

Une année charnière pour les aides à la pierre du parc privé

L'année 2011 restera marquée comme une année d'évolution pour la mise en œuvre des politiques publiques d'aides au logement dans le parc privé. Les aides consacrées au parc privé sont nettement réorientées par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) à destination des propriétaires occupants et de la lutte contre la précarité énergétique. La mise en place du programme « Habiter Mieux » symbolise pleinement cette nouvelle stratégie. Concernant le parc public, la Champagne-Ardenne enregistre une nouvelle baisse du nombre d'agrèments liée à la réorientation des aides vers les zones les plus tendues à l'échelle nationale.

Parc public : poursuite de l'orientation vers les zones les plus tendues

En matière de production de logements sociaux, l'État a engagé depuis 2010 une réorientation de ses politiques vers les zones les plus tendues, c'est-à-dire les zones A et B1 du zonage « Scellier » (cf. encadré). La Champagne-Ardenne n'accueillant sur son territoire aucune zone de ce type, la dotation en nombre d'agrèments décline depuis 2009, première année du plan de relance et dernière du plan de cohésion sociale. De 2 295 logements en 2009, puis 1 796 en 2010, le nombre d'agrèments atteint, en 2011, le nombre de 1 593 logements en Champagne-Ardenne. En particulier, 219 prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) sont octroyés, pour loger, in fine, des ménages en difficultés financières et sociales, pour leur permettre d'accéder à des logements à bas loyers. De même, 525 prêts locatifs à usage social (PLUS) financent la plupart des logements sociaux destinés aux ménages à ressources modestes et 849 prêts locatifs sociaux (PLS) des logements en structures telles les résidences pour personnes âgées, les personnes handicapées ou les logements étudiants. En 2011, tous produits confondus, 1,5 % des agrèments nationaux sont distribués en Champagne-Ardenne alors que le parc de logement social actuel de la région correspond à 2,1 % du niveau national en 2009.

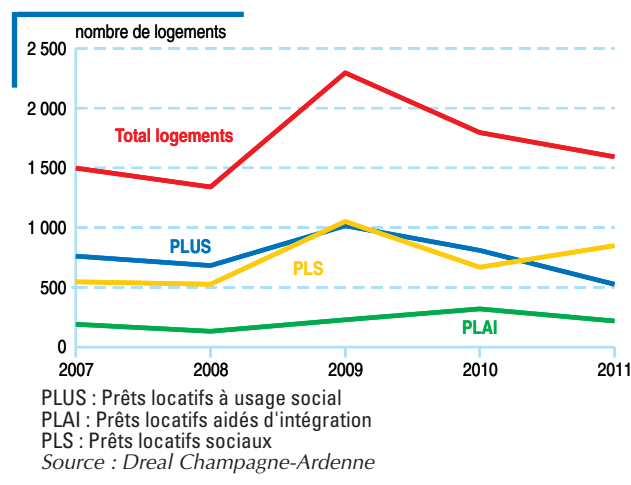
En Champagne-Ardenne, seuls cinq territoires relèvent de la classe B2 du zonage « Scellier » : Reims, Troyes, Châlons-en-Champagne, Charleville-Mézières, Épernay, et leurs communes périphériques respectives, le reste du territoire est classé en zone C. Les aides à la production des logements sociaux en Champagne-Ardenne se dirigent donc largement vers ces territoires : 74 % des engagements sont réalisés en zone B2, proportion en constante augmentation depuis 3 ans.

En 2011, 83 % des engagements s'orientent vers les départements de la Marne et de l'Aube, les deux départements comprenant le plus de territoires en zone B2 dont les deux délégataires de compétence des aides à la pierre, Reims Métropole et Cités-en-Champagne. Sur un total de près de 3,6 millions d'euros engagés, 49 % sont dédiés à des projets de ces deux délégataires. À ces aides directes s'ajoutent les aides indirectes (aides de circuit, exonération de la taxe foncière sur la pro-

priété bâtie, TVA à taux réduit notamment) qui se chiffrent à un montant estimé à 36 millions d'euros en Champagne-Ardenne, soit dix fois plus que les aides directes.

Certains projets spécifiques financés en 2011 sont dédiés à des publics en difficulté. À destination des travailleurs migrants, les PLAIs permettent notamment la réalisation des 70 logements du « foyer l'escalier » de Reims et du « foyer des travailleurs migrants » de Châlons-en-Champagne. L'essentiel des agrèments PLS concerne des structures dédiées aux personnes âgées et handicapées dans les zones rurales (314 logements) et aux étudiants à Reims et à Troyes (329 logements). Encore plus qu'en 2010, la Champagne-Ardenne se distingue par une propension plus forte au financement des logements individuels qu'au niveau national : 40 % des logements bénéficiant des PLUS et des PLAIs sont des logements individuels, soit 20 points de plus que la moyenne nationale.

Évolution du nombre de logements sociaux financés



Parc privé : la lutte contre la précarité énergétique, une priorité nationale et régionale

Les priorités d'intervention de l'Anah reposent en 2011 sur la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, le rééquilibrage des interventions vers les propriétaires occupants en situation de précarité énergétique et le recentrage de l'aide aux propriétaires bailleurs sur les logements dégradés dans une optique de maîtrise des loyers.

En Champagne-Ardenne, 1 122 logements font l'objet d'une aide de l'Anah en 2011 pour un montant global de 7,2 millions d'euros. Ces aides s'appuient pour plus de la moitié (58 %) sur les opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat et les programmes d'intérêts généraux, lesquels s'adressent à la fois aux

LOGEMENT SOCIAL

propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. Au total, y compris les crédits d'ingénierie, 7,7 millions d'euros sont injectés pour l'amélioration du parc privé.

En raison d'un reliquat conséquent de dossiers de propriétaires bailleurs déposés à la fin de l'année 2010, l'activité du début d'année 2011 est modérée pour cette cible. La baisse du nombre de logements subventionnés et celle des subventions engagées s'inscrivent dans le prolongement de 2010, à l'issue du plan de cohésion sociale et du plan de relance. La part des logements de propriétaires occupants subventionnés continue néanmoins de croître (80 % en 2009, 82 % en 2010 et 83 % en 2011).

Le programme « Habiter mieux », confié à l'Anah dans le cadre des « investissements d'avenir », complète les aides aux ménages en situation de précarité énergétique. Conformément au Grenelle de

l'Environnement, il relie les préoccupations environnementales par la réduction de la consommation énergétique des ménages, sociales en s'adressant aux ménages modestes, et économiques en produisant de l'activité pour les entreprises du bâtiment. Malgré un démarrage lent, le programme « Habiter mieux » connaît des résultats encourageants dès la mise en place des dispositifs de mobilisation des acteurs (en particulier les contrats locaux d'engagements). En Champagne-Ardenne en 2011, 188 dossiers sont ainsi instruits, soit 2,8 % des dossiers en France, correspondant à 18,7 % des objectifs fixés par l'Anah en début d'année 2011 pour la Champagne-Ardenne. ■

Manuel Oliver
Dreal Champagne-Ardenne

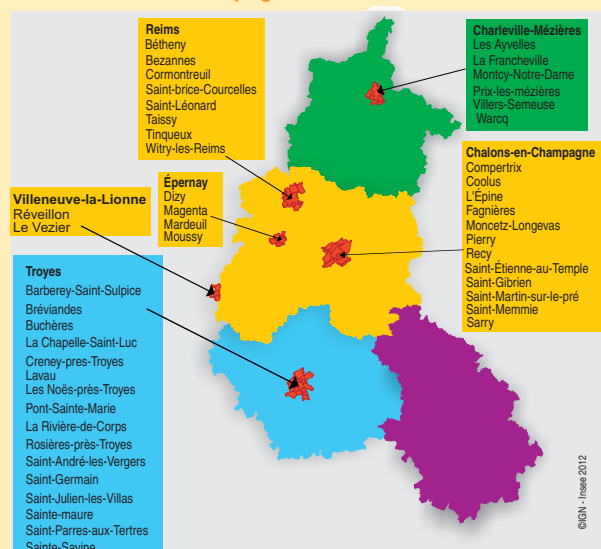


>> Le zonage Scellier

Pour soutenir l'investissement locatif, le dispositif "Robien" est institué en 2003 puis adapté aux mesures qui lui ont succédé. La version actuelle, dite « Scellier » est issue d'une révision conduite en 2009 et aménagée en 2010. Ce zonage est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif, l'accession à la propriété, ainsi qu'au prêt locatif intermédiaire.

- **Zone A bis** : Paris et communes limitrophes
- **Zone A** : agglomération de Paris, Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), Genevois français
- **Zone B1** : certaines agglomérations grandes ou chères, villes-centre de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris, certaines communes chères, îles, DOM-TOM, pourtour de la Côte d'Azur
- **Zone B2** : autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, autres communes chères situées en zones littorales ou frontalières, pourtour de l'Île-de-France et de la zone B1 en PACA, agglomérations des autres villes classées en B1
- **Zone C** : reste du territoire

Territoires B2 du zonage Scellier en Champagne-Ardenne en 2011



Source : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement