

Délégation des aides à la pierre

CUB

Bilan 2012

Parc Public 2012

Parc Public 2012

OBJECTIFS GENERAUX

- Programmation pluriannuelle territorialisée et mise à jour annuellement
- Développement de l'offre de PLAI (objectif 30%)
- Mise en œuvre du PNRQAD sur le centre historique de Bordeaux
- Poursuite du développement et rééquilibrage de l'offre sur le territoire
- Renforcement de l'accès sociale afin d'améliorer les parcours résidentiels des ménages

Parc Public 2012

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AGREES

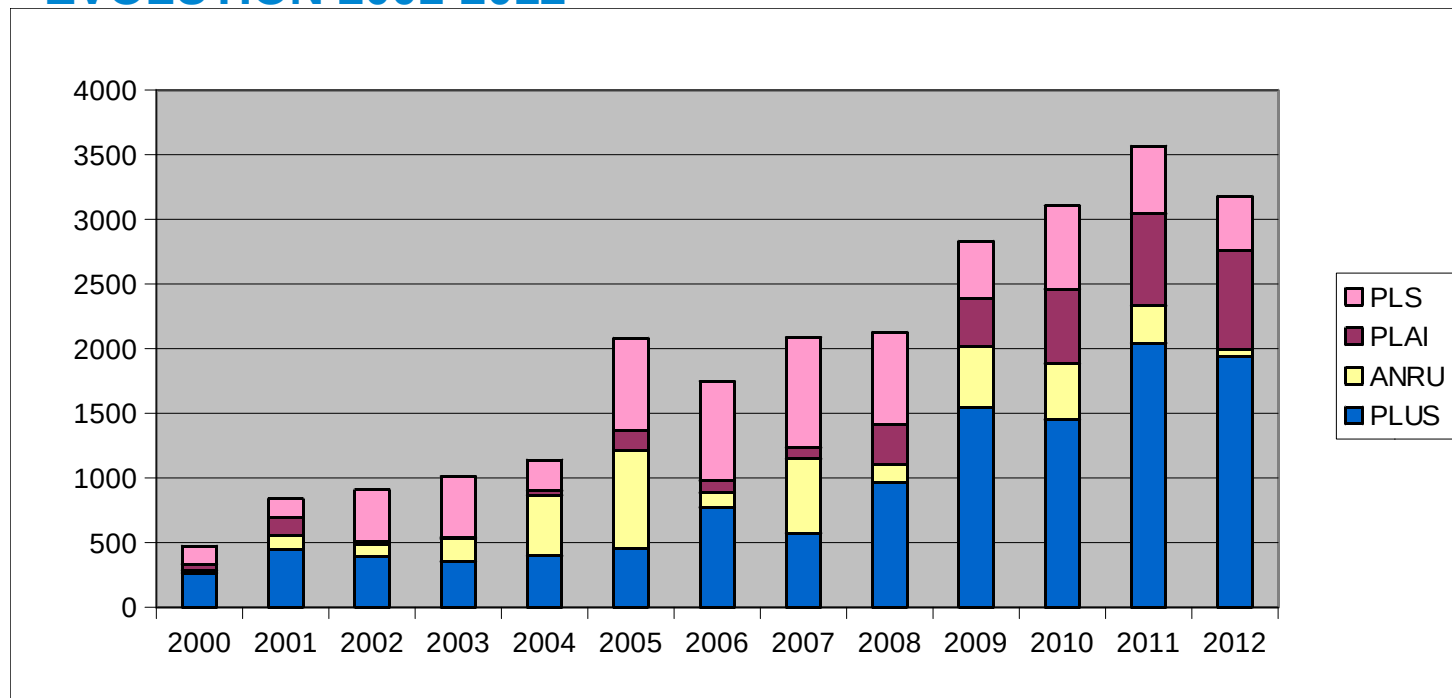
Nombre de logements	2009	2010	2011	2012
Logements PLUS	1544	1452	2043	1938
Logements PLAI	369	575	711	766
Dont structures	23	212	143	121
Logements PLS	443	644	522	422
Total	2356	2671	3276	3126

Ces chiffres comprennent l'extension J. Ellul à Bordeaux (30 PLAI) financés par le PIA. La RHVS de Lormont (102 places – PIA également) n'est en revanche pas comptée.

En synthèse, on constate en 2012 une légère baisse de la production de LLS, qui s'appuie sur une forte diminution de la programmation de PLS. En revanche, la production de PLUS / PLAI se maintient, dépassant largement les objectifs du PLH et permettant la poursuite du rattrapage de l'offre.

Parc Public 2012

EVOLUTION 2001-2012



On note une stabilisation de la production depuis trois ans. Pour autant, la répartition par produit se modifie au profit des PLAII. Au contraire la production PLS diminue, ainsi que la production en ANRU, les grands projets de renouvellement urbain étant en phase de finalisation

Parc Public 2012

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - CREATIONS NETTES

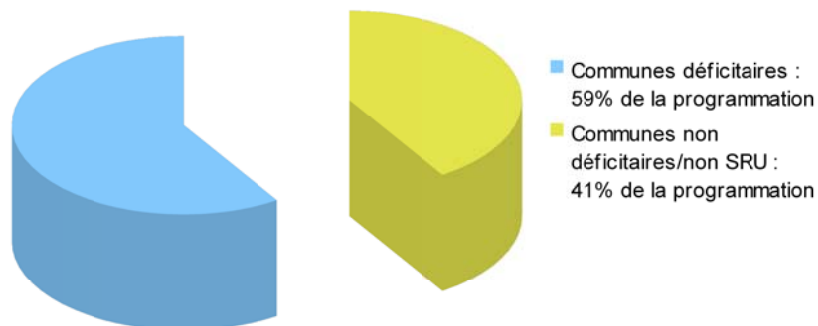
Nombre de logements	2010		2011		2012	
	CDHLM	AUTRES	CDHLM	AUTRES	CDHLM	AUTRES
Logements PLUS/PLAI	806	89	1089	118	1611	250
Logements PLS	769	7	547	10	397	38
Logements ANRU	246		558		227	
Démolitions	-587		-657		-180	
Ventes	-163		-183		-196	
Total	1167		1482		2147	

On constate une tendance à l'augmentation des créations nettes de LLS, avec une perspective croissante pour les années à venir compte tenu des augmentations constantes de volumes d'agréments, et de la finalisation des opérations de renouvellement urbain.

Parc Public 2012

TERRITORIALISATION DE LA PROGRAMMATION

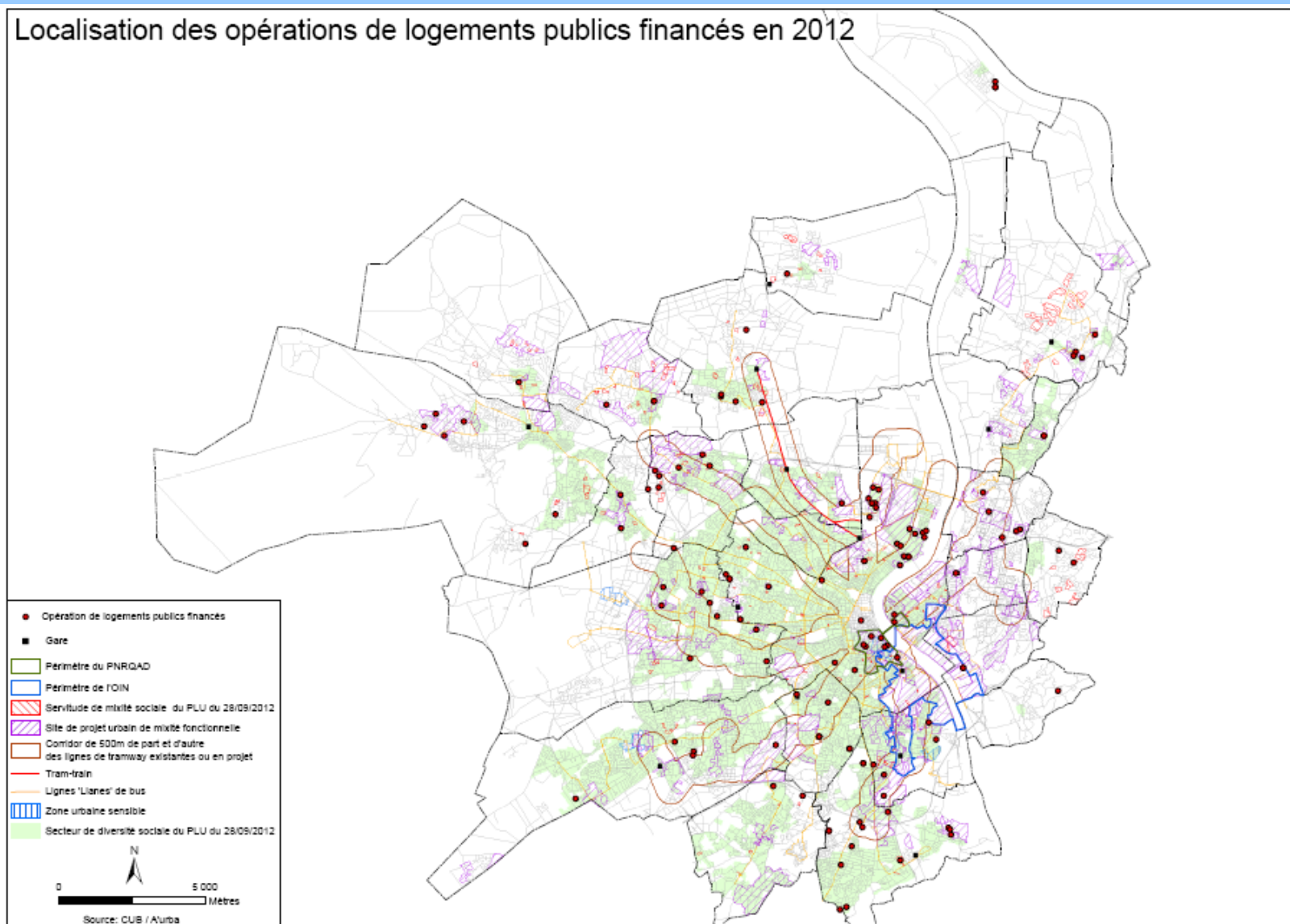
Répartition territoriale de la programmation 2012



Communes	PLAI	PLS	PLUS	TOTAL
Ambarès-et-Lagrave	8	0	30	38
Ambès	14	0	42	56
Artigues-près-Bordeaux	9	0	31	40
Bassens	0	0	0	0
Bègles	1	58	42	101
Blanquefort	10	9	37	56
Bordeaux	275	138	697	1110
Bouliac	0	6	0	6
Le Bouscat	0	0	0	0
Bruges	0	0	0	0
Carbon-Blanc	15	0	40	55
Cenon	14	15	55	84
Eysines	50	0	123	173
Floirac	0	8	12	20
Gradignan	12	0	28	40
Le Haillan	8	0	23	31
Lormont	4	91	14	109
Mérignac	117	7	150	274
Parempuyre	14	0	50	64
Pessac	51	0	87	138
Saint-Aubin-de-Médoc	14	0	36	50
Saint-Louis-de-Montferrand	0	0	0	0
Saint-Médard-en-Jalles	33	0	87	120
Saint-Vincent-de-Paul	0	0	0	0
Le Taillan-Médoc	28	0	62	90
Talence	25	57	94	176
Villenave-d'Ornon	64	33	198	295
TOTAL	766	422	1938	3126

Parc Public 2012

Localisation des opérations de logements publics financés en 2012



Parc Public 2012

MOYENS FINANCIERS

➤ **Enveloppe Etat** : 8 192 000€ (rappel 2011 : 8 500 000€)
Consommation : 94,58 % soit 7 748 022€

➤ **Enveloppe Cub** : 23 423 316 €

Rappel subventions unitaires

En €/lgt	PLUS	PLAI	moyenne
ETAT	0	10 000	2 303
CUB	12 000 max	5 000	8 840

Parc Public 2012

CHIFFRES CLE – PLUS/PLAI

- ◆ Coût moyen d'un logement : **142 730 €** (*142 749 en 2011*)
- ◆ Prix de sortie moyen :
 - 2 122 €/ m² TTC SU** en MOD (hors PNRQAD)
 - 2 155 €/ m² TTC SU** en VEFA
- ◆ Prix de sortie moyen en PNRQAD : **2 421 €/m² TTC SU**
- ◆ Moyenne fonds propres opérateurs : **10,29%** (*10% en 2011*)
- ◆ Part de VEFA : **43%** (*24% en 2011*)
- ◆ Part de PLAI : **28%** dont 4 opérations en PLAI structure (*26% en 2011*)

Parc Public 2012

ZOOM PNRQAD

Nombre de logements	2011	2012
PLUS	44	29
PLAI	21	18
TOTAL	65	47
Enveloppe Etat	776 000€	578 000€

La production en PNRQAD s'est poursuivie malgré un ralentissement, lié aux conditions de sortie des projets, qui s'avèrent plus complexes dans le secteur PNRQAD. A noter que les conditions de financement prévues à la convention sont exceptionnelles : aide à la pierre Etat respectivement de 10 000 et 16 000€ (PLUS / PLAI), pas d'aide Cub à la production de logement, mais une aide de 7622€ / logement au recyclage foncier (In Cité).

Parc Public 2012

ACCESSION SOCIALE - PSLA AGREES

Nombre de logements	2009	2010	2011	2012
	62	94	100	237

La production de PSLA double en 2012, montrant une réelle volonté et une structuration des opérateurs pour produire de l'accession pour les ménages modestes. Les résultats sont encourageants mais devront être confirmés dans le temps, car le contexte économique peut modifier fortement cette donnée, les acquéreurs ne levant l'option qu'au terme d'un délai défini contractuellement (1 à 5 ans).

Parc Public 2012

PERSPECTIVES

➤ Une programmation ambitieuse

Nombre de logements	2013	2014-2015
	4295	6220

➤ Des inquiétudes sur le modèle

- conditions d'accès au foncier (mobilisation, prix, optimisation...)
- marges de manœuvre liées à la loi SRU modifiée (territorialisation, répartition des « typologies », etc)
- nouveau durcissement des conditions financières, avec des coûts en hausse (normes, TVA, foncier, etc) et des inquiétudes sur les financements (mobilisation des partenaires institutionnels, accès aux produits financiers)
- contexte morose de la production privée

Parc Public 2012

CONCLUSION

L'exercice 2012 :

- ♦ des résultats 2011 confortés et stabilisés
- ♦ un bilan positif, en cohérence avec les objectifs du territoire
- ♦ une part de PLAI en hausse et des structures agréées mais
- ♦ de nombreuses difficultés rencontrées dans le montage des dossiers

Perspective 2013 :

- ♦ Des intentions de programmation très ambitieuses (près de 4300 LLC), signe d'une véritable mobilisation des acteurs
- ♦ une nécessaire prudence sur ces chiffres
- ♦ un paysage du logement en difficulté
- ♦ Des objectifs de l'Etat annoncés en CRH à hauteur de 5095 LLC (2523 PLUS/1204PLAI/1368PLS)

Parc Privé 2012

Parc Privé 2012

OBJECTIFS GENERAUX

- Traitement de l'habitat indigne
- Amélioration de la performance énergétique
- Adaptation des logements (handicap/vieillesse)
- Maintien ou développement du parc locatif à loyer maîtrisé

Parc Privé 2012

REALISATIONS 2012

Nombre de logements parc anciens améliorés en 2012	PO	PB	Total	Objectif (global)	Taux de réalisation (global)
Habitat indigne	3	16	19	19	100%
Habitat très dégradé (indice 0,55)	1	20	21	46	46%
Habitat moyennement dégradé (indice 0,40) + autres travaux	21	8	29	68	43%
Adaptation	33	-	33	23	143%
Energie	34	-	34	216	16%
Total	92	44	136	372	36%

Parc Privé 2012

COMPARAISON 2011/2012

	2011	2012	Evolution
PO	115	92	-20%
PB	70	44	-37%
Total	185	136	-26%

Parc Privé 2012

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

92 logements dont :

- ♦ 3 aides contre l'habitat indigne
- ♦ 1 aide pour logement très dégradé
- ♦ 33 aides handicap vieillesse
- ♦ 34 aides précarité énergétique (les deux pouvant être cumulées)
- ♦ 21 aides autres

Baisse significative de l'intervention au profit des PO, ne répondant pas bien aux objectifs notamment l'énergie

Parc Privé 2012

PROPRIETAIRES BAILLEURS

43 logements dont :

- 19 conventionnés LCS (loyer social)
- 16 conventionnés LCTS (loyer très social)
- 8 conventionnés LI (loyer intermédiaire)

Forte baisse de la programmation des PB, ne satisfaisant pas la politique communautaire, et notamment la priorité sur la production de logements conventionnés dans le parc privé, avec maîtrise des loyers

Parc Privé 2012

COMMENTAIRES

- ♦ Les résultats en baisse sont constatés également au plan national
- ♦ **La conjoncture économique** : elle est excessivement défavorable aux projets de réhabilitation des propriétaires
- ♦ **Le recentrage de l'ANAH sur les PO en 2011** : il poursuit ses effets, sur la politique de production de logements conventionnés, amplifiés par la baisse des aides d'autres financeurs dans ce même domaine.
- ♦ **La condition des 25% de gain énergétique** dans le cadre des dossiers Habiter mieux : elle constitue souvent un élément bloquant pour sortir des dossiers de PO surtout les plus modestes
- ♦ **L'absence de dispositif communautaire** : au plan local, c'est un élément très impactant sur les résultats puisque l'animation n'est pas assurée (évaluation du dispositif antérieur réalisée en 2012 ; consultation des communes et rédaction du cahier des charges en cours)

Parc Privé 2012

MOYENS FINANCIERS

	Enveloppe annuelle prévisionnelle		Enveloppe consommée	
	Crédits délégués Anah	Fonds propres CUB	Crédits délégués Anah	Fonds propres CUB
2010	4 006 000,00 €	450 000€	4 005 799,00 €	439 121,00 €
2011	3 020 602,00 €	468 000,00 €	1 972 724,00 €	205 831,00 €
2012	2 631 229,00 €	468 000,00 €	1 411 966,00 €	184 555,00 €

L'enveloppe consommée en 2012 (crédits délégués et fonds propres Cub) correspond à :

- ◆ Ingénierie (études)
- ◆ PIG PST de la Gironde
- ◆ OPAH RU HM de Bordeaux
- ◆ Secteur diffus

Parc Privé 2012

PERSPECTIVES

- ◆ Un nouveau dispositif communautaire : la Cub prépare actuellement le cahier des charges de son nouveau dispositif. Il est prévu également une action forte sur l'énergie, pour répondre aux ambitions du Plan Climat.
- ◆ L'OPAH de Lormont : lancement en début d'année de ce dispositif destiné à traiter l'habitat spécifique de bourg ancien de Lormont, ainsi que l'habitat individuel du Haut Lormont
- ◆ Ces deux dispositifs viendront alimenter l'activité sur l'ensemble du territoire, et seront par la suite complétés par l'OPAH spécifique à la copropriété du Burck à Mérignac/Pessac qui fait actuellement l'objet d'une dernière étude pré-opérationnelle
- ◆ L'évolution de la conjoncture économique sera déterminante pour la capacité des ménages à initier des travaux

Parc Privé 2012

CONCLUSION

L'exercice 2012 :

- ♦ des résultats en baisse, ne satisfaisant pas les ambitions communautaires
- ♦ un paysage morose de l'action sur le parc privé, au niveau national

Avenir à court terme :

- ♦ le lancement de nouveaux dispositifs animés en 2013 sur le territoire
- ♦ l'annonce de nouveaux financements pour l'ANAH et l'attente des priorités en adéquation avec la politique annoncée par le Ministère
- ♦ des inquiétudes sur les volontés et/ ou capacités des partenaires à poursuivre leur mobilisation