.

Des portraits de territoires

Agglomération de Bourges Plus

Le développement de l'offre dans le cadre du PCS a subi la concurrence du programme ANRU qui a « asséché » le foncier dans la ville centre. Cependant la politique de l'habitat de l'agglomération se construit, les bailleurs ont augmenté leurs capacités d'intervention et la production augmente.

Conseil général d'Indre et Loire

La production de logements sociaux est une production quasi exclusive de logements PLUS avec un problème de hausse des coûts de construction. La production de PLAI a été multipliée par 3 en 2008. Les objectifs du PCS sont de plus en plus difficiles à atteindre.

Le Conseil général souhaite privilégier la production labellisée « développement durable » mais cela pose la question de la certification des petites opérations de moins de 10 logements majoritaires en milieu rural.

Communauté d'agglomération de Montargis

La volonté politique consiste à diminuer le taux de logements sociaux sur la ville centre (qui en compte près de 45%) par les démolitions et la vente Hlm et à privilégier la construction dans les communes « déficitaires SRU ».

Conseil général du Loiret

Le délégataire a du mal à atteindre les objectifs du PCS en dehors des deux agglomérations d'Orléans (délégataire) et de Montargis. Il a décidé de mettre en place des aides supplémentaires et de soutenir la production labellisée.



Tours Plus

Le volume et la qualité de la production ont nettement augmenté avec la mise en place d'une nouvelle politique locale de l'habitat : en 4 ans, la production a été quasiment multipliée par 3, dont le tiers sur des communes « déficitaires SRU ». La moitié de la production est certifiée Cerqual en 2008. Pour atteindre ces objectifs, les subventions ont augmenté de 170%.

Agglomération d'Orléans

La construction de logements sociaux est difficile sur l'agglomération du fait des réactions des riverains aux projets Hlm.

En 2008 a été constatée une évolution positive : une part de logement social est dorénavant prévue dans la plupart des opérations de logements qui sont lancées. Les objectifs du PCS devraient être atteints à 90% cette année, mais avec un investissement considérable des organismes en fonds propres.

L'intérêt d'un observatoire de l'économie de la production

En conclusion, les représentants de Tours + rappellent l'intérêt pour eux d'un outil tel que l'observatoire de l'économie de la production : cela permet de disposer de données fiables et stabilisées, partagées par l'ensemble des acteurs, ce qui facilite le travail et la confiance.

Conclusion

Brigitte Jallet signale que l'atelier décentralisation lancé en région Centre dès 2005 a permis aux collectivités locales délégataires ou potentiellement délégataires de se rapprocher des bailleurs sociaux et de mieux comprendre les contraintes du montage d'opération pour produire des logements sociaux.

L'atelier s'inscrit dorénavant dans le cadre du Réseau national des acteurs de l'habitat et va ainsi obtenir un soutien de l'USH national et de la CDC.

Plusieurs sujets pourront être traités :

- le bilan des délégations de compétence, en travaillant à partir des évaluations déjà faites dans la région et des études effectuées au niveau national ;
- la question du parc existant : quels sont les enjeux de réhabilitation, et de mise à niveau thermique, notamment dans le cadre du Grenelle de l'environnement ?
- les conventions d'utilité sociale.

Il est proposé de traiter le sujet des CUS après l'été, pour laisser le temps de paraître aux décrets, et d'organiser une ou deux réunions d'ici juillet sur les autres sujets.