

DREAL
Languedoc
Roussillon

DRJSCS
Languedoc
Roussillon

DOSSIER DE PRESSE

Comité régional de l'habitat
8 février 2012

Février 2012



La politique du logement en Languedoc Roussillon : bilan et perspectives

Le logement : un enjeu majeur pour répondre aux besoins des populations et pour renforcer l'attractivité économique du territoire

La production de logements abordables, et notamment de logements sociaux, représente un enjeu majeur pour le Languedoc Roussillon, compte tenu de la conjugaison de plusieurs facteurs :

- une croissance démographique exceptionnelle, estimée à près de 800 000 nouveaux habitants d'ici 2030.
- une grande précarité sociale, avec 19% de la population en dessous du seuil de pauvreté
- un faible taux d'équipement en logements sociaux (10,4% contre 16,1% au niveau national)

Au-delà des populations les plus précaires, pour lesquelles le logement social est l'unique réponse, le logement social permet de répondre aux besoins de toutes les populations, qui, dans un contexte de difficultés économiques et de tension du marché, peinent à accéder à un logement abordable. C'est en effet 65% de la population régionale qui est éligible au logement social.

En complément du logement social, la capacité du marché privé à proposer des logements abordables permet également de répondre aux besoins des populations intermédiaires et modestes, et de fluidifier l'offre dans le marché du logement social.

Par ailleurs, il convient de rappeler que agir en faveur de la production de logements abordables, et notamment de logements sociaux, c'est aussi agir en faveur de l'emploi. Dans un contexte fortement concurrentiel, la capacité d'un territoire à loger les salariés de tous niveaux est en effet un critère incontournable dans la stratégie d'implantation des entreprises. Le logement contribue en outre au développement économique du secteur du bâtiment et de la construction.

Une dynamique s'est engagée, qu'il faut poursuivre et accélérer

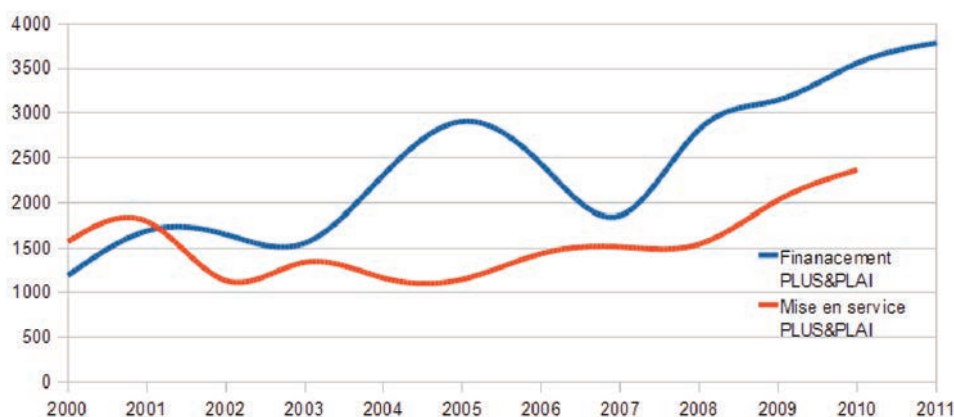
Face à cet enjeu majeur, il est important de souligner qu'une dynamique s'est d'ores et déjà engagée, **qu'il faut poursuivre et accélérer. La production de logements sociaux connaît depuis plusieurs années un essor considérable, passant de 1 190 logements financés en 2000 à près de 3800 logements en 2011.**

Les 3 800 logements financés en 2011 se situent à 71% dans les zones tendues les plus tendues (zones B1 ou B2 selon le zonage de Robien), ce qui constitue une progression par rapport à 2010.

Ces chiffres prennent en compte les PLUS (prêt locatif à usage social) et PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), qui représentent les logements les plus sociaux. Au delà de ces logements les plus sociaux, il faut souligner le financement de 1 683 logements intermédiaires (PLS : prêt locatif social), pour la plupart liés à des structures pour personnes âgées.

On note par ailleurs que le nombre de logements mis en service augmente lui aussi significativement depuis plusieurs années, et suit le rythme des logements financés, avec un décalage d'environ 3 ans.





Cette dynamique, bien que positive, n'est pas suffisante : elle permet uniquement d'absorber la croissance démographique, mais ne suffit pas à rattraper notre retard. La feuille de route établie par l'Etat et validée en Comité Régional de l'Habitat a évalué à 5500 logements sociaux (PLUS et PLAI) le rythme annuel minimal de production à atteindre pendant 20 ans pour rattraper le retard et répondre en 20 ans aux besoins des populations futures. Afin d'accélérer ce rattrapage, l'Etat et la Région sont convenus de conjuguer leurs efforts pour dépasser cet objectif avec l'ambition de se rapprocher sensiblement de la moyenne nationale.

Pour poursuivre cette dynamique, des leviers d'action sont possibles.

On sait que le prix du foncier reste un point de blocage majeur de la réalisation des opérations de logements sociaux. C'est dans ce contexte que l'Etablissement public foncier (EPF) d'Etat intervient auprès des collectivités pour mettre en place des stratégies de maîtrise foncière anticipatrices. Il consacre depuis 2009, 70% de ses ressources à l'acquisition de terrains permettant de réaliser des logements, avec un taux de logements sociaux de 25% minimum. A ce jour, 730 ha ont été conventionnés par l'EPF pour le logement.

Il s'agit également de mobiliser toute la chaîne de réalisation des logements sociaux, et ceci dès l'amont au travers des documents de programmation et de planification. A ce titre, les PLH et les PLU sont des outils incontournables pour évaluer et territorialiser les besoins en logements sociaux des communes et mettre en place les conditions réglementaires et opérationnelles de leur réalisation.

C'est en ce sens que l'Etat et la Région ont réalisé de manière partenariale des guides sur les PLH, les PLU, l'action foncière, et l'évaluation des besoins en logements, afin d'accompagner les collectivités dans la mise en oeuvre de ces politiques. Les premiers guides élaborés, sur le PLH par l'Etat et le PLU par la Région, ont d'ores et déjà été diffusés dans le cadre de la conférence régionale du logement qui s'est tenue le 26 janvier dernier.



L'Etat reste fortement mobilisé en faveur du logement social

L'Etat est le principal financeur du logement social, non seulement au travers des aides directes, qui représentent une part limitée de sa contribution, mais aussi et surtout au travers des aides indirectes: réduction du taux de TVA, exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, bonification de certains prêts, sans oublier les aides à la personne (APL).

Au total c'est 223 millions d'euros qui ont été consacrés par l'Etat pour le logement social en Languedoc Roussillon en 2010, dont 205 millions d'aides indirectes.

Au delà de son rôle de financeur, l'Etat anime la politique et les partenaires au niveau régional, et vient en appui des collectivités dans l'instruction de leurs dossiers et l'élaboration de leurs documents de planification ou la réalisation de leurs projets.

Une dynamique est également à l'oeuvre en faveur de l'amélioration du parc privé

Au travers de la politique portée par l'Anah, qui a défini de nouvelles priorités en fin 2010, une dynamique est également à l'oeuvre pour améliorer le parc privé. Cette action se concentre principalement sur la résorption de l'habitat indigne ou très dégradé, l'amélioration des performances énergétiques des logements et la plus grande la solidarité vis à vis des plus populations les plus démunies, en faveur notamment des propriétaires occupants et au travers de la production de logements à loyers maîtrisés.

Au final, c'est une dotation de 19,29M€ qui a été consacrée en 2011 à l'amélioration de 2 777 logements privés en région Languedoc-Roussillon.

Par ailleurs, le programme Habiter Mieux lancé fin 2010, à destination des propriétaires occupants modestes en situation de précarité énergétique, a entraîné en 2011 la signature d'un Contrat Local d'Engagement (CLE) dans chaque département de la région qui a permis de mobiliser le Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) issu du Grand Emprunt. Suite à la signature de ces contrats, 261 logements ont été traités sur le plan thermique.



Une stratégie du “logement d’abord”

Présentation de la stratégie du “logement d’abord”

La stratégie du “logement d’abord” est un axe majeur de la refondation de la politique d’hébergement et d’accès au logement mise en oeuvre depuis novembre 2009 pour apporter une réponse durable aux difficultés rencontrées par les personnes sans abri et plus généralement privées de logement personnel.

Le “logement d’abord” c’est :

- favoriser l’accès direct à un logement pérenne, adapté, avec un accompagnement social si nécessaire,
- considérer que l’accès au logement est un point de départ (et non d’arrivée) d’un parcours d’insertion,
- ne plus considérer l’hébergement comme un passage obligé.

La stratégie du “logement d’abord” vise à :

- éviter les successions de ruptures pour les personnes,
- restaurer l’accès au droit commun c’est-à-dire un logement avec bail ordinaire : l’hébergement doit rester subsidiaire pour les personnes sans abri et non un palliatif à la pénurie de logement,
- l’efficacité : mettre un terme durable aux situations de grande exclusion.

2010 et 2011 : le lancement de la politique du “logement d’abord”

La mise en oeuvre de la politique du “logement d’abord” s’est concrétisée par le développement de la production de logements sociaux en constante augmentation qui a atteint 3 786 PLUS et PLAI en 2011.

La mise en oeuvre de la politique du “logement d’abord” s’est concrétisée par :

- le développement de l’intermédiation locative : objectif de 255 logements captés atteint fin 2011
- le renforcement de l’accompagnement social vers et dans le logement : 17.5 ETP financés fin 2011
- la poursuite de la création de maisons relais : 528 places ouvertes fin 2011.

2012 : la mise en oeuvre opérationnelle

Les actions structurantes de la refondation :

Poursuivre le développement de l’offre de logements à loyer modéré en maintenant la dynamique engagée.

Développer l’offre de logements d’insertion avec gestion locative adaptée.

3 actions prioritaires en 2012 :

1 - Faciliter l’accès à des logements existants pour les ménages privés de logement pérenne :

Le Service Intégré de l’Accueil et de l’Orientation (SIAO) doit identifier et décompter les ménages en attente de logement dans chaque département.

Il faut amplifier la concertation et la coordination avec les bailleurs sociaux et réservataires pour accroître le nombre d’attributions de logements sociaux aux ménages privés de logement, notamment ceux recensés par le SIAO et mobiliser de façon exemplaire le contingent préfectoral.

2 - Développer l’accompagnement dans le logement :

- organiser l’offre : préciser les modalités d’évaluation des besoins et de prescription des mesures d’accompagnement (un accompagnement adapté doit être gradué en intensité et en durée),
- financement : Programme 177 ou FNAVDL. Sur le Budget Opérationnel de Programme 177 en 2012 : 19.5 ETP financés (+ 2 ETP),
- rechercher une complémentarité avec l’accompagnement financé par les CG, via les FSL.

L'Intermédiation locative doit aussi être développée :

En location / sous location (le bail glissant doit être privilégié) ou en mandat de gestion

Objectif 2012 : 285 logements captés dans la région (dont 15 nouveaux logements) :

- 25 dans l'Aude, 65 dans le Gard, 145 dans l'Hérault,
- 5 en Lozère et 45 dans les PO.

3 - Poursuivre le développement des pensions de famille (maisons relais) :

- atteindre l'objectif régional fixé par la circulaire du 5 mars 2009 soit 683 places. A fin 2011 : la région compte 528 places.
- 2012 : 90 nouvelles places sont programmées, portant le total à 618 places.

Les conditions de la réussite :

Améliorer la gouvernance locale en impliquant tous les acteurs concernés :

- action interministérielle forte (ARS, SPIP ...)
- articuler les compétences des CG et de l'Etat (versions révisées des PDAHI et PDALPD)
- renforcer les instances représentant les personnes concernées (conseils consultatifs des usagers)

Amplifier la transformation de l'offre d'hébergement pour favoriser l'accès au logement :

- reconfigurer et redéployer l'offre pour de nouveaux services.

Perspectives immédiates

Dans chaque département, une réunion de concertation et d'information collective doit être organisée avec l'ensemble des acteurs concernés (bailleurs sociaux, collectivités locales, associations ...) afin d'échanger sur les actions précises à engager localement pour mettre en œuvre la stratégie du logement d'abord.



**Direction régionale de la jeunesse, des
sports et de la cohésion sociale**

3 avenue Charles FLAHAULT - 34094
Montpellier Cedex 5 -
Tél : 04 67 10 14 00 -
Fax : 04 67 41 38 80

**Direction Régionale de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement**

520 allée Henri II de Montmorency
CS 69007
34064 Montpellier
cedex 2
tel : 04 34 46 64 00
fax : 04 34 46 64 09