



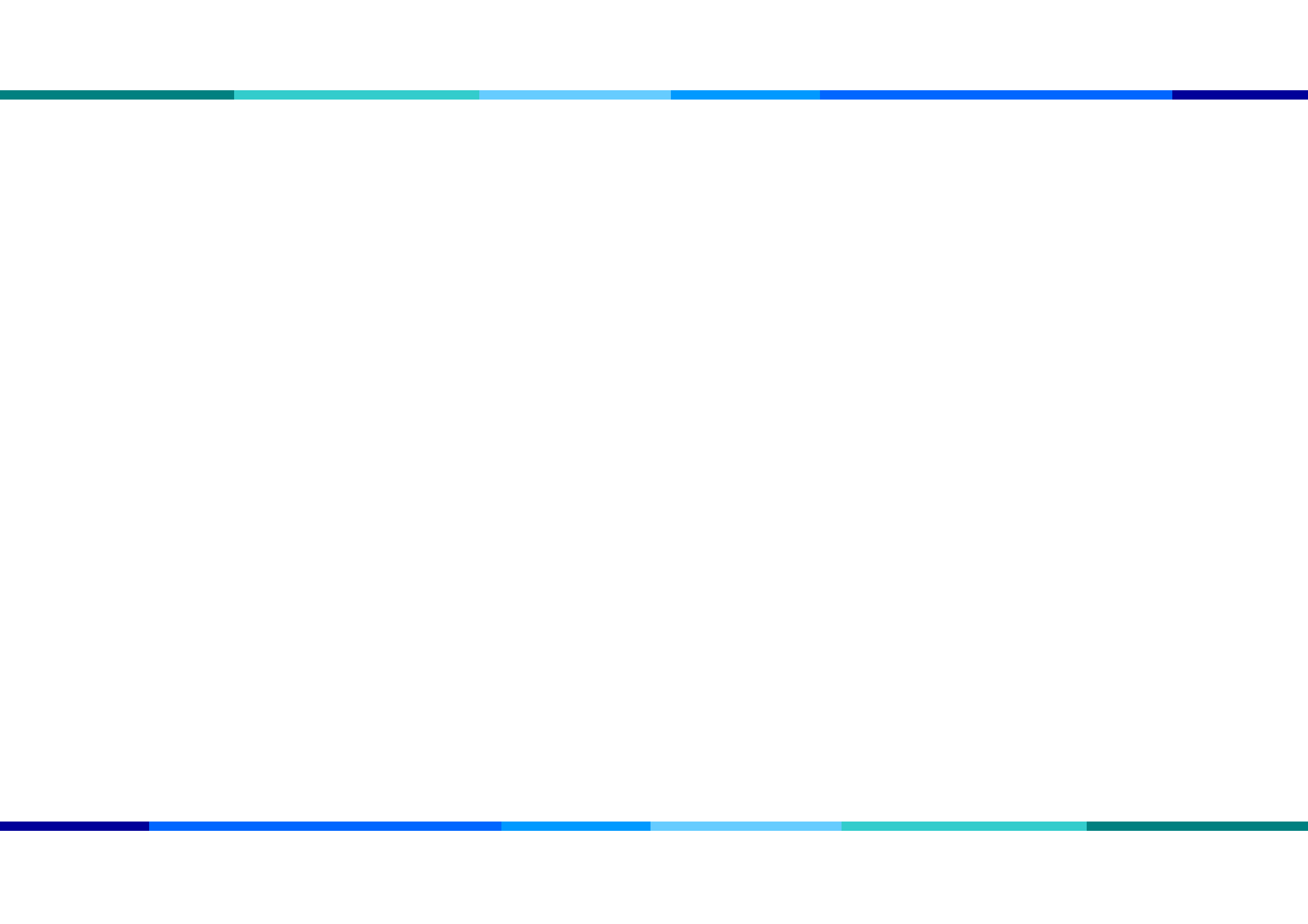
HABITAT PRIVE : *Connaître les interventions des collectivités locales*



Rapport de stage individuel de formation professionnelle



Aurélie KALIFA, année universitaire 2006 - 2007



Fédération Nationale Habitat & Développement,
27 rue de la Rochefoucauld
75009 Paris
01.45.26.69.66

Polytech'Tours - Département aménagement
35 allée Ferdinand de Lesseps
37200 Tours
02.47.36.70.57

HABITAT PRIVE : ***Connaître les interventions des collectivités locales***

Analyse de la base de données des aides à l'habitat privé allouées par les collectivités locales

Rapport de stage individuel de formation professionnelle

Aurélie KALIFA, année universitaire 2006 - 2007

Maître de stage : Michel PELENC, FNH&D

Enseignant - conseiller : Eric THOMAS, EPU - DA

REMERCIEMENTS

Je souhaite remercier toute l'équipe de la Fédération Nationale Habitat & Développement et plus particulièrement Michel PELENC et Jeanne FOURNIER pour leurs conseils et leur disponibilité.

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS.....	3
INTRODUCTION.....	7
I. Contexte de l'étude.....	9
A. Présentation de l'étude.....	9
B. Présentation de la base de données.....	11
II. Analyse générale des interventions.....	13
A. Contexte politique national.....	13
B. Caractéristiques générales des interventions des collectivités en faveur de l'habitat privé.....	17
III. Caractéristiques des interventions envers l'habitat privé des Conseils Régionaux et des Conseils Généraux.....	23
A. Interventions des Conseils Régionaux.....	23
B. Interventions des Conseils Généraux.....	29
CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES.....	39
BIBLIOGRAPHIE.....	40
TABLE DES SIGLES.....	41
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	42

INTRODUCTION

Le réseau Habitat & Développement (H&D), créé en 1951, a pour vocation d'aider les particuliers à optimiser leur projet d'amélioration de l'habitat et d'accéder à un logement décent. Dans ce but, il s'applique à informer les particuliers sur les aides dont ils peuvent bénéficier.

Le contexte politique national fait une place centrale à la question du logement, notamment envers les plus démunis.

Depuis la loi « Libertés et Responsabilités Locales » (LRL), qui permet aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunales (EPCI) et aux Conseils Généraux de prendre la compétence « logement », il y a eu une augmentation des aides locales à l'habitat privé.

Avec la multiplication des actions à différents échelons territoriaux, l'information des particuliers est devenue complexe. Ainsi, pour faciliter l'accès à ces informations, la Fédération Nationale Habitat & Développement (FNH&D) a lancé depuis 2003 la mise en place de la base « Toutes les aides à l'habitat privé ». Cette base de données, accessible grâce à l'outil Internet, de façon gratuite, a pour vocation première d'informer les particuliers sur les aides dont ils peuvent bénéficier et ainsi de les accompagner dans leur projet de logement, mais aussi de les orienter vers un interlocuteur qui lui permettra de réaliser les démarches nécessaires. Elle permet aussi aux acteurs du logement de s'informer sur les aides octroyées par les différentes collectivités.

Au 24 septembre 2007 celle-ci recensait 851 aides, octroyées par les différentes collectivités territoriales (Conseils Régionaux, Conseils Généraux, Groupements de Communes, Communes).

La loi LRL a permis aux collectivités d'adapter les politiques de l'habitat au contexte local.

La base de données « Toutes les aides à l'habitat privé », a alors servi à analyser les politiques locales mises en places.

Qui agit en faveur de l'amélioration du parc de logements privés? Quelle est la répartition territoriale de ces interventions? A qui bénéficient-elles? Sont elles à la hauteur des objectifs du Plan de Cohésion Sociale (PCS)?

Tant de questions auxquelles nous allons tenter de répondre.

Grâce à une étude menée en 2006 par Jeanne FOURNIER (FNH&D), l'évolution des politiques locales a pu être étudiée. Alors que certaines s'affirment, d'autres se font moins intenses, laissant place à l'émergence de nouveaux domaines d'interventions.

I. Contexte de l'étude

A. Présentation de l'étude

1. Cadre et objectif de l'étude

Le réseau Habitat & Développement (H&D) a pour vocation de permettre aux particuliers d'optimiser les projets d'amélioration de l'habitat et de favoriser l'accès à un logement décent et de qualité.

Ainsi, depuis les années 1970, Habitat & Développement publie le « Guide de l'habitat et du développement » recensant les informations sur les aides nationales mais aussi les aides locales (éditions départementales).

Avec l'émergence des politiques de l'habitat des collectivités territoriales, processus accéléré par la multiplication des délégations des aides à la pierre, Habitat & Développement a lancé depuis 2003, avec le soutien de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), de la DGUHC (Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction), et du CAH (Club de l'Amélioration de l'Habitat), la base « Toutes les aides à l'habitat privé ».

En effet, l'importance des réformes en cours (Délégations des aides à la pierre, Engagement National pour le Logement (ENL), Droit au Logement Opposable (DALO), la diversité des actions territoriales et nationales, ainsi que les enjeux importants que représente le logement, définissent la toile de fonds de cette analyse.

Cette base de données, accessible par internet depuis le site www.habitatdeveloppement.fr, rubrique toutes les aides à l'habitat, et www.anah.fr est à la disposition de tous les publics (collectivités, particuliers) de façon gratuite. Son but est de permettre par accès facile aux informations collectées par le réseau de façon à faciliter les projets immobiliers.

Mais au delà de cet aspect informatif, l'objectif de cette étude est de veiller à l'émergence des politiques locales. En effet, Les collectivités territoriales ainsi que les intercommunalités se positionnent dans le domaine du logement au fur et à mesure des répartitions des compétences entre l'Etat et les échelons décentralisés. De nombreuses politiques et actions ont déjà été mises en places à toutes les échelles territoriales.

Depuis la loi « Libertés et Responsabilités locales » (LRL), les EPCI et les Conseils Généraux ont la possibilité d'attribuer elles-mêmes les aides au logement.

Trois ans après cette loi, il est intéressant de faire un bilan. Qui agit en faveur du logement privé ? Quelle est la répartition territoriale de ces actions ? De quelles manières ? En faveur de quels publics ? Ces aides vont elles dans le sens des objectifs du PCS ? sont autant de questions auxquelles nous essaierons d'apporter des réponses et des explications.

2. Méthode de travail

Pour la mise en place de cette étude une collecte de données est réalisée annuellement par la Fédération Nationale Habitat & Développement (FNH&D). Celle-ci fait appelle à plusieurs sources :

- Une enquête est envoyée annuellement aux collectivités territoriales (Conseils Régionaux, Conseils Généraux, EPCI délégataires des aides au logement). Depuis, cette année elle est envoyée en 3 exemplaires à celles-ci (service des politiques sociales, service de l'environnement, service de l'habitat), ceci en raison de la multiplicité des services octroyant des aides à l'habitat et du manque de coordination de ceux-ci. De plus, il est question d'élargir, dès l'année prochaine, le champ des collectivités interrogées, aux EPCI de plus de 50 000 habitants (Communautés d'Agglomération, Communauté Urbaines et Communautés de Communes) étant donné leur implication en faveur de la politique de l'habitat.
- Pour compléter la base de données, et ne pouvant réaliser l'enquête auprès de toutes les communes de France (36 782 communes), une enquête est envoyée annuellement aux 57 structures du réseau H&D, qui couvrent 70 départements, permettant par leur biais de connaître les aides communales et intercommunales de leur territoire d'action.
- Alors que l'enquête est envoyée à toutes les collectivités territoriales, certaines d'entre elles ne répondent pas à celle-ci. Ainsi, pour que la mise à jour soit la plus complète possible, il est parfois nécessaire de consulter les sites internet de celles-ci.
- De plus, pour que l'actualisation se fasse en continu, une récolte d'informations est réalisée quotidiennement grâce à la lecture de nombreuses revues spécialisées (telles que le Moniteur, ou encore la Gazette des communes), auxquelles la FNH&D est abonnée.

L'actualisation de la base de données se déroule en deux étapes:

- Tout d'abord, une actualisation est réalisée sur la base de données FileMaker Pro sous forme de fiches. Cette base de données permet, lors de l'enquête annuelle (par courrier), une lecture simple des informations et une mise à jour rapide sous format papier. De plus, elle permet aisément une extraction des informations grâce aux outils de requêtes.
- Dans, un deuxième temps, la mise à jour est réalisée sur le site internet.

Fin septembre 2007, la base de données des aides à l'habitat privé comptait 856 fiches d'aide, dont 463 actualisées en 2007, soit une mise à jour de 54%:

- Sur 68 fiches recensant les aides octroyées par les Conseils Régionaux, 53 fiches ont été mises jour, soit une actualisation de 77%. Les fiches non mises à jour concernent les aides octroyées par les régions Corse, Lorraine, et Martinique.
- Sur 351 fiches recensant les aides octroyées par les Conseils Généraux, 313 fiches ont été mises jour, soit une actualisation de 89%. Les fiches non mises à jour concernent les aides octroyées par les départements des Ardennes, Corse du Sud, Charente, Drôme, Eure-et-Loir, Gironde, Lot et Garonne, Moselle, Nord, Pas-de-Calais, Hautes-Pyrénées, Saône-et-Loire, Paris, Deux-Sèvres et Guadeloupe.
- Sur 103 fiches recensant les aides octroyées par les EPCI « délégataires », 38 fiches ont été mises jour, soit une actualisation de 35%. Cela est dû à un retard pris dans l'envoi des enquêtes auprès de ceux-ci (les réponses étant encore en cours de mise à jour).
- Sur 132 fiches recensant les aides octroyées par les Groupements de communes « non délégataires », 29 fiches ont été mises jour, soit une actualisation de 22%.
- Sur 152 fiches recensant les aides octroyées par les Communes, 98 fiches ont été mises jour, soit une actualisation de 64%.

Le manque de mise à jour des aides octroyées par les Groupements de communes « non délégataires » et des communes est dû au peu d'implication dont font preuve les structures locales H&D, qui perçoivent encore mal l'intérêt de cette étude.

N° de l'aide : 03 DFI 01 2007 05

Département : 03-Ailier AU

Grand domaine : ☐ Création de logements locatifs (hors LV) ☐ Adaptation âge ou handicap
☐ Remise sur le marché LV ☐ Sortie insalubrité / Déconstructions / Ruines
☐ Transformation / Chgt usage ☐ Autres AH de la cadre d'une opération programmée
☐ Réfection F ou T / restauration ☐ Travaux uniquement sur parties communes
☐ Énergie ☐ Amélioration habitat (hors IHS)
☐ Eau / Assainissement / Inondation ☐ Logements touristiques
☐ Accession / Construction

Objectifs PCI : ☐ Loyer maîtrisés ☐ DALD ☐ délégués

Nom de l'aide : Aide à la remise sur le marché de logements vacants Type d'aide : Subvention

Organisme financeur : Département CC ☐ Autres EPCI RP
☐ CA ☐ Syndicats
☐ SAN ☐ Autre...

Bénéficiaire : Propriétaire Bailleur Bénéficiaire particulier

Objet de l'aide : Amélioration / remise sur le marché de logements vacants, Habitat et insalubrité

Type de travaux : Tous types de travaux

Conditions d'octroi :
 - Le logement doit être situé sur le territoire d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou d'un Programme social thématique (PST),
 - aide aux propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement,
 - le logement doit être vacant depuis plus d'un an et nécessiter un montant minimum de 15 000 euros de travaux.

Modalités de calcul de : L'aide départementale est fixée à 1.600 euros par logement.

Contacts : Conseil Général, Direction De l'habitat Et Du Logement

Date de création : 10/04/2006 Dernière modification : 24/08/2007

Mise à jour en : 2007 05

Image 1 : Exemple de fiche FileMaker Pro pour actualisation de la base de données

Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé »

Réalisation : Aurélie KALIFA

	Nombre d'établissements ayants répondu	Actualisation	
		En nombre	En %
Conseils Régionaux	20	53	77%
Conseils Généraux	83	313	89%
EPCI « délégataires »	15	38	35%
Structure H&D	7	127	44%

Tableau 1 : Mise à jour de la base des aides à l'habitat privé

Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé »

Réalisation : Aurélie KALIFA

B. Présentation de la base de données

1. Principes

La base de données comporte 9 informations permettant à la fois une lecture simple de l'internaute, mais aussi l'exploitation pour l'analyse de celles-ci.

- Informations pour l'internaute :
 - ♦ Nom de l'aide : Il apparaît de façon la plus claire possible pour que l'internaute puisse voir en un clin d'œil si cette aide le concerne ou non.
 - ♦ Publics bénéficiaires : De même, que le nom de l'aide, cette information permet à l'internaute de savoir à quel public cette aide s'adresse (propriétaires bailleurs, propriétaires occupants, personnes âgées, personnes handicapées...).
 - ♦ Objet de l'aide : Il permet de déterminer les types de travaux pris en charge.
 - ♦ Conditions d'octroie : Les aides sont pour la plupart soumises à des conditions de ressources, ou encore à des obligations de la part du bénéficiaire (exemple: un propriétaire bailleur devra, pour bénéficier de l'aide à l'amélioration de l'habitat, louer le logement à loyer maîtrisé pendant une durée minimum de 9 ans suite à l'octroie de celle-ci).
 - ♦ Mode de calcul : Il informe de la façon la plus exhaustive possible du montant de l'aide octroyée (exemple: subvention de 10% du coût TTC des travaux).
 - ♦ Où s'adresser : Pour faciliter la recherche d'informations complémentaires et donc diriger les internautes vers un interlocuteur à même de les informer, il apparaît, lorsque cela est possible, le nom du service compétent.
- Informations pour l'étude:
 - ♦ Organisme financeur : Cette information permet de pouvoir déterminer quelles sont les collectivités locales qui s'impliquent le plus dans les aides à l'habitat privé et de les étudier séparément.

- ♦ Grands domaines : Les domaines d'interventions des collectivités territoriales sont nombreuses, elles ont été répertoriées afin de faciliter l'étude, il s'agit de:
 - * Création de logements locatifs (hors logements vacants)
 - * Remise sur le marché de logements vacants
 - * Transformation/ Changement d'usage
 - * Réfection façades ou toitures / restauration
 - * Energie
 - * Eau/ Assainissement/ Inondation
 - * Accession/ Construction
 - * Adaptation à l'âge ou au handicap
 - * Sortie d'insalubrité/ Décence/ Ruines
 - * Amélioration de l'Habitat dans le cadre d'une Opération programmée
 - * Travaux uniquement sur parties communes
 - * Amélioration de l'Habitat (hors Opération programmée)
 - * Logement touristique
- ♦ Bénéficiaires : Il s'agit des publics concernés par l'aide (Propriétaires occupants, Propriétaires bailleurs, Accédants à la propriété, Locataires).
- ♦ Publics spécifiques : Certaines aides sont attribuées à des publics considérés comme plus fragiles que les autres (personnes âgées, personnes handicapées, bénéficiaires du RMI/RMA, agriculteurs...).
- ♦ Objectifs du PCS : Cette information permet de déterminer l'implication des collectivités territoriales en faveur de la mise en œuvre des objectifs du PCS (Loyers maîtrisés, Logements vacants, Lutte contre l'habitat indigne, DALO).

2. Limites

La base de données Habitat & Développement des aides des collectivités locales à l'habitat privé ne prétend pas à l'exhaustivité. Elle repose essentiellement sur les enquêtes envoyées aux différentes collectivités territoriales.

Alors que les Régions et Départements ont répondu de façon massive, les structures H&D et les EPCI « délégataires » ont encore peu répondu.

Autrement dit, la base propose pour les Régions et les Départements des informations quasiment exhaustives, alors que pour les communes ou leurs groupements, il est préférable de parler de tendances.

Enfin, la base de données ne contient aucunes informations sur les volumes de crédits alloués pour ces interventions, ainsi que sur l'utilisation de ces crédits. Il est donc impossible de déterminer si ces interventions sont effectivement mises en place ou si leur existence est simplement théorique. Nous ne pouvons déterminer quels moyens possèdent les collectivités ni si elles les utilisent partiellement ou entièrement.

II. Analyse générale des interventions

A. Contexte politique national

1. Le Droit au Logement Opposable (DALO)

La loi relative au droit au logement opposable a été promulguée le 5 mars 2007. Ce droit est garanti à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

La loi instituant le droit au logement opposable désigne l'Etat comme garant du respect de ce droit au logement décent et indépendant. Elle oblige à une logique de résultats.

La mise en place de ce dispositif est progressive :

- A compter du 1er décembre 2008 : 6 catégories de demandeurs peuvent présenter un recours pour obtenir un logement (publics prioritaires).
- A compter du 1er janvier 2012 : ce droit est étendu à toutes les personnes éligibles au logement social, qui n'ont pas reçu de réponse adaptée à leur demande de logement après un délai anormalement long.

Sont considérées comme publics prioritaires, les personnes :

- Dépourvues de logement
- Menacées d'expulsion sans relogement
- Hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Logées dans des locaux sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il y a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap ou s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap.

La mise en œuvre de ce droit s'exerce par un recours amiable (commission de médiation départementale), puis, le cas échéant, par un recours contentieux (juridiction administrative).

La loi instituant le Droit au Logement Opposable envisage une approche « *territoriale expérimentale sur 6 ans pour des EPCI volontaires* ». En effet, un EPCI, signataire d'une convention de délégation de la compétence logement peut demander à devenir, sur son territoire, le garant du droit au logement décent et indépendant.

2. Le Plan de Cohésion Sociale (PCS)

Face à l'insuffisance de l'offre de logements compatibles avec les besoins des ménages et pour faire face à l'enjeu du droit au logement opposable, l'Etat a mis en place depuis 2005, un plan « logement privé » qui a pour objectifs de :

- Porter à 200 000 le nombre de logements à loyers maîtrisés, entre 2005 et 2009 et à 100 000 le nombre de logements vacants remis sur le marché.
- Sécuriser les rapports locatifs (par la mise en place de la Garantie des Risques Locatifs (GRL))
- Lutter contre l'habitat indigne
- Développer l'accession sociale à la propriété (PTZ dans l'ancien, PTZ neuf majoré, maisons à 100 000 euros).

Ce programme doit permettre d'asseoir et de renforcer la fonction sociale dans les « cœur de ville ».

En effet, le parc locatif privé héberge 6 millions de ménages (4 millions de ménages occupent un logement HLM), il accueille une majorité de ménages modestes : les trois quarts des locataires du secteur privé (74%) ont des revenus inférieurs à ceux d'accès au parc HLM (plafonds PLUS).

En complément du programme parc privé:

- « Rattrapage des retards en matière de logements locatifs social »
Ce programme prévoit la production de 500 000 logements locatifs sociaux sur 5 ans et la poursuite du programme de rénovation urbaine.
- « Renforcement de l'accueil et de l'hébergement d'urgence »
Ce programme vise à développer et améliorer la qualité de l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion: 100 000 places disponibles d'ici 2009.

3. Engagement National pour le Logement (ENL)

La loi du 13 juillet 2006, loi ENL constitue le volet législatif du Pacte National pour le Logement et renforce le volet logement du Plan de Cohésion Sociale. Elle est composée de 4 thématiques:

- Aider les collectivités à construire : majoration de la TFPNB, accélération des procédures de cession de terrains de l'Etat, création de nouvelles servitudes « logements sociaux », etc.
- Augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés : création du « Borloo populaire » et du « Borloo dans l'ancien ».
- Favoriser l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes : TVA 5,5% pour l'accession sociale dans le neuf dans les quartiers en rénovation urbaine, majoration du prêt à 0% dans le neuf.

4. La loi relative aux libertés et responsabilités locales (LRL): la mise en œuvre locale des politiques de l'habitat.

Avec la loi du 13 août 2004, les EPCI et les départements peuvent signer avec l'Etat des conventions de délégation de la compétence « logement » pour mettre en œuvre une politique locale de l'habitat. L'Etat et le délégataire s'engagent sur un programme de l'habitat de 6 ans, sur les financements nécessaires à sa mise en œuvre et la gestion des aides.

L'architecture du dispositif

Les EPCI (Communautés Urbaines, d'Agglomération, de communes, Syndicats d'Agglomération Nouvelle), ayant défini leur Programme Local de l'Habitat (PLH), et les départements peuvent négocier avec l'Etat et l'ANAH une délégation de compétence « Logement ».

Dans le cadre de la convention, le Président de l'EPCI ou du Conseil Général attribue, les aides à l'habitat et notamment, les aides « habitat privé » après avis de la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat privé.

En l'absence de convention, l'Etat et l'ANAH conservent la compétence et mettent en œuvre, en partenariat avec les collectivités locales, la politique territoriale de l'habitat.

Le champ de la délégation de compétence « Logement »

1/ Aides à la pierre pour le développement de l'offre locative sociale publique et l'amélioration du parc existant public et privé

- Construction et amélioration de logements locatifs sociaux publics (PLUS, PLAI, PALULOS, PLS)
- Création, amélioration des places d'hébergement (CHRS, CADA, maisons relais, résidences sociales, foyers de travailleurs migrants)
- Amélioration du parc privé social (ANAH)
- Programme de Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA)

2/ Aides aux études et à l'ingénierie associées aux actions programmées

- Etat : prestations « logements locatifs sociaux » (études de marchés, etc.)
- ANAH : prestations « logements privés » (études/ suivi-animation OPAH, etc.)

Aujourd'hui 25 conseils généraux et 73 groupements de communes ont signé la convention de délégation de compétence.

	Délégataires de la compétence des aides au logement
Communautés d'Agglomération	55
Communautés de Communes	6
Communautés Urbaines	12
Départements	25
Total	98

Tableau 2 : Collectivités signataires de la convention de délégation de compétence.

Source : DGIHC

Réalisation : Aurélie KALIFA

5. Dispositifs et outils de l'habitat et du logement

Les dispositifs

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

C'est le cadre institutionnel de définition et d'harmonisation des initiatives en direction du logement des familles en situation précaire. Il est élaboré conjointement par le préfet de Département et le président du Conseil Général, en association avec les partenaires du logement et de l'action sociale. La loi du 31 mai 1990 l'a rendu obligatoire, ainsi que la création d'un Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Ces plans s'organisent autour de 3 axes :

- ♦ La connaissance des besoins (repérage des ménages en difficulté),
- ♦ Le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée,
- ♦ La solvabilisation et l'accompagnement social des ménages.

- Le Fonds de Solidarité logement

Outil principal du PDALPD, il a pour but d'aider les ménages en difficulté:

- ♦ A accéder ou à se maintenir dans un logement locatif,
- ♦ A faire face aux charges collectives, au remboursement des emprunts contractés pour les copropriétaires occupants, lorsqu'ils habitent une Zone Urbaine Sensible (ZUS) ou une copropriété située en secteur programmé.

Il permet la conception d'outils et de dispositifs particuliers : prospection immobilière sociale, bail à réhabilitation, intermédiation bailleur-occupants, traitement des cas d'urgence, etc.

Depuis la loi du 13 août 2004, le FSL est transféré obligatoirement aux Départements et son champs d'application est élargi aux :

- ♦ Aides aux charges (impayés d'eau, d'électricité et de service téléphoniques),
- ♦ Aides à la sécurisation locative (allocation temporaire de logement et aide à la gestion locative adaptée).

Afin de développer les actions préventives, des Fonds Sociaux d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie peuvent être mis en place dans le cadre du FSL.

Les outils

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Outil intercommunal de programmation de l'offre et de la demande en matière de logements, il organise la concertation entre tous les acteurs d'un même bassin d'habitat.

Le PLH établit pour au moins 6 ans:

- ♦ Un diagnostic des besoins en logements et du fonctionnement du marché,
- ♦ Des orientations stratégiques « habitat » et « foncier »,
- ♦ Un plan de construction et de réhabilitation des logements, des actions d'insertion par le logement des populations défavorisées,
- ♦ Des moyens d'actions, des outils de suivi et d'évaluation de ces actions.

Les EPCI souhaitant obtenir la délégation de compétence « logement » doivent nécessairement définir leur PLH, intégrant les objectifs du Plan de Cohésion Sociale.

- Le Programme Départemental de l'Habitat (PDH)

Depuis 2007, les départements doivent définir un PDH. Ce document cadre doit permettre de définir une politique départementale de l'habitat coordonnée avec les PLH des EPCI. Il peut servir de base à l'élaboration de la convention de délégation de compétence « logement » au Conseil Général.

- L'Observatoire de l'Habitat

Il permet, à partir d'indicateurs structurels, un partage des connaissances entre acteurs de l'habitat pour mieux identifier les besoins, définir un plan d'actions, évaluer les politiques locales.

Il est obligatoire en cas de délégation de compétences aux EPCI et départements.

- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et le Programme d'Intérêt Général (PIG)

Déclinaison opérationnelle des politiques locales en matière d'habitat définies dans les PLH et le PDALPD, l'OPAH constitue l'outil principal d'intervention sur le parc immobilier privé (incitation à l'amélioration du parc immobilier privé détenu par les propriétaires bailleurs et occupants). Une convention entre la collectivité, l'Etat et l'ANAH définit le périmètre de l'opération et le montant des aides octroyées.

Depuis 2002, le dispositif OPAH intègre ;

- ♦ Une dimension territoriale renforcée. Les OPAH ciblent des « territoires à enjeux » sur un périmètre suffisamment restreint pour être pertinent et opérationnel,
- ♦ La réalisation d'un diagnostic préalable visant à identifier la problématique territoriale,
- ♦ Une étude pré-opérationnelle, pour déterminer les objectifs et les modalités financières,
- ♦ Une durée portée à 5 ans, qui ne peut être prolongée.

Afin de mieux répondre aux problématiques et enjeux locaux,

4 outils ont été définis :

- ♦ L'OPAH de droit commun : au-delà de la mission classique de suivi-animation, elle prévoit le suivi social et la coordination avec les autres actions d'aménagement et de développement local,
- ♦ L'OPAH Renouvellement Urbain (RU) : conçu pour répondre à la dévalorisation urbaine (concentration de l'habitat insalubre et/ou phénomène de friches urbaines, de vacance, de vétusté des immeubles ou encore de morphologie urbaine complexe),
- ♦ L'OPAH Revitalisation Rurale (RR) qui concerne les territoires ruraux confrontés à de graves problèmes de revitalisation et de paupérisation. Véritable outil de développement local, l'OPAH RR permet d'articuler les dispositifs en faveur de l'habitat, de l'emploi, de la rénovation des commerces et locaux d'artisanat, du tourisme.
- ♦ Le PIG : c'est un outil « thématique » adapté, est préféré à l'OPAH lorsque l'intervention relève d'une problématique particulière, sociale ou technique (logement des étudiants, des personnes âgées, résorption des logements vacants, lutte contre l'insalubrité diffuse, etc.) ou en cas de situations exceptionnelles consécutives à une catastrophe, naturelle ou non.

- Les Programmes Sociaux Thématiques (PST)

Ils permettent la réhabilitation de logements privés locatifs destinés à des ménages défavorisés. Une convention entre l'Etat, l'ANAH, la collectivité locale et éventuellement d'autres personnes morales (notamment les partenaires financiers), fixe le périmètre de l'opération, ses objectifs et les moyens mis en œuvre. Elle permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une subvention majorée de l'ANAH.

- La Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)

Cette démarche associe localement des équipes pluridisciplinaires (action sociale et logement) pour concevoir et mettre en œuvre des « solutions logements » adaptées aux besoins de personnes défavorisées.

Elle est généralement ciblée sur des ménages marginalisés nécessitant une action d'insertion spécifique. Elle suppose la mobilisation de toutes les solutions (juridiques et financières) envisageables pour assurer le volet technique (produire des logements adaptés à la situation des personnes concernées) et le volet social (accompagnement des ménages).

- La lutte contre l'habitat indigne

Elle s'organise autour de dispositifs institutionnels spécifiques qui bénéficient, depuis 2003, de financements privilégiés.

Les plans d'action départementaux : ils précisent les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne selon les situations géographiques, situations sociales, statuts d'occupation, formes d'habitat, et les modes d'organisation du travail entre services de l'Etat et partenaires (Départements, et leurs services sociaux, services des villes, opérateurs, organismes HLM, CAF, MSA, associations H&D, etc.). Ils sont intégrés comme volet spécifique des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Leur mise en œuvre passe par la signature de protocoles d'accord avec les collectivités territoriales (Départements, communes et EPCI) précisant pour 5 ans les objectifs, les moyens humains et financiers mis en œuvre.

B. Caractéristiques générales des interventions des collectivités en faveur de l'habitat privé

Au 24 septembre 2007, la base de données Habitat & Développement recense 856 aides à l'habitat privé proposées par les collectivités : régions, départements, communes et groupements de communes. Ces aides sont surtout allouées par les départements (351 aides), mais aussi par les intercommunalités et les communes qui s'investissent de plus en plus dans les politiques de l'habitat.

En effet, grâce à l'évolution du nombre d'aides entre 2006 et 2007, on peut voir une nette augmentation des aides allouées par les départements, les intercommunalités et les communes, alors que les régions allouent de moins en moins d'aides à l'habitat privé.

Dans cette partie il a dans un premier temps été étudié la répartition géographique des aides à l'habitat privé allouées par les collectivités territoriales, puis une étude plus fine a permis de déterminer de quelles manières, en faveur de quels publics ces aides sont allouées. Enfin, celles-ci ont été mises en perspectives au regard de la mise en œuvre des objectifs du PCS.

Organismes financeurs	Nombre d'aides financées en 2006	Nombre d'aides financées en 2007
Conseils Régionaux	76	69
Conseils Généraux	289	351
Intercommunalités	220	235
Communes	143	152
Autres	47	58

Tableau 3 : Evolution du nombre d'aides octroyées par les collectivités territoriales entre 2006 et 2007.

Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé »

Réalisation : Aurélie KALIFA

1. Une Répartition inégale des interventions

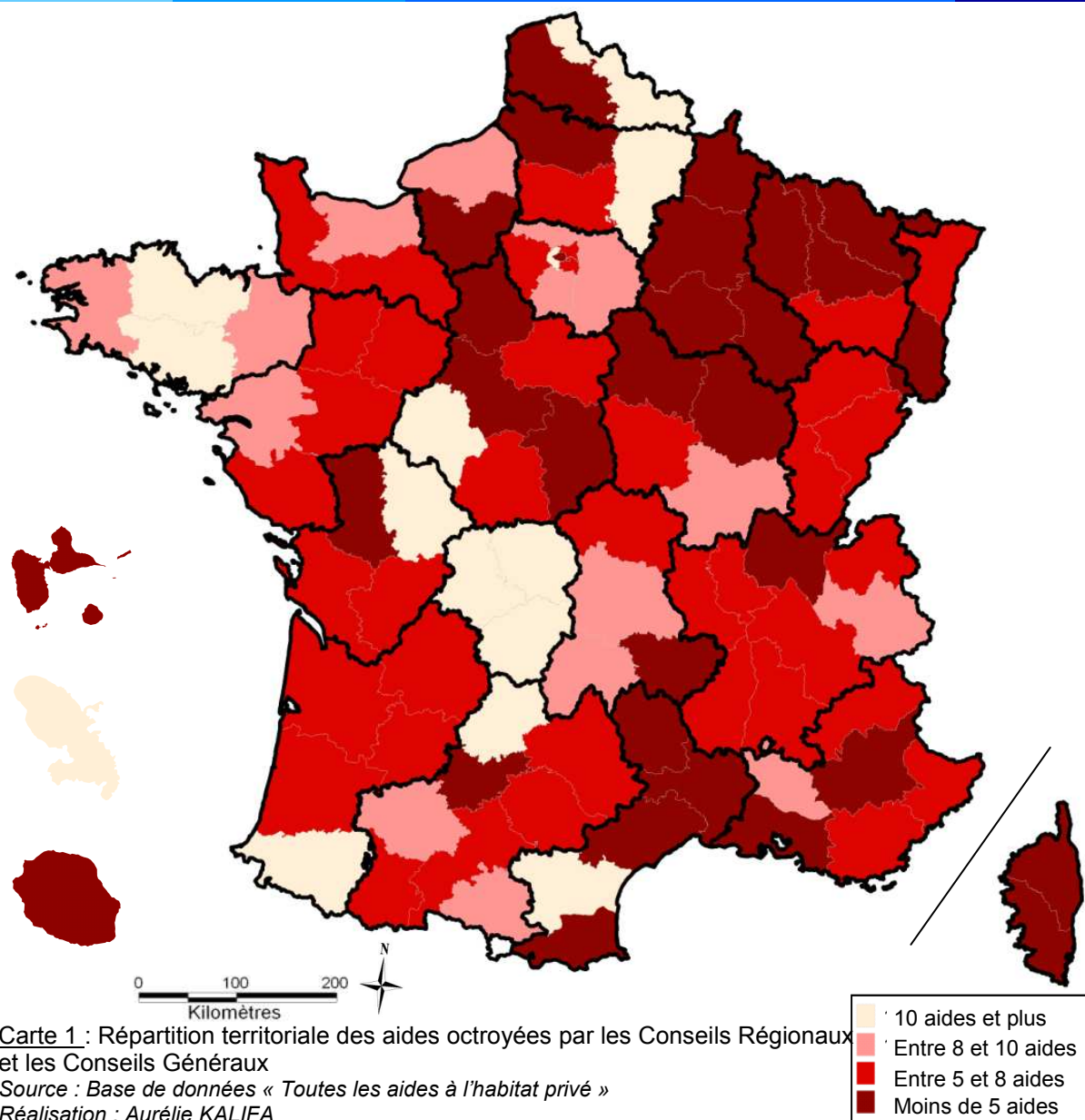
Au vu de l'actualisation des aides (cf. partie I. A. 2), seules les aides octroyées par les Conseils Régionaux et les Conseils Généraux seront prises en considération. De même, n'ayant aucune information sur ceux-ci, les départements de Saint-Pierre-et-Miquelon et de la Guyane ne seront pas pris en considération. Ainsi, l'étude est menée sur les 420 aides octroyées par les Conseils Régionaux et les Conseils Généraux.

Le mode d'octroi des aides allouées par les collectivités territoriale est principalement la subvention. En effet, les subventions représentent **92%** des aides octroyées, le reste étant alloué sous forme de prêts ou de bonification de prêts.

En moyenne en 2007, la somme des aides régionales et départementales représente environ 4 aides par département, mais la répartition de ces interventions est en fait très inégale.

Tous les départements possèdent au moins 1 aide à l'habitat privé, financée par une de deux collectivités territoriales. Certains territoires se détachent des autres par le nombre d'interventions mobilisables :

- La Région Champagne-Ardenne est la moins bien dotée, avec une moyenne de 2 aides par départements, soit un total de 8 aides à l'habitat privé pour la totalité de son territoire.
- De même, la Région Corse, avec une moyenne de 3 aides par départements, ne cumule que 6 aides au total.
- La Région Limousin, quant à elle, remporte la palme avec une moyenne de 14 aides par départements, soit au total 43 aides sur la totalité de son territoire.
- De même, le Région Bretagne, alloue une moyenne de 10 aides par département, soit au total 39 aides sur la totalité de son territoire.

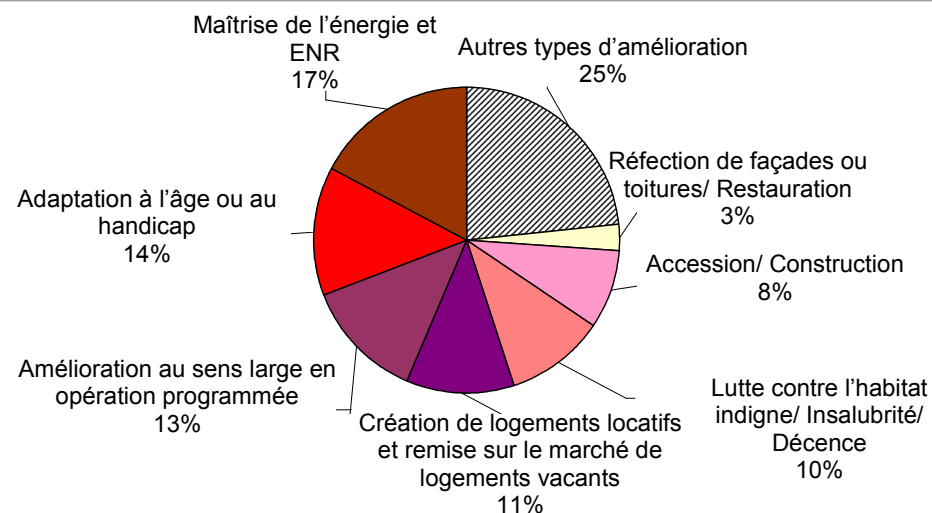
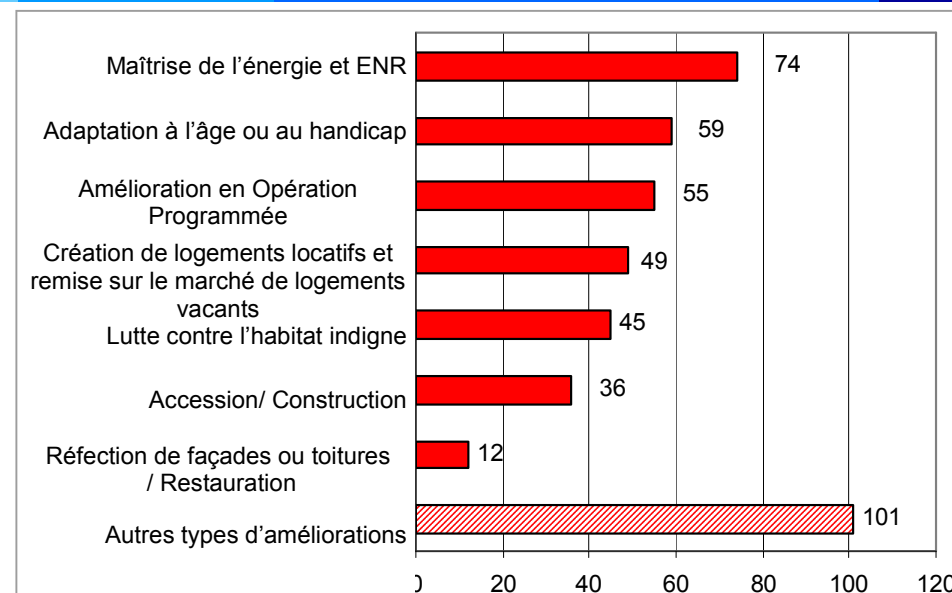


2. Des domaines d'intervention larges

Le champ des domaines d'intervention est vaste. Malgré cela, on peut remarquer une implication forte en faveur de la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelable (ENR). En effet, cela représente **17%** des aides octroyées. Il s'agit principalement des aides pour l'achat d'équipements performants.

Ce domaine d'intervention est suivi des aides au maintien à domicile des personnes âgées. Il s'agit là uniquement des aides à l'amélioration de l'habitat pour faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Enfin, l'amélioration de l'habitat en opération programmée (OPAH, PIG, PST) est très important avec **13%** des aides octroyées. Cela est surtout dû aux aides octroyées par les Conseils Généraux.



Graphiques 1 et 2 : Les domaines d'intervention en nombre d'aides et en pourcentage

Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé »

Réalisation : Aurélie KALIFA

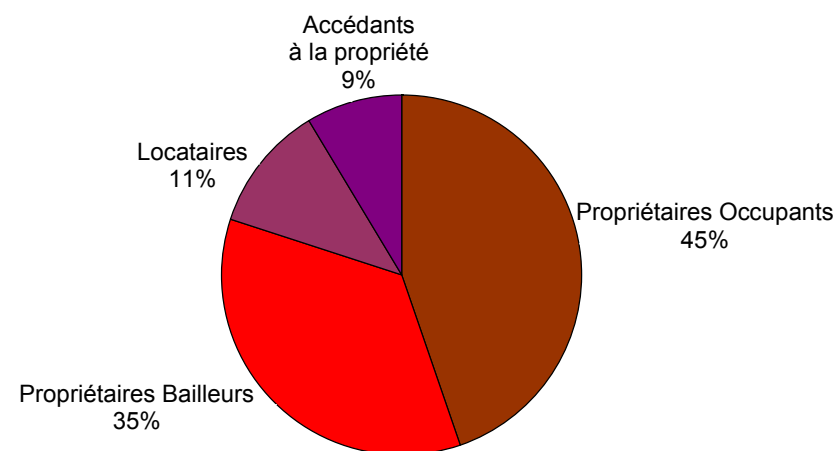
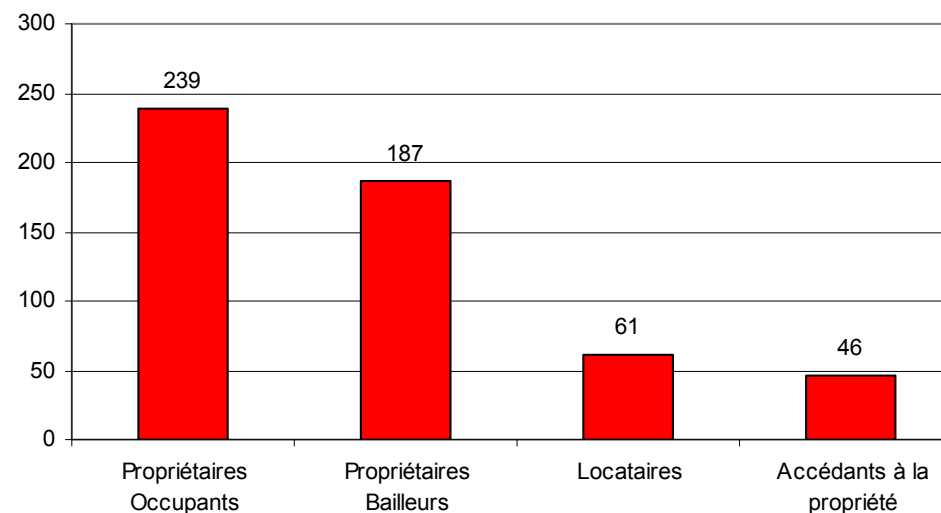
3. Des interventions en faveur des propriétaires

Les Conseils Régionaux et Généraux interviennent principalement en faveur des Propriétaires, qu'ils soient occupant ou bailleurs. En effet, les propriétaires bénéficient de **80%** des aides octroyées par ceux-ci.

Ce constat est à mettre en parallèle avec les domaines d'interventions vus précédemment:

- Les aides octroyées pour la maîtrise de l'énergie et des énergies renouvelables, implique la pose d'équipements coûteux, à la charge du propriétaire.
- L'adaptation d'un logement pour les personnes âgées ou handicapées, même si parfois, sous réserve de l'accord du propriétaire bailleur, peuvent être à la charge du locataire, sont le plus souvent attribuées au propriétaires occupants.
- L'amélioration de l'habitat dans le cadre d'opérations programmées ont, pour la plupart, vocation à développer le parc locatif à loyers maîtrisé, à remettre sur le marché les logements vacants, et à lutter contre l'habitat indigne. Ainsi, les publics visés sont principalement les propriétaires bailleurs, et secondairement les propriétaires occupants.

L'ensemble des aides octroyées aux propriétaires occupants sont soumises à des conditions de revenus. En effet, malgré les idées reçues les propriétaires occupants aux revenus modestes sont nombreux, ils représentaient 54,1% de la totalité des propriétaires en 2003.



Graphiques 3 et 4 : Les bénéficiaires des aides en nombre d'aides et en pourcentage

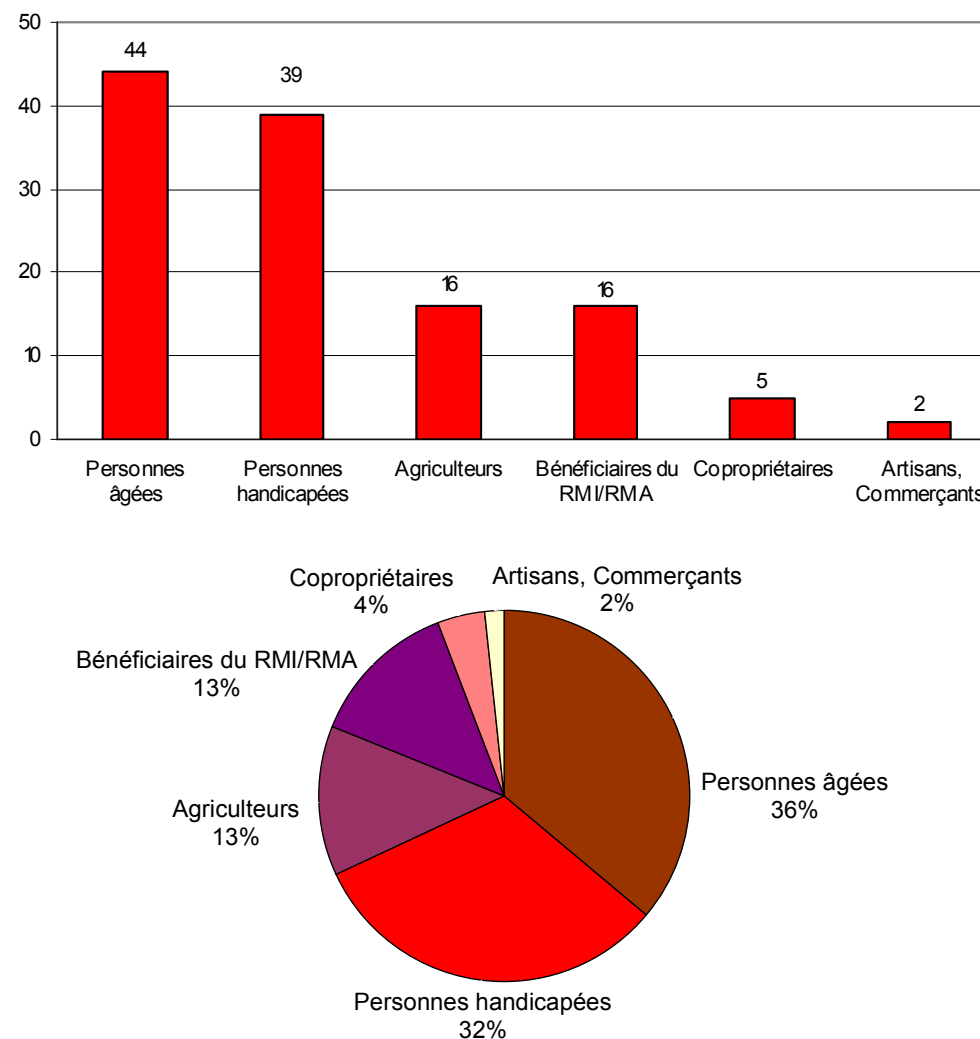
Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé »

Réalisation : Aurélie KALIFA

4. Des interventions en faveur de publics fragiles

Certaines actions visent à aider des publics plus fragiles que les autres. La base de données H&D en recense à ce jour 154, dont 122 actualisées en 2007. Ce sont surtout les Conseils Généraux qui s'impliquent dans cette démarche, avec 118 octroyées par ceux-ci, soit **96%** de ces aides.

Les publics principalement visés sont les personnes âgées et handicapées, avec **68%** des aides destinées aux publics fragiles qui leur sont allouées.



Graphiques 5 et 6 : L'intervention en faveur des publics fragiles en nombre d'aides et en pourcentage

Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé »

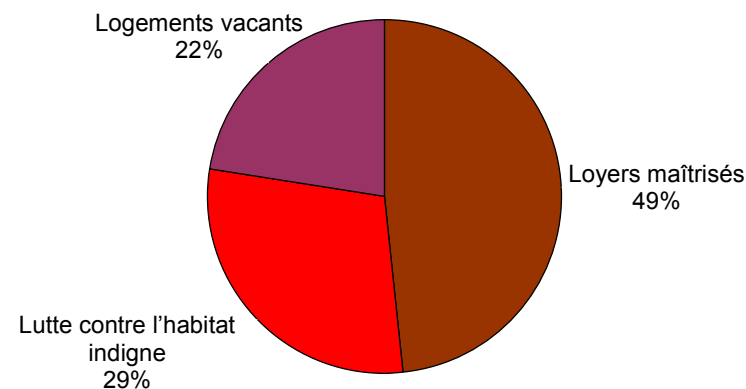
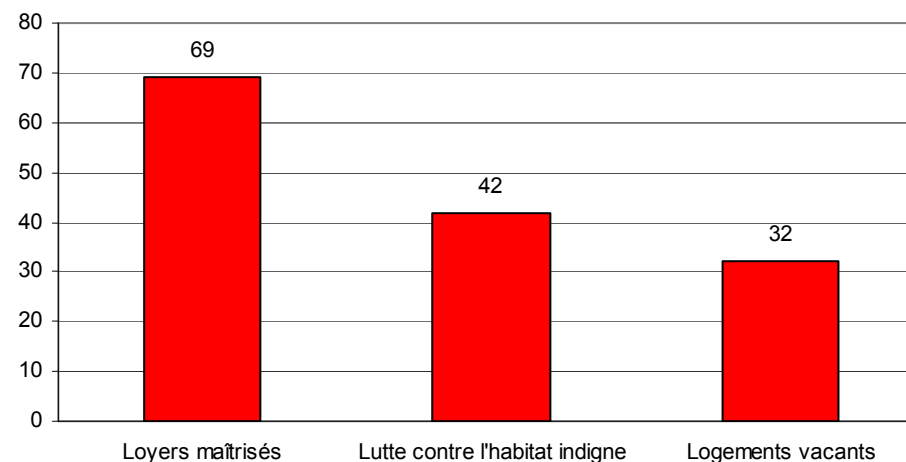
Réalisation : Aurélie KALIFA

5. Une implication inégale dans la mise en œuvre des objectifs du PCS

Sur 420 aides à l'habitat privé octroyées par les deux collectivités, 116 d'entre elles ont pour vocation de mettre en œuvre les objectifs du PCS, soit environ **27%**. Elles sont réparties comme suit :

- 103 aides sont octroyées par les Conseils Généraux,
- 13 aides sont octroyées par les Conseils Régionaux.

La répartition de l'implication au sein des 3 objectifs montre une prépondérance du développement du parc locatif privé à loyer maîtrisé. En effet, près de la moitié des aides (mettant en œuvre les objectifs du PCS) ont pour vocation de baisser les prix des loyers afin qu'ils puissent être accessibles aux ménages à faibles revenus. Le second objectif le plus mis en œuvre est la lutte contre l'habitat indigne.



Graphiques 7 et 8 : La mise en œuvre des objectifs du PCS en nombre d'aides et en pourcentage

Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé »

Réalisation : Aurélie KALIFA

III. Caractéristiques des interventions envers l'habitat privé des Conseils Régionaux et des Conseils Généraux

Dans cette troisième partie il a été suivi le schéma qui a servi à l'étude des caractéristiques générales des interventions des collectivités territoriales. Cette étude porte, dans un premier temps, sur les aides octroyées par les Conseils Régionaux, puis sur les aides octroyées par les Conseils Généraux.

Les données 2006 ont été comparées aux résultats obtenus afin de déterminer l'évolution des politiques de l'habitat menées. Seule la mise en œuvre des objectifs du PCS n'a pu être comparée sur ces deux années. En effet, la base de données ayant évolué depuis, cette information n'avait pas été étudiée en 2006.

Pour cette comparaison annuelle, il a été utilisé une analyse réalisée par Jeanne FOURNIER (FNH&D) dans le cadre de la mise en place de l'observatoire des aides à l'habitat privé.

Pour affiner cette étude, les interventions des Conseils Généraux « délégataires » et « non délégataires » ont été comparées, le but étant de déterminer les modifications de politiques engendrées par l'obtention de la délégation de compétence « logement ».

Pour les raisons énoncées précédemment, les aides octroyées par les EPCI « délégataires » ne seront pas étudiées.

La répartition territoriale des aides à l'habitat privé a été réalisée grâce à la totalité de l'échantillon disponible (aides actualisées et aides non actualisées). Soit, 68 aides octroyées par les Conseils Régionaux et 351 aides octroyées par les Conseils Généraux.

En ce qui concerne l'étude des aides, l'échantillon utilisé se compose uniquement des aides actualisées en 2007, soit 53 aides octroyées par les Conseils Régionaux et 313 aides octroyées par les Conseils Généraux.

Les comparaisons ont été effectuées grâce aux pourcentages que représentent chaque domaine. En effet, étant donné qu'en 2006 la totalité des aides été à jour, et que la totalité des Conseils Généraux « délégataires » ont répondu à l'enquête en 2007 (100% d'actualisation), les comparaisons ne peuvent se faire sur des valeurs absolues d'aides.

Ceci n'est pas un problème en soit étant donné que l'actualisation 2007 est telle, qu'elle est représentative de la tendance générale.

A. Interventions des Conseils Régionaux

1. Rappel du rôle et des compétences des Conseils Régionaux

L'article 59 de la Loi de 1982 définit strictement les champs d'intervention des Conseils Régionaux : "l'institution régionale a compétence pour promouvoir le développement économique et social, sanitaire, culturel et scientifique de son territoire et pour assurer la préservation de son identité, dans le respect de l'intégralité, de l'autonomie et des attributions des Départements et des Communes".

Au-delà des compétences spécifiques déterminées par la loi que sont : les Lycées, la formation professionnelle, l'apprentissage, le développement économique et l'aménagement du territoire; la Région a étendu ses compétences dans les domaines de l'environnement, de la recherche, de la jeunesse, et de manière encore plus affirmée dans le domaine des transports.

La loi relative aux Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004 énumère l'ensemble des nouvelles compétences transférées par l'Etat aux collectivités locales.

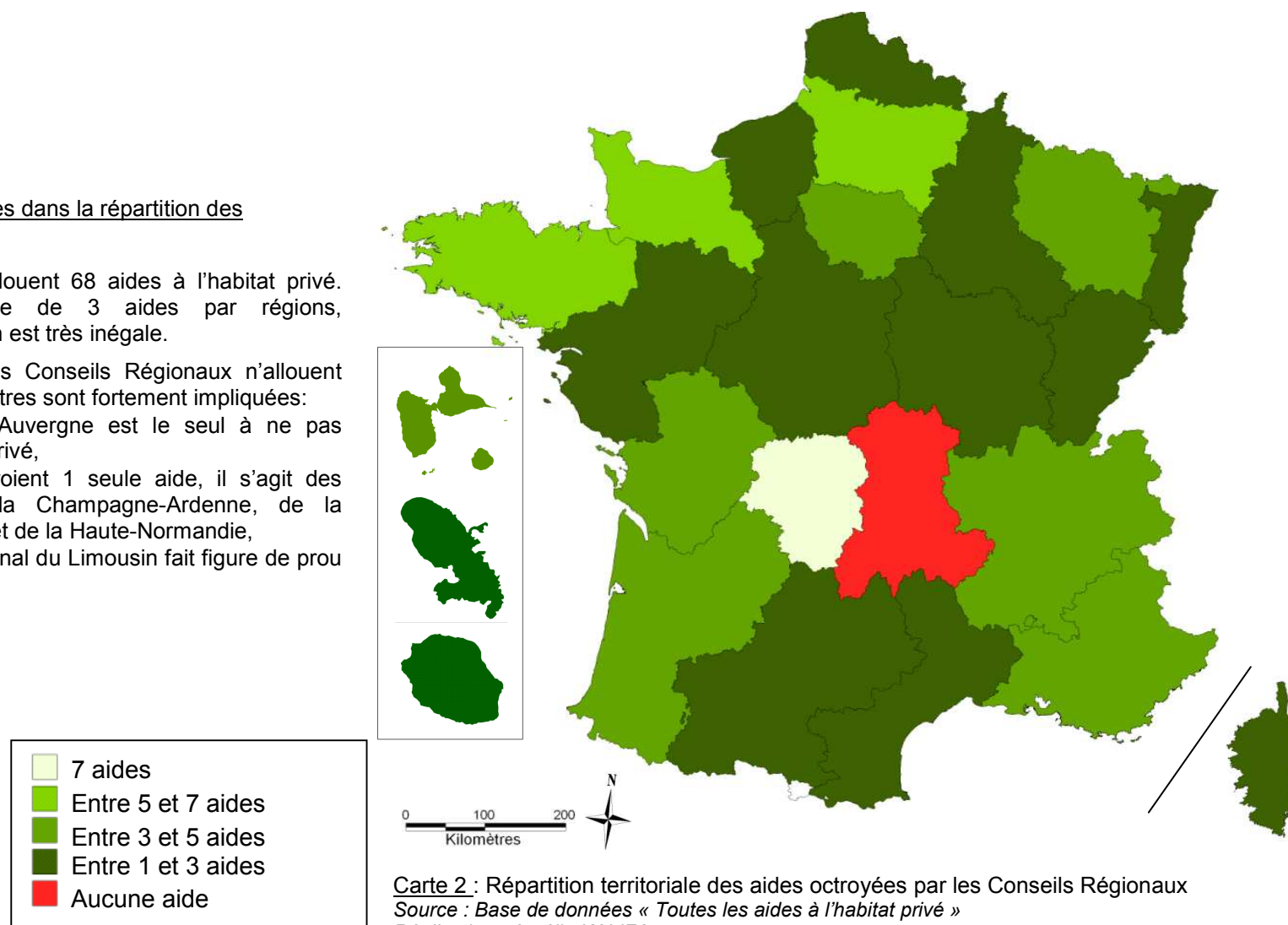
En matière d'habitat, la Région propose des aides complémentaires à celles de l'Etat. Elle définit des priorités en matière d'habitat. Elle est associée à l'élaboration du Schéma Directeur et du Plan d'Occupation des Sols. Elle propose ou est consultée en matière de prescriptions particulières.

2. Des inégalités spatiales dans la répartition des interventions:

Les Conseils Régionaux allouent 68 aides à l'habitat privé. Cela représente une moyenne de 3 aides par régions, mais il est à noter que la répartition est très inégale.

En effet, alors que certains Conseils Régionaux n'allouent aucune aides à l'habitat privé, d'autres sont fortement impliquées:

- Le Conseil Régional de l'Auvergne est le seul à ne pas octroyer d'aides à l'habitat privé,
- 4 Conseils Régionaux octroient 1 seule aide, il s'agit des Conseils Régionaux de la Champagne-Ardenne, de la Franche Comté, du Centre et de la Haute-Normandie,
- A l'inverse, le Conseil Régional du Limousin fait figure de prou avec 7 aides octroyées.



Carte 2 : Répartition territoriale des aides octroyées par les Conseils Régionaux
Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé »
Réalisation : Aurélie KALIFA

3. Des interventions ciblées sur la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables.

Les régions ont une action très ciblée en matière d'aide à l'habitat privé. En effet, près de **50%** des aides qu'elles octroient ont pour vocation à lutter contre le réchauffement climatique (tous les départements octroient au moins une aide à la maîtrise de l'énergie et au développement des énergies renouvelables). Cela, en aidant les particuliers à l'achat d'équipements concourant à la maîtrise de l'énergie et au développement des énergies renouvelables.

La plupart des aides sont octroyées pour l'achat ou la pose d'équipements solaires performants (**50%** de la totalité des aides à la maîtrise de l'énergie et du développement des énergies renouvelables):

- Chauffe-Eau Solaire Individuel (CESI)

Des capteur solaires absorbent les rayons du soleil et échauffent un liquide (eau + antigel) qui cède alors ses calories à l'eau sanitaire,

- Système Solaire Combiné (SSC)

Sur le même principe que le CESI, il associe chauffage de l'eau sanitaire et chauffage de l'habitat,

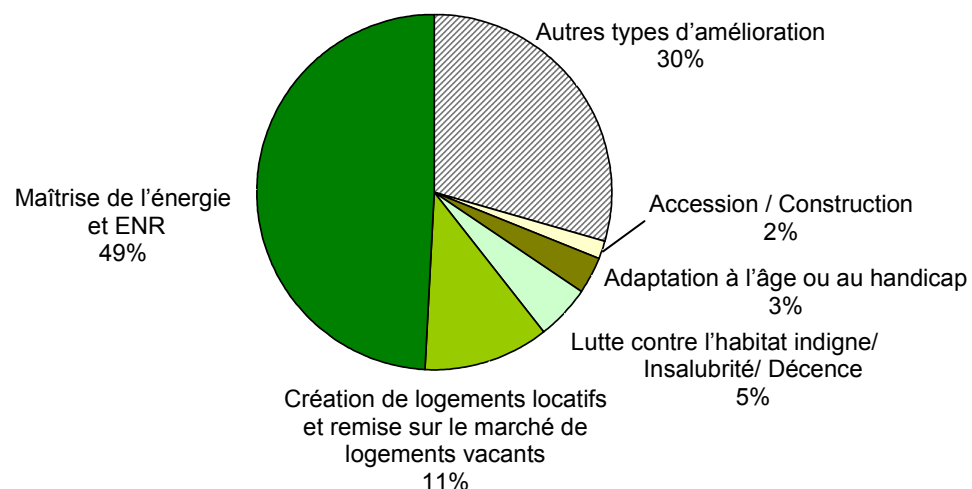
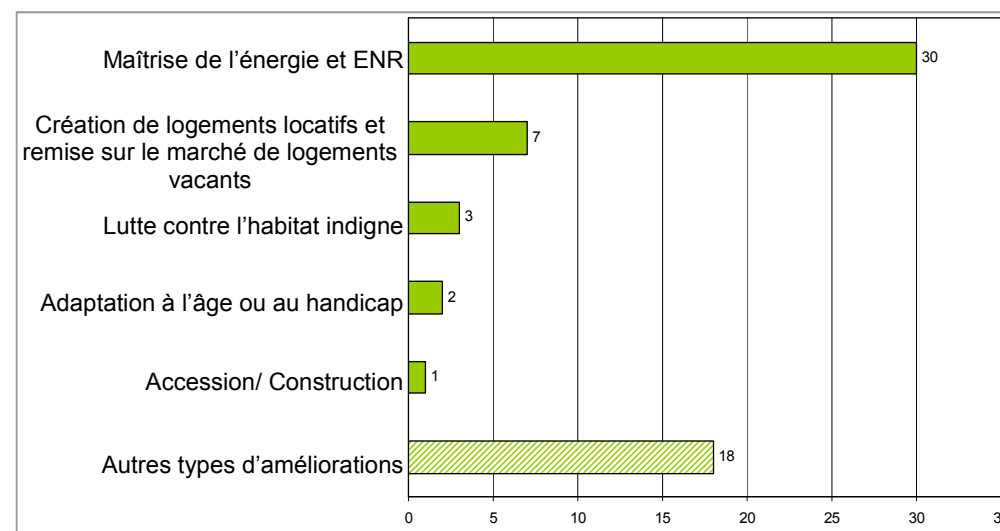
- Panneaux solaires photovoltaïques

Ils transforment la lumière du rayonnement solaire en énergie électrique.

L'octroie de ces aides est soumise aux mêmes conditions que l'octroie du crédit d'impôt (aide nationale). L'installation doit être effectuée par un installateur agréé QUALISOL.

Pour exemple, le Conseil Régional du Limousin octroie une aide de:

- 700 euros sur l'achat d'un Chauffe-eau solaire individuel,
- 30 % du montant de l'installation d'un système solaire combiné, plafonnée à 3.000 euros,
- 30 % du montant de l'installation de capteurs solaires photovoltaïques raccordés au réseau, plafonnée à 3.000 euros.



Graphiques 9 et 10 : Les domaines d'intervention des Conseils Régionaux en nombre d'aides et en pourcentage.

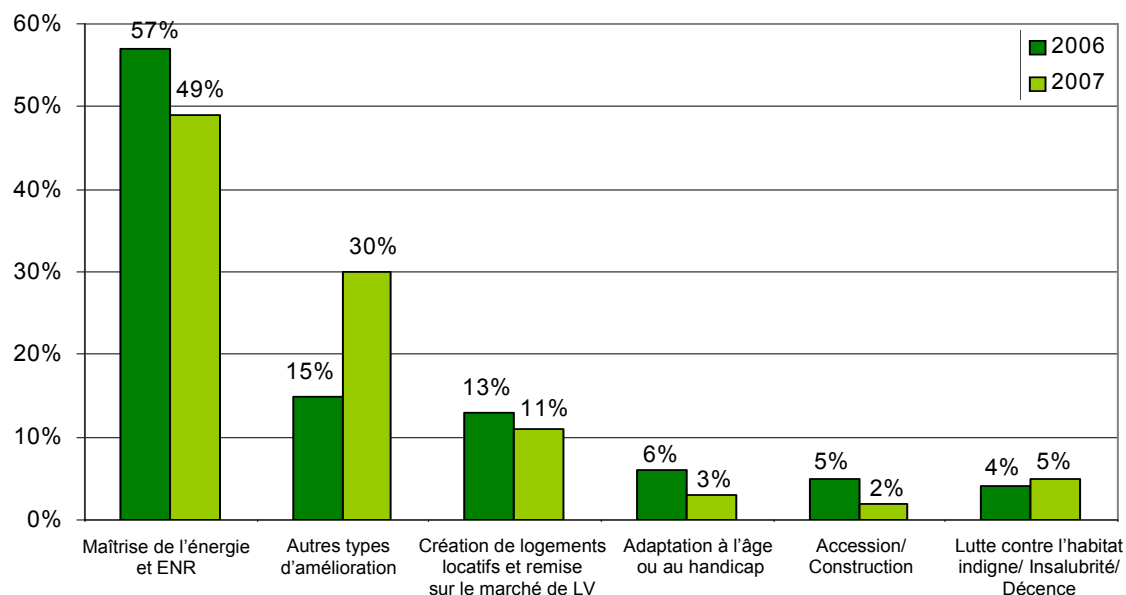
Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé »

Réalisation : Aurélie KALIFA

Evolution 2006/2007

La comparaison des aides octroyées par les Conseils Régionaux entre 2006 et 2007 montre:

- Une diversification importante des domaines d'intervention subventionnés. En effet, on peut constater que le champ « Autres types d'interventions » a vu sa part doublée. Cela est dû en grande partie à l'augmentation des aides à l'habitat privé en opération programmée (11% de la totalité des aides octroyées par les Conseils Régionaux).
- Inversement, malgré une implication encore forte pour la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables (1er domaine d'intervention), ce champ d'action voit sa part diminuer fortement.



Graphiques 11 : Evolution 2006/2007 des domaines d'intervention des Conseils Régionaux

Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé », « HABITAT PRIVE: Connaître les interventions des collectivités locale », 31 décembre 2006

Réalisation : Aurélie KALIFA

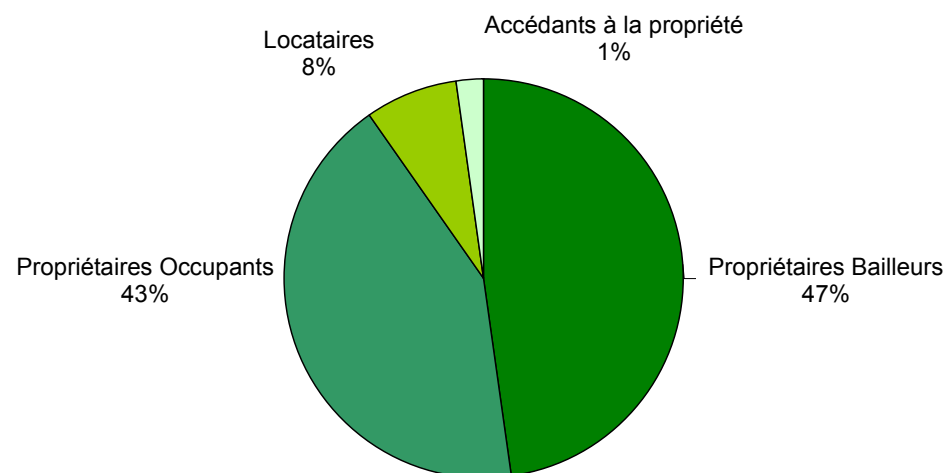
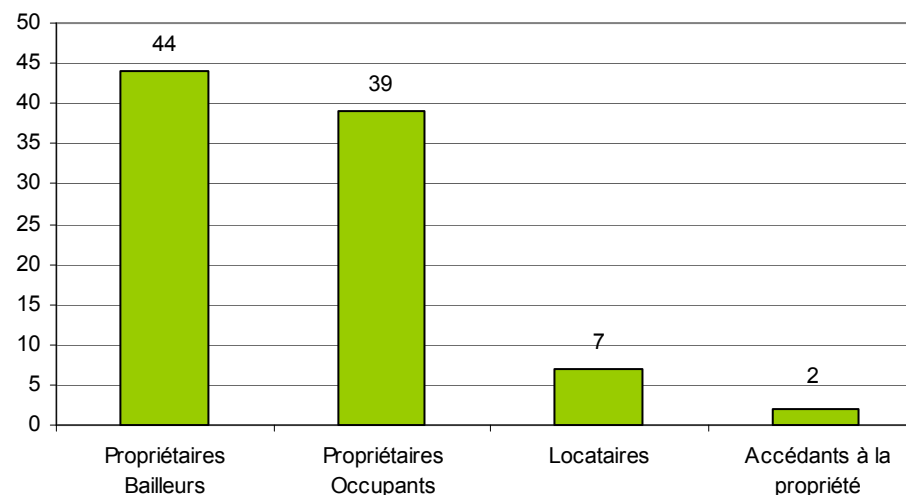
4. Des bénéficiaires propriétaires

Le type de bénéficiaire va de paire avec les domaines d'intervention privilégiés pour l'octroi des aides aux particuliers. Ainsi, il n'est pas étonnant que celles-ci se dirigent principalement en faveur des propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou occupants. En effet, les Conseil Régionaux octroient **90%** des aides à ceux-ci.

Un certain nombre d'aides pour les propriétaires bailleurs ont pour vocation de développer le parc locatif conventionné. C'est le cas du Conseil Régional de la Lorraine qui octroie une aide à l'amélioration et à la production de logements privés conventionnés et intermédiaires. Cette aide forfaitaire est plafonnée en fonction du type du logement:

- logement conventionné : 43,30 euros/m² de surface habitable,
- logement intermédiaire : 21,65 euros/m² de surface habitable.

La subvention ne peut dépasser 30% du montant HT des travaux subventionnés par l'ANAH.



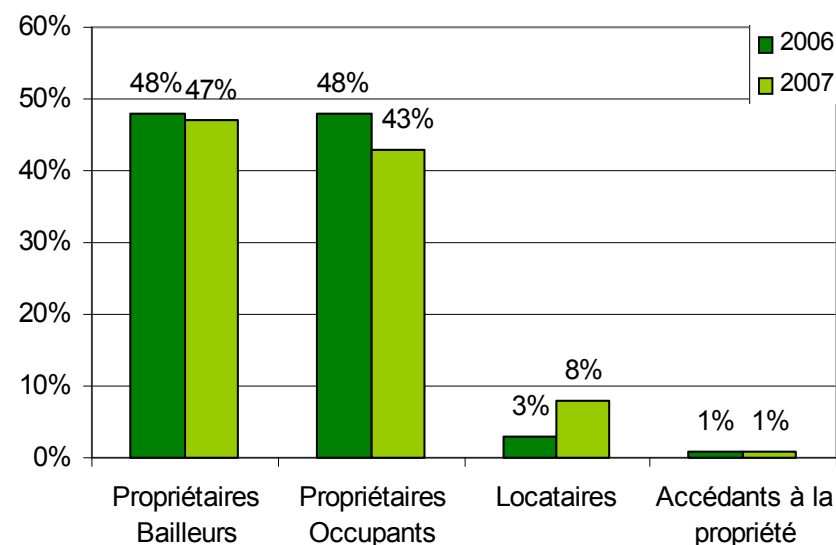
Graphiques 12 et 13 : Les bénéficiaires des aides allouées par les Conseils Régionaux en nombre d'aides et en pourcentage

Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé »

Réalisation : Aurélie KALIFA

Evolution 2006/2007

La comparaison des aides octroyées par les Conseils Régionaux entre 2006 et 2007 montre peu d'évolution en ce qui concerne les bénéficiaires des celles-ci. Les propriétaires, bailleurs ou occupants, restent les publics prioritaires, malgré une légère diminution des aides octroyées aux propriétaires bailleurs et une augmentation du nombre d'aides octroyées aux locataires.



5. Les Conseils Régionaux et les l'aide aux publics fragiles

Les Conseils Régionaux offrent peu d'aides aux publics fragiles. Avec seulement 6 aides, ces publics ne représentent que **1%** de la population bénéficiaire. En 2006, le constat été le même avec un pourcentage avoisinant les **1%**.

6. Les Conseils Régionaux et la mise en œuvre des objectifs du PCS

De même, de par la prépondérance des aides en faveur de la maîtrise de l'énergie et du développement des énergies renouvelables, les régions s'impliquent peu dans l'octroie d'aides en faveur de la mise en œuvre des objectifs du PCS (13 aides, soit environ **2%** des aides octroyées).

Graphique 14 : Evolution 2006/2007 des bénéficiaires des intervention des Conseils Régionaux

Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé », « HABITAT PRIVE: Connaître les interventions des collectivités locale », 31 décembre 2006

Réalisation : Aurélie KALIFA

B. Interventions des Conseils Généraux

1. Rappel du rôle et des compétences des Conseils Généraux

Les premières lois de décentralisation ont attribuées aux Conseils Généraux des compétences sociales importantes, ainsi que dans les domaines de l'investissement et de la gestion des équipements publics :

- l'action sociale : insertion des personnes en difficulté, RMI, protection de l'enfance (par le biais de l'Aide Sociale à l'Enfance), aide aux personnes handicapées et âgées, prévention sanitaire ;
- la voirie : gestion des routes départementales et routes nationales d'intérêt local, des transports et des transports scolaires par autocar ;
- l'éducation : gestion des collèges ;
- la culture : archives départementales, bibliothèque départementale de prêt et musées ;
- le développement local : aides aux associations, aux communes.

La loi du 13 août 2004 relative aux Libertés et Responsabilités Locales a engagé une nouvelle vague de décentralisation. Les Conseils Généraux se voient à cette occasion attribuer de nouvelles compétences en matière de :

- transport : gestion du réseau routier national transféré en grande partie (devenu réseau routier départemental ou national d'intérêt local), gestion des ports maritimes de pêche et de commerce ;
- action sociale : programmes de santé, utilisation d'un schéma gérontologique, suivi de l'élimination des déchets ménagers ;
- logement : gestion du fonds solidarité pour le logement et du fonds d'aide à l'énergie ;
- éducation : recrutement et gestion des personnels techniques, ouvriers et de services ;
- culture : transferts de certains domaines patrimoniaux, archives départementales, musées, bibliothèques ; Schémas départementaux des enseignements artistiques.

Ceux-ci, s'ils en font la demande, peuvent aussi prendre des compétences dites « facultatives », comme les aides au logement.

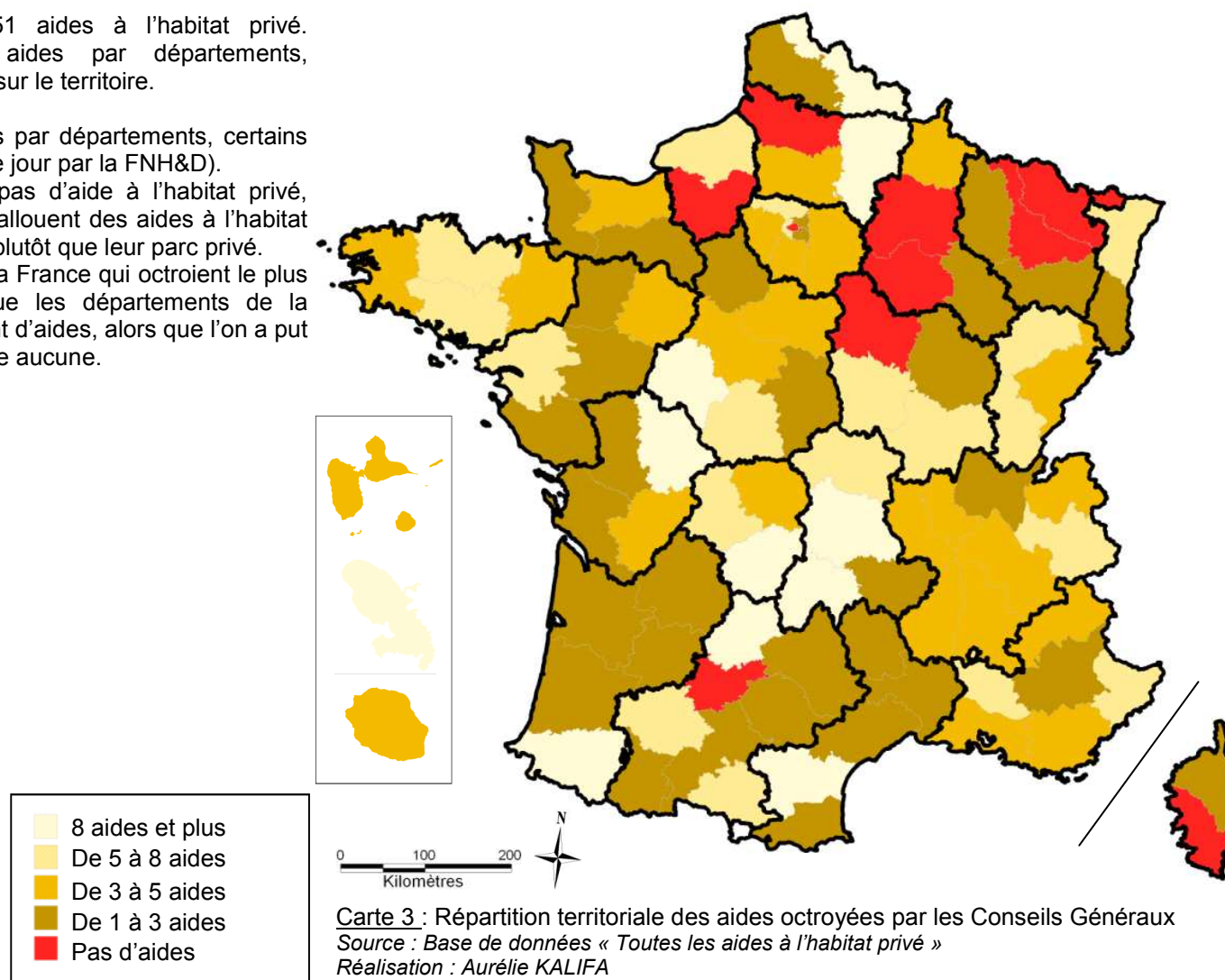
2. Des inégalités spatiales dans la répartition des interventions

Les Conseils Généraux financent 351 aides à l'habitat privé. Cela représente une moyenne de 3 aides par départements, avec toute fois une répartition très hétérogène sur le territoire.

Malgré une moyenne de 3 interventions par départements, certains d'entre eux n'en n'octroient aucune (connu à ce jour par la FNH&D).

En effet, 10 départements n'octroient pas d'aide à l'habitat privé, ce sont pour la plupart des départements qui allouent des aides à l'habitat public, préférant subventionner leur parc HLM plutôt que leur parc privé.

Ce sont les départements du centre de la France qui octroient le plus d'aides à l'habitat privé. Il est à noter, que les départements de la région Auvergne, octroient un nombre important d'aides, alors que l'on a put le voir précédemment, la région elle n'en octroie aucune.



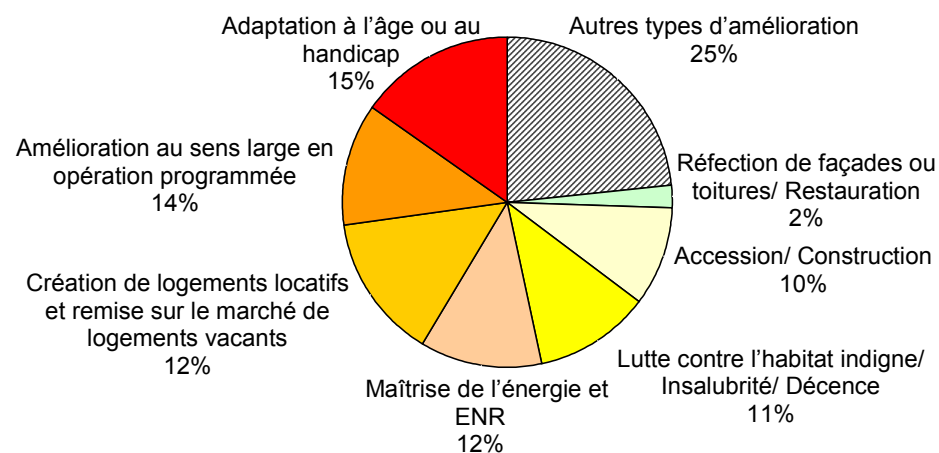
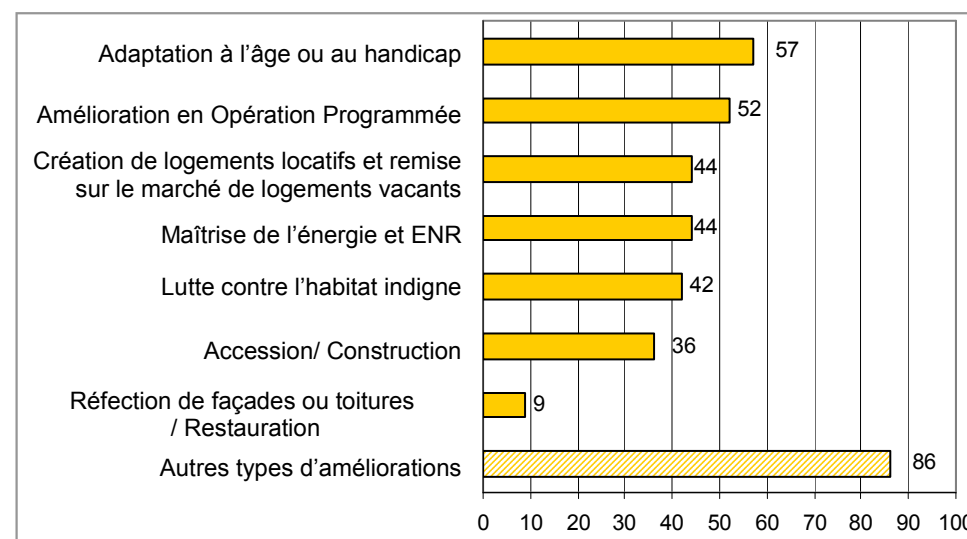
3. Des domaines d'intervention très divers

Les domaines d'intervention des Conseils Généraux sont larges. En effet, aucun de ceux-ci (à l'inverse des interventions des Conseils Régionaux) ne se détachent des autres en particulier.

Il est à noter, tout de même, que l'aide au maintien à domicile des personnes âgées et handicapées est le premier champ d'action de ceux-ci. Ceci est en accord avec la compétence sociale importante des Conseils Généraux (44 départements allouent des aides au maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées).

L'octroi de la plupart des aides au maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées est soumise à un niveau d'invalidité et à un plafond de revenus. C'est le cas du département du Lot (46) qui octroie aux propriétaires occupants :

- Handicapés, dont l'incapacité permanente d'au moins 80% doit être reconnue par la COTOREP et dont les ressources ne doivent pas dépasser 100% du plafond Prêt à l'Accession à la Propriété (PAP), une subvention de 10 % du montant TTC des travaux, plafonnée à 1 600 euros.
- Agés, de plus de 65 ans et dont les ressources ne doivent pas dépasser 70% du plafond PAP, une subvention de 20% du montant TTC des travaux, plafonnée à 3 200 euros.



Graphiques 15 et 16 : Les domaines d'intervention des Conseils Généraux en nombre et en pourcentage

Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé »

Réalisation : Aurélie KALIFA

Evolution 2006/2007

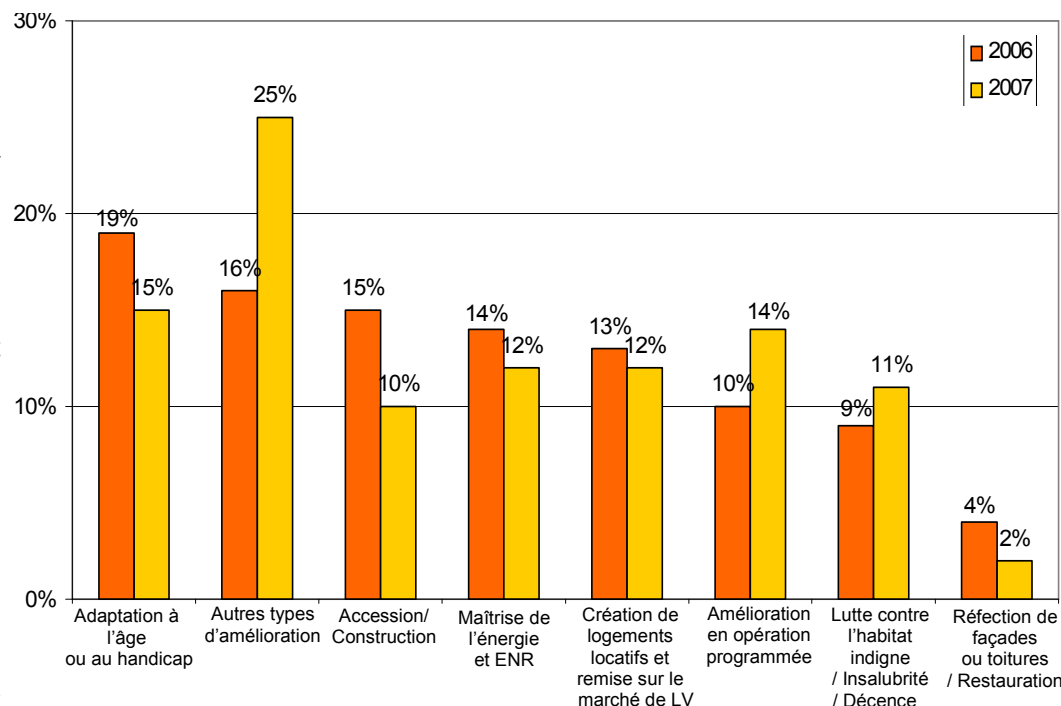
La comparaison des aides octroyées par les Conseils Généraux entre 2006 et 2007 montre :

- Une augmentation de l'implication des Conseils Généraux en faveur de l'amélioration de l'habitat en opération programmée, ainsi que de l'aide à la lutte contre l'habitat indigne. Mais, aussi une diversification des domaines d'intervention.
- Une diminution des aides en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et handicapées (même si ce domaine reste le premier champ d'action), ainsi que celles en faveur de l'accession et de la construction (passant du deuxième champ d'action au sixième).

Comparaison entre les Conseils Généraux « non délégataires » et les Conseils Généraux « délégataires »

La comparaison entre les domaines d'intervention des Conseils Généraux « délégataires » et les Conseils Généraux « non délégataires » montre :

- Une implication plus importante des Conseils Généraux « délégataires » en faveur de la création de logements locatifs et la remise sur le marché de logements vacants (+7% de la totalité des aides allouées). Ceci n'est pas étonnant, ayant pris la compétence logement, ils augmentent leurs subventions en faveur de la mise en œuvre des objectifs du PCS.
De même, il est à noter une implication encore plus importante en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et handicapées (+5% de la totalité des aides allouées). Ceci peut paraître plus surprenant, mais les Conseils Généraux ayant une compétence sociale importante, le budget supplémentaire dont ils disposent leur permettent ainsi de renforcer leur politique sociale à travers les aides au logement.
- Inversement, il est à noter que les Conseils Généraux « délégataires » s'impliquent de façon moindre en faveur de la maîtrise de l'énergie et de la promotion des énergies renouvelables (10% de la totalité des aides allouées).



Graphique 17 : Evolution 2006/2007 des domaines d'intervention des Conseils Généraux

Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé », « HABITAT PRIVE: Connaître les interventions des collectivités locale », 31 décembre 2006

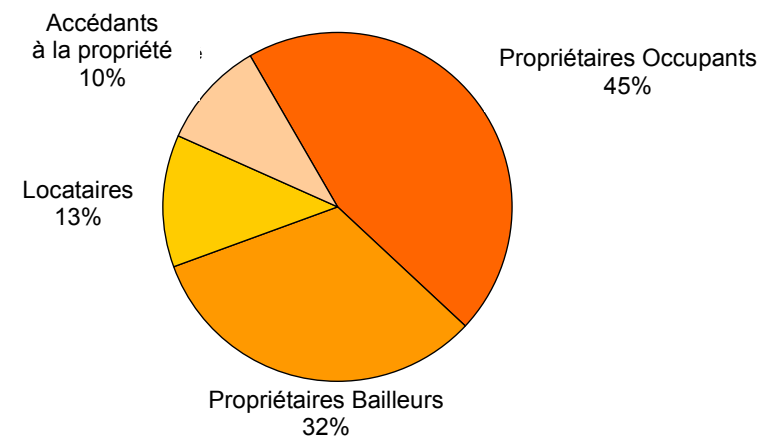
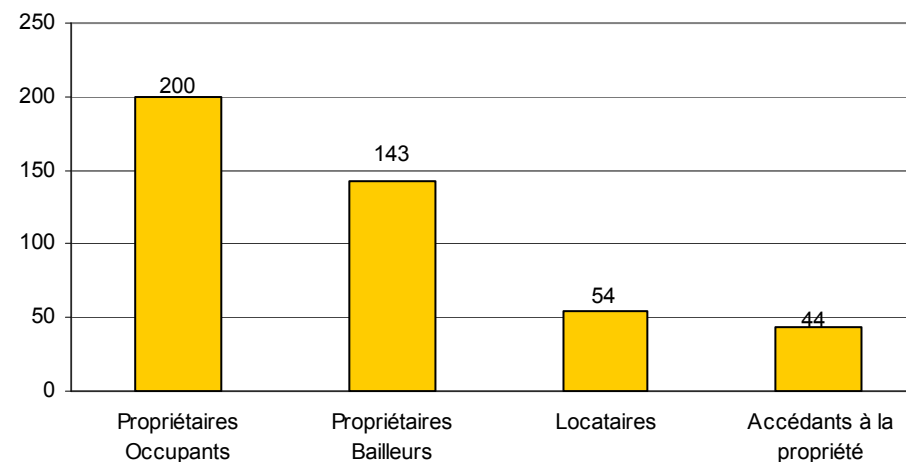
Réalisation : Aurélie KALIFA

4. Des aides majoritairement tournées vers les propriétaires

Les Conseils Généraux, comme les Conseils Régionaux octroient les aides à l'habitat privé majoritairement en faveur des propriétaires (77%). Toutes fois, il est à noter, que les Conseils Généraux mettent plus d'aides que les Conseils Régionaux à la disposition, des locataires et surtout des accédants à la propriété. En effet, les accédants à la propriété, grands délaissés des Conseils Régionaux (bénéficiaires de 1% des aides octroyées), sont aidés principalement par les Conseils Généraux.

La plupart des aides octroyées pour l'accèsion à la propriété visent les bénéficiaires d'un prêt à Taux 0% (PTZ).

C'est le cas du département de l'Ain (01) qui alloue une subvention aux bénéficiaires du PTZ souhaitant acheter un logement ancien de plus de 15 ans nécessitant des travaux d'amélioration compris entre 5 000 et 25 000 euros. La subvention est à hauteur de 20% des travaux effectués, plafonnée de 1.000 à 5.000 euros.



Graphiques 18 et 19 : Les bénéficiaires des aides octroyées par les Conseils Généraux en nombre d'aides et en pourcentages

Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé »

Réalisation : Aurélie KALIFA

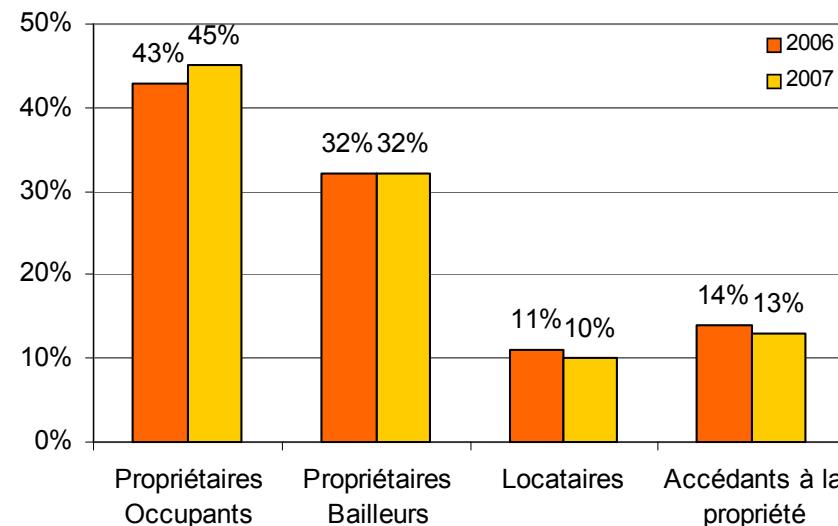
Evolution 2006/2007

La comparaison des aides octroyées par les Conseils Généraux entre 2006 et 2007 montre peu d'évolution en ce qui concerne les destinataires des aides à l'habitat privé.

Comparaison entre les Conseils Généraux « non délégataires » et les Conseils Généraux « délégataires »

La comparaison entre les bénéficiaires des aides allouées par les Conseils Généraux « délégataires » et les Conseils Généraux « non délégataires » montre une implication moins importante en faveur des propriétaires (occupants et bailleurs) et aux accédants à la propriété au profit des locataires (+7% de la totalité des aides allouées).

Cela est dû au fait que les aides au maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées peuvent bénéficier aux locataires, sous réserve que ceux-ci aient l'accord de leur propriétaire. Ainsi, la différence constatée dans l'implication en faveur des domaines d'intervention se répercute sur les publics visés.



Graphique 20 : Evolution 2006/2007 des bénéficiaires des interventions des Conseils Généraux en nombre d'aides et en pourcentage

Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé », « HABITAT PRIVE: Connaître les interventions des collectivités locale », 31 décembre 2006
Réalisation : Aurélie KALIFA

5. Une action forte envers les personnes âgées et handicapées

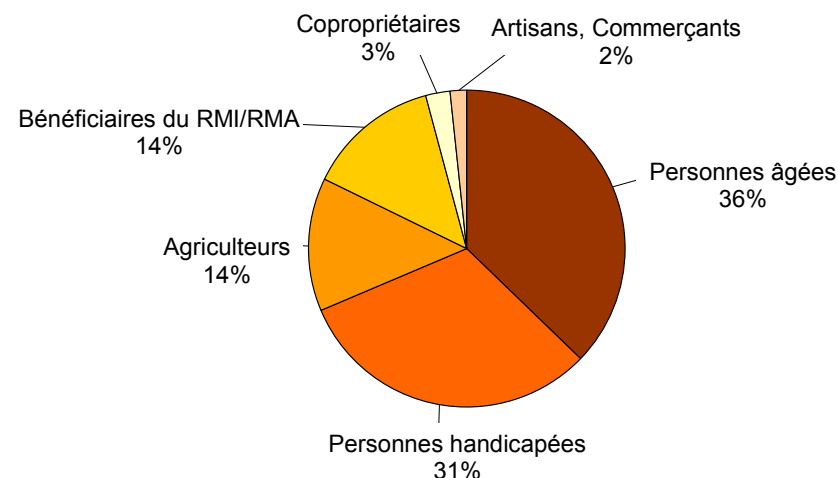
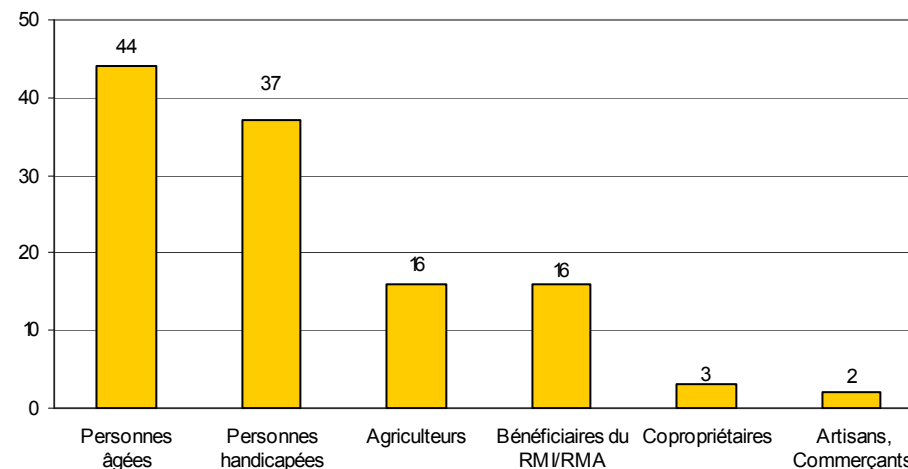
Comme le laissait présager les principaux domaines d'interventions des aides à l'habitat privé octroyées par les Conseils Généraux (premier champ d'action : aides au maintien à domicile des personnes âgées et handicapées), les publics fragiles qui bénéficient du plus grand nombre d'aides sont les personnes âgées et les personnes handicapées. En effet, ces deux publics bénéficient de **67%** des aides octroyées.

La plupart des aides sont allouées aux propriétaires occupants ou aux locataires, mais dans certains cas celles-ci sont attribuées à des propriétaires bailleurs qui souhaitent aménager des logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite : c'est le cas du département de la Loire (42).

Mais l'octroi de cette subvention est soumise à certaines conditions :

- Le logement doit se situer dans une zone d'implantation d'un service d'aide à domicile,
- les projets doivent bénéficier, soit d'un prêt aidé, soit d'une prime PALULOS au titre de l'installation de logements sociaux destinés aux personnes à mobilité réduite,
- les locataires doivent être des ménages aux ressources ne dépassant pas le plafond d'attribution des logements HLM,
- le logement doit être en loyer conventionné ou intermédiaire.

La subvention est à hauteur de 20% du coût estimatif du projet dans la limite d'un plafond de 6.100 euros par logement neuf et 4.270 euros par logement restauré. Le nombre de logements financés est limité à 10 logements par opération, plafonné à 4 pour les immeubles de moins de 12 logements et à 1/3 dans la limite de 10 logements pour les immeubles de 12 logements et plus.



Graphiques 21 et 22 : Les interventions des Conseils Généraux en faveur des publics fragiles en nombre d'aides et en pourcentage

Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé »

Réalisation : Aurélie KALIFA

Evolution 2006/2007

La comparaison des aides octroyées par les Conseils Généraux entre 2006 et 2007 montre peu d'évolution en ce qui concerne l'octroi d'aides aux publics fragiles. Cependant, on remarque une augmentation des aides à destination des bénéficiaires du RMI/RMA, et une diminution de celles en faveur des personnes handicapées.

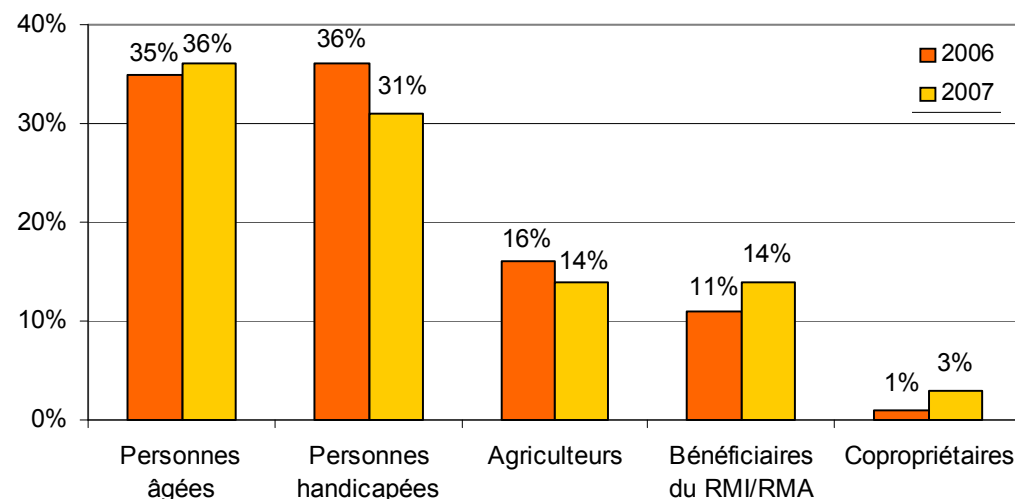
Comparaison entre les Conseils Généraux « non délégataires » et les Conseils Généraux « délégataires »

Comme le laisser présager, les deux études précédentes, ce sont les personnes âgées qui ressortent comme le public fragile le plus favorisé par la prise de compétences des Conseils Généraux « délégataires » (+14% de la totalité des aides allouées), la vocation sociale des départements faisant tendre dans ce sens. Mais ce pose alors la question de la non prise en compte d'autres publics fragiles tel que les bénéficiaires des revenus minimum d'insertion (RMI).

Deux hypothèses semblent alors les plus probables :

- Avec la mise en place de l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA), allouée par les Conseils Généraux depuis le 1er janvier 2002, les Conseils Généraux se sont vus impliqués davantage dans la prise en charge des personnes âgées. Dans les divers actions qu'ils ont alors à mener, les personnes âgées sont prioritaires.
- Une plus grande prise en compte des problèmes que posent l'augmentation de l'espérance de vie et qui se traduit par une occupation plus longue des logements. En effet, contrairement à une idée très répandue, le lieu de vie des personnes âgées demeure leur logement et non pas les maisons de retraite ou les établissements spécialisés. En 1999, parmi les personnes de plus de 75 ans, moins d'une sur dix résidait en institution, l'entrée dans une maison de retraite intervenant au-delà de 75, 85, voire 90 ans. La tendance la plus répandue est de conserver son indépendance à domicile et ce jusqu'à un âge avancé.

Ces deux hypothèses loin de se contredire, mais étant complémentaires, il semblerait alors probable que ces deux aspects aient joué de paire pour une plus grande prise en compte du maintien à domicile des personnes âgées



Graphique 23 : Evolution 2006/2007 de l'intervention des Conseils Généraux en faveur des publics fragiles

Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé », « HABITAT PRIVE: Connaître les interventions des collectivités locale », 31 décembre 2006
Réalisation : Aurélie KALIFA

6. Objectifs du PCS

Les Conseils Généraux, à la différence des Conseils Régionaux, s'impliquent fortement dans la mise en œuvre des objectifs du PCS. En effet, sur 313 aides à l'habitat privé, 100 d'entre elles ont pour vocation de mettre en œuvre les objectifs du PCS, soit environ **32%**.

Comme vu précédemment (cf. partie II . B . 5) la répartition de l'implication des Conseils Généraux au sein des 3 objectifs montre une prépondérance du développement du parc locatif privé à loyer maîtrisé. En effet, près de la moitié des aides (mettant en œuvre les objectifs du PCS) ont pour vocation à baisser les prix des loyers.

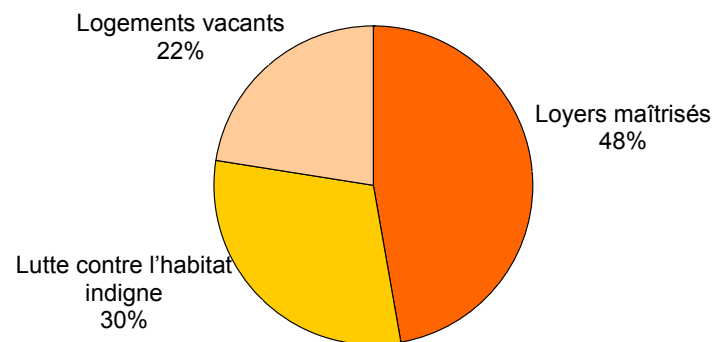
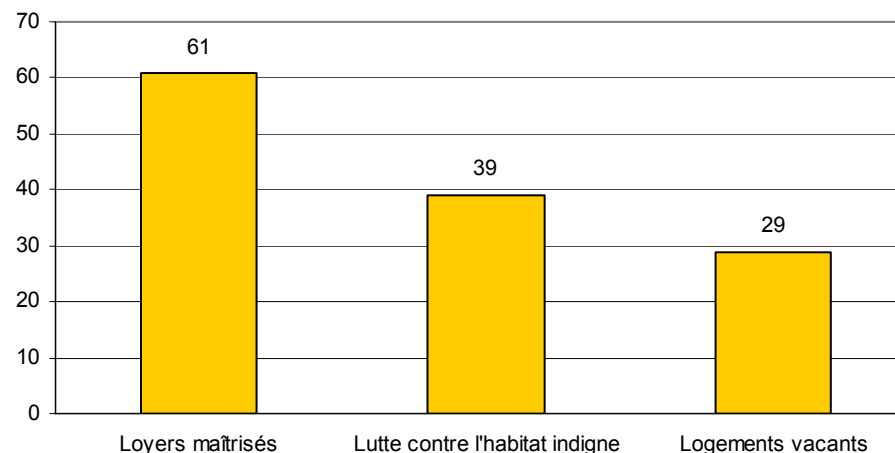
C'est le cas du département de la Haute-Saône (70) qui octroie une aide aux propriétaires bailleurs pour la création de logements à loyers très modérés. Cette aide est soumise au conventionnement du logement pendant 9 ans, ainsi qu'à la réalisation préalable d'un diagnostic technique qualifiant le logement d'indigne. La subvention s'élève à 10% du coût des travaux acceptés par l'ANAH.

Comparaison entre les Conseils Généraux « non délégataires » et les Conseils Généraux « délégataires »

La comparaison entre l'implication, des Conseils Généraux « délégataires » et des Conseils Généraux « non délégataires », en faveur de la mise en œuvre des objectifs du PCS à travers l'octroi des aides à l'habitat privé montre :

- Une répartition équivalente en faveur des 3 objectifs.
- Une implication plus importante des Conseils Généraux « délégataires ».

En effet, les aides en faveur de la mise en œuvre des objectifs du PCS représentent une part plus importante des aides totales allouées. Ainsi, alors que **26%** des aides allouées par les Conseils Généraux « non délégataires » participent à la mise en œuvre des objectifs du PCS, **38%** des aides allouées par les Conseils Généraux « délégataires » en font de même (soit, **+12%** de la totalité des aides allouées).



Graphiques 24 et 25 : Implication des Conseils Généraux en faveur de la mise en œuvre des objectifs du PCS en nombre d'aides et en pourcentage
Source : Base de données « Toutes les aides à l'habitat privé »
Réalisation : Aurélie KALIFA

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

Les collectivités territoriales interviennent sur des domaines différents. Cela est dû en grande partie à leurs compétences historiques.

Alors que les Conseils Régionaux focalisent leurs interventions sur la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables, les Conseils Généraux affirment peu leur politique dans les domaines d'interventions des aides qu'ils octroient. En effet, alors que pour les aides octroyées par les Conseils Régionaux le champ d'action de la maîtrise de l'énergie et du développement des énergies renouvelable ressort de façon flagrante dans l'analyse menée, les Conseils Généraux octroient à peu près le même nombre d'aides pour chaque domaine d'intervention.

Quelque soit l'échelon territorial, les bénéficiaires des interventions locales sont principalement les propriétaires: les propriétaires occupants à revenus modestes, et les propriétaires bailleurs qui s'engage à louer le logement à loyer maîtrisé. On peut malgré tout noter une prise en compte plus importante par les Conseils Généraux, des locataires et des accédants à la propriété.

Les interventions en faveur des publics les plus fragiles est essentiellement réalisée par les Conseils Généraux (personnes âgées, personnes handicapées), ceci en raison de leur compétence sociale historique.

La mise en œuvre des objectifs du PCS se fait essentiellement grâce à l'intervention des Conseils Généraux, et de façon encore plus marquée par les Conseils Généraux « délégataires ».

Cette étude n'est que la première phase d'une étude plus importante qui sera réalisée lorsque la totalité des aides à l'habitat (toutes échelles territoriales confondues) aura été actualisée en 2007. Ainsi, il sera étudié, sur le même principe que cette analyse, une détermination des politiques menées à travers les aides à l'habitat privé octroyées par les EPCI « délégataires ».

Le constat alors réalisé va permettre la mise en place d'une typologie des départements. Cette typologie a déjà été réalisée en 2006 par M. Michel MOUILLART (Professeur à l'Université Paris X) et va être actualisée annuellement.

En ce qui concerne l'information du public via Internet, il apparaît que l'entrée par territoire départemental semble trop peu précise. En effet, alors que les aides octroyées par les EPCI délégataires apparaissent par le nom de celui-ci, il apparaît que les habitants ne soient pas forcément informés de l'appartenance de leur commune à cette Communauté de communes. Ainsi, l'information apparaît comme peu lisible par les publics non avertis. Deux solutions apparaissent alors :

- L'entrée par territoire pourrait se faire par code postal, mais alors toutes les informations locales devront être recensées (communales, intercommunales), ce qui demanderait une charge de travail supplémentaire trop importante,
- Un lien vers le site de l'observatoire des territoires (DIACT) qui dispose d'une table de passage, permettant de faire la liaison entre les communes et les Communauté de communes dont elles font partie ,serait une solution. Ce lien permettrait ainsi au particulier d'avoir une vision cartographique plus ludique.

Une réflexion est aussi entraînée d'être menée pour rendre plus ludique l'accès aux informations par l'internaute. Il s'agirait de faire apparaître une carte de France découpée par départements, et qu'en un clic l'internaute puisse faire apparaître les aides concernant le territoire choisi. De même pour faciliter la navigation une entrée thématique par domaines d'intervention est en cours de réflexion.

In fine, la typologie mise en place sera couplée à une étude sur l'état du parc de logements privés. Ainsi, l'observatoire des aides à l'habitat va être un réel outil d'aide à la décision des politiques locales.

BIBLIOGRAPHIE

- HABITAT PRIVE : *Connaître les interventions des collectivités locales*, 2006
- Guide de l'Habitat et du Développement, 2007
- Données FILOCOM (Fichier du LOGement COMMunal), ANAH, 2003
- www.dguhc-logement.fr/
- <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr>

TABLE DES SIGLES

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
 APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie
 CADA : Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile
 CAF : Caisse d'Allocation Familiale
 CAH : Club de l'Amélioration de l'Habitat
 CESI : Chauffe-Eau Solaire Individuel
 CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
 COTOREP : Commission Technique d'Orientation et de Reclassement Professionnel
 DALO : Droit Au Logement Opposable
 DGUHC : Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction
 ENL : Engagement National pour le Logement
 EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
 FNH&D : Fédération Nationale Habitat & Développement
 FSL : Fond de Solidarité pour le Logement
 GRL : Garantie des Risques Locatifs
 H&D : Habitat & Développement
 HLM : Habitat et Loyer Modéré
 LRL : Libertés et Responsabilités Locales
 MOUS : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
 MSA : Mutualité Sociale Agricole
 OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
 OPAH RR : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Revitalisation Rurale
 OPAH RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain
 PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
 PAP : Prêt à l'Accession à la Propriété
 PCS : Plan de Cohésion Social
 PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
 PDH : Plan Départemental de l'Habitat

PIG : Programme d'Intérêt Général
 PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
 PLH : Plan Local de l'Habitat
 PLS : Prêt Locatif Social
 PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
 PSLS : Prêts Sociaux Location-Accession
 PST : Programme Social Thématique
 PTZ : Prêt à Taux 0%
 RMA : Revenu Minimum d'Activité
 RMI : Revenu Minimum d'Insertion
 SSC : Système Solaire Combiné
 TFPNB : Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties
 ZUS : Zone Urbaine Sensible

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Cartes :

Carte 1 : Répartition territoriale des aides octroyées par les Conseils Régionaux et les Conseils Généraux.....	18
Carte 2 : Répartition territoriale des aides octroyées par les Conseils Régionaux.....	24
Carte 3 : Répartition territoriale des aides octroyées par les Conseils Généraux.....	30

Graphiques :

Graphiques 1 et 2 : Les domaines d'intervention en nombre d'aides et en pourcentage.....	19
Graphiques 3 et 4 : Les bénéficiaires des aides en nombre d'aides et en pourcentage.....	20
Graphiques 5 et 6 : L'intervention en faveur des publics fragiles en nombre d'aides et en pourcentage.....	21
Graphiques 7 et 8 : La mise en œuvre des objectifs du PCS en nombre d'aides et en pourcentage.....	22
Graphiques 9 et 10 : Les domaines d'intervention des Conseils Régionaux en nombre d'aides et en pourcentage.....	25
Graphique 11 : Evolution 2006/2007 des domaines d'intervention des Conseils Régionaux.....	26
Graphiques 12 et 13 : Les bénéficiaires des aides allouées par les Conseils Régionaux en nombre d'aides et en pourcentage.....	27
Graphique 14 : Evolution 2006/2007 des bénéficiaires des intervention des Conseils Régionaux.....	28
Graphiques 15 et 16 : Les domaines d'intervention des Conseils Généraux en nombre et en pourcentage.....	31
Graphique 17 : Evolution 2006/2007 des domaines d'intervention des Conseils Généraux.....	32
Graphiques 18 et 19 : Les bénéficiaires des aides octroyées par les Conseils Généraux en nombre d'aides et en pourcentages.....	33
Graphique 20 : Evolution 2006/2007 des bénéficiaires des interventions des Conseils Généraux en nombre d'aides et en pourcentage.....	34
Graphiques 21 et 22 : Les interventions des Conseils Généraux en faveur des publics fragiles en nombre d'aides et en pourcentage.....	35

Graphique 23 : Evolution 2006/2007 de l'intervention des Conseils Généraux en faveur des publics fragiles	36
--	----

Graphiques 24 et 25 : Implication des Conseils Généraux en faveur de la mise en œuvre des objectifs du PCS en nombre d'aides et en pourcentage.....	37
--	----

Image 1 : Exemple de fiche FileMaker Pro pour actualisation de la base de données.....	10
---	----

Tableaux :

Tableau 1 : Mise à jour de la base des aides à l'habitat privé.....	10
Tableau 2 : Collectivités signataires de la convention de délégation de compétence.....	14
Tableau 3 : Evolution du nombre d'aides octroyées par les collectivités territoriales entre 2006 et 2007.....	17

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS.....	3
INTRODUCTION.....	7
I. Contexte de l'étude.....	9
A. Présentation de l'étude.....	9
1. Cadre et objectif de l'étude.....	9
2. Méthode de travail.....	9
B. Présentation de la base de données.....	11
1. Principes.....	11
2. Limites.....	11
II. Analyse générale des interventions.....	13
A. Contexte politique national.....	13
1. Le Droit au Logement Opposable (DALO).....	13
2. Le Plan de Cohésion Sociale (PCS).....	13
3. Engagement National pour le Logement (ENL).....	14
4. La loi relative aux libertés et responsabilités locales.....	14
5. Dispositifs et outils de l'habitat et du logement.....	15
B. Caractéristiques générales des interventions des collectivités en faveur de l'habitat privé.....	17
1. Une Répartition inégale des interventions.....	18
2. Des domaines d'intervention larges.....	19
3. Des interventions en faveur des propriétaires.....	20
4. Des interventions en faveur de publics fragiles.....	21
5. Une implication inégale dans la mise en œuvre des objectifs du PCS.....	22
III. Caractéristiques des interventions envers l'habitat privé des Conseils Régionaux et des Conseils Généraux.....	23
A. Interventions des Conseils Régionaux.....	23
1. Rappel du rôle et des compétences des Conseils Régionaux.....	23
2. Des inégalités spatiales dans la répartition des interventions.....	24
3. Des interventions ciblées sur la maîtrise de l'énergie et les développement des énergies renouvelables.....	25
4. Des bénéficiaires propriétaires.....	27
5. Les Conseils Régionaux et les l'aide aux publics fragiles.....	28
6. Les Conseils Régionaux et la mise en œuvre des objectifs du PCS.....	28

B. Interventions des Conseils Généraux.....	29
1. Rappel du rôle et des compétences des Conseils Généraux.....	29
2. Des inégalités spatiales dans la répartition des interventions.....	30
3. Des domaines d'intervention très divers.....	31
4. Des aides majoritairement tournées vers les propriétaires.....	33
5. Une action forte envers les personnes âgées et handicapées.....	35
6. Objectifs du PCS.....	37

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES.....	39
----------------------------------	----

BIBLIOGRAPHIE.....	40
--------------------	----

TABLE DES SIGLES.....	41
-----------------------	----

TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	42
------------------------------	----

