

Présenté par
Jean-Paul Huchon
Président du conseil régional
d'Ile-de-France

ACTION REGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT

:

Sommaire

| | |
|--|------------|
| EXPOSE DES MOTIFS | 4 |
| 1. SOUTIEN A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET TRES SOCIAUX | 6 |
| 2. DE LA CONVERSION ECOLOGIQUE ET SOCIALE ET DE LA QUALITE DANS LE LOGEMENT | 16 |
| 3. LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE OU DEGRADE, UN ENJEU ESSENTIEL DE L'ACTION REGIONALE..... | 26 |
| 4. UN PROGRAMME REGIONAL POUR LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET SOCIALE..... | 35 |
| 5. AIDE A LA REHABILITATION DES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS | 45 |
| ANNEXE AU RAPPORT N°1 | 47 |
| ANNEXE AU RAPPORT N°2 | 50 |
| BILAN DE L'ACTION REGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL 2004-2009 | 50 |
| ANNEXE AU RAPPORT N°3 | 66 |
| BILAN DE L'AIDE REGIONALE AU PARC PRIVE..... | 66 |
| ANNEXE AU RAPPORT N°4 | 72 |
| ANNEXE AU RAPPORT N°5 | 74 |
| PROJET DE DELIBERATION | 76 |
| ANNEXE A LA DELIBERATION N° 1 | 97 |
| ANNEXE A LA DELIBERATION N°2 | 100 |
| ANNEXE A LA DELIBERATION N°3 | 105 |

EXPOSE DES MOTIFS

La crise du logement, qui frappe tout particulièrement l'Ile-de-France, a conduit la Région à s'engager de manière très importante dans ce secteur depuis 1998. Le constat est partagé et les indicateurs qui attestent de la situation de blocage dans laquelle se trouve la question du logement en Ile-de-France sont désormais incontestables : la production totale de logements est inférieure de moitié au minimum nécessaire pour couvrir les besoins et les objectifs du projet de SDRIF, le taux de mobilité dans le parc locatif social est à un niveau historiquement bas et les demandeurs dans l'attente d'un logement social sont désormais près de 400 000, dans un contexte d'augmentation sans précédent des prix de l'immobilier, en achat comme en location.

Les ménages à faibles revenus ou aux revenus irréguliers connaissent des difficultés croissantes non seulement pour accéder à un logement mais encore pour s'y maintenir : travailleurs pauvres, jeunes, familles monoparentales sont bloqués dans leurs parcours résidentiels et subissent beaucoup plus qu'ils ne choisissent leur habitat. La morphologie des villes s'en ressent : les territoires se spécialisent, les discriminations s'instaurent et se renforcent, la ségrégation s'impose.

De plus, le doublement en dix ans des expulsions de logement (plus de 11 000 en 2008) a un impact direct sur le dispositif d'hébergement, en contribuant à la saturation des places en structures de stabilisation ou d'insertion, du fait du maintien des personnes ou ménages qui seraient susceptibles d'accéder au logement.

Cette crise de l'offre sociale produit des effets sur toute la chaîne du logement. Elle repousse peu à peu les ménages modestes vers la périphérie des agglomérations et on voit désormais réapparaître des phénomènes qu'on croyait révolus : dans les bois, sous les ponts et dans tous les interstices urbains des cabanes et habitats de fortune se développent, au cœur-même de la région la plus riche d'Europe.

Des interventions de l'Etat qui renforcent les mécanismes d'exclusion du marché

Alors que la politique du logement devrait relever de la solidarité nationale, il est cependant avéré que les politiques de l'Etat n'ont fait qu'alimenter une crise qu'elles étaient censées résoudre. Focalisé sur l'accession à la propriété pour tous et à n'importe quel prix, l'Etat a consacré l'essentiel de ses marges budgétaires à des dispositifs de défiscalisation dont il a fini par reconnaître lui-même l'inefficacité. La marchandisation et la financiarisation du logement ont été en réalité généreusement soutenues.

Le logement social, quant à lui, subit durablement les conséquences de cette politique : baisse régulière des enveloppes d'aide à la pierre (500 millions d'euros en 2011), assèchement des ressources d'Action Logement et remise en cause de la centralisation de la collecte du livret A interrogent à brève échéance sur la pérennité du modèle actuel de financement du logement social en France. Inquiétude d'autant plus forte que la loi de finances 2011 a créé une source inédite de financement des politiques publiques, en imposant une ponction annuelle de 245 millions d'euros sur le potentiel financier des organismes HLM.

Par ailleurs, l'Etat échoue à faire respecter ses propres lois républicaines.

D'une part, concernant l'obligation SRU de posséder au moins 20% de logements sociaux sur leur territoire, 82 communes (sur les 382 concernées en Ile-de-France) font l'objet d'un constat de carence et continuent donc d'enfreindre la loi sans faire l'objet d'aucune sanction réellement dissuasive.

D'autre part, la mise en œuvre du droit au logement opposable en Ile-de-France est proprement désastreuse : malgré la progression des relogements effectués, la montée en charge des demandes fait que l'écart entre personnes reconnues prioritaires et celles relogées continue de se creuser, spécialement en Ile-de-France, qui représente 89 % des 14 000 retards constatés dans la mise en œuvre des décisions des commissions de médiation au 30 juin 2010, en matière de logement et les trois quarts en matière d'hébergement (le département des Hauts-de-Seine pesant à lui seul pour 30 % au sein du total régional).

Le récent avis du Conseil économique, social et environnemental (CESE), le rapport du 7 juillet 2010, relatifs à l'évaluation de la loi sur le DALO (« Evaluation relative à la mise en œuvre du chapitre 1^{er} de la loi instituant le droit au logement opposable ») et le rapport de décembre 2010 du Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable (« L'Etat ne peut pas rester hors la loi »), soulignent les insuffisances du système actuel et relèvent l'urgence à trouver pour l'Ile-de-France une forme de gouvernance adaptée, la nécessité de développer en priorité la production de logements PLUS et PLAI pour les ménages modestes et très modestes ainsi que le maintien de moyens budgétaires suffisants en faveur des aides à la pierre et le redéploiement des aides fiscales à l'investissement privé en faveur de la production de logements accessibles et le renforcement de leur contrepartie sociale.

Ces réflexions confortent les options prises par la Région depuis plusieurs années dans son action en faveur du logement et légitiment également les propositions présentées dans le cadre du présent rapport, pour refondre les outils d'intervention régionaux.

Des interventions régionales pour soutenir le logement de tous les Franciliens

La Région s'est dotée d'une politique autonome en matière de logement qui fait d'elle aujourd'hui un financeur central du logement social : plus de 85 % des logements PLUS et près de 90% des logements PLAI financés entre 2004 et 2010 ont fait l'objet d'une aide régionale. Cette action de financement massif s'est accompagnée d'un souci constant de contribuer à un rééquilibrage territorial de l'offre de logement. C'est ainsi que la production globale de logements financés par la Région a été localisée pour près de 37% dans des communes ou arrondissements dotés de moins de 20% de logements sociaux.

Le présent rapport s'inscrit dans une série de dispositifs régionaux visant à mieux garantir la solidarité entre les citoyens et entre les territoires : prenant acte de la nécessaire critérisation des interventions régionales, il vous propose de moduler ses interventions pour assurer la présence d'une offre très sociale de logement dans les communes qui n'en sont pas assez dotées. Il contribue à soutenir les maires désireux d'accueillir du logement social sur leur territoire, et, ce faisant, accompagne la mise en œuvre souhaitée par la majorité régionale d'un Pacte des maires bâtisseurs qui visera à majorer les interventions régionales en matière d'équipements publics dans les communes les plus volontaires.

Ce rapport s'inscrit également dans le cadre de l'élaboration du Plan Climat régional et des réflexions initiées par les Etats généraux de la conversion écologique et sociale et renforce dès à présent nos exigences environnementales en matière de construction. Ce faisant, il confirme une ambition ancienne de la Région de porter avec un temps d'avance les futures obligations réglementaires.

La politique régionale en matière de logement doit également être mise en regard de sa politique en matière d'action sociale au profit des populations les plus fragiles : création d'accueils de jour et de centre d'hébergement pour les personnes sans abri, programme de résorption des bidonvilles... Par ailleurs, depuis près de onze ans, la Région a choisi de s'impliquer en faveur d'une diversification de l'offre d'habitat pour les gens du voyage. Certains projets, qualifiés d'« habitat adapté » et assimilés à du logement social (exemple : pavillons avec emplacements pour caravanes...) ont aussi été financés par la Région à destination de ces publics.

Mais la nouvelle délibération sur le logement s'inscrit aussi dans une période charnière. Elle témoigne d'abord de la volonté de l'assemblée, illustrée lors de l'adoption du budget régional, d'élever à un niveau sans précédent son effort en faveur du logement social, dont la production participe des efforts à déployer pour la réalisation des objectifs du SDRIF et du Grand Paris. Cet effort est nécessaire pour répondre aux besoins de logement des Franciliens et est une priorité du bouclier social que la majorité régionale se propose de construire.

Le contexte cependant annonce la fin d'un cycle. Non seulement les ressources dédiées traditionnellement au financement du logement sont peu à peu détournées à d'autres fins, mais la réforme en cours des collectivités territoriales pourrait remettre en cause l'intervention régionale en matière de logement.

Pour ces raisons, le projet de délibération qui vous est soumis propose en tout premier lieu une nouvelle interpellation de l'Etat sur les questions de gouvernance et l'organisation, dans le courant de l'année, d'assises régionales sur la question du logement, afin d'alimenter la réflexion collective et de donner lieu, éventuellement à de nouvelles propositions.

En second lieu, les interventions proposées en faveur de la production de logements sociaux et très sociaux, de la prise en compte des impératifs de la conversion écologique et sociale, du parc privé dégradé et de la lutte contre la précarité énergétique témoignent des premières priorités sur lesquelles l'Exécutif a décidé de s'engager.

Il vous est donc proposé de développer l'action régionale autour de trois axes :

- développer massivement une offre de logements sociaux de qualité,
- engager la rénovation thermique des logements pour lutter contre la précarité énergétique,
- soutenir les copropriétaires dans le parc privé le plus dégradé.

Ces axes de travail ont fait l'objet d'une concertation poussée avec l'ensemble des professionnels de la filière du logement social mais également les spécialistes de l'accompagnement dans le parc privé.

Ces propositions seront suivies, dans le cadre d'un prochain rapport au conseil régional, d'une actualisation de nos interventions en faveur du logement des jeunes et des étudiants, permettant de prendre en compte notamment les orientations du Schéma régional du logement étudiant, en particulier l'augmentation des objectifs de financement dans le cadre du partenariat avec l'Etat.

Un troisième rapport donnera corps à des travaux de réflexion menés avec la société civile pour faire émerger de nouveaux montages, tel l'habitat coopératif permettant de concilier logement accessible et refus de la spéculation.

1. SOUTIEN A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET TRES SOCIAUX

1.1. L'inscription des opérations aidées par la Région dans les objectifs du projet de SDRIF

Les aides régionales proposées dans le cadre de la présente délibération s'inscrivent délibérément dans le cadre des orientations arrêtées par le SDRIF. Dès lors, la localisation au regard des zones d'urbanisation prioritaires et préférentielles, les conditions de desserte, la densité des programmes constituent des éléments d'analyse qui conditionneront l'attribution des aides de la Région.

Elles ont par ailleurs comme objet de contribuer à réaliser l'objectif posé par le SDRIF d'atteindre un taux minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

Le bilan des aides régionales donné en annexe permet de constater l'impact territorial des aides actuelles, en phase avec l'orientation du SDRIF. Les modalités nouvelles proposées contribueront à en renforcer encore la cohérence.

1.2. L'indispensable soutien à la production de nouveaux logements sociaux

Il convient de rappeler au préalable que, dans le fil des orientations retenues dès 2001 par l'assemblée régionale, l'action en faveur du logement est adossée à une intervention en matière foncière reposant d'abord sur l'action de l'EPFIF avec les collectivités qui font appel à lui depuis 2006, et d'autre part, sur l'aide au portage foncier et immobilier, qui permet de financer les achats réalisés pour la création de logement locatifs sociaux par les opérateurs.

Concernant les interventions en matière de logement, le constat qui avait conduit en 2005 à donner la priorité aux logements PLUS et PLAI par rapport au logement PLS est toujours valable aujourd'hui. De fait, la part de ménages franciliens dont les revenus les rendent éligibles au PLUS et PLAI évolue de façon inquiétante (cf. plafonds de ressources en annexe 1).

Ainsi, les éléments figurant en 2005 dans le précédent rapport cadre sur le logement montraient qu'au regard de leurs revenus, et des plafonds de ressources d'accès au logement social et intermédiaire, 26 % des ménages franciliens étaient éligibles au logement très social PLAI, 35 % au logement PLUS et 13 % au logement PLS.

L'actualisation de ces informations montre que, si la part des ménages potentiellement éligibles au logement PLUS (34,2 % des ménages en 2009 - 35 % des ménages en 2005), et celle relevant de plafonds de ressources PLS sont relativement stables (de 13 % en 2005 à 14,8 %), la part des ménages dont les ressources les rendent potentiellement éligibles à un logement PLAI passe de 26 à 30,6 %, soit près de 5 points de plus.

Parallèlement, la part des ménages dont les revenus ne les rendent éligibles à aucun logement aidé passe de 20 à 10 %.

Cette évolution traduit bien un phénomène de paupérisation dont on peut mesurer l'impact sur la demande de logements sociaux, ainsi que sur celle liée au droit au logement opposable comme sur le dispositif d'hébergement.

Or, pour sa part, l'Etat maintient un très haut niveau de PLS dans sa programmation pour l'Ile-de-France en matière de logement. Ainsi, en 2010, l'Etat a-t-il agréé en Ile-de-France (hors ANRU) un total de 19 495 logements PLS, soit 46 % des logements accompagnés dans la Région.

Même si l'effort de l'Etat en faveur du PLUS et du PLAI a augmenté ces dernières années, ce ratio de logements PLS demeure très important, alors que, au plan national, les logements agréés en PLAI représentent en 2010 seulement 35 % de la production de logements sociaux accompagnés de sa part.

Répartition des ménages selon les plafonds de ressources

(situation en 2009 – revenus 2007) – Source IAU

| | PLAI | PLUS | PLS | PLI | > 150 % des plafonds | Total des ménages |
|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| | < 60 % des plafonds | Entre 60 % et 100 % | Entre 100 % et 130 % | Entre 130 et 150 % | | |
| Paris | 369 252 | 327 393 | 141 065 | 147 317 | 157 643 | 1 142 670 |
| Petite couronne | 600 338 | 607 532 | 269 556 | 195 077 | 143 580 | 1 816 083 |
| Grande couronne | 525 305 | 736 174 | 312 975 | 164 305 | 193 354 | 1 932 113 |
| Ile-de-France | 1 494 895 | 1 671 099 | 723 596 | 506 699 | 494 577 | 4 890 866 |

En volume

En pourcentage

| | PLAI | PLUS | PLS | PLI | | |
|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| | < 60 % des plafonds | Entre 60 % et 100 % | Entre 100 % et 130 % | Entre 130 et 150 % | > 150 % des plafonds | Total des ménages |
| Paris | 32,3 % | 28,7 % | 12,3 % | 12,9 % | 13,8 % | 100 % |
| Petite couronne | 33,1 % | 33,5 % | 14,8 % | 10,7 % | 7,9 % | 100 % |
| Grande couronne | 27,2 % | 38,1 % | 16,2 % | 8,5 % | 10,0% | 100 % |
| Ile-de-France | 30,6 % | 34,2 % | 14,8 % | 10,4 % | 10,0 % | 100 % |

La situation présentée en 2005 :

En volume

| | PLAI | PLUS | PLS | PLI | | |
|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| | < 60 % des plafonds | Entre 60 % et 100 % | Entre 100 % et 130 % | Entre 130 et 150 % | > 150 % des plafonds | Total des ménages |
| Paris | 296 884 | 325 978 | 139 187 | 76 778 | 324 524 | 1 163 351 |
| Petite couronne | 479 724 | 638 225 | 210 590 | 98 211 | 301 069 | 1 727 819 |
| Grande couronne | 437 473 | 675 275 | 274 309 | 107 426 | 340 828 | 1 835 311 |
| Ile-de-France | 1 214 081 | 1 639 478 | 624 086 | 282 415 | 966 421 | 4 726 481 |

En pourcentage

| | PLAI | PLUS | PLS | PLI | | |
|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| | < 60 % des plafonds | Entre 60 % et 100 % | Entre 100 % et 130 % | Entre 130 et 150 % | > 150 % des plafonds | Total des ménages |
| Paris | 26 % | 28 % | 12 % | 7 % | 28 % | 100 % |
| Petite couronne | 28 % | 37 % | 12 % | 6 % | 17 % | 100 % |
| Grande couronne | 24 % | 37 % | 15 % | 6 % | 19 % | 100 % |
| Ile-de-France | 26 % | 35 % | 13 % | 6 % | 20 % | 100 % |

On voit donc aujourd'hui, d'une part, un décalage entre la typologie des logements sociaux agréés (PLS, PLUS, PLAI) et les besoins des ménages.

Déjà, en 2005, la décision avait été prise par la Région dans ses engagements financiers, de ne donner au logement PLS qu'une part correspondant à celle potentiellement accessible aux ménages franciliens en relevant effectivement.

Il est proposé, dans le cadre de la présente délibération cadre, de donner aux aides régionales un caractère encore plus sélectif, afin de favoriser la production permettant de répondre aux aspirations et besoins des Franciliens. On rappellera que le présent projet de délibération ne concerne pas les structures diverses soutenues au titre des solidarités, en matière d'hébergement d'urgence ou dédiées à l'accueil de publics particuliers (personnes âgées, en situation de handicap etc.).

C'est pourquoi, le dispositif régional est refondu comme suit.

1.2.1. Aide en faveur de la production de logements très sociaux

Cette intervention régionale demeure plus que jamais une priorité. Les chiffres présentés précédemment illustrent, s'il en était besoin, le rôle essentiel du logement social dans l'accueil et le suivi des personnes démunies qui cumulent difficultés économiques et sociales.

Il vous est proposé de distinguer, dans la mise en œuvre de cette aide, les opérations mixtes portant réalisation de logements familiaux PLAI au sein de programmes PLUS et / ou PLS, d'une part, des programmes spécifiques ou à maîtrise d'ouvrage associative, d'autre part.

□ **Appui à la maîtrise d'ouvrage d'insertion pour le développement de logements sociaux dans le diffus**

Dans la continuité des actions engagées par la Région en faveur du maintien et du renforcement du secteur associatif et solidaire dans le champ de la production de logements très sociaux, il est proposé de porter un effort tout particulier en faveur des opérations relevant de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, en vue de la production d'une offre de logements très sociaux dans le diffus, qu'il s'agisse de petits programmes de logements familiaux, ou de résidences sociales de petite taille (de l'ordre de 30 logements maximum).

Ces programmes peuvent être réalisés soit dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage directe, soit dans le cadre de droits réels immobiliers (baux à réhabilitation par exemple), et s'appuyer soit sur des financements PLAI de l'Etat ou des délégataires, soit sur des aides de l'ANAH dans le cadre de conventionnements très sociaux.

La création de logements sociaux dans le diffus permet de répondre à plusieurs objectifs :

- elle est d'abord en phase avec l'objectif du projet de SDRIF de travailler au renouvellement de la ville sur elle-même ;
- elle permet de répondre à la nécessité d'une augmentation et d'une diversification de l'offre de logements très sociaux et contribue ainsi à répondre aux besoins spécifiques des ménages à faibles ressources ;
- elle favorise une meilleure insertion des habitants et, partant, une réelle mixité sociale.

Une approche complémentaire adaptée

Les opérateurs de la maîtrise d'ouvrage d'insertion jouent un rôle essentiel dans la production de ce type d'offre aux côtés des autres organismes d'HLM, et les pouvoirs publics ne peuvent que trouver avantage à la consolidation et au développement d'un tiers secteur organisé et solide.

Ainsi en témoigne une mission confiée au Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) par MM. Borloo et Apparou en fin d'année 2009, portant sur la production de logements sociaux dans le diffus dans le cadre de la refondation du dispositif d'hébergement et d'accès au logement. Le rapport rendu en avril 2010 constate la faible appétence des bailleurs sociaux traditionnels pour ce type d'opération et, à l'inverse, l'importance de l'action des opérateurs associatifs dans la mobilisation d'un parc diffus, notamment dans les zones tendues ; il formule un certain nombre de propositions en vue de lever les obstacles auxquels ils sont confrontés, tels que les surcoûts de production (en termes de prospection, de coût d'acquisition, et d'intervention sur du bâti existant notamment) et de gestion, en raison notamment du caractère disséminé du patrimoine ainsi constitué.

Sont relevées également dans ledit rapport les difficultés rencontrées par ces opérateurs en matière de trésorerie, de préfinancement, et de financement alors que les aléas portant sur les ressources du 1 % logement - dont les lignes de financement, appui traditionnel de leur action en raison de leur caractère plus avantageux que les prêts de la Caisse des dépôts - menacent leur activité.

Enfin, parmi les propositions du rapport, celui-ci constate l'intérêt de mobiliser les fédérations qui regroupent ces acteurs (FAPIL, fédération des PACT, UNAF0), afin de mutualiser les moyens, de renforcer l'appui aux adhérents et d'organiser leur développement.

Une approche conforme au droit européen

D'ores et déjà, suite à l'adoption de la loi du 25 mars 2009, a été entreprise une refonte du système des agréments régissant les activités des organismes qui agissent en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées. Elle vise une simplification et la mise en cohérence avec la directive européenne dite « Services » excluant le logement social de son périmètre (directives du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relatives aux services dans le marché intérieur).

La loi Boutin a, en effet, pour objectif de transposer ce droit européen dans le domaine du logement, pour ce qui concerne les organismes autres que les organismes HLM et les SEM, en donnant une définition du service du logement social. Ainsi, l'article 2 de la loi définit-il ce service social d'intérêt général comme constitué par trois activités pouvant donner lieu à agrément de la part de l'Etat : la maîtrise d'ouvrage ; l'ingénierie sociale, financière et technique ; l'intermédiation locative et la gestion locative sociale.

Tout organisme à gestion désintéressée peut être agréé :

- les associations ;
- les autres organismes à but non lucratif (par exemples les fondations et les GIP pour leur activité à gestion désintéressée, les SCIC) ;
- les sociétés commerciales (unions d'économie sociale, SARL, SAS, etc.).

Les organismes d'HLM et les SEM n'ont pas à justifier d'un agrément au regard de leurs missions générales.

Le bénéfice de l'agrément conduit les organismes agréés à accéder aux aides de la CGLLS, ce qui n'était pas le cas auparavant, ce qui leur permet désormais de pouvoir garantir les emprunts contractés pour la réalisation de leurs opérations sans avoir à solliciter la commune, par exemple.

De fait, le renouvellement des agréments sur ces bases en 2010 doit permettre à l'Etat de vérifier la capacité et les compétences des opérateurs à conduire les activités concernées, la régularité de leur activité, l'expérience des personnels, les appuis de partenaires en termes financiers, son implantation territoriale.

Une approche par des acteurs et procédures en cours de structuration

Pour ce qui concerne la production de logements d'insertion, une enveloppe gérée par l'ANPEEC (Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction) est destinée à soutenir la consolidation des organismes (élaboration de plans stratégiques de patrimoine, restructuration éventuelle des patrimoines en vue de faciliter la gestion sociale et immobilière), et la professionnalisation des fédérations en vue de leur donner les moyens d'assister leurs adhérents.

Depuis la loi Besson qui a ouvert aux associations l'accès à la maîtrise d'ouvrage d'insertion, celles-ci ont déjà procédé à des restructurations : le statut purement associatif a, dans la plupart des cas, été remplacé par des formules plus sécurisées permettant d'assurer la pérennité patrimoniale des opérations soutenues.

Ainsi :

- le réseau Solidarités nouvelles pour le logement s'appuie-t-il sur une structure de maîtrise d'ouvrage de type union d'économie sociale (Prolog-ues) ;
- le réseau Habitat et humanisme s'adosse à une société foncière ;
- l'association Pour loger a créé une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC Habitats solidaires).

Lorsque le statut associatif est maintenu, il s'appuie sur un partenariat solide : ainsi l'association FREHA est-elle adossée à la SA d'HLM Emmaüs, qui elle-même est une ancienne association ; la Fondation pour le logement social est soutenue par la Fondation Raoul Follereau.

Des acteurs encore confrontés à de nombreuses difficultés

Il reste que les opérateurs de la maîtrise d'ouvrage d'insertion demeurent confrontés à d'importantes difficultés :

- d'une part, comme les autres opérateurs, ils font face à la baisse des fonds publics (Etat, 1 %, ANAH), et une fois ces fonds obtenus, à des délais de versement des subventions qui génèrent des problèmes de trésorerie qui nécessitent des prêts relais ;
- d'autre part, les opérations des maîtres d'ouvrage associatifs et assimilés, sont statistiquement plus coûteuses car de petite taille et réalisées dans le diffus ;
- par ailleurs, les acteurs ont un fort besoin de préfinancement, ne pouvant supporter, contrairement aux organismes HLM, les coûts liés à l'engagement des opérations (acquisitions, études, travaux), ni attendre le versement des subventions (cf. supra) ;
- en outre, ils sont confrontés à des surcoûts liés à la nature et à la dispersion de leur parc (gestion locative adaptée, rotation importante...) ;
- s'y ajoutent les difficultés posées par les exigences des financeurs en matière de réservation ;
- enfin, la captation par leurs soins d'immeubles ou d'appartements est rendue plus difficile du fait de l'augmentation des prix dans l'immobilier.

Certaines questions ont donné lieu à des initiatives originales de la part des organismes eux-mêmes : ainsi, pour traiter le sujet du préfinancement, la FAPIL, la Fondation Abbé Pierre, la fédération des Pact, SNL Union, la SCIC Habitats solidaires et la banque Crédit coopératif se sont-elles appuyées sur les dispositifs d'épargne solidaire pour créer une SCIC dédiée au préfinancement des opérations très sociales.

Pour sa part, la Région a déjà commencé à apporter des réponses adaptées sur divers sujets, en mettant en place des dispositifs originaux, qu'il est proposé d'améliorer. Ceux-ci peuvent être mis en œuvre aux différents stades de la production et de la gestion de logements très sociaux.

Une aide à la mobilisation d'opportunités foncières et immobilière

Le dispositif régional d'aide au portage foncier et immobilier, en partenariat avec la Caisse des dépôts et consignations permet de mobiliser rapidement des prêts à taux zéro en faveur de la captation d'opportunités, dans l'attente de la finalisation des projets. Recentré depuis 2008, au vu des activités des EPF, sur les opérations de portage de courte durée (2 ans maximum) en vue de la production de logements sociaux, ou de durée moyenne (5 ans maximum) pour le portage de lots en copropriété, il a redémarré fin 2009 et ne nécessite pas à ce stade de modification.

Le soutien en investissement des opérations de production de logements très sociaux : réévaluation des plafonds de subvention

Les aides régionales à l'investissement pour la production de logements très sociaux existent depuis 1989. Elles ont été aménagées au gré des différentes délibérations cadres, et constituent le socle de l'intervention régionale en faveur du logement des personnes défavorisées.

Les plafonds de subventions par mètre carré n'ont cependant pas été actualisés depuis 2005. Or, les prix des logements ont connu une augmentation sensible et il est proposé de réévaluer en conséquence les plafonds régionaux.

En effet, entre le quatrième trimestre 2005 correspondant à la précédente délibération cadre, et le troisième trimestre 2010 (dernière valeur connue à ce jour), l'indice Notaires – INSEE des prix des logements anciens (appartements) a augmenté de 26,95 % en Ile-de-France. Si l'on distingue plus

finement cette évolution, on constate que les prix ont augmenté de 33,98 % à Paris, de 23,51 % en proche couronne et de 15,95 % en grande couronne.

Il est donc proposé de tenir compte de cette évolution pour établir les nouveaux plafonds de subvention selon la géographie et les valeurs suivantes par mètre carré :

- 935 € à Paris,
- 660 € dans les trois départements de proche couronne,
- 390 € dans les départements de grande couronne.

Un taux unique de 30 % maximum est par ailleurs retenu, les opérations conduites relevant de fait de petites unités de moins de 10 logements.

Un partenariat avec la Fondation Abbé Pierre

Afin de renforcer la synergie de l'action régionale avec celle du monde associatif, il est également proposé de mettre en place un partenariat exceptionnel avec la Fondation Abbé Pierre. Celle-ci intervient depuis de nombreuses années dans le champ du logement très social et mobilise une partie de ses moyens pour soutenir la réalisation de programmes de logements très sociaux. Une première campagne « 1 500 logements très sociaux » suivie d'une deuxième « 2 000 toits 2 000 familles » sur 2008-2011 ont été lancées à ce titre.

Le partenariat proposé, dont le principe est validé par les instances de la Fondation, porte sur un objectif de création de 150 logements très sociaux par an, sur la période 2011 – 2013, et permettrait aux organismes bénéficiaires de profiter de concours financiers maximum de la part des partenaires, la Région apportant une majoration de 10 % de ses plafonds de subvention par mètre carré.

Par ailleurs, la mise en place d'une concertation dans l'instruction des projets permettra de donner aux associations et organismes concernés une bonne visibilité de l'évolution de leurs demandes et répondra également à la préoccupation d'accélérer le temps de traitement des dossiers.

Ce partenariat doit également permettre de conduire une action partagée dans le champ de la lutte contre la précarité énergétique en s'appuyant sur les informations données par les opérateurs tout au long, d'une part, des chantiers de réalisation des logements, et d'autre part, de la mise en location et de l'occupation des logements.

Présentant de fait une dimension exceptionnelle, cette convention soumise à l'approbation du conseil régional pourra conduire, au cas par cas, à déroger à certaines des règles techniques posées par le projet de délibération, pour les opérations cofinancées. Le projet de convention est proposé en annexe 2 à la délibération.

L'appui aux associations en vue de la sécurisation de leur parc très social

Le dispositif régional de sécurisation des associations, géré en partenariat avec la FNARS Ile-de-France permet de répondre aux besoins nés de la gestion d'un parc très social. En effet, le développement du logement d'insertion et l'accueil des plus démunis génèrent un travail spécifique lié à la nécessité de développer un relationnel soutenu avec des ménages qui demandent une attention particulière, d'être en rapport avec de nombreux référents, de mettre en place des procédures adaptées de quittancement et de perception des loyers, de veiller au bon fonctionnement des installations techniques, de prévenir, de réparer des dégradations fréquentes dans un parc dispersé qui connaît des rotations plus importantes que dans le parc traditionnel.

A l'origine, pour la période 2000-2006, le dispositif a été créé avec un objectif de soutien de 3000 logements. L'objectif a été atteint dès la mi-2005. Pour cette période, une subvention de 1,520 M€ avait été attribuée à la FNARS Ile-de-France à cet effet.

Pour le renouvellement du dispositif et la période 2007-2011, il a été fixé un objectif de sécurisation de 3000 logements supplémentaires, soit un total cumulé de 6000 logements sécurisés. A ce jour, ce sont 5160 logements qui relèvent du dispositif. Compte tenu du reliquat restant à mobiliser de 0,311 M€ au titre de l'enveloppe 2001-2007, et pour tenir compte de la revalorisation des montants d'indemnisation, une nouvelle subvention en faveur de la FNARS Ile-de-France a été accordée à 1,700 M€ pour la période de 2007-2011

Actuellement mis en œuvre dans le cadre d'une convention qui prend fin en 2011 et ayant pour objectif la couverture de 6 000 logements, il sera proposé dans le courant de l'année de le renouveler, d'augmenter ses objectifs et de l'ouvrir aux associations intervenant dans le logement des jeunes et des étudiants.

Une nouvelle aide pour lutter contre la précarité énergétique dans le parc existant géré par les associations

Enfin, alors que la délibération de 2005 avait ouvert la possibilité de conventions de patrimoine ad hoc avec les opérateurs associatifs et assimilés, ceux-ci n'ont pu mobiliser le dispositif faute de disposer de plans de patrimoine.

La pertinence d'un soutien à la réhabilitation de leur parc n'est cependant pas remise en cause, bien au contraire. C'est pourquoi, un volet spécifique du nouveau dispositif régional de lutte contre la précarité énergétique présenté ci-après leur est dédié.

Le transfert des droits de désignation

Pour conclure, il est également proposé de reconduire l'initiative prise par la Région en 2005 de ne pas demander de contrepartie en matière de réservation de logements.

□ *Opérations d'habitat adapté sous maîtrise d'ouvrage HLM*

Il est proposé d'accompagner la réalisation de programmes spécifiques PLAI destinés à l'accueil de ménages démunis (résidences sociales, maisons relais, logements - foyers et autres produits assimilés, hôtellerie sociale).

L'aide régionale est au maximum de 30 % du prix de revient de l'opération défini dans l'annexe 1 et est par ailleurs plafonnée à 20 000 € par logement.

Comme pour les structures d'habitat adapté de ce type financées au profit des acteurs de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, les opérations soutenues par la Région dans ce cadre sont celles qui ne sont pas dédiées à un public bénéficiaire déterminé, soit que la réponse y est apportée dans le cadre d'un dispositif en faveur du logement dédié (logement des jeunes, logement des étudiants), soit que l'intervention relève des actions mises en œuvre au titre de la délégation des solidarités.

□ *Logements familiaux PLAI*

Il est proposé de financer la création de logements familiaux PLAI intégrés ou non au sein de programmes de logements PLUS ou PLS.

L'aide régionale est au maximum de 30 % du coût des travaux et honoraires et est par ailleurs plafonnée à 12 000 € par logement.

1.2.2. Aide en faveur des logements sociaux de type PLUS

Il est proposé de maintenir l'intervention régionale en faveur du logement PLUS et de traiter selon les mêmes conditions les opérations de logements PLUS CD qui demeurent à engager dans les projets de rénovation urbaine.

Pour ces dernières, les contraintes posées par la Région sur le respect du 1 pour 1 seront maintenues, et l'organisme demandeur devra justifier de l'inscription de l'opération dans le cadre d'un programme de reconstitution de l'offre de logements, quel qu'en soit l'opérateur, à raison d'au moins un logement reconstruit à l'échelle de la commune, de l'agglomération, voire du département, et présentant le même niveau de conventionnement, pour un logement démolé.

Afin de prendre en compte et de contribuer à un rééquilibrage territorial de l'offre de logements sociaux, en particulier dans les communes se situant en deçà de 20 % de logements sociaux, l'aide au logement PLUS sera conditionnée par la création concomitante d'au moins 20 % de logements PLAI dans le programme.

Pour les programmes situés dans des communes relevant de l'article 55 de la loi SRU et qui n'ont pas atteint leurs objectifs de production fixés pour la période triennale de référence, ou faisant l'objet d'un constat de carence, la part de PLAI dans le programme sera de 30 %.

Fixée à 5 % maximum du coût des travaux et honoraires, l'aide régionale est plafonnée à 10 000 € par logement.

1.2.3. Un soutien ciblé aux opérations de logements PLS

Les opérations conventionnées en PLS peuvent présenter un intérêt quand elles offrent la possibilité de diversifier l'offre de logement dans des secteurs fortement pourvus en logements sociaux.

Un appoint de subvention peut en effet être nécessaire pour équilibrer ces programmes.

Le positionnement régional s'explique par la nécessité, régulièrement rappelée dans divers rapports, de développer l'offre de logement à bas loyer, qui fait durablement défaut pour répondre à la demande majoritaire. Sans un développement massif de ce type d'offre, les tensions sur les marchés locatif et de l'accession à la propriété ne pourront baisser. C'est bien cela qui bloque le parcours résidentiel des ménages.

En outre, une aide générale en faveur du logement PLS ne paraît pas justifiée puisque, sur la base d'une circulaire parue en juillet 2009 permettant aux opérateurs de relever significativement les loyers des programmes PLS, pour pouvoir réaliser des opérations que l'Etat lui-même ne finance pas.

Il est donc proposé de soutenir les opérations de logements familiaux PLS dès lors qu'elles sont situées dans des communes ou arrondissements dotés de plus de 40 % de logements locatifs sociaux.

L'aide proposée s'élève à 5 % du coût des travaux et honoraires et est plafonnée à 5 000 € par logement.

1.2.4. Prime à la conversion en logements d'immeubles de bureaux et d'activité

Afin de favoriser la captation de locaux de bureaux ou d'activités laissés vacants faute d'être adaptés aux nouveaux besoins des entreprises, il est proposé de majorer l'aide régionale afin de prendre en compte les surcoûts d'investissement liés à ces opérations.

A cet effet, une prime de 300 € par logement peut être mobilisée.

1.2.5. Contreparties aux aides régionales

Comme c'est le cas jusqu'à présent, des conventions seront conclues avec les bénéficiaires aux termes desquels diverses obligations seront mises à leur charge.

En termes de droits à désignation en premier lieu, sera rappelée la possibilité pour la Région de transférer ses droits :

- au profit de la Fédération nationale solidarité femmes, dans le cadre du dispositif régional de mise à disposition de logements sociaux pour femmes victimes de violences (délibération n° CR 111-08 du 15 décembre 2008) ;
- aux maires des communes d'implantation des logements ;
- aux bénéficiaires des aides régionales pour les opérations à maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Par ailleurs, afin de faciliter leur accès au logement social, 5 % des logements devront être réservés pour l'accueil de jeunes de moins de trente ans, que ces logements soient loués directement par le bénéficiaire, ou sous-loués par des associations, des collectivités territoriales ou tout autre organisme.

En outre, il est proposé de maintenir l'obligation posée par la Région depuis le 1^{er} janvier 2006, d'installer des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) dans les logements. Il paraît difficile de revenir sur cet acquis, même si la réglementation laisse aux opérateurs jusqu'en 2015 pour s'y conformer.

Afin de maintenir leur affectation locative et sociale, il est également prévu qu'en cas de vente des logements financés par la Région pendant toute la durée de la convention, excepté le cas des ventes à un autre organisme d'HLM ou agréé au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, en vue du maintien de la vocation sociale et de l'usage locatif des logements, la Région se réserve le droit de demander le remboursement de tout ou partie de la subvention.

Enfin, selon une périodicité à définir, il est prévu la transmission à la Région d'éléments d'informations portant sur le montant des charges, le niveau des consommations énergétiques et les enquêtes de satisfaction auprès des locataires.

2. DE LA CONVERSION ECOLOGIQUE ET SOCIALE ET DE LA QUALITE DANS LE LOGEMENT

2.1. L'IMPERATIF REGLEMENTAIRE ET LE CADRE DU GRENELLE

2.1.1. Evolution de la réglementation thermique

La réglementation thermique (RT) a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage. Elle s'est construite et renforcée au fil des années depuis près de 40 ans. La première réglementation thermique des bâtiments qui date de 1974, fait suite au premier choc pétrolier et ne concerne alors que le résidentiel neuf (maisons individuelles et logements collectifs). Son unique objectif est de diminuer la dépendance énergétique de la France en réduisant les consommations. S'en sont suivies plusieurs réglementations thermiques (1976, 1982, 1988) qui ont peu à peu élargi leur champ d'application (bâtiments tertiaires, bâtiments neufs, etc.) et leur niveau d'exigence.

En 2000, de nouveaux enjeux, notamment les engagements français pris à la signature des accords de Rio (1992) et de Kyoto (1997) ainsi que la lutte contre l'effet de serre et le changement climatique, furent à l'origine du renforcement de la réglementation thermique qui aboutit à la quatrième réglementation thermique.

La RT 2000 s'applique alors aux bâtiments neufs résidentiels (consommation maximale réduite de 20 % par rapport à la RT 1988) et tertiaires (consommation maximale réduite de 40 %). Pour satisfaire la réglementation, le bâtiment doit désormais répondre à trois exigences fondamentales en termes d'économie d'énergie, de confort d'été (limiter les surchauffes...) et d'hiver (limiter l'effet parois froides...) et de performances minimales des composants. Cette réglementation concrétise également le passage d'une approche purement française à une approche européenne en définissant les méthodes de calcul et les caractéristiques des produits dans des normes européennes. A ce titre, les performances thermiques des parois de bâtiments sont désormais caractérisées dans toute l'Europe par leur coefficient U.

La réglementation thermique 2005 remplace la RT 2000 le 1^{er} septembre 2006. Par rapport à la précédente, une amélioration de 15 % de la performance thermique des bâtiments neufs est demandée. La RT affiche désormais les consommations d'énergie par mètre carré de surface, ce qui offre une meilleure lisibilité des performances énergétiques. Les consommations énergétiques formulées en consommation d'énergie primaire (Cep) sont désormais exprimées en kWh/m².an.

Une consommation énergétique maximale (Cepmax) est introduite dans le secteur résidentiel uniquement pour les consommations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire. Elle est définie par type d'énergie et zone climatique.

Les énergies renouvelables sont intégrées et valorisées en plus des autres énergies. Ainsi, et par exemple, les projets architecturaux qui ne prévoiraient pas la production d'eau chaude par capteurs solaires sont pénalisés au niveau du calcul de référence.

Parmi les nouveautés de cette réglementation, peuvent également être citées : la prise en compte de la conception bioclimatique des bâtiments (inertie, orientation, apports solaires...), l'obligation pour le maître d'ouvrage de fournir une fiche de synthèse d'étude thermique à la fin des travaux, l'intégration dans les calculs des consommations d'énergie liées à la climatisation afin de maîtriser le recours à celle-ci.

Enfin, depuis novembre 2007, la RT 2005 concerne également l'amélioration et la rénovation des bâtiments existants.

La réglementation thermique dite « globale » s'applique pour les bâtiments existants, d'une surface hors d'œuvre nette supérieure à 1.000 m², construits après 1948 et dont le coût des travaux de rénovation thermique est supérieur à 25 % de la valeur de référence du bâtiment (hors foncier).

La réglementation « par élément » s'applique pour les autres bâtiments existants. Les huit points faisant l'objet de prescription par la réglementation thermique « élément par élément » sont les suivants :

- isolation des parois opaques (murs ;...),
- isolation parois vitrées,
- chauffage,
- eau chaude sanitaire,
- refroidissement,
- ventilation mécanique,
- éclairage non résidentiel,
- énergies renouvelables.

Pour mémoire, en 1973, un logement neuf consommait 372 kWhep/m²/an pour le chauffage, en 2003 cette consommation était de 245 kWhep/m²/an. La consommation énergétique autorisée par la RT 2005 se situe entre 80 et 250 kWhep/m²/an.

2.1.2. La nouvelle réglementation thermique 2012, un véritable saut énergétique.

La réglementation thermique dite 2012, publiée par décret du 26 octobre 2010, induit un véritable saut énergétique. Ainsi, les consommations globales d'énergie d'une maison de taille moyenne située à une altitude modérée seront ramenées à 50 kWhep/m²/an en moyenne (avec une variation de 40 à 60 selon la zone géographique), contre 150 kWhep/m²/an en moyenne aujourd'hui (avec une variation de 80 à 250 selon la zone géographique et l'énergie utilisée), soit une réduction d'un facteur 2 à 4.

Elle a par ailleurs pour objectif de généraliser les bâtiments basse consommation (BBC). En effet, conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, l'objectif est de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhep/m²/an.

Ainsi la RT 2012 s'appliquera-t-elle :

- à partir de novembre 2011 pour les logements situés en zones urbaines sensibles au sein desquelles une convention de rénovation urbaine a été signée avec l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru) et les bâtiments tertiaires (bureaux, éducation et hôtellerie dans un premier temps, les autres types de bâtiments tertiaires feront l'objet d'un nouvel arrêté) ;
- à partir du 1^{er} janvier 2013 pour tous les bâtiments résidentiels.

Cette réglementation fixe trois exigences globales :

- L'exigence d'une **efficacité énergétique minimale du bâti** : le besoin bioclimatique ou « Bbiomax » (besoins liés à 3 usages : chauffage + refroidissement + éclairage).

Ce nouvel indicateur Bbio, indépendant de l'énergie utilisée, qualifie la bonne conception du projet et valorise le niveau d'isolation, la mitoyenneté et la conception bioclimatique du bâtiment (accès à l'éclairage naturel, aux apports solaires, grâce à un maximum de surfaces vitrées orientées au sud...). Ce coefficient remplace le « Ubat » (coefficient de transmission surfacique moyenne de l'enveloppe) présent dans la RT 2005 et qui prenait en compte uniquement le niveau d'isolation du bâti.

- L'exigence de **consommation conventionnelle maximale d'énergie primaire** : le « Cmax ».

Cette exigence porte sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs), soit 2 usages supplémentaires par rapport à ceux pris en compte dans la RT 2005. La consommation maximale, Cmax, est de 50 kWhep/m²/an d'énergie primaire. En plus des modulations déjà appliquées pour le label BBC Effinergie, relatives à la zone climatique et l'altitude, de nouvelles corrections du « droit à consommer » sont introduites : type d'usage du bâtiment et catégorie, surface moyenne des logements, émissions de gaz à effet de serre.

- Le **confort d'été** dans les bâtiments non climatisés.

A l'instar de la RT 2005, la RT 2012 définit des catégories de bâtiments dans lesquels il est possible d'assurer un bon niveau de confort en été sans avoir à recourir à un système actif de refroidissement. Ces catégories dépendent du type d'occupation et de la localisation (zone climatique, altitude, proximité de zones de bruit). Pour ces bâtiments, la réglementation impose que la température la plus chaude atteinte dans les locaux, au cours d'une séquence de 5 jours très chauds d'été, n'excède pas un seuil déterminé.

2.1.3. Grenelle de l'environnement et secteur du bâtiment

La loi Grenelle 1 a de son côté fixé des objectifs exigeants en matière d'actions à conduire dans le secteur du bâtiment pour la lutte contre le changement climatique, étant rappelé que ce secteur représente 40 % de l'énergie finale et 25 % des émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, à compter de la fin 2020, toutes les demandes de permis de construire relatives à des constructions neuves devront consommer moins d'énergie primaire que la quantité d'énergie renouvelable produite et être en bâtiment à énergie positive.

□ **Constructions nouvelles :**

Les constructions neuves à partir de 2000 constitueront un tiers du parc en 2050. C'est pourquoi, les demandes de permis de construire déposées à compter du 1^{er} janvier 2013 devront présenter une consommation d'énergie primaire inférieure à 50 kWhep/m²/an par m² et par an en moyenne (norme basse consommation).

Cet objectif sera avancé à novembre 2011 pour les bâtiments publics et ceux affectés au secteur tertiaire, de même que pour les logements neufs construits dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine.

□ **Bâtiments existants :**

L'objectif d'une réduction de 38 % de la consommation énergétique est fixé d'ici 2020, et l'Etat se fixe comme objectif la rénovation complète de 400 000 logements chaque année, à compter de 2013.

Concernant les logements sociaux, ils devront faire l'objet d'une rénovation énergétique, dont en priorité les 800 000 les plus énergivores (plus de 230 kWhep/m²/an) avec l'objectif d'une consommation d'énergie primaire inférieure à 150 kWhep/m²/an. Les 180 000 logements en périmètres ANRU sont concernés en priorité. Le programme doit être engagé avant 2020, sur le rythme suivant : 40 000 logements par an en 2009, 60 000 en 2010 et 70 000 de 2011 à 2020.

Reste à assurer le financement d'un tel programme : sont annoncés des prêts à taux privilégié aux bailleurs de logements sociaux et, sous réserve de la signature de conventions avec l'Etat, la mobilisation par ce dernier de subventions pouvant représenter jusqu'à 20 % du coût des travaux.

Concernant le parc résidentiel et le tertiaire, l'Etat annonçait rechercher, en lien avec les banques et les assurances, la mise en place de prêts adaptés et annonce comme source de financement potentiel, le recours aux contrats de performance énergétique, notamment dans les copropriétés. Etait également envisagée pour aider les propriétaires bailleurs, une réforme du crédit d'impôt sur le revenu en faveur des économies d'énergie et de l'utilisation de sources d'énergies renouvelables, pour favoriser la rénovation des logements donnés en location.

Les propriétaires bailleurs seront aidés par une réforme du crédit d'impôt sur le revenu en faveur des économies d'énergie et de l'utilisation de sources d'énergies renouvelables, pour favoriser la rénovation des logements donnés en location.

Pour les propriétaires et les syndicats de copropriétaires, il est précisé que l'Etat « prévoira » en complément de ces mesures, des dispositifs d'incitations financières pour les encourager à réaliser des travaux de rénovation lourde des logements anciens les plus dégradés aux plans thermique et énergétique.

Aujourd'hui, les dispositifs ne seront pas tous en place, certains sont revus à la baisse ou instables (crédit d'impôt), ou ne suffisent pas à atteindre les objectifs et les foyers aux revenus moyens et faibles (éco-PTZ).

□ **Urbanisme et aménagement**

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite Grenelle 1, a également pour objectif de développer des programmes d'aménagement durable. Les collectivités territoriales seront ainsi incitées à élaborer des plans climat énergie territoriaux avant 2012, après concertation avec les autorités compétentes en matière d'énergie, de transports et de déchets.

En matière d'urbanisme, les orientations stratégiques retenues par la Région dans le Sdrif se voient confortées. En effet, la loi assigne au droit de l'urbanisme la prise en compte dans le délai d'un an, d'objectifs tels que la lutte contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie (en conditionnant en particulier la création de nouveaux quartiers au renforcement correspondant des infrastructures de transport), la gestion économe des ressources et de l'espace, la création d'un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

La loi portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, vient compléter ces objectifs, avec des modifications nombreuses et importantes en matière d'urbanisme.

Ainsi, sauf restrictions justifiées pour protection du patrimoine ou des paysages, les décisions permis de construire ou d'aménager, les décisions prises sur déclaration préalable ne peuvent s'opposer à l'installation de systèmes solaires ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergies renouvelables, à l'installation de façades de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, à la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Les directives territoriales d'aménagement que peut prendre l'Etat deviennent des directives territoriales d'aménagement et de développement durables (DTADD), qui peuvent être créées par l'Etat, en association avec, et après leur avis, les collectivités territoriales concernées, qui déterminent sur des territoires présentant des enjeux nationaux dans les domaines retenus, les objectifs et orientations de l'Etat en matière d'urbanisme, de logement, de transports et de déplacements, de développement des communications numériques, de développement économique et culturel, d'espaces publics, de commerce, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et des paysages, de cohérence des continuités écologiques, d'amélioration des performances énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

2.2. Les propositions d'adaptation des dispositifs régionaux en faveur du logement

Compte tenu du caractère facultatif de son intervention en faveur du logement, la Région Ile-de-France a constamment poursuivi l'objectif d'accompagner le financement d'opérations en contrepartie d'efforts significatifs des bailleurs sociaux en matière de qualité et de performance des logements.

Ainsi, dès sa délibération n° CR 43-99 du 14 octobre 1999, notre assemblée décidait de subordonner l'aide régionale à un niveau de performance des immeubles neufs supérieur à la réglementation minimale. Depuis, cette logique a été maintenue et enrichie avec, dans le cadre des délibérations n° CR 10-01 du 5 avril 2001 et n° CR 59-01 du 13 décembre 2001, avec la mise en place de nouvelles exigences et d'un système incitatif de primes à l'investissement pour aller au-delà.

Parallèlement, la mesure de l'importance de l'intervention sur le parc existant a conduit à mettre en place, par le financement d'une étude-action notamment, un partenariat avec Qualitel en vue de développer des outils de certification pour les opérations de réhabilitation, aboutissant à la certification Patrimoine habitat, d'une part, puis plus récemment à la certification portant sur les copropriétés.

Le système régional combinant obligations et incitations a été poursuivi et enrichi dans le cadre des délibérations cadres n° CR 30-05 du 24 juin 2005 et n° CR 64-05 du 14 décembre 2005.

Il a enfin été adapté lors de la mise en place de la réglementation thermique 2005, par délibération de la commission permanente n° CP 06-941 en date du 30 novembre 2006, par délégation du conseil régional.

Les objectifs issus du Grenelle de l'environnement comme les enjeux de la conversion écologique et sociale et de la lutte contre la précarité énergétique, conduisent à soumettre à l'approbation de l'assemblée régionale une nouvelle évolution des dispositifs régionaux dans le domaine du logement.

Il est donc proposé :

- de rehausser le niveau de performance énergétique permettant de déclencher l'octroi d'une subvention régionale ;
- de proposer des primes pour favoriser les programmes les plus ambitieux ;
- d'inscrire les aides régionales dans un processus évolutif conduisant, par étapes successives, vers la réalisation de bâtiments à énergie positive pour le neuf et vers le standard BBC rénovation pour l'existant ;
- de maintenir l'exigence de certification, en donnant toutefois la possibilité aux opérateurs d'y répondre selon plusieurs possibilités.

2.2.1. Des exigences régionales rehaussées en matière de performance énergétique : objectif BBC pour la construction de logements sociaux

□ Concernant la production de logements sociaux par construction neuve

▪ BBC minimum dès 2011

Dans le cadre du Grenelle de l'environnement, les opérateurs du secteur HLM, à travers leur union nationale (USH), se sont engagés à assurer une production de logements BBC à raison de 60 % des permis de construire déposés en 2010, 80 % en 2011 et 95 % en 2012.

Les dispositions régionales visent à obtenir une production 100 % BBC dès 2011, pour toute demande de subvention présentée à compter de l'adoption de la délibération.

Cette contrainte est bien plus exigeante que la réglementation nationale qui impose cette obligation à compter de juillet 2011 pour les programmes en site ANRU et de début 2013 pour les autres.

Cette orientation est fondée d'une part, sur la conviction qu'il est nécessaire d'accélérer le calendrier de mise en œuvre des orientations du Grenelle pour pouvoir atteindre l'impératif de production de bâtiments à énergie positive en 2020.

Elle est fondée d'autre part sur le constat que les opérateurs se sont mis en situation, en Ile-de-France, de pouvoir répondre à cet appel de la Région. Ainsi, au 29 octobre 2010, l'Ile-de-France représente 32 % des demandes de labels BBC Effinergie pour des programmes neufs de logement collectif (22 511 logements sur 71 295), en progression de 68 % par rapport au 31 mai 2010, soit 9 points de plus que la progression totale des demandes au niveau national.

▪ Une incitation aux opérations plus performantes et une anticipation du saut à l'énergie positive

Les bâtiments BBC ne constituent cependant qu'une étape dans l'évolution vers les bâtiments à énergie positive, qui devront constituer la norme à partir de 2020 selon la loi française.

Dans l'attente d'une définition réglementaire du bâtiment à énergie positive, une approche a été effectuée par le Programme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment (Prebat), en s'appuyant sur les projets développés aujourd'hui en France suite à des approches individuelles ou incitées dans le cadre d'appels à projets.

Cette approche conduit à la définition suivante : « un bâtiment ou un site est à énergie positive s'il consomme peu d'énergie et si l'énergie produite sur le site, grâce aux énergies renouvelables, est supérieure à celle consommée, tous usages confondus, en moyenne sur l'année. Les bâtiments à énergie positive doivent permettre par leur qualité architecturale une intégration harmonieuse dans la ville. Ils doivent fournir aux utilisateurs un environnement intérieur sûr, sain et confortable et faciliter les comportements éco-responsables ».

Cette définition permet d'identifier les points qui doivent donner lieu à une attention spécifique :

- le premier est bien sûr celui du niveau de consommation d'énergie primaire pour les 5 usages (chauffage, ECS, refroidissement, ventilation, auxiliaires et éclairage) de la labellisation BBC : de 40 à 65 kWh/m²/an ;
- le deuxième est celui de la consommation d'énergie liée aux autres usages non pris en compte dans la labellisation ;
- le troisième est lié à l'intégration des énergies renouvelables ;

- le quatrième est la prise en compte de l'énergie liée au transport ;
- le cinquième concerne l'énergie grise.

La maîtrise des consommations sur les cinq usages de la réglementation thermique passe par l'enveloppe du bâtiment. Celle-ci doit non seulement continuer d'isoler du froid extérieur, mais devient multifonctionnelle : elle doit permettre de se protéger de l'environnement extérieur, en hiver comme en été, mais aussi de puiser l'énergie dans cet environnement extérieur (soleil, air, lumière, vent, sol). Une enveloppe performante doit permettre d'éviter un système de chauffage classique et de réduire voire de supprimer le recours aux systèmes de climatisation.

Elle passe aussi par l'introduction de systèmes performants de type pompe à chaleur, éclairage par led, systèmes multifonctionnels (systèmes de cogénération, de trigénération) et la mise en place de systèmes de régulation de gestion.

En conséquence, des primes sont proposées, à hauteur de 500 € par logement, pour les programmes qui s'inscrivent dans un niveau de performances de type bâtiment passif ou à énergie positive, dans le cadre des labels correspondant en cours de développement.

De même, une prime de même montant pourra être accordée pour les opérations qui seront certifiées HPE RT 2012, dont le niveau de consommation énergétique devrait correspondre au niveau BBC moins 20 %.

Mais, afin d'engager dès à présent les opérateurs et les professionnels vers la conception et la réalisation de bâtiments à énergie positive, obligatoires à compter de 2020, cette dernière prime ne pourra plus être mobilisée à compter du 1^{er} janvier 2013. En effet, à partir de cette date, le niveau de performance correspondant deviendra le minimum obligatoire pour l'obtention des aides régionales.

□ **Concernant la production de logements sociaux dans le cadre d'acquisition-amélioration**

Il est important de rappeler qu'une grande partie de la production nette de logements sociaux est réalisée en Ile-de-France par de l'acquisition-amélioration de bâtiments existants, ce qui implique des contraintes différentes que pour la construction neuve.

Par ailleurs, l'Ile-de-France représente 29 % des demandes nationales (2310 sur 8 008) de label BBC Effinergie Rénovation, soit un niveau de consommation énergétique de 80 kWhep/m²/an.

L'obtention de ce niveau de performance sur du patrimoine existant est cependant difficilement imposable aujourd'hui, sauf à écarter de fait la grande majorité des programmes engagés par les opérateurs pour la maîtrise d'opportunités immobilières en tissu urbain constitué.

Dès lors, il est proposé de subordonner l'aide de la Région à l'obtention d'un niveau de consommation maximum de 150 kWhep/m²/an et d'inciter, par la voie de primes, de 500 € par logement, à la réalisation d'opérations de type BBC.

Deux ans sont laissés aux opérateurs pour se mettre en situation de passer à un niveau de consommation maximum de 80 kWhep/m²/an. En effet, à compter du 1^{er} janvier 2013 (date de dépôt du dossier), il est proposé que les opérations portant sur des immeubles existants financées par la Région atteignent ce niveau de performance. Devenant le niveau minimum d'éligibilité, la prime complémentaire correspondante ne serait plus mobilisable.

2.2.2. Soutien à l'éco-construction et aux énergies renouvelables

Pour accompagner ce mouvement de meilleure performance énergétique, il est proposé de soutenir, par le biais de primes complémentaires, les programmes qui s'inscrivent dans une prise en compte globale du cycle de vie des bâtiments et de leur impact sur l'environnement et la santé.

□ **Soutien au éco-matériaux et lutte contre l'énergie grise**

La priorité donnée aujourd'hui à la réduction des consommations d'énergie permet de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre liées à l'usage des bâtiments.

Cependant, ces efforts peuvent se trouver minimisés du fait des émissions liées à la production des matériaux nécessaires à la construction ou à la réhabilitation des bâtiments, aux travaux eux-mêmes, à l'entretien, à la durabilité et la valorisation des matériaux en fin de vie.

L'impact énergétique d'un matériau de construction ou d'un isolant s'examine à travers son cycle de vie, de sa production à son élimination. L'analyse du cycle de vie des matériaux permet d'analyser l'énergie nécessaire à leur fabrication (extraction des matières premières, transport primaire, fabrication proprement dite, transport secondaire), l'impact sur la santé des personnes vivant dans l'habitat, leur utilisation pendant leur durée de vie et leur devenir lors de leur démolition et leurs possibilités de recyclage ou de dégradabilité.

A mesure que les bâtiments deviendront plus performants et économes en énergie, la réduction des gaz à effet de serre nécessitera de trouver des gisements d'économie non pas dans les consommations d'énergie liées à l'usage des bâtiments mais dans celle nécessaire à leur fabrication, et donc à la fabrication des matériaux. Cette énergie, dite « énergie grise », est d'autant plus importante qu'à terme, c'est elle qui pourra constituer une part importante des gisements d'économies de gaz à effet de serre.

En effet, dans la perspective de la généralisation de bâtiments à énergie positive, la réduction des consommations énergétiques nécessitera de traiter la question des énergies grises et celle du comportement des ménages et de leur équipement électroménager.

La production de certains matériaux peut en effet être énergétivore, comme peut l'être la production de monomurs de béton ou de fenêtres en PVC.

De nombreux matériaux, d'origine végétale ou animale, présentent des niveaux de performance sensiblement plus favorables que des matériaux industriels classiques, pour des besoins en énergie bien inférieurs.

C'est le cas en matière d'isolants par exemple. Le polystyrène, les laines de verre et de roche, bref les isolants traditionnels représentent toujours l'écrasante majorité du marché de l'isolation. Néanmoins, les isolants issus du recyclage du papier ou de vêtements, et les isolants d'origine végétale ou animale sont présents dans de plus en plus de projets. La paille pour une école à Issy-les-Moulineaux, la fibre de bois pour des logements sociaux dans les Alpes ou encore la ouate de cellulose pour une tour de bureaux à Dijon.

D'après l'Association Syndicale des Industriels de l'Isolation Végétale, créée fin 2009, les isolants « bio-sourcés » représentent environ 5% du marché et pourraient rapidement atteindre les 10%. Aujourd'hui, seuls les produits en fibres de bois et en ouate de cellulose se vendent à des prix très compétitifs.

Les matériaux en chanvre, pouvant intervenir à tous les niveaux de la construction, devraient être de plus en plus présents sur les chantiers français, dans la mesure où la France produit près de 85% de la production européenne de paille de chanvre. Emanant, il y a encore 2 ans des seuls particuliers, la demande commence à émerger de la part des maîtres d'ouvrage publics.

La **création prochaine d'un label Bâtiment bio-sourcé** devrait contribuer à encourager l'emploi des isolants d'origine végétale ou animale et faire baisser les prix de ces isolants, qui souffrent (sauf la ouate de cellulose, connue comme plus abordable) de la comparaison avec les produits d'isolation courants, laine de verre et polystyrène.

Au-delà de leurs performances thermiques, en confort d'été comme hiver, de leurs performances hygrométriques, et de la faible énergie grise liée à leur fabrication, ces produits (on peut encore citer la fibre de bois, le liège, la paille, la laine de lin) sont également positifs en terme d'impact sur la santé des occupants.

Dès lors, une prime de 500 € est proposée pour les programmes qui seront labellisés comme Bâtiment bio-sourcés ou qui incorporeront une quantité de bois supérieure à la norme en vigueur, soit 20 dm³ par mètre carré de surface hors œuvre (au regard de 7 dm³ par mètre carré de surface hors œuvre pour les permis de construire déposés jusqu'au 30 novembre 2011 et 10 dm³ à partir du 1^{er} décembre 2011).

Enfin, une prime de 500 € par logement est également proposée pour les opérations portant sur des bâtiments existants dont les besoins en énergie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont couverts à hauteur de 30 % minimum par des énergies renouvelables.

□ **Soutien à l'approche globale et à la gestion économe de l'eau**

Il est également proposé de maintenir la possibilité de primes pour les programmes mettant en œuvre une approche économe de l'eau et comprenant des terrasses et murs végétalisés. Depuis la mise en place d'une prime par la Région dans le secteur du logement, 1 712 logements ont fait l'objet d'investissements de ce type, dont 1 469 au titre d'une terrasse végétalisée.

Enfin, il est proposé de mobiliser des primes de 500 € par logement pour les opérations qui relèveront du futur label Haute qualité énergétique et environnementale (HQEE) destiné à valoriser les opérations qui intègrent les exigences énergétiques dans un ensemble d'exigences environnementales renforcées portant sur la qualité de l'air intérieur, la gestion des déchets, l'eau, les émissions de CO² et de polluants.

2.2.3. Favoriser le confort d'usage pour tous

L'accessibilité et l'adaptation des logements, en répondant aux principes de non discrimination et de libre circulation, permettent de prendre en compte l'aspiration des personnes âgées, de plus en plus nombreuses, et celle des personnes qui vivent avec une déficience motrice, sensorielle ou psychique, de pouvoir trouver un logement et se maintenir chez elles.

Prônée par la loi du 11 février 2005, l'accessibilité pour tous doit permettre un confort d'usage pour une population de personnes limitées dans leur autonomie de plus en plus importante (vieillesse, maladie d'Alzheimer, trouble moteur, trouble du psychisme, handicap, accidents...).

Dès lors, les programmes de logements doivent pouvoir répondre à des principes de conception universelle, permettant non pas seulement de profiter à une catégorie de population en perte d'autonomie, mais également au plus grand nombre.

Ainsi, la généralisation de bacs à douche plat, de détecteurs de présence pour l'éclairage, de commandes de mitigeur à infra-rouge, de barres de seuil pour les balcons seraient de nature à généraliser un confort d'usage pour le plus grand nombre.

La généralisation de l'accessibilité permet également d'ouvrir le choix dans la localisation de son logement, de se rendre à son travail, de rendre visite à ses relations, à sa famille, d'être intégré dans la vie de la cité.

La réglementation oblige aujourd'hui toute réalisation de logements neufs au respect de l'accessibilité totale du programme. Toute personne en situation de handicap, quel que soit ce handicap, doit pouvoir, depuis les abords immédiats de l'immeuble, y entrer et sortir, y circuler librement, de l'entrée jusqu'au seuil du logement.

Il est demandé par la Région que 5 % des logements réalisés avec son concours soient adaptés, à savoir aménagés pour les personnes en situation de handicap (évier sans meuble bas pour la déficience motrice, douche à siphon de sol, barres d'appui, volets électriques etc.).

Il est également proposé l'octroi d'une prime de 300 € par logement pour les programmes qui comprennent au minimum 10 % de logements adaptés, pour les logements réalisés au-delà du seuil minimum de 5 %.

L'un des problèmes est que l'offre de logements adaptés est souvent méconnue, et difficile à identifier pour les personnes intéressées.

Dans ces conditions, il est proposé de demander aux bailleurs de faire mention aux commissions communales ou intercommunales pour l'accessibilité aux personnes handicapées des logements disponibles, afin de faire se rencontrer plus systématiquement offre et demande.

2.2.4. Des exigences sociales dans les programmes soutenus par la Région

Il est proposé enfin que l'attribution des aides régionales donne lieu à l'intégration, dans les marchés et conventions concluent par les bénéficiaires, d'une clause d'insertion professionnelle et d'un critère de performance sociale ou environnementale, pour les opérations dont le coût est supérieur à 1,650 M€ HT.

Si le critère retenu est le nombre d'heures minimum à réserver à des personnes en difficulté d'insertion, celui-ci ne peut être inférieur à 6 % des heures travaillées.

Si le critère retenu est l'embauche directe, les formules en CDI ou en alternance sont privilégiées.

Des éléments de bilan (nombre de bénéficiaires, volume horaire, type d'embauche...) devront être donnés par le bénéficiaire de l'aide régionale dans le cadre des conventions qui seront concluent en contrepartie de l'aide régionale.

3. LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE OU DEGRADE, UN ENJEU ESSENTIEL DE L'ACTION REGIONALE

Les nouvelles orientations proposées en matière d'amélioration de l'habitat privé prennent en compte les enseignements tirés de dix années de mise en œuvre de politiques publiques régionales en faveur du redressement des copropriétés et de lutte contre le saturnisme infantile dont le bilan pour 2006-2010 est donné en annexe 2 au rapport.

Les mesures proposées conduisent :

- au maintien de l'action en faveur de la lutte contre le saturnisme ;
- au resserrement et au renforcement de l'intervention régionale en faveur des copropriétés en difficulté (label CDSR) ;
- à la possibilité d'étudier et mettre en place des mesures exceptionnelles pour certaines copropriétés ;
- à la création d'une action de lutte contre la précarité énergétique, pour le financement de travaux de rénovation thermique mobilisables par les copropriétés labellisées CDSR ainsi que par celles relevant du précédent label OAHSR ou d'un agrément ad hoc.

3.1. La lutte contre le saturnisme

En premier lieu, s'agissant du traitement de l'une des priorités sanitaires franciliennes - la lutte contre le saturnisme - la reconduction du dispositif existant s'accompagnera d'une relance fortement appuyée en direction des communes pour les inciter à développer des campagnes de dépistage préventif du risque saturnin.

Cette orientation est retenue considérant que très peu d'entre elles (quatre actuellement : Saint-Denis, Montreuil, Aubervilliers, Villeneuve-Saint-Georges) ont mobilisé régulièrement le dispositif régional de dépistage du risque lié au plomb, alors même que le périmètre d'habitat ancien de l'agglomération métropolitaine concerné déborde considérablement le ressort de ces seules communes.

Qui plus est, une investigation active de la problématique de la santé dans l'habitat, directement portée par la commune, accentue incontestablement la qualité de sa politique globale de l'habitat, sur les plans curatifs et préventifs.

Les aides aux travaux sont par ailleurs maintenues.

3.2. La requalification des copropriétés en difficulté

Liées notamment à l'insuffisance de la production de logements sociaux en Ile-de-France et à la crise de l'emploi, la précarité des ménages et la ségrégation urbaine s'aggravent plus dans les copropriétés en difficulté depuis le début des années 2000, que dans les quartiers de logements HLM qui accueillent eux-mêmes des ménages de plus en plus modestes.

Les copropriétaires occupants disposent ainsi de revenus inférieurs à ceux des locataires des logements sociaux ; les nouveaux accédants, souvent issus de l'immigration, sont moins solvables que les propriétaires qu'ils remplacent.

Diverses enquêtes sociales réalisées dans les copropriétés franciliennes en plan de sauvegarde montrent que plus de la moitié des ménages de ces copropriétés ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (950 € par mois).

Le nombre croissant de propriétaires impécunieux dans ces ensembles a pour conséquence directe la difficulté à payer les charges, d'où une pénurie de trésorerie, et l'incapacité à faire face aux dettes des fournisseurs d'eau et d'énergie et d'entretenir le bâti et les équipements communs.

Logiquement, le processus de déqualification est enclenché qui voit la dévalorisation du bien, la perte de son attractivité, le départ des propriétaires les plus aisés.

Le poids des charges pèse ainsi fortement dans le budget des ménages. Si leur montant moyen est estimé en Ile-de-France, pour 2009 et selon les sources, entre 27,8 € /m²/an (Observatoire Union des syndicats de l'immobilier UNIS) et 43,5 € /m²/an (Association des responsables de copropriétés) ou 45,52 € /m²/an à Paris et 38,41 € /m²/an en petite couronne (Le Particulier), les niveaux de charges constatés dans les copropriétés en difficulté, qui ne sont pas visées par ces enquêtes, sont fréquemment bien plus élevés. Ainsi, en Seine-Saint-Denis, elles peuvent représenter 300 €/mois soit, pour un logement moyen de 65 m², un coût de 55 € /m²/an.

Si l'on ajoute à ces dépenses les charges inévitables induites d'ores et déjà pour prendre en compte les impératifs liés à la mise en accessibilité, au remplacement des conduites en plomb, et à la mise aux normes des ascenseurs, et celles à venir dans le cadre des exigences du Grenelle II sur la rénovation thermique (dont le besoin de financement a été estimé entre 600 et 800 milliards d'euros par Le Particulier IMMO en septembre 2009), on ne peut que constater le caractère explosif de cette équation.

Celle-ci devient pour autant plus délicate à résoudre pour trois raisons.

D'une part, en raison de la réduction progressive mais rapide des concours permettant de solvabiliser les propriétaires modestes, dont le nombre s'accroît, du fait par exemple du vieillissement de la population et de la baisse de revenus qu'induit le passage à la retraite. Les Pass-travaux délivrés par Action-Logement (le 1 % patronal) ont ainsi été brutalement supprimés en fin 2008 l'Etat, à l'occasion de la captation par l'Etat des fonds du 1 % pour financer les budgets de l'ANRU et de l'ANAH.

D'autre part, en raison de la panne de la construction de logements sociaux en Ile-de-France, dont l'un des effets collatéraux est l'orientation des ménages modestes vers le parc privé (66,8 % des locataires du secteur privé ont des revenus les rendant éligibles à un logement PLUS, et 46,7 % des propriétaires ; 39,6 % des locataires seraient éligibles à un logement PLAI et 18,9 % des propriétaires selon l'enquête Filocom 2007 dans « Les copropriétés en Ile-de-France » - IAU - Janvier 2009) et des ménages les plus pauvres vers le parc privé le plus dégradé.

Enfin, en raison de l'inadaptation de certains aspects de la loi de 1965 relative aux copropriétés, en particulier pour les très grandes copropriétés. On peut citer deux exemples. Le premier est celui des règles de prise de décision : quand il s'agit de réunir en assemblée générale les copropriétaires de Grigny 2, ce sont 6 800 personnes qui doivent être convoquées, pendant toute une nuit. Le second tient à l'impossibilité pour le syndicat des copropriétaires d'engager son patrimoine dans un plan pluriannuel de réhabilitation, faute de pouvoir contracter les emprunts nécessaires, les prêts ne pouvant être mobilisés que de façon individuelle par chaque copropriétaire.

A juste titre, le quotidien *Le Monde* avait ainsi qualifié de la situation des copropriétés en difficulté, de « bombe à retardement », tant au plan social qu'urbain, en particulier pour l'Ile-de-France.

3.2.1. Dispositif de droit commun (label Copropriétés en difficulté soutenues par la Région)

□ **Labellisation et contractualisation**

Le dispositif régional vise les copropriétés confrontées à des difficultés multiples sous l'angle de leur décrochage économique, de leurs difficultés de gestion, d'organisation et de fonctionnement, de leur dysfonctionnement social, de leur désolidarisation du tissu urbain, ainsi que sous l'angle de la « contreperformance » de leur prestations techniques au regard de l'enjeu environnemental.

Aider à la requalification des copropriétés en difficulté, ou en voie de l'être, revient ainsi à appréhender, d'emblée, une multiplicité de dysfonctionnements – parmi lesquels la dégradation avancée du bâti et le poids des charges courantes ne sont que les éléments les plus saillants - sans s'attacher plus particulièrement ni à la taille, ni à l'âge, ni à la configuration, ni à l'implantation géographique du bien immobilier, ni même aux composantes sociologiques des ménages, mais en prenant acte de la reconnaissance collective et locale d'une multiplicité de blocages que le syndicat des copropriétaires ne peut, par les seuls moyens à sa disposition, réussir à traiter, pas plus que la collectivité d'implantation concernée.

La précédente délibération avait d'ores et déjà opéré une distanciation relative vis-à-vis des outils et procédures préconisés par l'Etat pour le traitement des copropriétés (OPAH, PIG, plans de sauvegarde, etc.), en instaurant une démarche, propre à la collectivité régionale, de labellisation des stratégies préconisées pour l'immeuble.

Pour rappel – lire l'annexe 2 au rapport – la Région Ile-de-France a labellisé 995 copropriétés depuis 2006.

La nouvelle délibération accentue cette singularité :

- en ouvrant le plus largement possible le champ d'intervention de la Région ;
- en maintenant le principe de labellisation préalable de la stratégie de redressement préconisée ;
- en imposant un double diagnostic préalable, social et technique ;
- en imposant la contractualisation des engagements réciproques entre la copropriété, la collectivité locale en charge de la politique de l'habitat (commune ou EPCI) et la Région ;
- en acceptant, parallèlement à la possibilité d'être saisi par la collectivité, le principe d'un signalement également ouvert au milieu associatif (soit les organismes relevant du champ de l'économie sociale et solidaire) en tant que partenaire d'un projet d'amélioration de l'habitat initié par des copropriétaires.

Que l'initiative procède de la collectivité locale ou du terrain (associations), la labellisation du projet et la contractualisation de la stratégie correspondante **sont donc les deux critères majeurs d'éligibilité** établis dans le cadre des nouvelles orientations proposées et ceci, dans un souci de traitement aussi exhaustif que possible des différents problèmes constatés.

L'octroi du label permet de déclencher les différentes aides mobilisables contribuant à la résolution des dits problèmes (aides à l'ingénierie, aux travaux, aux procédures, à la gestion, à la formation).

Sur le plan factuel, dès lors qu'une collectivité ou une association support souhaitent mobiliser le soutien régional en faveur d'une copropriété, il leur appartiendra de diligenter deux études pré-opérationnelles, complémentaires sur le fond, mais dissociées dans la forme.

- La première étude vise à diagnostiquer les dysfonctionnements techniques affectant tantôt l'immeuble et les éléments d'infrastructure qui lui sont associés.

L'analyse des enjeux attachés au projet de réhabilitation globale du bâti sera entreprise dans l'optique d'un repositionnement optimal, au possible, du bien immobilier : mises aux normes des différents équipements et installations, amélioration du confort, réduction des charges et traitement de la dimension de précarité énergétique avec objectifs de résultats préalablement ciblés (consommations énergétiques annuelles inférieures ou égales à 150 kWh/m²/an).

Selon la spécificité des dysfonctionnements constatés, un effort particulier peut être apporté à la résolution de difficultés débordant le cadre de la réhabilitation classique (reconfiguration, ou restructuration de parties communes, scission, réaménagement des abords, lancement d'expertises croisées pour sites complexes...).

Afin d'éclairer les choix, plusieurs scénarios d'intervention peuvent être proposés. Quoiqu'il en soit, ils devront nécessairement intégrer l'objectif de traitement de la précarité énergétique en priorité.

- La seconde étude a pour objet le volet social et pourra conduire à la mise en place de mesures par l'ensemble des partenaires, dans le cadre de leurs compétences, orientées vers la sécurisation des parcours résidentiels.

Ces mesures peuvent intéresser la dimension foncière de la propriété (portage immobilier provisoire, vente à terme, à réméré, bail à réhabilitation, perspectives de démembrement de la propriété, etc.).

Elles peuvent intéresser la dimension sociale de la situation (renégociation de prêts, sécurisation des primo-accédants, accès au droit, relogement, aide à la solvabilisation par le biais du FSL, intermédiation locative et médiation associative, mise en place de baux glissants, de baux à réhabilitation, etc.).

Elles peuvent également concerner toute mesure aidant à une remobilisation des copropriétaires (auto-réhabilitation, aide aux travaux en parties privatives, participation à des ateliers collectifs contribuant à l'animation de la copropriété, mesures transversales à l'habitat et à la politique de la ville, clarification juridique de succession).

Elles peuvent enfin toucher au traitement de certaines infractions (mise en place par les collectivités partenaires d'actions de lutte contre les marchands de sommeil).

Compte tenu de l'effort substantiel qui peut être consenti par la Région pour accompagner le programme de réhabilitation technique, par le biais d'aides décisives en faveur du syndicat des copropriétaires, il va de soi que la qualité des préconisations proposées au regard de la situation des ménages et la qualité des engagements contractuels consentis à cet effet par la collectivité partenaire seront déterminantes pour décider de l'attribution d'un label et pour positionner le taux d'intervention de la Région sur ces différents postes.

De même, un engagement initial sera systématiquement exigé auprès des instances dirigeantes et gestionnaires de la copropriété pour ouvrir droit à la labellisation du projet (vote d'un compte séparé, actualisation du règlement de copropriété, approbation du programme de travaux, mise en oeuvre d'un plan d'apurement des dettes, d'un plan de formation des copropriétaires, validation d'un plan d'action partagé avec le gestionnaire, etc.).

Indéniablement, l'accompagnement des projets requerra un cheminement progressif, par étapes, avec le risque de ne pas poursuivre le partenariat en cas de trop forte distorsion entre les engagements pris et les résultats enregistrés, au fur et à mesure du déroulement du projet. Cette perspective et le souci de bonne compréhension des enjeux par l'ensemble des partenaires peut conduire à organiser, le plus en amont possible, une rencontre inaugurale avec les copropriétaires et les acteurs locaux, autour d'une présentation collective des conditions d'intervention de la Région et de ses attentes.

□ **Les aides mobilisables par la Région**

L'obtention du label permet de déclencher un panel d'interventions complémentaires de la part de la région.

▪ **Appui à l'ingénierie**

Il est proposé de reconduire le soutien de la Région au financement des études, diagnostics et autres missions d'ingénierie engagés sur des copropriétés en prévision de l'obtention ou en application d'un label CDSR.

Sont concernés notamment les diagnostics préalables concourant à la préconisation d'une mesure ou procédure d'accompagnement appropriée à l'immeuble (en particulier les écobilans, diagnostics et bilans patrimoine ou énergétiques), les différentes missions opérationnelles (suivi-animation, coordination, aide au redressement, action de portage ...), ainsi que les études pré-opérationnelles et les missions opérationnelles de redressement.

Sont également concernés à ce titre les expertises ou études complémentaires requises pour éclairer les choix des partenaires au cours de la mise en œuvre des mesures et procédures d'accompagnement précitées.

Afin de simplifier le régime d'aide antérieur, il est proposé que l'aide régionale représente 50 % maximum d'une dépense annuelle plafonnée à 500 € par lot d'habitation, la modulation du taux de subvention s'appuyant notamment sur la capacité contributive de la collectivité bénéficiaire, au regard de son potentiel financier s'il s'agit d'une commune, ou de son potentiel fiscal s'il s'agit d'un EPCI.

Pour les associations et organismes relevant de l'économie sociale et solidaire (Fondations, SCIC etc.), le taux maximum de l'aide régionale est proposé à hauteur de 70 %, sous réserve de la réglementation européenne relative aux aides d'Etat.

▪ **Aides au syndicat de copropriétaires**

Une action renforcée en direction du syndicat de copropriétaires est proposée dans le cadre du projet de délibération proposé à l'approbation du conseil régional. Les aides proposées s'articulent autour de trois pôles.

- Aide aux procédures (de recouvrement d'impayés, procédures contentieuses, procédures juridiques)

Une action énergique en direction des propriétaires indécis, qui n'honorent pas le paiement de leurs charges est nécessaire non seulement pour apurer les comptes, mais également pour signaler la reprise en main de la gestion de la copropriété. Elle a donc un intérêt financier et psychologique.

Des missions relatives à la mise en œuvre d'une scission juridique, à la refonte de l'état descriptif de division ou du règlement de copropriété peuvent également s'avérer pertinentes pour améliorer le fonctionnement juridique de la copropriété.

La question de la scission juridique peut présenter un intérêt majeur pour les copropriétés de plusieurs centaines, voire de milliers de logements, car elle permet, en ramenant la copropriété à un immeuble ou un ensemble cohérent d'immeubles, de simplifier la gestion complexe et coûteuse résultant de l'empilement des structures, avec des syndicats secondaires, chacun étant géré par un conseil syndical, fédérés par un syndicat principal géré par un conseil syndical principal qui représente tous les conseils syndicaux, auxquels s'ajoutent des associations syndicales libres

chargées de gérer les équipements communs à plusieurs syndicats secondaires (chaufferie, parking, espaces extérieurs).

Il est donc proposé de reconduire le dispositif antérieur et de financer ces prestations à hauteur de 50 % maximum d'un coût plafonné à 1.500 € par lot d'habitation.

- Aide aux travaux sur parties communes

Auparavant ventilées entre mesures d'amorçage, mesures d'urgence et aides aux travaux, les aides portant sur le bâti sont regroupées désormais au sein d'un même dispositif.

La Région peut financer des travaux de réhabilitation des parties communes et des équipements collectifs, des travaux spécifiques tels que l'individualisation des réseaux de fluides (eau, chauffage), l'accessibilité des parties communes et des abords pour les personnes à mobilité réduite, la résidentialisation des espaces extérieurs ou toute mesure déterminée comme indispensable pour traiter un facteur pénalisant anormalement le fonctionnement de la copropriété.

L'aide proposée se situe à un niveau sensiblement amélioré par rapport aux mesures antérieures. Elle peut être mobilisée en une ou plusieurs fois, le montant de la prise en charge pouvant représenter 50 % maximum de la dépense ou des dépenses correspondantes, dans une limite consolidée de 10.000 € de subvention par logement au total. La dépense retenue concerne les travaux et honoraires tels que visés en annexe 1 à la délibération.

Les travaux finançables dans ce cadre ne concernent pas la rénovation thermique des immeubles, qui relève du dispositif complémentaire proposé dans le cadre de l'action de lutte contre la précarité énergétique détaillée ci-après.

- Aide au fonctionnement des instances de la copropriété

Il est également proposé de reconduire les aides régionales en faveur de la gestion et de la formation.

- aides à la gestion : le dispositif antérieur permettant de prendre en charge une partie des honoraires de syndic est reconduit, sur la base d'une aide annuelle, calculée sur la base de 30 % maximum des honoraires correspondants.

Toutefois, il est introduit un montant de dépense plafond de 150 € HT par lot d'habitation.

- aides à la formation : la formation des copropriétaires revêt un caractère essentiel en vue d'une réappropriation par ces derniers, du fonctionnement de leur copropriété.

Aussi est-il proposé de reconduire le dispositif régional permettant un financement à hauteur de 50 % d'une dépense limitée à 150 € par personne, sans pour autant limiter le nombre de personnes pouvant être formées, auparavant limité à cinq personnes par tranche de 100 lots.

- **Aides pour travaux sur parties privatives**

La possibilité d'aider les travaux en parties privatives pour les copropriétaires occupants modestes est maintenue. Une subvention de 20 à 40 % peut ainsi être accordée, dans la limite de 5.000 € de travaux et honoraires par lot d'habitation. La subvention régionale est octroyée sous condition de ressources, selon le tableau annexé à la délibération.

L'aide régionale est mobilisable soit dans le cas de travaux dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les copropriétaires occupants eux-mêmes, soit dans le cas de travaux réalisés par un

organisme titulaire d'un bail à réhabilitation permettant le maintien dans les lieux, soit dans le cas de travaux réalisés par un organisme intervenant dans le cadre d'un dispositif d'auto-réhabilitation.

3.2.2. Interventions exceptionnelles

Depuis la mise en œuvre des actions régionales en faveur des copropriétés en difficulté, divers sites en faveur desquels la Région s'est très tôt engagée, n'ont pas connu d'évolution radicale, même si les efforts déployés avec les autres partenaires ont contribué à y maintenir les conditions d'un équilibre social et urbain relatif.

La gravité de la situation que connaissent ces sites accompagnés par les pouvoirs publics depuis près de dix ans, tient à divers facteurs dont l'ampleur des ensembles immobiliers concernés, représentant, de fait, des quartiers entiers, leur imbrication dans le champ de la rénovation urbaine, parfois insuffisamment appréciée lors de l'engagement des opérations programmées avec l'ANRU focalisées sur le champ du logement social, leur croisement au carrefour d'intérêts divergents : ceux des collectivités en termes de fonctionnement urbain et social, ceux des propriétaires indécis et de certains réseaux, ceux des opérateurs divers (syndics, administrateurs judiciaires, bureaux d'études etc.) gravitant directement ou indirectement autour de ces ensembles immobiliers, ceux des grands fournisseurs d'eau et d'énergie, ceux enfin des occupants eux-mêmes, parfois insuffisamment associés aux stratégies de redressement mises en place.

Ainsi, les outils classiques de traitement des copropriétés en difficulté ont-ils été régulièrement utilisés et reconduits sur la majeure partie de ces sites, depuis plus de 10 ans, mais d'autres dispositifs leur ont été superposés (Rénovation urbaine, PNRQAD, convention publique d'aménagement) qui n'ont pas, pour l'instant, emporté la conviction d'une efficacité globale de l'action publique vouée à la requalification durable de ces ensembles.

Quelques exemples particuliers méritent d'être signalés à cet égard. En premier lieu, dix ans de phase pré-opérationnelle se sont écoulés avant que ne soit signé le plan de sauvegarde de la copropriété le Chêne pointu – Etoile du Chêne pointu à Clichy-sous-Bois. Trois interventions successives ont été menées au titre des travaux d'urgence, pendant ce laps de temps, sans que ne soit perçu un premier signe de redressement permettant d'entrevoir une issue positive à l'action menée. L'intégration de son traitement dans le cadre d'un projet urbain en cours de définition sur le bas Clichy devrait faire évoluer la situation.

Le même constat vaut pour la copropriété Grigny 2 qui, dix ans après l'inauguration d'un premier plan de sauvegarde, attend encore la finalisation, régulièrement repoussée, de la stratégie qui lui offrirait enfin des perspectives de revitalisation pérenne. L'épisode malencontreux qui a conduit à réparer en urgence trente batteries d'ascenseurs, courant 2009, illustre un processus de dégradation que n'a pu enrayer l'action publique, judiciaire et administrative, diligentée depuis de longues années.

Enfin, le choix de la division en volumes de la copropriété La Noue à Bagnolet, finalement assez peu appropriée pour résoudre l'équation posée par la coexistence d'ensembles d'habitat, de parking et de locaux d'activités structurellement articulés autour d'une dalle, ne cesse d'inquiéter sur le devenir de cette nouvelle organisation juridique et fonctionnelle, tant au regard de la liquidation du passif des instances initiales désormais dissoutes, qu'au regard de la complexité du montage proposé pour rendre autonome chaque nouvelle entité, théoriquement dissociée de toute solidarité avec les entités voisines.

Aussi, malgré le souci apporté à la définition d'orientations régionales adaptées à la problématique des copropriétés en difficulté, il apparaît bien que le traitement des ensembles les plus dégradés, hormis l'hypothèse de la démolition, suppose aujourd'hui une approche singulière et dérogoire permettant de moduler les outils et mesures qui contribueront à résoudre les dysfonctionnements au vu de leur spécificités et caractéristiques propres.

Dans ce contexte, des réflexions sont actuellement en cours entre les principaux acteurs concernés (Etat, Caisse des dépôts, ANRU, AFTRP, Région) en vue d'explorer des moyens d'intervention proportionnés à ces enjeux, à la fois complexes et d'envergure.

Pour cette raison, il est proposé d'ouvrir la possibilité pour le conseil régional de se prononcer sur la mise en place, au cas par cas, de traitements dérogatoires du dispositif de droit commun précité pour les opérations qui le nécessitent.

3.2.3. Lutte contre la précarité énergétique

Qu'il s'agisse d'interventions exceptionnelles ou d'opérations labellisées CDSR (droit commun), le volet opérationnel intéressant la réhabilitation technique de la copropriété concernée comprendra nécessairement la prise en compte du traitement de la précarité énergétique. Cette obligation de résultat est impérative dans les deux cas.

Le dispositif pourra également être mobilisé au profit des copropriétés inscrites dans un dispositif classique d'amélioration de l'habitat (OPAH, OPATB, PIG, OPAH copropriété en difficulté, OPAH RU, plan de sauvegarde, etc.), dès lors que le projet de réhabilitation en question répond aux exigences de performances énergétiques posées par la Région. Dans cette hypothèse, le soutien de la Région est limité à la prise en compte de ce seul objectif thématique, à l'exclusion de tout autre.

Le schéma synthétique suivant récapitule les trois cas de figure possibles :

| Caractéristique de la copropriété | Copropriété aidée dans le cadre des dispositifs publics classiques d'appui (OPAH, PIG, plan de sauvegarde, etc.) | Copropriété bénéficiant d'un label régional CDSR | Copropriété bénéficiant d'une intervention exceptionnelle |
|-----------------------------------|--|--|--|
| Régime des aides applicables | Agrément ad hoc : - Aide à la lutte contre la précarité énergétique | Dispositif de droit commun : - Aide à la lutte contre la précarité énergétique - Aides en ingénierie, aux travaux et au fonctionnement de la copropriété | Dispositions dérogatoires associant : - Aide à la lutte contre la précarité énergétique - Modulation des aides en ingénierie, aux travaux et au fonctionnement de la copropriété validée par le Conseil régional |

3.2.4. Les aides complémentaires nécessaires

Enfin, conjointement à la mise en œuvre de ces nouvelles mesures, il est important de veiller au développement ou au rétablissement de deux types d'outils déterminants pour la réussite des programmes aidés par la Région.

- ❑ **Nécessité d'une politique efficace de portage de lots dans les copropriétés dégradées.**

Ce besoin a vocation à être satisfait pour l'essentiel par la SCIC COPROCOOP Ile-de-France, société coopérative d'intérêt collectif de statut HLM, dédiée au portage immobilier provisoire dans

les copropriétés inscrites en plan de sauvegarde ou en OPAH copropriétés dégradées, dont la Région a pris des parts au capital, lors de sa création en 2006.

Elle regroupe des collectivités territoriales (Ville d'Athis-Mons, Région Ile-de-France), des opérateurs HLM (Antin résidences, Coopérer pour habiter, Essonne habitat, Toit et Joie etc.), des associations (Fondation Abbé Pierre, URPACT, Emmaüs, Pour Loger, ARC etc.), des établissements financiers (CDC, Dexia, Crédit coopératif).

En se portant acquéreur auprès des copropriétaires débiteurs, elle leur permet de rester dans les lieux, de redresser leur situation financière et de participer ainsi à l'engagement des programmes de travaux nécessaires à la requalification des ensembles immobiliers concernés. Elle intervient en général à la demande des villes et demande à être garantie en matière de relogement.

L'objectif initial était l'acquisition et le portage d'une cinquantaine de lots par an. Cependant, cet organisme n'a acquis qu'une trentaine de logements en quatre ans.

Son activité se heurte d'une part, au sous-dimensionnement de son capital (929 000 €) au regard des prêts contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations (3 936 000 € à fin 2010 dont les intérêts sont pris en charge par la Région dans le cadre du dispositif régionale d'aide au portage foncier et immobilier).

D'autre part, les lourds investissements qui ont dû être mis en œuvre au début de l'activité pour l'achat de logements n'ont pu être compensés, pour le moment, par des recettes issues des reventes de lots, le cycle s'amorçant à peine compte tenu du temps de portage nécessaire.

En outre, l'équipe est très réduite (deux temps plein et demi) au regard du long travail de négociation nécessaire et de la nécessité de mettre en place une ingénierie sociale auprès des ménages, non financée à ce stade.

Enfin, elle ne dispose pas, pour réduire ces délais, des moyens juridiques tels que le droit de préemption urbain.

S'agissant d'une démarche qui relève encore de l'expérimentation, il apparaît nécessaire d'engager, avec les principaux partenaires regroupés autour de cet opérateur, ainsi qu'avec l'EPFIF, les discussions nécessaires en vue de consolider son action à bref délai.

□ **Préfinancement des travaux dans les copropriétés en difficulté**

Le dispositif régional d'aide aux copropriétés en difficulté a pu se montrer relativement efficace en Ile-de-France, car il s'appuyait sur un outil développé en coordination avec la CDC, qui permettait à cette dernière de bonifier les intérêts des prêts de préfinancement accordés par le réseau des caisses d'épargne aux syndicats de copropriété, dans l'attente du versement des subventions publiques.

Ce système permettait aux syndicats de copropriétaires de pouvoir commencer les travaux sans attendre le versement des subventions publiques, et donc sans avoir à faire d'avances de fonds pour la part correspondant à ces aides publiques (ces dernières étant en effet versées en remboursement de factures acquittées). Il constituait donc un outil indispensable pour les copropriétés aidées, souvent caractérisées par l'insuffisance de leur trésorerie et la modestie des moyens des copropriétaires.

La CDC ne pouvant prêter elle-même à des particuliers ou à des syndicats de copropriétaires, les prêts à ces derniers étaient délivrés par des banques de détail choisies à l'issue d'une mise en concurrence, et dont les prêts étaient bonifiés par la CDC, sur fonds d'épargne. Seul le réseau des caisses d'épargne s'était porté candidat.

Doté d'un effet de levier considérable, ce dispositif a permis de 2002 à 2008 à la CDC de soutenir 531 opérations de réhabilitation avec la Région, représentant 24 500 logements. Or, suite à un arbitrage national, ce dispositif a été remis en cause par l'Etat en 2008, ce qui risque de bloquer à terme les opérations de requalification de copropriétés aidées par la Région.

Aujourd'hui, le réseau des caisses d'épargne maintient une intervention ponctuelle, dans la continuité de celle engagée avec la CDC, dont le coût est facturé aux copropriétaires. Par ailleurs, les SACICAP (Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété) peuvent mobiliser des aides en préfinancement de subventions, dans le cadre de leurs missions sociales, en direction des propriétaires occupants modestes, et dans les copropriétés en difficulté.

De fait, ces interventions sont positives mais portent sur une échelle sans commune mesure avec celle atteinte par le dispositif de la Caisse des dépôts et encore moins avec celle des besoins à venir.

Pour ces raisons, il est proposé de solliciter à nouveau la CDC sur le sujet et de prendre les contacts nécessaires avec les caisses d'épargne et les SACICAP pour articuler un plan coordonné d'interventions.

4. UN PROGRAMME REGIONAL POUR LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET SOCIALE

4.1. Une situation longtemps ignorée

La sensibilisation des pouvoirs publics en France sur la situation de précarité énergétique a été relativement tardive, et doit beaucoup à la mobilisation des associations qui publiaient en 2006 un manifeste « Habitat, précarité sociale et énergie » et à l'action du réseau des acteurs de la pauvreté et de la précarité énergétique (RAPPEL) constitué notamment par l'ADEME, la Fondation Abbé Pierre, le Comité des énergies renouvelables

Ainsi, alors que le sujet n'était pas prévu initialement dans le cadre des travaux du Grenelle 2, la notion de précarité énergétique a été introduite en droit français par la loi correspondante qui dispose qu' : « Est en précarité énergétique au titre de la présente loi, une personne qui éprouve dans son logement des difficultés à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat » ¹.

Cette définition vient donc trancher un débat ouvert sur la question et donnant lieu à différentes approches, dont la synthèse est donnée en annexe au rapport.

Les dysfonctionnements liés à la libéralisation des marchés de l'énergie ont conduit récemment la commission européenne à décider le principe de l'élaboration d'une définition commune de la précarité énergétique, dans le cadre de la mise en place de mesures en matière de protection des consommateurs et des consommateurs, en particulier les plus vulnérables.

4.2. La difficulté à définir les foyers concernés

Au-delà de la question de la définition, des indicateurs précis qui permettent d'évaluer les situations de précarité énergétique, leur ampleur, leurs causes font également défaut.

Le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) et l'ADEME ont lancé en 2007 une étude de faisabilité portant sur la création d'un observatoire national de la précarité énergétique qui

¹ Article 11 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, modifiant l'article 2 de la loi du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, qui impose la prise en compte de cette problématique dans le cadre des PDALPD)

devrait permettre de faire face à l'absence de données économiques et statistiques dans ce domaine.

D'ici là, on a donc été contraint d'utiliser des indicateurs permettant d'approcher ces situations, d'en avoir un aperçu, bien que sans doute incomplets et en partie erronés. C'est cette approche par « proxy-indicateurs » qui a été utilisée par les partenaires du projet européen EPEE (European Fuel Poverty and Energy Efficiency) pour évaluer le nombre de ménages en situation de précarité énergétique dans cinq pays (Belgique, Espagne, France, Italie, Royaume-Uni).

A partir de l'analyse de trois variables tirées de l'enquête européenne annuelle sur les revenus et les conditions de vie (SILC) et portant sur la capacité financière à garder son logement chaud, sur la présence de fuites, d'humidité ou de moisissures, et sur les impayés de gaz, eau et électricité, l'étude estime le nombre de ménages concernés en France entre 1,59 et 3,13 millions.

Parmi eux, les ménages les plus pauvres (trois premiers déciles) sont les plus représentés ; les locataires, les personnes seules et familles avec enfants apparaissent comme plus touchés.

Par ailleurs, on recense en France au moins 300 000 ménages sollicitant une aide aux impayés d'énergie, 500 000 ménages bénéficient du tarif d'électricité de première nécessité introduit en 2005. Et depuis 2008, le gaz peut également être fourni en contrepartie d'un tarif social de première nécessité ; on estime à 1 100 000 les foyers éligibles.

Il faut également prendre en compte le fait que trois logements sur quatre ont été construits avant la première réglementation thermique de 1975, et que l'enquête Logement de 2001 recensait que 75 % des ménages qui ont eu froid lors des douze derniers mois habitaient dans un logement construit avant 1975.

Selon l'ANAH, en 2009, trois millions de Français ont eu froid l'hiver, et même un kilowattheure bon marché ne conduit pas forcément à une facture énergétique modérée.

Selon l'ANAH également, sur la base des données de l'enquête logement de l'INSEE, au moins 3 400 000 ménages ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10 % et 290 000 ménages un taux d'effort compris entre 5 et 10 % et déclarent avoir limité leur consommation et souffert du froid pour des raisons financières.

De même, EDF estime à trois millions le nombre de ménages se trouvant en situation énergétique précaire. En outre, les demandes d'assistance augmentent de 15 % par an et les dépenses d'aides directes cumulées sont estimées entre 150 et 200 millions d'euros, qui ponctionnent les fonds sociaux et de la caisse d'allocations familiales.

La stagnation des revenus à laquelle de nombreux ménages sont confrontés aujourd'hui, cumulée à l'augmentation du coût de l'énergie ne peut qu'aggraver la situation de ménages déjà fragiles.

4.3. LE COUT DE L'ENERGIE

Trois facteurs essentiels entrent en ligne de compte pour favoriser une situation de précarité énergétique : le coût de l'énergie lui-même, la qualité du logement et son usage par les ménages. Ce dernier ne peut être modélisable, mais il est clair que toute action de lutte contre la précarité énergétique passe par un accompagnement des ménages dans l'usage de leur logement et des équipements dès lors que ceux-ci ont donné lieu à une mise à niveau performante.

4.3.1. Le coût de l'énergie stricto sensu

Le tableau suivant, établi par l'Argus des énergies permet de comparer le coût des différentes énergies, sur la base de leur coût exprimé en euros TTC par kWh (kilowattheure) et tient compte du rendement des appareils produisant et émettant la chaleur. Par contre il ne tient compte ni de

l'investissement, ni de l'entretien (ramonage, contrat SAV) de ces appareils (seuls les poêles à pétrole et le chauffage électrique direct ne nécessitent pas d'entretien).

Ces coûts sont calculés pour le chauffage d'une maison individuelle de 100 m² située à Lons-le-Saunier, isolée suivant les règles de construction en vigueur en 1990 et pour la production d'eau chaude sanitaire pour une famille de 4 personnes soit un total de 16 000 kWh/an.

Les rendements considérés sont ceux de chaudières neuves. Les prix de chaque énergie comparée sont ceux observés en janvier 2010.



Pour rappel, en 2010, deux augmentations du tarif du gaz sont intervenues majorant le coût de cette énergie de 15 % et le tarif de l'électricité de 3% en moyenne.

Le coût de l'énergie représente 40 % des charges liées à l'occupation d'un logement ; c'est le premier poste de dépense pour les propriétaires, et le second pour les accédants et locataires.

4.3.2. La qualité du logement

Une étude de l'ANAH rendue en 2008 (« Modélisation des performances énergétiques du parc existant »), établie à partir de l'exploitation de diverses sources, permet d'établir le diagnostic suivant :

Consommation énergétique moyenne par type de logement (en kWh/m²/an)

| | |
|---|-----|
| Logements collectifs avant 1975 non rénovés | 456 |
| Logements collectifs avant 1975 rénovés | 250 |
| Logements collectifs 1975-2000 non rénovés | 160 |
| Logements sociaux | 199 |
| Logements collectifs 2000 - 2007 | 178 |

Consommation moyenne par type de chauffage (en kWh/m²/an)

| | |
|-----------------------------------|-----|
| Logements collectifs électricité | 339 |
| Logements collectifs gaz | 243 |
| Logements sociaux électricité | 222 |
| Logements sociaux gaz | 193 |
| Logements sociaux fioul et autres | 197 |

Comme le montre l'analyse de l'enquête 2006 de l'INSEE « budget des ménages » dans la lettre *ADEME et vous* du 3 avril 2008, les prix des combustibles ont crû de 3 % par an en euros constant depuis 1995, et une prolongation de cette tendance peut être anticipée jusqu'en 2020, date à partir de laquelle la croissance serait exponentielle.

Dès lors, pour les ménages à faible revenu, le poids de la facture énergétique va augmenter inexorablement. En 2006, la part des dépenses énergétiques des 20 % de ménages les plus pauvres est 2,5 fois plus élevée que celle des 20 % de ménages les plus riches. Les ménages les plus défavorisés consacrent presque 9 % de leur revenu total à l'achat de gaz et de produits pétroliers. La part des dépenses énergétiques dans le revenu des ménages les plus pauvres est passée de 10 à 15 % entre 2001 et 2006.

Les écarts sont également importants en fonction du lieu de résidence : la part des dépenses d'énergie dans le revenu des habitants des grandes villes est inférieure d'un tiers à celle des habitants des zones rurales. Un Parisien a une facture énergétique inférieure de 44 % à celle d'un habitant de zone rurale, grâce à l'existence d'un réseau de transport public très dense.

Ces écarts sont liés non seulement aux dépenses de chauffage, dont la part dans le budget des ménages peut varier de 1 à 16 selon le décile de revenu et le lieu de résidence, mais aussi aux dépenses de carburant, qui peuvent varier de 1 à 4. Ces écarts augmentent encore quand les ménages sont tributaires de leur véhicule sur le trajet domicile travail.

Qualité de l'habitat et étalement urbain amplifient donc les conséquences de la hausse des prix de l'énergie.

4.4. LE FINANCEMENT DE LA RENOVATION ENERGETIQUE

A l'occasion de la mise en place du Grenelle I, divers outils de financement de la rénovation énergétique des logements ont été mis en place. Cependant, pour certains d'entre eux, la visibilité à long terme, et même sur le moyen terme, pourtant essentielle pour l'engagement d'un programme régulier et ambitieux, n'est pas avérée.

Les moyens disponibles diffèrent selon que l'on considère le parc HLM ou le parc privé. Dans le parc social tout d'abord, les outils sont plus nombreux et plus solvabilisateurs. De plus, les opérateurs concernés sont d'ores et déjà engagés dans une démarche de requalification de leur parc et ont pu développer les compétences nécessaires.

Tel n'est pas le cas dans le secteur du parc privé, dont il est patent que la prise de décision d'engager des travaux lourds, qui ne profitent qu'à une partie des occupants (les propriétaires occupants et les locataires), peut poser problème si l'on raisonne seulement en temps de retour d'investissement. En outre, les syndicats n'ont pas encore développé de compétence spécifique.

Concernant le parc social

S'agissant du parc social, divers outils fiscaux existent, tels que le dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties sur 25 % des travaux d'économie d'énergie.

Des enveloppes de prêts ont été ouvertes : l'éco-prêt logement social (prêt à taux fixe de 1,9 % sur quinze ans ou 2,35 % sur vingt ans) délivré par la Caisse des dépôts permet de financer les

travaux portant sur des immeubles des classes E, F et G. Il a été élargi par l'Etat, dans le courant du deuxième semestre 2010, aux immeubles de classe D. La mesure, qui était programmée pour se terminer fin 2010, est prolongée jusqu'à la fin 2011 à ce stade. Aucune information n'assure du maintien de cet éco-prêt, alors même que les travaux du Grenelle portait sur une cible de 800 000 logements...

A titre de rappel, cet éco-prêt permet de financer, pour les classes E, F, G les travaux qui permettent d'atteindre un niveau de consommation inférieur à 195 kWh/m²/an et des gains supérieurs à 80 kWh/m²/an et, pour la classe D, les travaux qui permettent d'atteindre la classe C et un gain minimum de 85 kWh/m²/an, ou le niveau BBC rénovation, certifié ou non. Le prêt varie selon le gain obtenu.

Dans le même mouvement, le secteur professionnel du bâtiment a mis en place fin 2009, en s'appuyant sur Dexia pour la distribution, deux enveloppes de prêts pour financer la rénovation énergétique :

- une enveloppe de 100 M€ de prêts à 1 % sur 15 ans réservée aux opérateurs HLM pour des travaux portant sur la classe D en vue d'atteindre la classe C, et pour des travaux portant sur des immeubles de classe E, F, G pour atteindre la classe D ; les travaux doivent démarrer avant le 31 décembre 2010 et s'achever au plus tard le 31 décembre 2011 ;
- une enveloppe de 1 200 M€ de prêts au taux de 3,8 % sur 15 à 30 ans à partager entre opérateurs HLM et collectivités territoriales pour le financement de travaux d'économie d'énergie et des travaux de construction de logements sociaux. Les travaux doivent démarrer au plus tard le 31 décembre 2010.

Des subventions enfin, sont mises en œuvre par le Fonds européen de développement régional (FEDER). Une enveloppe de 320 M€ de subventions pour la France, dédiés à la performance énergétique et au développement des énergies renouvelables dans le logement, a été répartie sur la base des dotations FEDER de droit commun.

De fait, ces crédits n'ont que peu profité à l'Ile-de-France qui a pu bénéficier d'une enveloppe de 6 M€ à ce titre, très en retrait par rapport à des régions comme la Réunion (40 M€), Nord-Pas-de-Calais (28 M€), Guadeloupe (21,7 M€), ou Midi-Pyrénées (17,2 M€).

Le surcoût lié à une rénovation énergétique performante de type BBC rénovation dans le secteur HLM peut être estimé entre 15 000 € et 25 000 € par logement, selon les diverses sources d'information disponibles sur la question, qu'il s'agisse de l'appel à projet Rénovation durable lancé par la Région, des informations fournies par divers bailleurs, et des résultats de la consultation REHA (Requalification à haute performance énergétique de l'habitat collectif) lancée par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA).

Si l'on retient un coût de 20 000 € par logement, les outils financiers et fiscaux disponibles à ce jour (dégrèvement TFPB, éco-prêt logement social, subventions FEDER sur 20 % des travaux d'économie d'énergie, certificats d'économe d'énergie, revente d'énergie photovoltaïque...) permettent de couvrir ce surcoût à hauteur de 15 000 € au mieux.

Mais il s'agit d'un calcul très théorique dans la mesure où l'éco-prêt logement social n'est prolongé que jusqu'à la fin de l'année 2011, et que les aides du FEDER concernent de fait un très faible nombre d'opérations en Ile-de-France, que le tarif de rachat de l'énergie photovoltaïque n'est pas garanti etc.

De plus, les travaux de rénovation énergétique ne sont pas engagés seuls ; ils participent de fait à des opérations globales de requalification du bâti, qui s'élèvent, au minimum, à 20 000 €, soit un coût total minimum de 40 000 € par logement, qui peut de fait, atteindre 50 000 € à 100 000 € par logement.

Concernant le parc privé

Quant aux copropriétés, alors même que les enjeux y sont aussi sensibles voire davantage, que le montant des investissements à engager y est voisin (de l'ordre de 15 000 à 25 000 € par logement pour des travaux de rénovation énergétique), celles-ci se trouvent confrontées, par rapport au parc HLM, à une problématique de financement plus sérieuse, qui s'ajoute à des difficultés d'ordre juridique et de gouvernance.

Ainsi, l'éco-prêt à taux zéro créé en avril 2009 permet de financer de 20 000 à 30 000 € de travaux en fonction des bouquets de travaux retenus. Cependant, s'il est bien identifié par les propriétaires de maisons individuelles, il n'est que marginalement mobilisé par les copropriétaires (moins de 1 %) dans la mesure où il doit donner lieu à une démarche individuelle, puisqu'il est lié à la solvabilité du demandeur.

Les travaux d'amélioration énergétique, l'installation d'équipements utilisant des énergies renouvelables ou permettant le raccordement à un réseau de chaleur peuvent bénéficier de crédits d'impôts, mais ceux-ci peuvent être remis en cause comme l'a montré la réduction récente des avantages fiscaux sur les équipements photovoltaïques.

Des aides apportées peuvent être apportées par l'ANAH dans le cadre du Grand emprunt, au titre du Fonds national d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART). Elles sont conditionnées à la signature de contrats locaux d'engagement contre la précarité énergétique avec les départements, qui permettent de déclencher une aide de solidarité écologique de 1 100 à 1 600 €, en complément des aides usuelles de l'Agence.

On peut citer également les aides de l'ADEME dans le cadre du Fonds Chaleur pour les projets d'installations collectives de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire à partir de la biomasse, la géothermie, de la récupération de chaleur ou du solaire thermique.

4.5. PROPOSITIONS REGIONALES

L'ampleur des investissements à engager pour la mise en œuvre du facteur 4 d'ici 2050 dans l'habitat existant nécessite la mise en place de solutions juridiques et financières adaptées. Les contrats de performance énergétique peuvent constituer l'une de ces solutions, notamment pour les opérateurs HLM. Et déjà, des organismes comme ICF la Sablière et Logirep l'ont inaugurée.

On a vu par ailleurs, que de nombreux outils de financement ont été mis en place tant par l'Etat, par les collectivités territoriales, par l'Europe, que par les professionnels du bâtiment dans le champ du logement social.

A l'inverse, le traitement des copropriétés est finalement peu investi du fait, sans doute, de la difficulté perçue par les décideurs publics, d'obtenir de la part des syndicats de copropriétaires, des décisions rapides et ambitieuses sur ce champ, même si les immeubles concernés, construits pour 80 % avant la première réglementation thermique, affichent des consommations énergétiques moyennes de plus de 230 kWh. On a vu par ailleurs le poids financier des travaux d'ores et déjà obligatoires, qui explique que les copropriétaires soient peu enclins à voter des travaux d'amélioration énergétique.

Dès lors, le développement d'une offre permettant d'apporter une réponse globale intégrant un audit global et des préconisations énergétiques portant sur l'installation de chauffage et le bâti, un programme associant travaux et mode de financement, et des garanties de performance et de maintenance, sur le schéma d'un tiers investisseur, peut être de nature à engager un plus grand nombre de copropriétés à intégrer effectivement la problématique de la rénovation énergétique.

C'est à cet objectif qu'entend répondre le projet de SEM régionale.

Dans l'attente de la mise en place de cet opérateur, la lutte contre la précarité énergétique et sociale conduit à proposer deux séries de mesures pour la période 2011-2013. Ces mesures permettent de répondre à l'urgence qui s'attache à traiter un parc d'habitat peu performant et accueillant des ménages modestes, en secteur HLM ou assimilé comme dans le parc privé.

4.5.1. Une aide à la rénovation thermique des logements locatifs sociaux et très sociaux

□ Une aide en faveur du parc HLM

Prenant le relai de l'aide régionale à la réhabilitation, le dispositif proposé prévoit une aide en subvention de 10 % des travaux plafonnée à 2 000 € pour les opérations. Il convient de préciser que les engagements pris par la Région au titre des conventions régionales de patrimoine ne sont pas remis en cause.

Cette aide est volontairement proposée pour accompagner les opérations les plus ambitieuses, compte tenu des dispositifs par ailleurs mobilisables par les opérateurs HLM :

- d'une part, celles qui permettent après travaux, d'atteindre un niveau de consommation de 80 kWhep/m²/an (avant pondération climatique et géographique) et certifiée ;
- d'autre part, celles concernant les passoires énergétiques (Etiquettes E, F et G) dès lors que les travaux programmés permettent d'atteindre un niveau maximum de consommation énergétique de 150 kWhep/m²/an (Etiquette C) étant entendu que, pour les bâtiments dont la consommation énergétique est comprise entre 231 et 300 kWhep/m²/an, une diminution d'au moins 60 % des dites consommations doit être obtenue ;
- une prime de 500 € par logement est proposée pour les opérations qui se situent à un niveau de consommation maximum de 50 kWhep/m²/an.

Ce nouvel outil permettra d'accompagner les opérations de réhabilitation engagées dans les programmes de rénovation urbaine.

Il est précisé à cette occasion que les dossiers de demande de subvention présentés au titre de l'aide à la réhabilitation et arrivés à ce jour, seront instruits selon les dispositions en vigueur actuellement, et pourront faire l'objet d'une proposition de subvention sous réserve de complétude avant le 30 juin 2011 dans le cadre des crédits disponibles au budget, la priorité étant accordée aux travaux portant sur la requalification du bâti.

□ Une aide en faveur du parc géré par les organismes de la maîtrise d'ouvrage d'insertion

Dans la continuité des mesures prises en faveur des opérateurs associatifs et assimilés, il est proposé également de mettre en œuvre une aide régionale pour la rénovation énergétique des logements des associations et organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Cette aide est dimensionnée de façon à prendre en compte les capacités d'intervention des organismes concernés. Les mêmes objectifs sont recherchés en termes de performance, et l'aide est portée à 15 % et plafonnée à hauteur de 3 000 € par logement.

4.5.2. Une aide à la rénovation thermique des copropriétés en difficulté ou bénéficiant d'une procédure d'accompagnement public

Compte tenu des problématiques évoquées ci-dessus, il est proposé d'aider les copropriétés bénéficiant d'un label régional et celles qui font l'objet d'un appui public, en accompagnant le traitement des bâtiments, dès lors que les travaux programmés permettent l'atteinte d'un niveau de consommation énergétique maximum de 150 kWhep/m²/an, soit une étiquette C, ou qui sont labellisées HPE Rénovation ou Rénovation 150, dans le cadre de la certification Patrimoine copropriété.

Pour les opérations portant sur les bâtiments les plus énergivores (Etiquettes F et G), l'aide est mobilisable dès lors que les travaux programmés permettent d'atteindre un niveau maximum de consommation énergétique de 230 kWhep/m²/an (Etiquette D).

L'aide régionale proposée s'élève à 25 % maximum de la dépense correspondante, dans la limite de 4 000 € de subvention par logement pour les copropriétés labellisées et de 3 000 € pour les autres.

4.5.3. Un appui aux ménages

Enfin, il est proposé de soutenir les ménages qui bénéficient d'une assistance au montage d'opération de réhabilitation de leur logement de la part des associations spécialisées, notamment les associations PACT.

Une aide de 92 € par dossier est ainsi proposée pour les activités ne relevant pas de marchés recouvrant les mêmes prestations.

L'aide sera mise en œuvre dans le cadre d'une convention soumise à la commission permanente et permettra, comme voté au budget, de renouveler le partenariat avec les PACT.

LES DIFFERENTES APPROCHES DE LA PRECARITE ENERGETIQUE

| | Types d'approche | Limites observées | Définitions/Critères/ | Indicateurs utilisés |
|---|---|--|--|---|
| ADEME | <p>Approche par l'amélioration du bâti et la qualité thermique des logements.</p> <p>C'est une approche à visée préventive par la création de fonds sociaux d'aide aux travaux et non pas d'urgence par l'usage des FSL</p> | <p>La précarité énergétique concerne deux types de population :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les personnes en impayés d'énergie qui font appel aux FSL - les personnes à revenus modestes qui se sous-chauffent pour des raisons économiques. <p>Les logements des personnes en difficulté ou à revenus modestes doivent faire l'objet de réhabilitation</p> | <p>Les études de l'ADEME accordent une importance particulière au lieu de résidence et aux revenus comme facteurs discriminants et aggravants de la précarité énergétique des ménages (Enquête sur le budget des ménages, 2006).</p> | <p>Travaux initiés depuis 1997</p> <p>Note de synthèse, Didier Chérel, février 2006</p> <p>Numéro spécial ADEME & Vous, « Le poids des dépenses énergétiques dans le budget des ménages », avril 2008</p> <p>Colloque « Prévenir la précarité énergétique », 1er Avril 2008, Paris.</p> |
| AMORCE | <p>C'est une approche normative qui fait référence à des normes et des seuils implicites.</p> <p>Cette définition ne tient pas compte des ménages qui se sous-chauffent ou ne se chauffent pas.</p> | <p>La précarité énergétique se caractérise par la combinaison de foyers à faibles ressources et de fortes consommations ; 10 % des familles n'ont pas les moyens de se chauffer correctement.</p> | | <p>Colloque « Prévenir la précarité énergétique », 1er Avril 2008, Paris.</p> |
| Comité Opérationnel (ComOp) sur la rénovation énergétique des bâtiments privés existants | <p>C'est une approche relativement novatrice dans la mesure où elle tient compte non seulement des occupants (comme pour le FSL) mais également des propriétaires bailleurs vulnérables.</p> | <p>La précarité énergétique est la conséquence de l'état dégradé d'un parc fortement déperditif et du niveau très faible des ressources de leurs occupants.</p> <p>La précarité énergétique est perçue en partie par le critère de la performance énergétique des bâtiments.</p> | <p>Le niveau de performance énergétique est un critère nouveau qui fait l'objet d'une expertise dans le cadre des Diagnostics de performance énergétique (DPE) en cas de cession ou de vente d'un bien immobilier.</p> <p>Il fera aussi l'objet d'une enquête spécifique par l'Observatoire des Consommations et des performances Energétiques (en cours)</p> | <p>Grenelle de l'environnement – Comité opérationnel « Rénovation des bâtiments existants » Janvier 2008 – Rapport Pelletier (p. 27)</p> |
| Comité Liaison des Énergies Renouvelables (CLER) | <p>L'approche donnée par le CLER s'appuie sur le modèle anglais, par l'identification des conséquences de la précarité énergétique.</p> <p>Cette définition relève d'une certaine subjectivité et relativité dans la mesure elle fait référence à trois critères d'appréciation personnels : coût acceptable, adaptation de la température au</p> | <p>La précarité énergétique est perçue comme la difficulté, voire l'incapacité à chauffer correctement son logement, à un coût acceptable.</p> <p>Elle serait déterminée par la conjonction d'une pauvreté financière aggravée par un manque de réponses techniques et comportementales à une nécessaire maîtrise des consommations.</p> <p>Les conséquences identifiées sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - financières (endettement, recours aux aides, emprunt, coupure d'alimentation) - sanitaires (inconfort permanent, le | <p>Les causes relevées sont celles déjà identifiées au Royaume-Uni :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le niveau de vie - la qualité du logement - le prix de l'énergie <p>Le CLER relève surtout la présence cumulée de handicaps à l'origine de la précarité : « la précarité financière entraîne des ménages pauvres à vivre dans des logements de mauvaise qualité, difficiles à chauffer et pour lesquels la hausse des prix du logement rendra difficile le paiement des factures ».</p> | <p>Canale Caroline « Précarité énergétique : de quoi parle-t-on ? », CLER Infos, n°60, septembre/octobre 2007.</p> |

| | | | | |
|---|---|---|---|--|
| | logement et capacité du ménage à se chauffer. | développement de maladies, des comportements dangereux (sécurité), des décès prématurés - sur le bâti (un logement mal chauffé sera humide ; il se détériorera et développera des moisissures), - sociales (sentiment d'injustice, vie sociale difficile) - environnementales (émissions de CO2) | | |
| Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés (FAP) | L'approche est sociale et économique puisqu'elle met au coeur de la précarité énergétique les ménages vulnérables qui pâtissent à la fois d'un logement inadapté à leurs ressources et de l'augmentation des prix de l'énergie. | Les ménages en situation de précarité énergétique sont avant tout des ménages vulnérables qui pâtissent d'un inconfort. Trois critères sont retenus : - le coût du logement ; - les prix de l'énergie ; - les revenus des ménages. | Près de 2,2 millions de personnes sont mal logés auxquels s'ajoutent 6 millions de personnes en situation de réelle fragilité de logement à court ou moyen terme (surpeuplement, copropriétés dégradées...). Parmi les mal-logés, on note que près de 1,15 million vivent dans des logements dépourvus d'au moins deux des trois éléments de confort minimum (système de chauffage, salle d'eau, WC). | CLER Infos, n°60, septembre/octobre 2007. Rapport du mal logement 2008 |
| INSEE - ENL | L'approche est subjective et rend compte du poids de la situation économique du ménage dans la sensation de froid. | La précarité énergétique peut être caractérisée par les situations de froid vécues par les ménages pendant au moins 24 heures et qui sont liées soit : - à l'incapacité financière de se chauffer plus (14 %) ; - soit à l'inadaptation des conditions d'existence au sens de la mauvaise isolation du logement (38 %) ; - ou à l'insuffisance de l'installation de chauffage (31 %). Selon l'enquête nationale logement (2002), 692 300 ménages ont déclaré avoir souffert du froid pendant 24 h au cours des 12 derniers mois dû à une installation de chauffage insuffisante (soit 2,8 % de la population française). Ils sont en 2006 au nombre de 1 191 100 ménages (soit 4,5 % des Français). | Causes potentielles : - l'insuffisance des revenus - l'inadaptation du logement ou des équipements Elle renseigne également sur d'autres variables susceptibles d'éclairer les phénomènes de précarité énergétique (niveau d'équipement des ménages, montant des charges, dépenses du ménage en électricité, gaz et autres combustibles par poste). | Réseau Rappel Présentation ANAH lors du colloque du 1er avril 2008 sur la précarité énergétique ENL 2006, Comité d'exploitation réuni le 8 avril 2008. |

Rapport final de l'étude de faisabilité relative à la création de l'Observatoire national de la précarité énergétique – Décembre 2008

5. AIDE A LA REHABILITATION DES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS

5.1. Des besoins importants

Mise en évidence par un récent rapport du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées (HCLPD), la question de la rénovation des foyers de travailleurs migrants (FTM) ne manque pas d'interpeller dans la mesure où, alors que l'Etat a lancé en 1997 un plan de traitement des FTM, deux tiers des établissements ne sont toujours pas rénovés à ce jour.

Les enjeux sont complexes, et principalement au nombre de trois. Se pose d'abord la question du desserrement des foyers : chaque opération de réhabilitation, qui doit idéalement conduire à la réalisation de chambres individuelles, dotées d'un espace sanitaire privatif, conduit à l'agrandissement des chambres et donc à des pertes de capacité d'accueil qu'il faut trouver ailleurs.

Se pose ensuite la question des résidents sans titre d'occupation, qu'il faut reloger.

Se pose enfin celle des activités informelles qu'il faut réguler et réinscrire dans le droit commun.

Quant aux problématiques rencontrées, elles sont liées, en fonction des populations logées, d'une part au vieillissement des travailleurs migrants retraités et principalement d'origine magrébine, et d'autre part, à la surpopulation des établissements occupés par les migrants essentiellement d'origine subsaharienne.

Ce sont l'Etat et Action logement (1%), qui, partenaires originels du plan de traitement des FTM, financent principalement les opérations. Cependant, les incertitudes qui pèsent sur le devenir des aides à la pierre mobilisées par l'Etat et sur la capacité d'Action logement à assurer au-delà de 2011 la totalité des emplois de ses ressources, en substitution de l'Etat notamment, font craindre un nouveau ralentissement des opérations dont le financement ne constitue par ailleurs pas la seule source de complexité (problème du relogement, d'identification de sites de desserrement, etc.).

Il faut préciser également que le pilotage du plan de traitement est assuré par la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI) qui valide tout projet de traitement de FTM, dans le cadre d'un comité où siègent des représentants de l'Etat et d'Action logement.

En Ile-de-France, qui concentre la plus grande partie des FTM, ce sont environ 180 établissements qui n'ont pas fait l'objet d'un conventionnement en résidences sociales, donc de travaux de mise aux normes et de requalification.

Ces derniers doivent permettre d'améliorer le confort d'occupation et de limiter le poids des redevances pour améliorer la solvabilisation des occupants.

Au-delà, se pose également pour les organismes gestionnaires de ces foyers, la prise en compte des objectifs du Grenelle et la maîtrise des fluides et des consommations d'énergie.

Ainsi, Adoma (73 000 logements) s'est rendu compte que ses consommations d'eau dépassaient parfois de 300 % le niveau de consommation type par personne. Adoma a engagé en 2009 un appel à projets de recherche pour élaborer une stratégie de traitement énergétique des bâtiments compatible avec les objectifs du facteur 4 sur son parc, dont les deux-tiers sont en étiquette E et au-delà (soit plus de 265 kWh/m²/an).

5.2. Une aide régionale à la réhabilitation

Afin de faciliter la réalisation de ces opérations de réhabilitation, et suite à l'adoption d'un amendement en ce sens du budget régional 2011, il est proposé de pouvoir soutenir ces projets de manière expérimentale.

L'aide régionale proposée s'élève à 10 % maximum des travaux et honoraires, dans la limite d'un plafond de subvention de 1 500 € par logement.

Elle est octroyée sous réserve de satisfaire à un niveau de performance et de certification :

- soit à la certification Patrimoine habitat ou Patrimoine habitat et environnement Options Performance, HPE rénovation ou Rénovation 150,
- soit à l'obtention du label Promotelec Rénovation énergétique, Mention HPE Rénovation.

Une prime correspondant à 500 € par logement peut être accordée pour les opérations qui obtiennent :

- la certification Patrimoine habitat ou Patrimoine Habitat et environnement options BBC Effinergie rénovation ou Effinergie rénovation ;
- la certification Promotelec Rénovation énergétique options BBC Rénovation ou Effinergie rénovation.

Il est par ailleurs proposé que le financement régional accompagne des améliorations significatives des conditions d'hébergement : chambres privatives (surface minimum de 16 m² sauf dérogation liée aux contraintes du bâti), sanitaires et salles de bain individuels.

Une attention particulière devra être apportée aux locaux collectifs qui devront être suffisamment dimensionnés pour préserver des moments de convivialité, indispensables pour des personnes vivant loin de leur famille. La qualité du projet social développé constitue également un critère de sélection des projets aidés, de même que les conditions de la concertation avec les résidents.

De même en est-il des conditions d'accessibilité, afin de répondre notamment à la problématique du vieillissement d'une partie des résidents. A l'issue des travaux, 5 % des logements doivent être adaptés pour les personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite. Les parties communes et les abords des immeubles doivent être aménagés en conséquence.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le président du conseil régional
d'Ile-de-France**



JEAN-PAUL HUCHON

ANNEXE AU RAPPORT N°1

RAPPEL DES PLAFONDS DE RESSOURCES

(Revenu annuel fiscal de référence)

Plafonds de ressources imposables PLA-I – A compter du 1er janvier 2011

| Catégories de ménages | Paris et communes limitrophes (en euros) | Île-de-France hors paris et communes limitrophes (en euros) | Autres régions (en euros) |
|---|--|---|---------------------------|
| Une personne seule | 12 163 | 12 163 | 10 572 |
| Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages | 19 83 | 19 830 | 15 405 |
| Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge (1) | 25 994 | 23 835 | 18 524 |
| Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge | 28 451 | 26 172 | 20 612 |
| Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge | 33 846 | 30 984 | 24 116 |
| Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge | 38 088 | 34 865 | 27 118 |
| Par personne supplémentaire | +4 244 | +3 884 | +3 031 |

Plafonds de ressources imposables PLUS - A compter du 1er janvier 2011

| Catégories de ménages | Paris et communes limitrophes (en euros) | Île-de-France hors paris et communes limitrophes (en euros) | Autres régions (en euros) |
|---|--|---|---------------------------|
| Une personne seule | 22 113 | 22 113 | 19 225 |
| Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages | 33 048 | 33 048 | 25 673 |
| Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge (1) | 43 323 | 39 727 | 30 874 |
| Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge | 51 725 | 47 585 | 37 272 |
| Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge | 61 542 | 56 332 | 43 846 |
| Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge | 69 250 | 63 390 | 49 414 |
| Par personne supplémentaire | +7 715 | +7 063 | +5 512 |

(Source : arrêté du 28 décembre 2010 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif-JO du 31 décembre 2010)

(1) Couple (mariés, pacsés ou vivant en concubinage) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.

Plafonds de ressources imposables PLS – A compter du 1er janvier 2011

| Catégories de ménages | Paris et communes limitrophes (en euros) | Île-de-France hors paris et communes limitrophes (en euros) | Autres régions (en euros) |
|---|---|--|----------------------------------|
| Une personne seule | 28 747 | 28 747 | 24 993 |
| Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages | 42 962 | 42 962 | 33 375 |
| Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge (1) | 56 320 | 51 645 | 40 136 |
| Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge | 67 243 | 61 861 | 48 454 |
| Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge | 80 005 | 73 232 | 57 000 |
| Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge | 90 025 | 82 407 | 64 238 |
| Par personne supplémentaire | +10 030 | +9 182 | +7 166 |

(Source : 130 % plafonds PLUS : arrêté du 3 mai 2001 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 publié au JORF du 12 mai 2001).

**ANNEXE AU RAPPORT N°2
BILAN DE L'ACTION REGIONALE EN FAVEUR DU
LOGEMENT LOCATIF SOCIAL 2004-2009**

Bilan 2004-2010
Offre nouvelle - aides à l'opération

| Dpt | PLAI | PLS | PLUS | |
|------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| 75 | 2 161 | 870 | 3 409 | |
| | 43 425 986 € | 8 395 765 € | 32 377 568 € | |
| 77 | 1 182 | 669 | 3 231 | |
| | 19 157 860 € | 6 766 817 € | 24 179 670 € | |
| 78 | 799 | 634 | 2 620 | |
| | 16 349 330 € | 5 919 541 € | 19 899 214 € | |
| 91 | 1 038 | 722 | 3 635 | |
| | 20 074 973 € | 7 278 796 € | 34 610 132 € | |
| 92 | 976 | 643 | 3 075 | |
| | 20 708 321 € | 6 459 435 € | 31 866 236 € | |
| 93 | 1 524 | 1 060 | 6 512 | |
| | 31 997 602 € | 10 893 967 € | 70 366 763 € | |
| 94 | 964 | 1 378 | 4 520 | |
| | 21 657 260 € | 14 589 500 € | 45 628 790 € | |
| 95 | 925 | 718 | 3 377 | |
| | 16 833 525 € | 6 927 137 € | 30 744 804 € | |
| IDF | 9 569 | 6 694 | 30 379 | 46 642 |
| | 190 204 857 € | 67 230 958 € | 289 673 177 € | 547 108 992 € |

IMPACT TERRITORIAL DE L'ACTION REGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT

L'exploitation des données relatives aux opérations financées ponctuellement, hors conventions d'objectif, de 2004 à 2009, apporte les enseignements suivants sur la localisation des programmes et leur typologie, en fonction des taux de logements sociaux des communes d'implantation.

1 – Répartition de la production aidée par type de conventionnement au regard des objectifs de la délibération cadre.

| PLUS | PLUS CD | PLAI | PLS | Total |
|---------|---------|---------|---------|--------|
| 14 740 | 7 217 | 6 999 | 6 460 | 35 416 |
| 41,62 % | 20,38 % | 19,76 % | 18,24 % | 100 % |

Sur la durée de la mandature, les moyens mobilisés par la Région en faveur de la production de logements locatifs sociaux ont été affectés selon les objectifs assignés par la délibération cadre de décembre 2005, à savoir 82 % en faveur des programmes PLUS et PLAI et 18 % en faveur des logements PLS.

2 - Répartition territoriale de la production aidée par la Région.

| Taux de LLS | PLUS | PLUS CD | PLAI | PLS | Total |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Taux < 20 % | 7 252 49,20 % | 647 8,96 % | 3 340 47,72 % | 1 853 28,68 % | 13 092 36,97 % |
| > 20 et < 30 | 2 562 17,38 % | 937 12,98 % | 1 171 16,73 % | 1 214 18,79 % | 5 884 16,61 % |
| > 30 et < 40 | 1 797 12,19 % | 1 845 25,56 % | 1 247 17,82 % | 1 295 20,05 % | 6 184 17,46 % |
| > 40 et < 50 | 2 299 15,60 % | 2 240 31,04 % | 839 11,99 % | 1 792 27,74 % | 7 170 20,25 % |
| > 50 et < 60 | 701 4,76 % | 583 8,08 % | 338 4,83 % | 298 4,61 % | 1 920 5,42 % |
| > 60 | 129 0,88 % | 965 13,37 % | 64 0,91 % | 8 0,12 % | 1 166 3,29 % |
| Total | 14 740 100,00 % | 7 217 100,00 % | 6 999 100,00 % | 6 460 100,00 % | 35 416 100,00 % |

2.1. Répartition globale

Premier constat, la production globale financée est localisée pour près de 37 % dans des communes ou arrondissements disposant de moins de 20 % de logements locatifs sociaux (13 092 logements), le reste de la production étant localisé pour l'essentiel dans les communes dont le taux de logements locatifs sociaux est compris entre 20 et 50 %, à raison de 16,61 % pour les communes dotées de 20 à moins de 30 % de logements sociaux, de 17,46 % pour les communes dont le taux est compris entre 30 et moins de 40 % et de 20,25 % entre 40 et moins de 50 %.

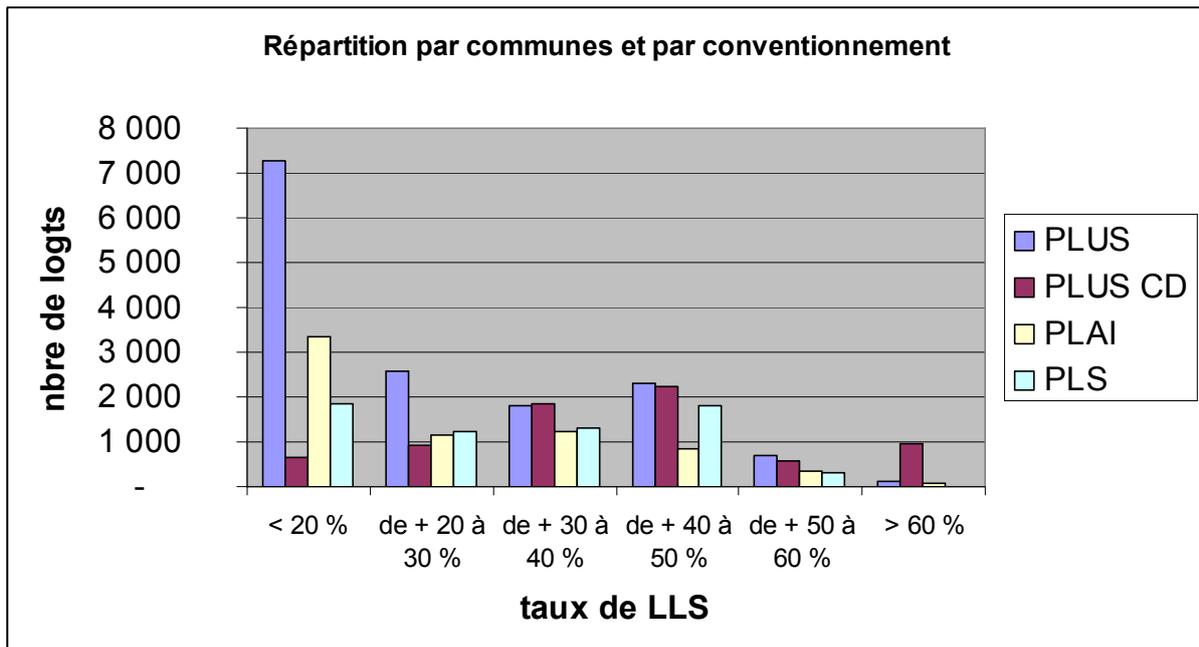
Les communes disposant de plus de 50 % de logements sociaux représentent un peu moins de 9 % des logements aidés.

Si l'on exclut les logements de type PLUS CD qui sont réalisés en compensation d'une offre démolie, la production nette de logements sociaux financée par la Région est localisée à hauteur de 44,13 % dans des communes ou arrondissements sous le seuil des 20 %.

Le reste de la production financé s'étage, selon les strates, à raison de 17,54 % pour les communes dotées de 20 à moins de 30 % de logements sociaux, 15,39 % pour celles de 30 à moins de 40 % et 17,48 % pour celles de 40 à moins de 50 %.

Les communes concentrant plus de 50 % de logements sociaux ne représentent plus que 5,45 % des logements aidés.

2.2. Répartition par type de conventionnement



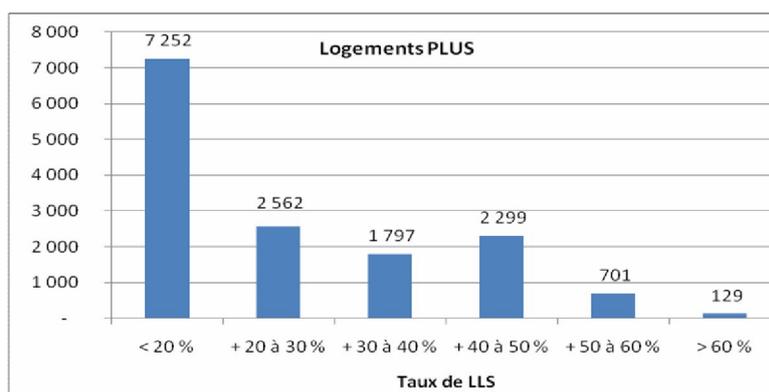
L'analyse par type de conventionnement montre que :

- Logements PLUS

Près de la moitié de la production aidée (49,20 %) est située dans des communes ou arrondissements parisiens dotés de moins de 20 % de logements sociaux.

45 % des logements financés sont situés dans des communes disposant de 20 à moins de 50 % de logements sociaux, à raison de 17,38 % dans des communes disposant de 20 à moins de 30 % de logements sociaux, 12,19 % dans des communes dotées de 30 à moins de 40 % de logements sociaux et 15,60 % dans des communes dont le taux de logement sociaux est de 40 à moins de 50 %.

Un peu plus de 5 % de la production de logements PLUS aidées se situe dans des communes dotées de plus de 50 % de logements sociaux.

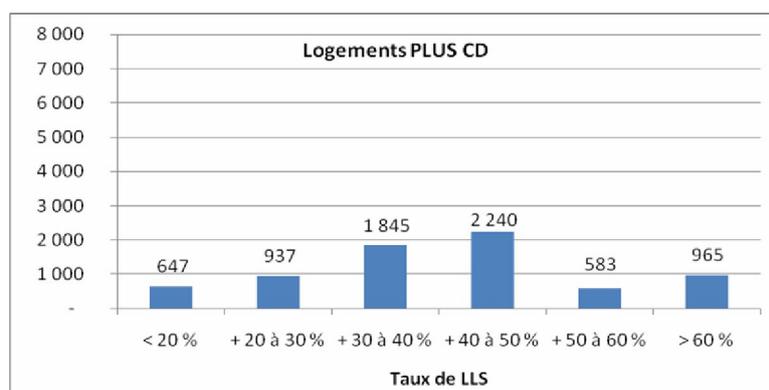


- Logements PLUS CD

En toute logique, au regard notamment de la mise en œuvre du PNRU, les logements PLUS CD ont été financés principalement dans des communes déjà dotées fortement de logements sociaux : 31,04 % des logements ont été financés dans des communes dotées de 40 à moins de 50 % de logements sociaux, 25,56 % dans des communes dotées de 30 à moins de 40 % et 13,37 % dans des communes concentrant 60 % et plus de logements sociaux.

Le reste est situé dans des communes dont le taux de logements sociaux est compris de 20 à moins de 30 % (12,98 %) et de 50 à moins de 60 % (8,08 %).

Les communes dotées de moins de 20 % accueillent 8,96 % des logements financés par la Région dans cette catégorie, dont une part significative (381 sur 647 logements, soit près de 59 %) est située dans des arrondissements parisiens, les reconstitutions de logements démolis étant réparties sur l'ensemble du territoire parisien.

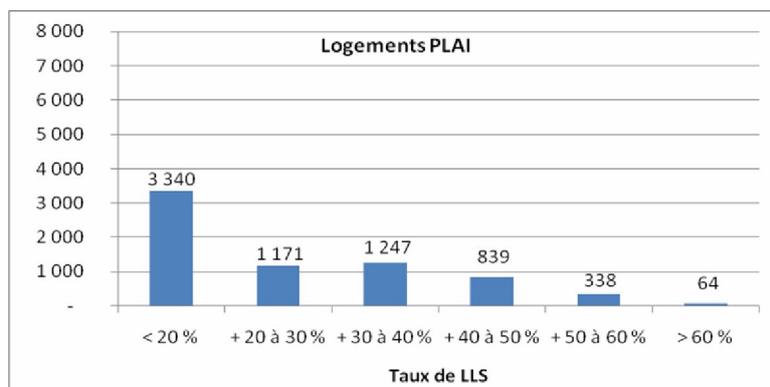


- Logements PLAI

Comme pour les logements PLUS, c'est dans les communes et arrondissements dotés de moins de 20 % de logements sociaux que l'essentiel des logements très sociaux a été financé, avec 47,72 % du total.

Pour le reste, le nombre de logements financés est réparti dans des proportions voisines au sein de communes disposant de 20 à 30 % de logements sociaux (16,73 %) et de 30 à 40 % (17,82 %).

Les communes dotées de plus de 50 % de logements sociaux ne représentent logiquement que 5,74 % des logements PLAI aidés.

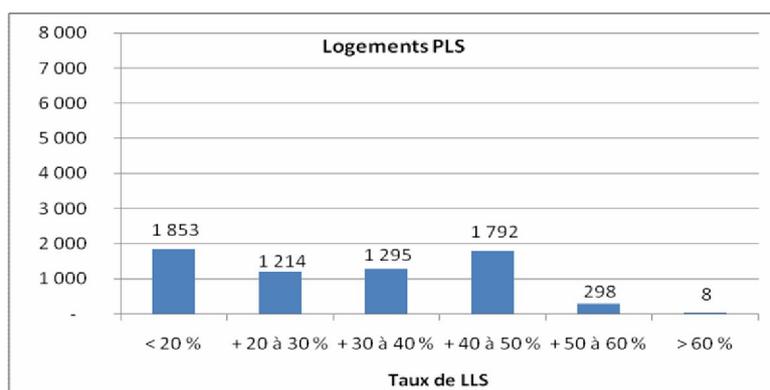


- Logements PLS

La production de logements PLS aidée par la Région est répartie dans des proportions voisines entre deux groupes de communes. D'une part, les communes dotées de moins de 20 % de logements sociaux et celles dont le taux de logements sociaux est compris entre 40 et moins de 50 %, qui représentent respectivement 28,68 % et 27,74 % des logements aidés.

D'autre part, les communes dont le taux de logements sociaux est compris entre 20 et moins de 30 % et entre 30 et moins de 40 %, qui représentent respectivement 18,79 % et 20,05 % des logements aidés.

Les communes se situant au-delà de 50 % de logements sociaux ne sont concernées que pour 4,73 % des logements PLS aidés par la Région.



Commentaires :

Ces données mettent en évidence que les interventions régionales ont permis, conformément aux objectifs de la délibération cadre de 2005, de développer quantitativement l'offre de logements sociaux, tout en contribuant à son rééquilibrage territorial global, comme le montre la part de logements sociaux et très sociaux (PLUS et PLAI) financée dans les communes dotées de moins de 20 %.

Les logements intermédiaires PLS ont permis une indiscutable diversification dans les communes se situant au-dessus de ce seuil de 20 % : en effet, la part relative des communes dont le taux de logements sociaux est compris entre 20 et moins de 50 %, est dans tous les cas supérieure pour le PLS, comparativement au PLUS et au PLAI.

Par ailleurs, si le nombre de logements PLS est, compte tenu de la production totale de logements qui y est localisée, le plus important dans les communes et arrondissements sous le seuil des 20 %, les contraintes régionales posées à leur financement ont bien conduit à l'engagement d'une diversification dans les communes les plus dotées en logements sociaux.

Ainsi, alors que pour 1 logements PLS, la Région a financé 5,7 logements PLUS-PLAI dans les communes dotées de moins de 20 % de logements sociaux, ce ratio est de :

- 1 PLS pour 3,1 PLUS PLAI entre 20 et 30 %,
- 1 PLS pour 2,4 PLUS PLAI entre 30 et 40 %,
- 1 PLS pour 1,8 PLUS PLAI entre 40 et 50 %.

Cependant, au-dessus de 50 % de logements sociaux, la production de PLS apparaît d'autant plus difficile que le taux de logements sociaux est élevé, les ratios évoluant comme suit :

- 1 PLS pour 3,5 PLUS PLAI entre 50 et 60 %,
- 1 PLS pour 24,1 PLUS PLAI au-delà de 60 %.

La diversification a donc relativement moins concerné ces dernières communes.

2.3. Conventonnement et localisation de la production financée par la Région par département en fonction du taux de LLS des communes

2.3.1. Communes dotées de moins de 20 % de logements locatifs sociaux

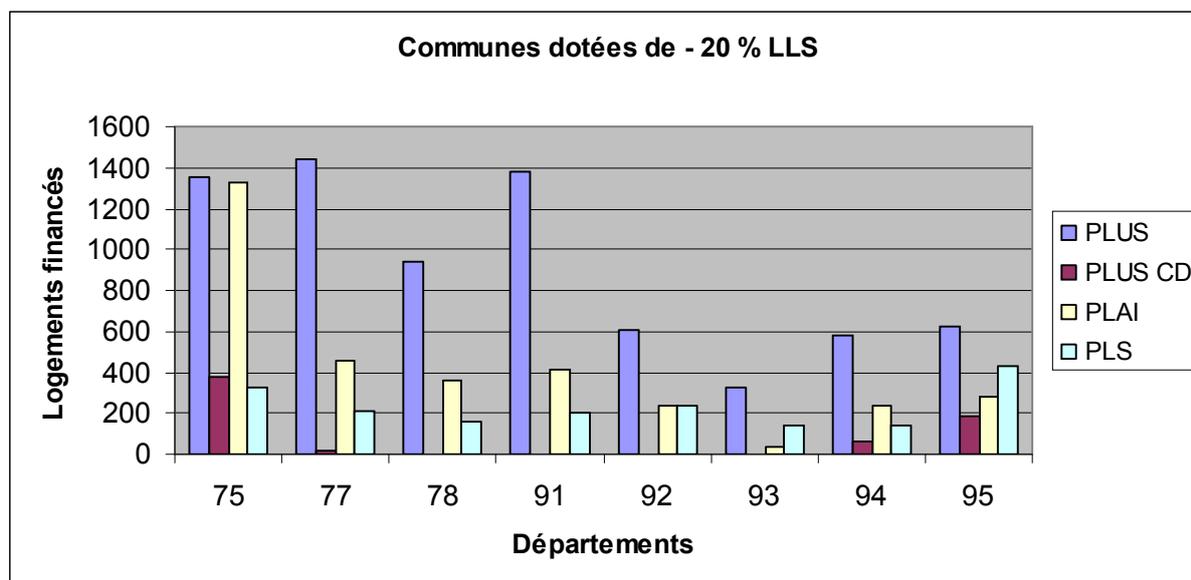
Dans les communes ou arrondissements dotés de moins de 20 % de logements sociaux, qui représentent, on l'a vu, 37 % de la totalité des logements financés, la production soutenue est composée à près de 81 % par des logements PLUS (55,39 %) et PLAI (25,51 %), la part de PLS représentant 14,15 %.

Le reste des logements financés (4,94 %) est constitué de logements PLUS CD, dans le cadre de démolitions liées à des projets de rénovation urbaine.

Au plan territorial, la production de logements financés dans les communes dotées de moins de 20 % de logements sociaux est localisée comme suit :

| DEPT | PLUS | | PLUS CD | | PLAI | | PLS | |
|------------------|--------------|----------------|------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| 75 | 1 353 | 18,66% | 381 | 58,89% | 1 329 | 39,79% | 325 | 17,54% |
| 77 | 1 444 | 19,91% | 16 | 2,47% | 456 | 13,65% | 213 | 11,49% |
| 78 | 945 | 13,03% | 0 | 0,00% | 364 | 10,90% | 161 | 8,69% |
| 91 | 1 379 | 19,02% | 0 | 0,00% | 409 | 12,25% | 205 | 11,06% |
| 92 | 604 | 8,33% | 0 | 0,00% | 239 | 7,16% | 234 | 12,63% |
| 93 | 321 | 4,43% | 0 | 0,00% | 33 | 0,99% | 139 | 7,50% |
| 94 | 584 | 8,05% | 63 | 9,74% | 233 | 6,98% | 145 | 7,83% |
| 95 | 622 | 8,58% | 187 | 28,90% | 277 | 8,29% | 431 | 23,26% |
| TOTAL IDF | 7 252 | 100,00% | 647 | 100,00% | 3 340 | 100,00% | 1 853 | 100,00% |

- logements PLUS : une première strate constituée des départements de Seine-et-Marne, de l'Essonne et des arrondissements de Paris concentre 57,59 % des logements financés, avec des taux respectifs de 19,91 %, 19,02 % et 18,66 % ; le département des Yvelines occupe une place intermédiaire à 13,03 %, devant les trois départements du Val-d'Oise (8,58 %), des Hauts-de-Seine (8,33 %) et du Val-de-Marne (8,05 %) qui se situent à un niveau voisin, le département de Seine-Saint-Denis qui représente 4,43 % des logements financés vient logiquement en dernier, en particulier en raison du faible nombre de communes concernées ;
- logements PLUS CD : les arrondissements de Paris et le Val-d'Oise concentrent près de 88 % des logements. Pour Paris, cela s'explique en raison de la reconstruction sur l'ensemble de la commune, des démolitions engagées dans les quartiers en renouvellement urbain (Goutte d'Or par exemple) et pour le Val-d'Oise, par les opérations de reconstruction engagées à Deuil-la-Barre ;
- logements PLAI : près de 40 % des logements financés sont situés dans les arrondissements parisiens. Le reste de la production est d'abord localisé dans les départements de grande couronne : Seine-et-Marne (13,65 %), Essonne (12,25 %), Yvelines (10,90 %) et Val-d'Oise (8,29 %). Les trois départements de proche couronne réunissent 15,13 % des logements aidés, avec des volumes voisins pour les Hauts-de-Seine (7,16 %) et le Val-de-Marne (6,98 %) et une production marginale pour la Seine-Saint-Denis (0,99 %) ;
- logements PLS : le département du Val-d'Oise totalise 23,26 % des logements financés, devant Paris (17,54 %). Suivent ensuite deux groupes de trois départements se situant à un niveau équivalent, le premier constitué de la Seine-et-Marne (11,49 %), de l'Essonne (11,06 %) et des Hauts-de-Seine (12,83 %), et le second rassemblant les Yvelines (8,69 %), la Seine-Saint-Denis (7,50 %) et le Val-de-Marne (7,83 %).



2.3.2. Communes dotées de 20 % à moins de 30 % de logements locatifs sociaux

Dans ces communes, qui regroupent 16,61 % des logements financés, la production soutenue par la Région est composée à hauteur de 43,54 % de logements PLUS, de

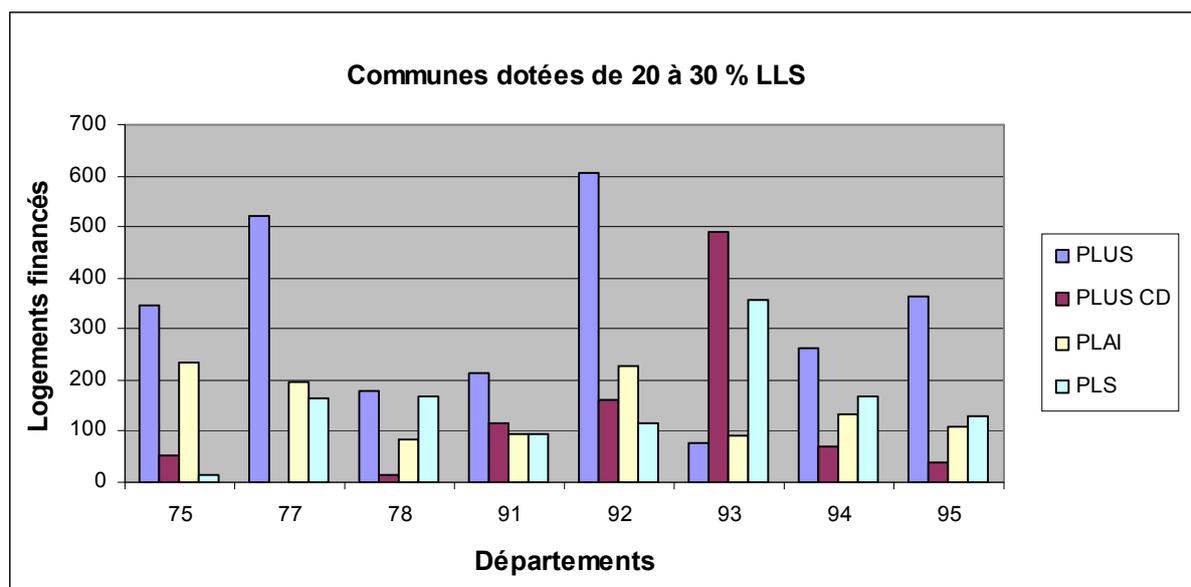
19,90 % de logements PLAI, soit globalement, de 63,44 %. Les PLUS CD représentent 15,92 %

La part des logements PLS y est de 20,63 %.

Au plan territorial, la répartition est la suivante :

| DEPT | PLUS | | PLUS CD | | PLAI | | PLS | |
|------------------|--------------|----------------|------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| 75 | 346 | 13,51% | 51 | 5,44% | 233 | 19,90% | 14 | 1,15% |
| 77 | 520 | 20,30% | 0 | 0,00% | 197 | 16,82% | 165 | 13,59% |
| 78 | 177 | 6,91% | 15 | 1,60% | 85 | 7,26% | 169 | 13,92% |
| 91 | 212 | 8,27% | 114 | 12,17% | 96 | 8,20% | 95 | 7,83% |
| 92 | 605 | 23,61% | 161 | 17,18% | 227 | 19,39% | 117 | 9,64% |
| 93 | 76 | 2,97% | 489 | 52,19% | 91 | 7,77% | 357 | 29,41% |
| 94 | 262 | 10,23% | 70 | 7,47% | 134 | 11,44% | 167 | 13,76% |
| 95 | 364 | 14,21% | 37 | 3,95% | 108 | 9,22% | 130 | 10,71% |
| TOTAL IDF | 2 562 | 100,00% | 937 | 100,00% | 1 171 | 100,00% | 1 214 | 100,00% |

- logements PLUS : on peut regrouper la production financée par la Région selon trois groupes de départements. Ceux qui représentent chacun plus de 20 % des logements (Hauts-de-Seine avec 23,61 % et Seine-et-Marne avec 20,30 %), ceux qui regroupent chacun entre 10 et 15 % de la production (Val-d'Oise avec 14,21 %, Paris avec 13,51 % et Val-de-Marne avec 10,23 %) et enfin ceux qui regroupent sont sous le seuil de 10 % (Essonne avec 8,27 %, Yvelines avec 6,91 % et en particulier le département de Seine-Saint-Denis qui représente 2,97 % des logements financés) ;
- logements PLUS CD : plus de la moitié des logements PLUS CD financés pendant la mandature sont situés en Seine-Saint-Denis (52,19 %). La production se répartit ensuite entre les Hauts-de-Seine (17,18 %) et l'Essonne (12,17 %) d'une part, et les autres départements d'autre part dans des proportions bien moindres (Val-de-Marne 7,47 %, Paris 5,44 %, Val-d'Oise 3,95 % et Yvelines 1,60 %). Aucune opération en Seine-et-Marne ;
- logements PLAI : deux départements, Paris et les Hauts-de-Seine, concentrent chacun près de 20 % de la production financée. Le reste de la production est d'abord localisé dans le département de Seine-et-Marne (16,82 %), puis dans le Val-de-Marne (11,44 %). Les autres départements se répartissent des volumes relativement voisins : Val-d'Oise (9,22 %), Essonne (8,20 %), Seine-Saint-Denis (7,77 %) et Yvelines (7,26 %) ;
- logements PLS : c'est le département de Seine-Saint-Denis qui totalise le plus grand nombre de logements PLS financés avec 29,41 %. Ensuite, la production financée se répartit en trois groupes : celui des départements qui regroupent chacun environ 14 % de la production (Yvelines 13,92 %, Val-de-Marne 13,76 % et Seine-et-Marne 13,59 %), celui de ceux qui regroupent de 8 à 10 % des logements (Val-d'Oise 10,71 %, Hauts-de-Seine 9,64 % et Essonne 7,83 %) et enfin Paris, où la production est marginale (1,15 %).



2.3.3. Communes dotées de 30 % à moins de 40 % de logements locatifs sociaux

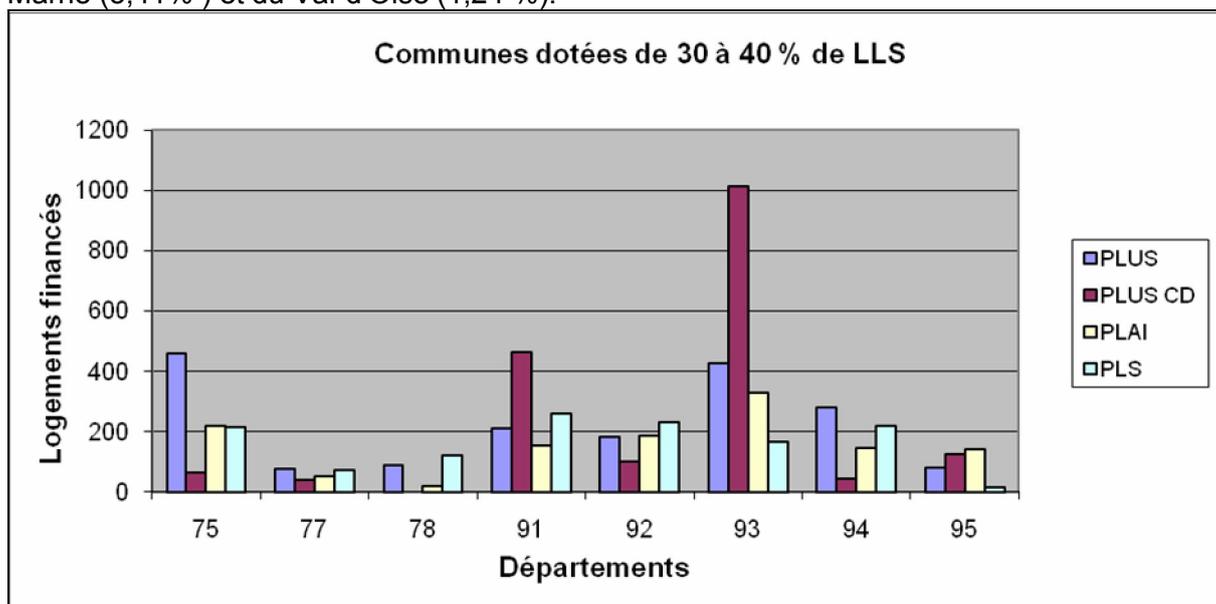
Dans ces communes, on peut distinguer deux blocs de production : le premier composé des logements PLUS CD, qui constituent la part la plus importante de la production aidée par la Région (29,84 %), devant les logements PLUS (29,06 %), et le second, composé des logements PLS (20,94 %) et PLAI (20,16 %) dont la part relative est équivalente.

Au plan territorial, la répartition est la suivante :

| DEPT | PLUS | | PLUS CD | | PLAI | | PLS | |
|------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| 75 | 457 | 25,43% | 62 | 3,36% | 218 | 17,48% | 214 | 16,53% |
| 77 | 77 | 4,28% | 38 | 2,06% | 52 | 4,17% | 70 | 5,41% |
| 78 | 86 | 4,79% | 0 | 0,00% | 20 | 1,60% | 121 | 9,34% |
| 91 | 212 | 11,80% | 463 | 25,09% | 154 | 12,35% | 259 | 20,00% |
| 92 | 183 | 10,18% | 99 | 5,37% | 187 | 15,00% | 231 | 17,84% |
| 93 | 425 | 23,65% | 1 015 | 55,01% | 330 | 26,46% | 166 | 12,82% |
| 94 | 278 | 15,47% | 43 | 2,33% | 146 | 11,71% | 218 | 16,83% |
| 95 | 79 | 4,40% | 125 | 6,78% | 140 | 11,23% | 16 | 1,24% |
| TOTAL IDF | 1 797 | 100,00% | 1 845 | 100,00% | 1 247 | 100,00% | 1 295 | 100,00% |

- logements PLUS : c'est à Paris et en Seine-Saint-Denis que plus de 48 % des logements ont été financés avec des parts respectives de 25,43 % et 23,65 % du total des logements. Le reste de la production est d'abord localisé dans le Val-de-Marne avec 15,47 %, puis, dans des proportions voisines, dans les départements de l'Essonne (11,80 %) et des Hauts-de-Seine (10,18 %), et enfin dans les départements des Yvelines (4,79 %), du Val-d'Oise (4,40 %) et de la Seine-et-Marne (4,28 %) ;
- logements PLUS CD : deux départements concentrent 80 % des logements financés, la Seine-Saint-Denis (55,01 %) et l'Essonne (25,09 %). Le reste des logements réalisés est réparti dans les départements du Val-d'Oise (6,78 %), des Hauts-de-Seine (5,37 %), Paris (3,36 %), du Val-de-Marne (2,33 %) et de Seine-et-Marne (2,06 %). Aucun logement financé dans les Yvelines ;

- logements PLAI : plus du quart des logements financés l'a été en Seine-Saint-Denis (26,46 %), ce qui est logique au regard de la proportion de logements PLUS CD qui y est localisée. Le département de Paris (17,48 %) et les Hauts-de-Seine (15 %) constituent une deuxième strate. Trois départements se situent ensuite au même niveau : Essonne (12,35 %), Val-de-Marne (11,71 %) et Val-d'Oise (11,23 %). Enfin, les départements de Seine-et-Marne (4,17 %) et des Yvelines (1,60 %) accueillent le reste des logements ;
- logements PLS : on distingue, derrière l'Essonne qui regroupe 20 % des logements financés, un groupe constitué des départements des Hauts-de-Seine (17,84 %), de Paris (16,53 %) et du Val-de-Marne (16,83 %), puis, en ordre décroissant, les départements de Seine-Saint-Denis (12,82 %), des Yvelines (9,34 %), de la Seine-et-Marne (5,41%) et du Val-d'Oise (1,24 %).



2.3.4. Communes dotées de 40 % à moins de 50 % de logements locatifs sociaux

La production de logements financés par la Région dans ces communes est caractérisée par une part équivalente de logements PLUS (32,06 %) et PLUS CD (31,24 %).

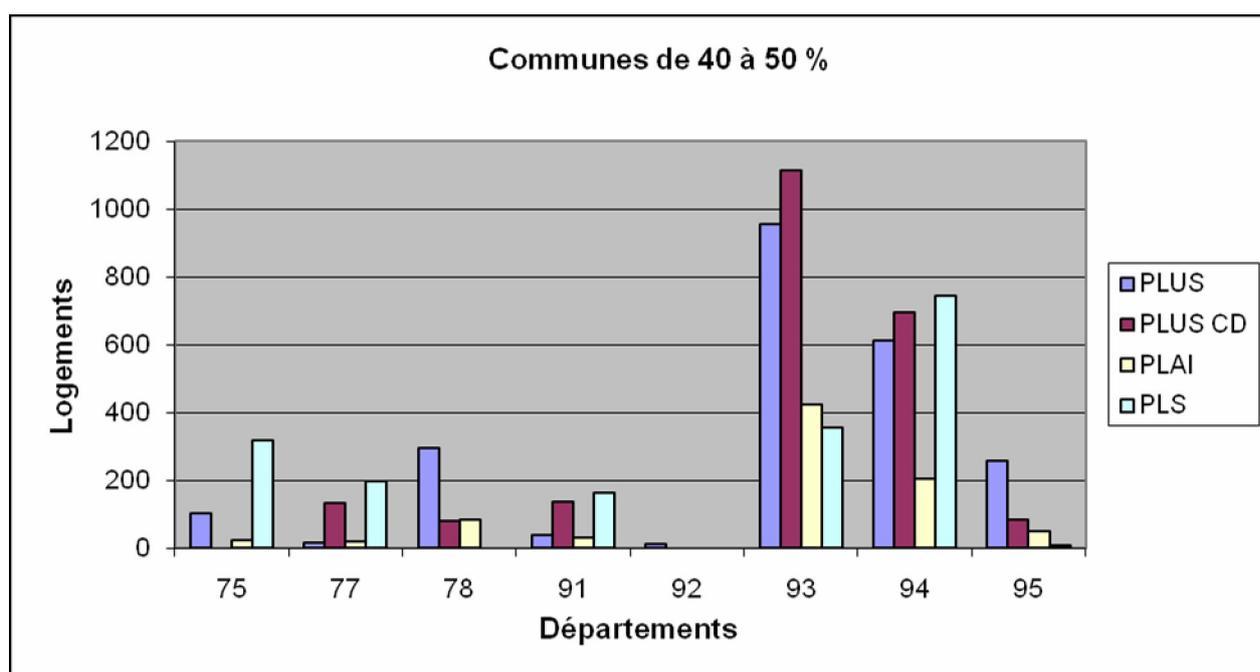
C'est dans cette strate que la part de logements PLS est la plus importante, puisqu'elle atteint 24,99 %. Enfin, les logements PLAI représentent 11,70 % des logements financés.

La répartition géographique de ces logements est la suivante :

| DEPT | PLUS | PLUS CD | PLAI | PLS |
|------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| 75 | 105 4,57% | 0 0,00% | 24 2,86% | 320 17,86% |
| 77 | 15 0,65% | 132 5,89% | 19 2,26% | 199 11,10% |
| 78 | 297 12,92% | 82 3,66% | 83 9,89% | 0 0,00% |
| 91 | 41 1,78% | 136 6,07% | 33 3,93% | 163 9,10% |
| 92 | 13 0,57% | 0 0,00% | 0 0,00% | 0 0,00% |
| 93 | 957 41,63% | 1 113 49,69% | 424 50,54% | 358 19,98% |
| 94 | 613 26,66% | 694 30,98% | 205 24,43% | 744 41,52% |
| 95 | 258 11,22% | 83 3,71% | 51 6,08% | 8 0,45% |
| TOTAL IDF | 2 299 100,00% | 2 240 100,00% | 839 100,00% | 1 792 100,00% |

- logements PLUS : le département de Seine-Saint-Denis accueille 41,63 % des logements financés, largement devant le Val-de-Marne (26,66 %) avec lequel il concentre 68,29 % du total de la production. Le reste des logements financés est situé principalement dans les départements des Yvelines (12,92 %) et du Val-d'Oise (11,22 %), et plus marginalement à Paris (4,57 %) et surtout dans les départements de l'Essonne (1,78 %), de Seine-et-Marne (0,65 %) et des Hauts-de-Seine (0,57 %) ;
- logements PLUS CD : ce sont encore les départements de Seine-Saint-Denis (49,69 %) et du Val-de-Marne (30,98 %) qui concentrent, de façon encore plus importante que pour les logements PLUS, la production financée par la Région puisqu'ils représentent 80,67 % de celle-ci. Le reste des logements est situé dans des communes de l'Essonne (6,07 %), de Seine-et-Marne (5,89 %), des Yvelines (3,66 %) et du Val d'Oise (3,71 %). Aucune opération à Paris ou dans les Hauts-de-Seine ;
- logements PLAI : une nouvelle fois, la Seine-Saint-Denis est le département le plus concerné (50,54 %) avec le Val-de-Marne (24,43 %), les deux territoires réunissant 74,97 % des logements financés. A l'exception des Hauts-de-Seine où aucune opération n'est financée, le reste des logements se répartit entre les Yvelines (9,89 %), le Val-d'Oise (6,08 %), Paris (2,86 %) et la Seine-et-Marne (2,26 %) ;
- logements PLS : une opération ponctuelle et atypique d'acquisition et de conventionnement d'un ensemble de 539 logements à Ivry-sur-Seine en 2005 contribue à situer dans le Val-de-Marne 41,52 % des logements financés, devant la Seine-Saint-Denis (19,98 %) et Paris (17,86 %). Le reste des logements financés est situé dans trois départements : la Seine-et-Marne (11,10 %), l'Essonne (9,10 %) et le Val-d'Oise (0,45 %). Aucune opération dans les Yvelines ou les Hauts-de-Seine ;

Si l'on fait abstraction de l'opération d'Ivry-sur-Seine, les logements financés se situent par ordre décroissant en Seine-Saint-Denis (28,57 %), à Paris (25,54 %), dans le Val-de-Marne (16,36 %), en Seine-et-Marne (15,88 %), en Essonne (13,01 %) et dans le Val-d'Oise (0,64 %).



2.3.5. Communes dotées de 50 % à moins de 60 % de logements locatifs sociaux

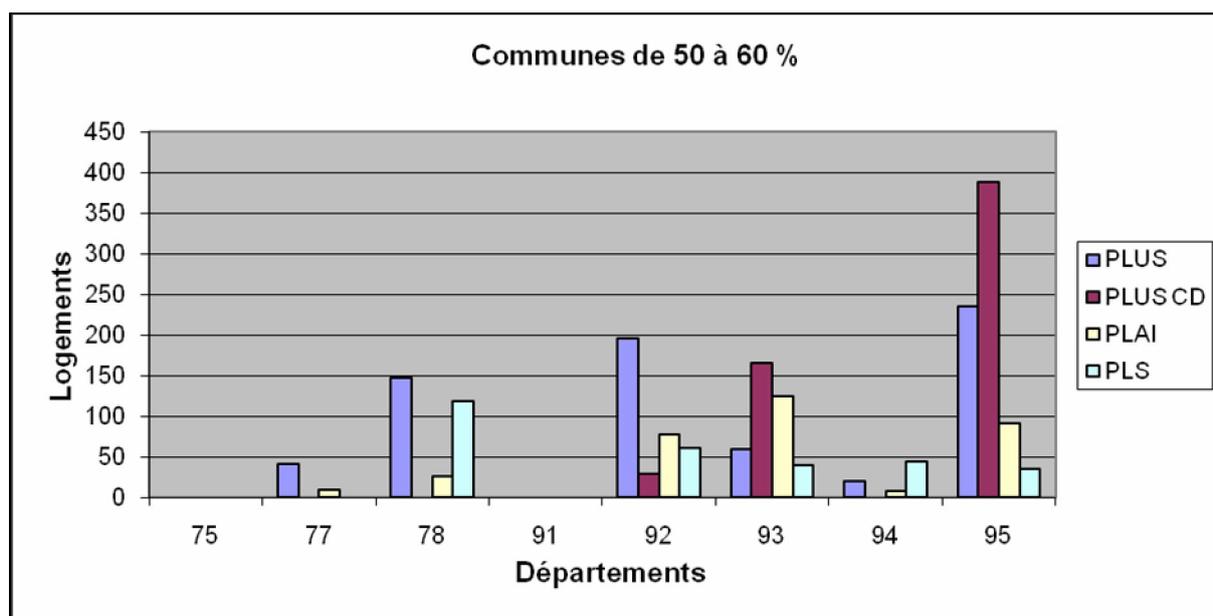
Dans ces communes, les logements PLUS représentent 36,51 % du total financé, les logements très sociaux de type PLAI 17,60 %, et les logements PLS 15,52 %.

Quant aux logements PLUS CD, ceux-ci représentent 30,36 % des logements financés.

Leur répartition par département est la suivante, Paris n'étant pas concernée dans la mesure où aucun arrondissement n'atteint le taux de logements sociaux de cette catégorie de communes :

| DEPT | PLUS | | PLUS CD | | PLAI | | PLS | |
|------------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|
| 75 | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| 77 | 42 | 5,99% | 0 | 0,00% | 10 | 2,96% | 0 | 0,00% |
| 78 | 148 | 21,11% | 0 | 0,00% | 27 | 7,99% | 118 | 39,60% |
| 91 | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| 92 | 196 | 27,96% | 29 | 4,97% | 78 | 23,08% | 61 | 20,47% |
| 93 | 59 | 8,42% | 166 | 28,47% | 124 | 36,69% | 40 | 13,42% |
| 94 | 20 | 2,85% | 0 | 0,00% | 8 | 2,37% | 44 | 14,77% |
| 95 | 236 | 33,67% | 388 | 66,55% | 91 | 26,92% | 35 | 11,74% |
| TOTAL IDF | 701 | 100,00% | 583 | 100,00% | 338 | 100,00% | 298 | 100,00% |

- logements PLUS : près de 83 % des logements financés sont situés dans les trois départements du Val-d'Oise (33,67 %), des Hauts-de-Seine (27,96 %) et des Yvelines (21,11 %). Trois autres départements accueillent le reste des logements financés (8,42 % en Seine-Saint-Denis, 5,99 % en Seine-et-Marne et 2,85 % dans le Val-de-Marne) ;
- logements PLUS CD : deux départements concentrent la quasi-totalité des logements financés, à savoir le Val-d'Oise (66,55 %) et la Seine-Saint-Denis (28,47 %), le reste étant localisé dans le seul département des Hauts-de-Seine (4,97 %) ;
- logements PLAI : comme pour les logements PLUS et PLUS CD, les logements PLAI financés sont concentrés sur un nombre restreint de départements. Ainsi, près de 87 % des logements financés l'ont été en Seine-Saint-Denis (36,69 %), dans le Val-d'Oise (26,92 %) et dans les Hauts-de-Seine (23,08 %). Les départements des Yvelines (7,99 %), de Seine-et-Marne (2,96 %), et du Val-de-Marne (2,37 %) reçoivent le reste des logements financés ;
- logements PLS : 39,60 % des logements financés sont situés dans le département des Yvelines, et 20,47 % dans les Hauts-de-Seine. Le reste des logements financés est situé dans les trois départements du Val-de-Marne (14,77 %), de Seine-Saint-Denis (13,42%) et du Val-d'Oise (11,74 %).



2.3.6. Communes dotées de plus de 60 % de logements locatifs sociaux

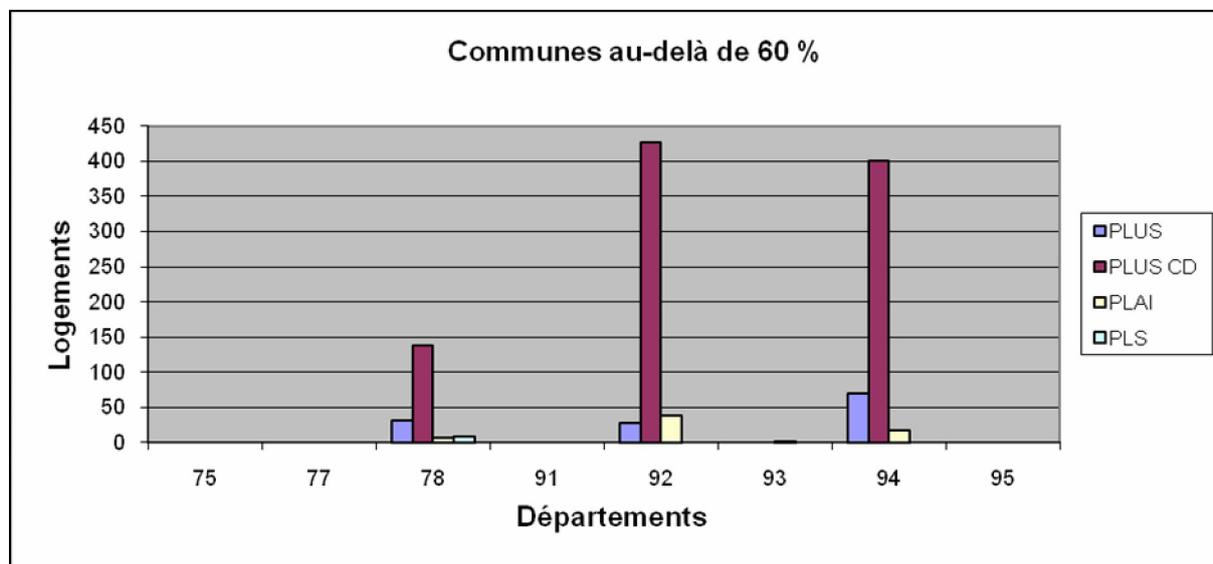
Les communes concernées par ces programmes sociaux et très sociaux sont peu nombreuses : Bagneux, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne dans les Hauts-de-Seine ; Trappes dans les Yvelines ; Bonneuil-sur-Marne, Orly, et Valenton dans le Val-de-Marne.

Dans ces communes, l'essentiel des logements financés est composé de programmes PLUS CD (82,76 %), la répartition entre les autres types de conventionnement étant de 11,06 % pour les logements PLUS, et de 5,49 % pour les PLAI. Les programmes PLS sont anecdotiques, avec 0,69 % (8 logements).

| DEPT | PLUS | PLUS CD | PLAI | PLS |
|------------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| 75 | 0 0,00% | 0 0,00% | 0 0,00% | 0 0,00% |
| 77 | 0 0,00% | 0 0,00% | 0 0,00% | 0 0,00% |
| 78 | 32 24,81% | 138 14,30% | 6 9,38% | 8 100,00% |
| 91 | 0 0,00% | 0 0,00% | 0 0,00% | 0 0,00% |
| 92 | 27 20,93% | 426 44,15% | 38 59,38% | 0 0,00% |
| 93 | 0 0,00% | 0 0,00% | 2 3,13% | 0 0,00% |
| 94 | 70 54,26% | 401 41,55% | 18 28,13% | 0 0,00% |
| 95 | 0 0,00% | 0 0,00% | 0 0,00% | 0 0,00% |
| TOTAL IDF | 129 100,00% | 965 100,00% | 64 100,00% | 8 100,00% |

- logements PLUS : trois départements regroupent la totalité des logements financés, dont le Val-de-Marne, à hauteur de 54,26 %, les Yvelines (24,81 %) et les Hauts-de-Seine (20,93 %) ;
- logements PLUS CD : les trois mêmes départements concentrent également la totalité des logements financés, mais c'est dans les Hauts-de-Seine que la part est la plus importante (44,15 %), devant le Val-de-Marne (41,55 %) et les Yvelines (14,30 %) ;

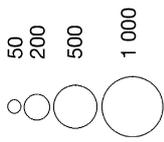
- logements PLAI : le département des Hauts-de-Seine accueille 59,38 % des logements financés, devant le Val-de-Marne (28,13 %), les Yvelines (9,38 %) et la Seine-Saint-Denis (3,13 %) ;
- logements PLS : les logements financés sont situés dans le département des Yvelines.



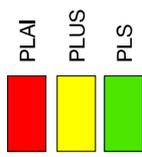
Nombre de logements aidés par la Région entre 2004 et 2010

Logements sociaux

Nombre total de logements aidés



Type de financement



Occupation du sol

- Espace construit
- Espace boisé
- Principaux cours d'eau

Réseau de transport

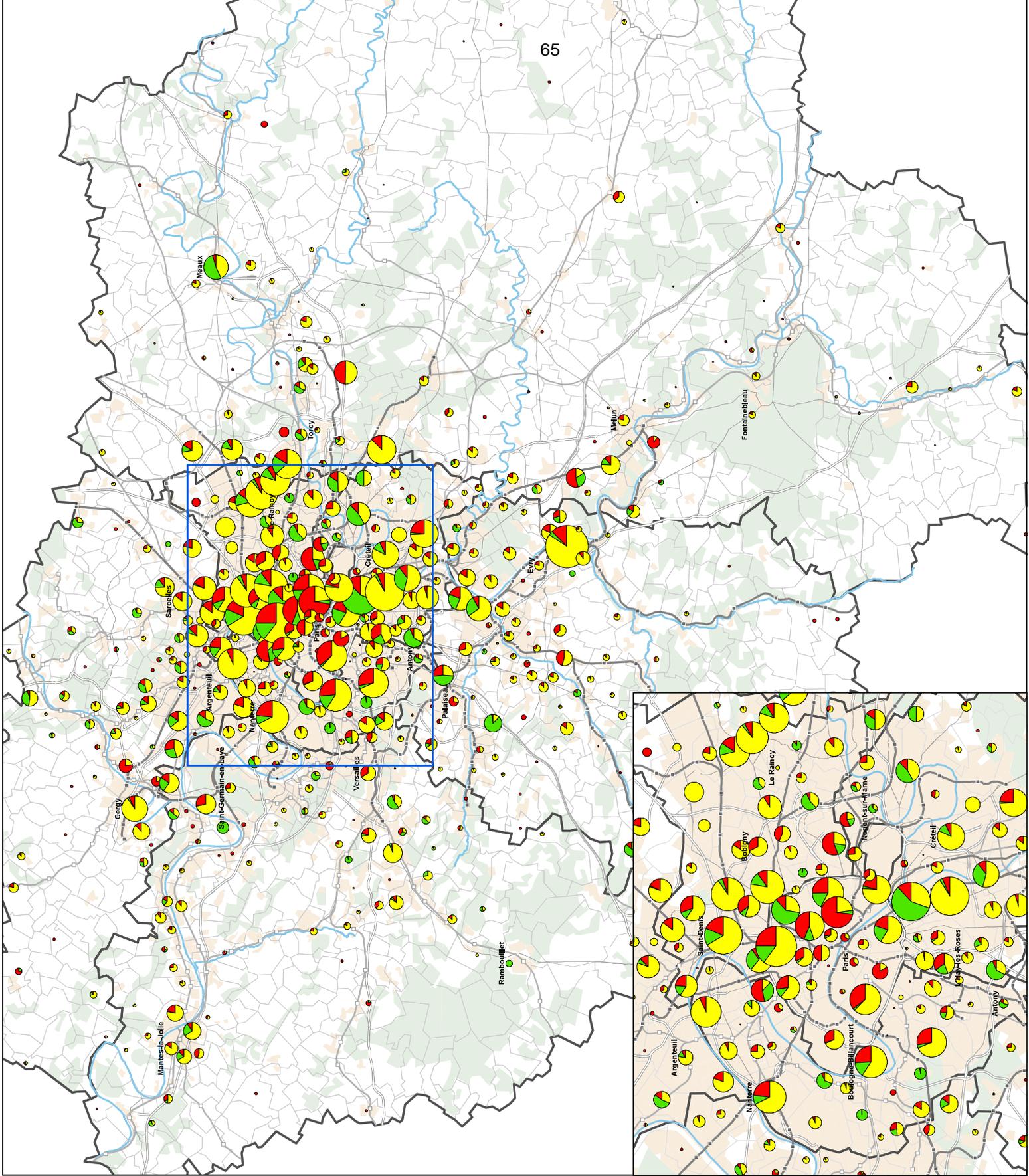
- Ferré et RER
- Réseau RER et gare
 - Réseau ferré et gare

Limites administratives

- Limite départementale
- Limite communale



Sources : Région Ile-de-France Direction du Logement



**ANNEXE AU RAPPORT N°3
BILAN DE L'AIDE REGIONALE AU PARC PRIVE**

ELEMENTS DE BILAN DE L'ACTION REGIONALE SUR LE PARC PRIVE

1) Rappel des dispositifs

Depuis 1999, l'action régionale en faveur du parc privé recouvre deux thématiques : la lutte contre le saturnisme infantile, un soutien curatif pour le redressement des copropriétés.

La lutte contre le saturnisme comprend des interventions en ingénierie : diagnostics à l'immeuble engagés par les copropriétaires, campagnes communales de diagnostic à l'adresse – parties communes, privatives ou maisons individuelles.

Le soutien aux copropriétés se décline au regard de deux régimes d'aides : soit le label OAHSR ouvrant droit à des subventions pour réhabilitation technique des parties communes, sur la base d'aide individuelles aux copropriétaires-occupants, soit le label CDSR ouvrant droit à une palette d'aides en ingénierie et d'aides aux travaux (majorées par rapport à celles délivrées dans le cadre du précédent label) permettant de couvrir les différentes problématiques à traiter : réhabilitation technique (urgente, thématique, classique, durable), soutien à l'information, la formation des copropriétaires, soutien à la gestion syndicale, réalisation de missions d'expertise, aide aux mesures contentieuses....

En amont de ces interventions, un appui non négligeable est préalablement accordé aux communes pour la réalisation d'études pré-opérationnelles.

En aval, un soutien spécifique à la mesure de portage immobilier provisoire, principalement par le biais d'un appui à la structure spécialisée Coprocoop Ile-de-France, contribue au redressement des copropriétés les plus en difficulté.

Enfin, une démarche expérimentale visant à promouvoir une politique plus préventive que curative, à l'intention des copropriétés, a été mise en œuvre courant 2008, sans aboutir cependant à la consolidation d'une méthode de diagnostic éprouvée.

2) L'action régionale en quelques chiffres

Sites et adresses, copropriétaires bénéficiaires, montant des aides, labels, dispositifs, taux d'intervention à l'opération

a) Les labels accordés :

Depuis la commission permanente du 10 juillet 2006

| 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | TOTAL |
|------|------|------|------|------|-------|
| 284 | 352 | 222 | 120 | 17 | 995 |

Répartition par type de label

| Type | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | TOTAL |
|-------|------|------|------|------|------|-------|
| OAHSR | 109 | 193 | 114 | 65 | 7 | 488 |
| CDSR | 175 | 159 | 108 | 55 | 10 | 507 |

Répartition géographique

| 75 | 77 | 78 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | total |
|-----|----|----|----|----|-----|----|----|-------|
| 572 | 14 | 17 | 19 | 34 | 189 | 71 | 79 | 995 |

b) Labels en vigueur

236 labels arrivés à terme, ou échus, en fin d'année 2009, sur 995 labels, donc 759 labels théoriquement en vigueur : en fait, une partie importante de ces 759 labels ont d'ores et déjà donné lieu à l'affectation de crédits pour une première tranche de travaux et ne seront pas réactivés dans des délais satisfaisants pour la mobilisation d'une aide au titre d'une seconde tranche de travaux. 236 labels, en cours de validité, n'ont donné lieu à aucun engagement de travaux.

c) Subventions allouées sur la période 2006/2010 :

1) Programme régional de lutte contre le saturnisme

| Année | dispositifs | Logements aidés | Subventions allouées |
|----------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|
| 2006 | Travaux : | 249 | 269 195,77 € |
| | Diagnostics individuels : | 32 | 6 598,23 € |
| | Dépistages communaux : | 257 | 197 541,68 € |
| 2007 | Travaux : | 336 | 291 184,43 € |
| | Diagnostics individuels : | 48 | 10 810,59 € |
| | Dépistages communaux : | 276 | 129 546,30 € |
| 2008 | Travaux : | 304 | 336 271,72 € |
| | Diagnostics individuels : | 38 | 11 148,11 € |
| | Dépistages communaux : | 284 | 134 223,80 € |
| 2009 | Travaux : | 316 | 320 543,84 € |
| | Diagnostics individuels : | 25 | 6 173,01 € |
| | Dépistages communaux : | 363 | 149 621,00 € |
| 2010 | Travaux : | 213 | 193 927,50 € |
| | Diagnostics individuels : | 6 | 727,04 € |
| | Dépistages communaux : | 149 | 232 799,50 € |
| Total | Travaux : | 1 418 | 1 411 123,26 € |
| | Diagnostics individuels : | 149 | 35 456,98 € |
| | Dépistages communaux : | 1 329 | 843 730,28 € |
| Total général | | 2 896 | 2 290 310,52 € |

2) aides régionales aux travaux (régime de base, label OAHSR)

| Année | dispositifs | Logements aidés | Subventions allouées |
|--------------|-------------------|-----------------|-----------------------|
| 2006 | Aides aux travaux | 333 | 232 397,18 € |
| 2007 | Aides aux travaux | 639 | 663 348,42 € |
| 2008 | Aides aux travaux | 427 | 553 782,64 € |
| 2009 | Aides aux travaux | 408 | 471 418,02 € |
| 2010 | Aides aux travaux | 141 | 171 027,07 € |
| Total | Aides aux travaux | 1 948 | 2 091 973,33 € |

3) aides régionales aux copropriétés en difficulté (régime majoré, label CDSR)

- aides aux travaux

| Année | dispositifs | Logements aidés | Subventions allouées |
|--------------|-------------------|-----------------|------------------------|
| 2006 | Aides aux travaux | 1 317 | 3 077 578,62 € |
| 2007 | Aides aux travaux | 1 766 | 3 056 513,91 € |
| 2008 | Aides aux travaux | 1 880 | 4 014 190,80 € |
| 2009 | Aides aux travaux | 1 652 | 3 045 137,15 € |
| 2010 | Aides aux travaux | 4 444 | 7 179 653,11 € |
| Total | Aides aux travaux | 11 059 | 17 327 936,59 € |

- aides aux mesures d'amorçage (travaux d'urgence, travaux thématiques)

| Année | dispositifs | Copropriétés aidées | Subventions allouées |
|--------------|-------------------|---------------------|-----------------------|
| 2006 | Aides aux travaux | 4 | 131 096,22 € |
| 2007 | Aides aux travaux | 12 | 2 238 321,60 € |
| 2008 | Aides aux travaux | 21 | 824 524,64 € |
| 2009 | Aides aux travaux | 10 | 1 780 309,20 € |
| 2010 | Aides aux travaux | 13 | 1 507 259,08 € |
| Total | Aides aux travaux | 60 | 6 481 510,74 € |

- aides à l'ingénierie

| Année | dispositifs | Mesures soutenues | Subventions allouées |
|--------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| 2006 | Aide à l'ingénierie | 32 | 1 246 293,22 € |
| 2007 | Aide à l'ingénierie | 29 | 699 118,89 € |
| 2008 | Aide à l'ingénierie | 45 | 1 211 062,90 € |
| 2009 | Aide à l'ingénierie | 24 | 927 807,86 € |
| 2010 | Aide à l'ingénierie | 8 | 415 141,15 € |
| Total | | 138 | 4 499 424,02 € |

- **Taux moyen de la participation régionale aux projets aidés** : De l'ordre de 5% en dispositif OAHSR et de l'ordre de 20% en dispositif CDSR.

Au-delà de ces données, il convient de souligner la bonne appréciation générale portée par les opérateurs sur :

- l'impact des aides régionales (effet levier, complémentarité avérée des aides aux syndicats et des aides individuelles, en appui aux aides de l'ANAH ou des départements).
- la mobilisation plutôt aisée des dispositifs régionaux et la fiabilité du suivi des dossiers de demande d'aide.

- L'aide au portage immobilier provisoire :

Outre la participation au capital de la SA SCIC Coprocoop Ile-de-France, d'un montant de **99 990 €**, la bonification régionale de prêts délivrés par la CDC pour les opérations de portage dans les copropriétés en difficulté s'est élevée à **701 967 €**.

A ce jour, 29 lots de copropriété sont portés, avec un objectif à terme de 113 lots.

d) Principales collectivités accompagnées :

Paris.

Avon, Dammarie-les-Lys, Le Mée-sur-Seine, Meaux, Montereau-Fault-Yonne, Noisiel, Savigny-le-Temple, Torcy.

Fontenay-le-Fleury, Les Mureaux, Mantes-la-Jolie, Trappes.

Evry, Grigny, Ris-Orangis, Courcouronnes, Corbeil-Essonnes.

Asnières-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Clichy-la-Garenne, Colombes, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Villeneuve-la-Garenne.

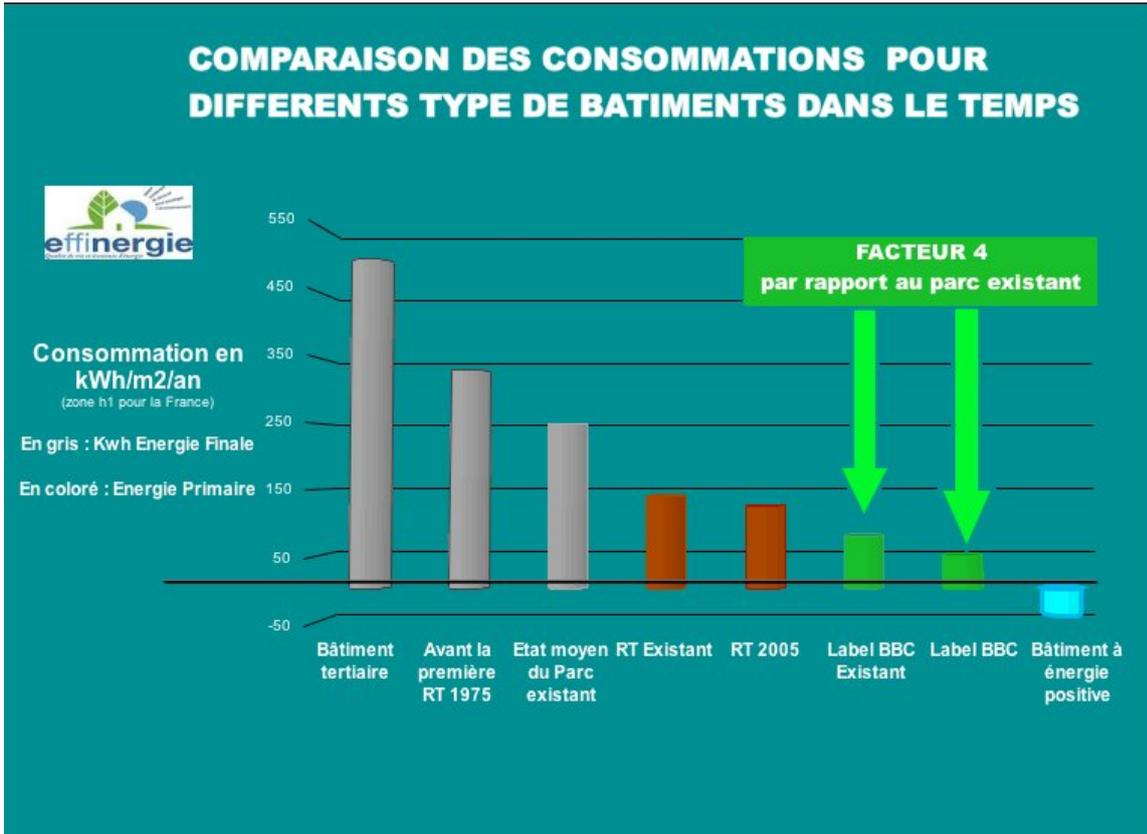
Aubervilliers, Aulnay-sous-Bois, Bagnole Bobigny, Bondy, Clichy-sous-Bois, Drancy, Epinay-sur-Seine, La Courneuve, Le Bourget, Le Raincy, L'Ile-Saint-Denis, Montfermeil, Montreuil, Noisy-le-Grand, Noisy-le-Sec, Pantin, Pierrefitte-sur-Seine, Rosny-sous-Bois, Saint-Denis, Saint-Ouen, Sevran.

Alfortville, Champigny, Choisy-le-Roi, Créteil, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Vitry-sur-Seine.

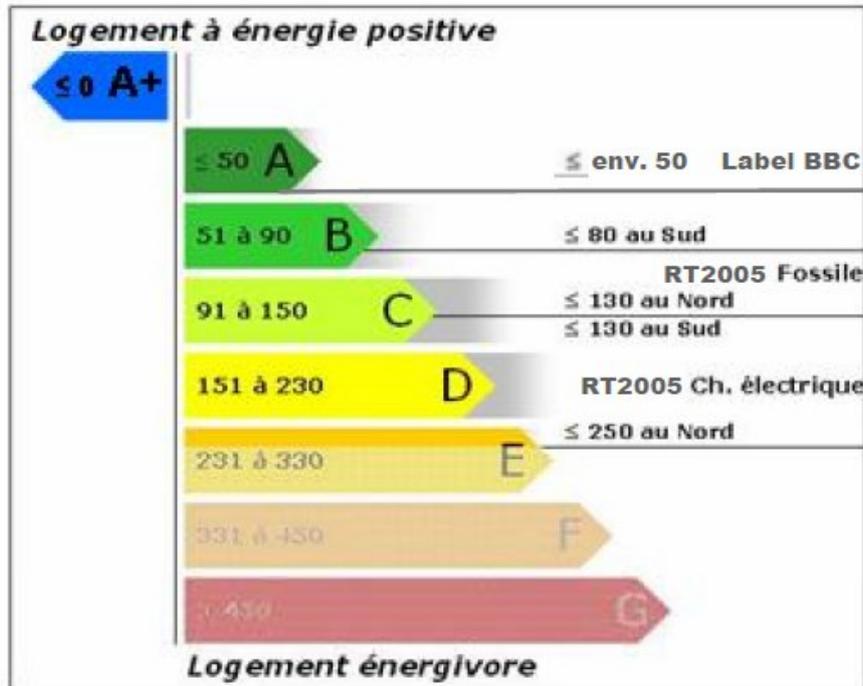
Cergy, Garges-lès-Gonesse, Franconville, Goussainville, Montigny-lès-Cormeilles, Montmagny, Sarcelles, Villiers-le-Bel.

Page suivante : carte des copropriétés labellisées depuis 2005.

ANNEXE AU RAPPORT N°4



*Classement de la performance énergétique
(Etiquette énergie du diagnostic de performance énergétique)*



ANNEXE AU RAPPORT N°5

PROJET DE DELIBERATION**DU****RELATIVE A L'ACTION REGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT**

LE CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE

- VU** Le code général des collectivités territoriales ;
- VU** Le code de la construction et de l'habitation ;
- VU** Le code de l'urbanisme ;
- VU** La délibération n° CR 64-05 du 14 décembre 2005 relative à la politique régionale du logement en Ile-de-France ;
- VU** La délibération n° CR 82-08 du 25 septembre 2008 portant adoption du projet de schéma directeur de la région Ile-de-France ;
- VU** La délibération n° CR 55-10 du 1^{er} octobre 2010 relative à la politique régionale énergie – climat ;
- VU** La délibération n° CR 33-10 du 17 juin 2010 relative au règlement budgétaire et financier de la Région Ile-de-France ;
- VU** Le budget de la Région Ile-de-France pour 2011 ;
- VU** Le rapport CR 09-11 présenté par Monsieur le Président du conseil régional d'Ile-de-France ;
- VU** L'avis émis par la commission du logement et de l'action foncière ;
- VU** L'avis émis par la commission des finances ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

Considérant que l'action publique en matière de logement a pour objectif de favoriser une offre de logement qui, par son volume, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition territoriale est de nature à assurer la liberté de choix, pour toute personne, de son mode d'habitation,

Considérant que l'Ile-de-France connaît depuis de nombreuses années une crise du logement sans précédent dans toutes ses composantes, dont les répercussions touchent le parc social comme le parc privé,

Considérant les réticences persistantes de nombreuses collectivités territoriales à favoriser la création de logements locatifs sociaux sur leur territoire, et le caractère encore insuffisamment coercitif de la mise en œuvre de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains,

Considérant que la diminution des crédits nationaux d'aides à la pierre et la mise en place d'une ponction sur les opérateurs du logement social fragilisent à terme la production de logements sociaux en Ile-de-France,

Considérant l'accentuation qui en résulte des phénomènes de ségrégation urbaine et territoriale en Ile-de-France,

Considérant que l'Etat ne pas prend toutes les mesures nécessaires pour que toutes les collectivités territoriales respectent leurs obligations légales en matière de construction de logements sociaux,

Considérant le volume particulièrement insuffisant de la production de logements en Ile-de-France, en particulier de logements sociaux et très sociaux,

Considérant la difficulté qui en découle de répondre à la demande de logements locatifs sociaux et à la mise en œuvre effective du droit au logement opposable,

Considérant l'impact de l'insuffisance de l'offre de logements à loyers accessibles sur le dispositif d'hébergement en Ile-de-France, en tant qu'elle conduit à maintenir au sein des établissements des personnes et des ménages en capacité d'accéder à un logement ordinaire,

Considérant le nombre croissant de copropriétés nécessitant un accompagnement public en raison des désordres sociaux, techniques, urbains et de gestion qu'elles connaissent,

Considérant que, devant cette situation et comme la loi lui en donne la possibilité, le Conseil régional a décidé de développer depuis plusieurs années une politique volontariste d'aide à la création de logements locatifs sociaux et très sociaux mais aussi des actions complémentaires en faveur du logement des étudiants, des jeunes et des apprentis, des copropriétés en difficulté et de la réhabilitation du parc social,

Considérant que le Conseil régional a obtenu en 2006 la création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) qui joue un rôle décisif dans l'optimisation des ressources foncières et la lutte contre la spéculation, au service du logement, notamment social, et de l'activité économique des territoires,

Considérant la nécessité d'une meilleure prise en compte en matière de logement, des questions environnementales, de l'évolution des modes de vie des ménages, du vieillissement de la population et des situations de handicap,

Considérant l'urgence de la mise en œuvre d'une action volontariste en matière de lutte contre la précarité énergétique et sociale, et la nécessité d'inscrire l'action régionale dans les orientations du futur plan régional pour le climat,

Considérant qu'il convient par conséquent, pour la Région, de poursuivre et renforcer son effort en matière de logement dans les domaines définis ci-dessous, dans la limite des crédits annuellement inscrits au budget,

Considérant, conformément aux objectifs retenus par le projet de schéma directeur, que l'intervention régionale a pour objet de favoriser une répartition diffuse et équilibrée des logements au sein des zones urbanisées, ou proches de celles-ci, et disposant d'une bonne desserte en moyens de transports collectifs, dans la volonté de réduire les inégalités sociales et territoriales,

Considérant l'objectif établi par le projet de Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) adopté en 2008 par le Conseil régional, de tendre vers un taux de 30 % de logements locatifs sociaux,

Considérant que l'action régionale ne peut s'inscrire durablement sans une refonte de la gouvernance de la question du logement en Ile-de-France, ainsi que l'ont déjà souligné le Conseil d'Etat, le Conseil national de l'habitat, le Conseil économique, social et environnemental, le Conseil économique et social régional d'Ile-de-France, le Comité de suivi de la mise en œuvre du DALO, le Conseil national des villes, le Haut comité pour le logement des défavorisés, la Fondation Abbé Pierre, l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France,

APRES EN AVOIR DELIBERE

TITRE LIMINAIRE

Article 1 - Pour un plan d'urgence en faveur du logement et la refonte de la gouvernance du logement en Ile-de-France

Demande à l'Etat l'adoption d'un plan d'urgence pour le logement social en Ile-de-France, afin de contribuer à la mise en œuvre des objectifs de production de logements du projet de SDRIF et de la loi Grand Paris et permettant d'assurer la mise en œuvre effective du droit au logement opposable.

Demande à l'Etat que la spécificité de l'Ile-de-France donne lieu à une adaptation des textes régissant la gouvernance des politiques de l'habitat et du logement.

Mandate le Président du conseil régional en vue de conduire toute discussion sur ces questions.

Article 2 – Assises régionales

Autorise le Président du conseil régional à organiser des assises sur le thème du logement en Ile-de-France dans le courant de l'année 2011.

Dans ce cadre, seront explorées les actions innovantes ou exemplaires susceptibles d'être engagées pour faciliter la création de logements sociaux et favoriser l'émergence de nouveaux modes d'habiter.

Décide à cette occasion d'engager une concertation avec les acteurs du secteur de l'habitat participatif, afin de d'aider à la mise en réseau des acteurs en Ile-de-France pour un partage des ressources et des savoirs.

Délégation est donnée à la commission permanente pour en approuver le programme et les modalités d'organisation.

TITRE I

AIDE REGIONALE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET TRES SOCIAUX

Article 3 – Cadre général du soutien régional à la production de logements sociaux et très sociaux

Article 3.1. – Soutien à l'offre nouvelle

Décide de soutenir la création de logements locatifs sociaux et très sociaux en participant au financement des opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou de transformation d'immeubles destinées à :

- la création de programmes de type foyers (résidences sociales, maisons-relais, logements-foyers, hôtellerie sociale) ;
- la création de logements locatifs très sociaux familiaux de type PLAI ;
- la création de logements locatifs sociaux familiaux de type PLUS et PLUS-CD,
- la création de logements locatifs sociaux familiaux de type PLS.

Sont exclues du bénéfice des aides régionales du présent titre, les opérations qui sont réservées au profit exclusif d'une catégorie unique d'occupants et les structures d'hébergement d'urgence

(notamment structures de type établissements pour personnes âgées, établissements pour personnes handicapées, centres de stabilisation, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement d'urgence, résidences accueil, foyers de jeunes travailleurs, résidences pour étudiants, foyers de travailleurs migrants, centres d'accueil pour demandeurs d'asile, ou logements familiaux dédiés à une catégorie unique d'occupants).

Sont exclues du bénéfice des aides régionales les opérations portant sur :

- l'acquisition de patrimoines déjà conventionnés, que le conventionnement soit ou non encore en cours,
- des acquisitions sans travaux.

L'intervention régionale a pour objet, sous réserve des dispositions de l'alinéa ci-après, le soutien à la production nette de logements locatifs sociaux et très sociaux.

Les opérations engagées dans le cadre de programmes de démolition-reconstruction ou de renouvellement urbain et servant soit au relogement des locataires de bâtiments ayant vocation à être détruits, soit à la reconstitution de l'offre démolie, peuvent être soutenues sous réserve de la justification de leur inscription dans le cadre d'un programme de reconstitution de l'offre de logements, quel qu'en soit l'opérateur, à raison d'au moins un logement reconstruit à l'échelle de la commune, de l'agglomération, ou du bassin d'habitat, et présentant le même niveau de conventionnement, pour un logement démoli.

Article 3.2. – Déclinaison du projet de SDRIF

Les aides régionales ont pour objet de contribuer à la mise en œuvre de politiques locales déclinant le projet de SDRIF approuvé par la délibération n° CR 82-08 du 25 septembre 2008. A cette fin, sont soutenues les opérations qui permettent de favoriser un habitat économe en consommation foncière, résidentiellement dense et s'appuyant sur une bonne desserte en transports collectifs, notamment dans les secteurs où la hausse des prix est la plus forte et où une part croissante des classes modestes et moyennes peine à se maintenir.

En conséquence, les aides régionales en faveur de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux dans le cadre de la présente délibération sont mises en œuvre en priorité pour les programmes qui s'inscrivent dans les zones de densification préférentielle et dans les zones d'urbanisation préférentielle, telles que définies par la délibération du 25 septembre 2008 susvisée relative au projet de SDRIF et la carte de destination générale des différentes parties du territoire qui y est annexée.

Les opérations dont le niveau de densité de logements à l'hectare est inférieur aux ratios préconisés par le projet de SDRIF ne sont pas éligibles aux aides régionales.

Article 4 – Opérations aidées par la Région

Sous réserve de l'article 3 ci-dessus, la Région peut attribuer une subvention calculée dans les conditions suivantes.

Article 4.1. – Soutien aux opérations d'habitat adapté

La Région peut financer les programmes spécifiques PLAI destinés à l'accueil de ménages démunis (résidences sociales, maisons relais, logements - foyers et autres produits assimilés, hôtellerie sociale).

L'aide régionale est au maximum de 30 % du prix de revient de l'opération défini dans l'annexe 1 et est par ailleurs plafonnée à 20 000 € par logement.

Article 4.2. – Soutien à la maîtrise d'ouvrage d'insertion**Article 4.2.1. – Soutien à la production de logements très sociaux de type PLAI**

La Région peut financer les opérations de création de logements très sociaux réalisées par des opérateurs agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion ou par des communes rurales de moins de 2 000 habitants.

Les opérations réalisées dans le cadre de baux à réhabilitation sont également éligibles à ce dispositif.

L'aide régionale est au maximum de 30 % du prix de revient de l'opération défini dans l'annexe 1 et est par ailleurs plafonnée à :

- 935 € par m² de surface utile pour Paris
- 660 € par m² de surface utile pour les départements de petite couronne,
- 390 € par m² de surface utile pour les départements de grande couronne.

Article 4.2.2. – Partenariat avec la Fondation Abbé Pierre

Décide la mise en œuvre, avec la Fondation Abbé Pierre, d'un programme concerté de soutien financier à la création de logements d'insertion prenant en compte la précarité sociale et énergétique.

Approuve le projet de convention joint en annexe 2 à la présente délibération et autorise le Président du conseil régional à la signer.

L'intervention régionale s'inscrit dans le cadre des conditions fixées à l'article 4.2.1. ci-dessus, et des dispositions spécifiques prévues par la convention de partenariat.

Article 4.3. – Soutien aux logements de type PLAI

La Région peut financer la création de logements familiaux de type PLAI intégrés ou non au sein de programmes de logements PLUS ou PLS.

L'aide régionale est au maximum de 30 % du coût des travaux et honoraires définis dans l'annexe 1 et est par ailleurs plafonnée à 12 000 € par logement.

Article 4.4. – Soutien aux logements de type PLUS

La Région peut financer la création de logements familiaux de type PLUS ou PLUS-CD.

L'aide régionale est au maximum de 5 % du coût des travaux et honoraires définis dans l'annexe 1, et est par ailleurs plafonnée à 10 000 € par logement.

L'aide régionale est subordonnée :

- à la présence dans le programme d'au moins 20 % de logements PLAI, pour les opérations réalisées dans des communes ou arrondissements disposant de moins de 20 % de logements locatifs sociaux ou relevant de l'article L.302.5 du code de la construction et de l'habitation ;
- à la présence dans le programme d'au moins 30 % de logements PLAI, pour les opérations réalisées dans des communes qui, relevant de l'article L.302.5 du code de la construction et de l'habitation, n'ont pas atteint les objectifs de production fixés pour la

période triennale en cours lors du dépôt de demande de subvention, ou qui font l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L.302.9.1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4.5. – Soutien aux logements de type PLS

La Région peut financer la création de logements familiaux de type PLS.

L'aide régionale est au maximum de 5 % du coût des travaux et honoraires définis dans l'annexe 1, et est par ailleurs plafonnée à 5 000 € par logement.

Afin de favoriser la diversité de l'habitat, cette aide est subordonnée à la présence d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux dans la commune ou, pour Paris, dans l'arrondissement d'implantation (Décompte EPLS).

Article 4.6. – Primes pour transformations de bureaux et contraintes architecturales

Une prime de 300 € par logement peut être accordée en complément des subventions mobilisées dans le cadre du présent titre, en faveur des opérations de transformations de bureaux, de bâtiments industriels ou d'activité, qui justifient de surcoûts en raison de contraintes techniques particulières liées à leur transformation en logements.

Il en est de même lorsque l'ensemble immobilier fait l'objet d'une mesure de protection spécifique (patrimoine classé, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,...).

Article 4.7. – Conditions générales

A l'exception des logements PLUS-CD, l'attribution de l'aide régionale est subordonnée, à partir de 10 logements, à la présence d'au moins 25 % de logements de 4 pièces et plus (à partir de 75 mètres carrés habitables) pour les PLUS et PLS et d'au moins 20 % pour les PLAI.

Lorsque l'opération est réalisée sur tout ou partie d'un immeuble existant, cette obligation peut-être assouplie dès lors que le maître d'ouvrage apporte la démonstration que la configuration de l'immeuble ne permet pas, physiquement ou techniquement, de réaliser le nombre requis de grands logements.

Le taux de subvention régional est modulé en fonction d'une part, des caractéristiques de l'opération, notamment de ses contraintes financières et techniques, d'autre part, de la capacité d'autofinancement du demandeur et enfin, des dotations disponibles au budget régional.

La subvention régionale doit être prise en compte dans le calcul des loyers proposés afin d'en minorer le montant à un niveau inférieur à celui des plafonds réglementaires.

Article 5 – Contreparties au soutien de la Région

Subordonne l'attribution des subventions régionales définies au présent titre à la signature avec le bénéficiaire, d'une convention conforme au modèle type approuvé par la commission permanente.

La convention type prévoit notamment que les droits à désignation dont la Région bénéficie au titre de ses aides financières, peuvent être transférés pour un tour,

- au profit de la Fédération nationale solidarité femmes (FNSF), dans le cadre du dispositif régional de mise à disposition de logements sociaux pour femmes victimes de violences (délibération n° CR 111-08 du 15 décembre 2008) ;
- aux maires des communes d'implantation des logements ;
- aux bénéficiaires des aides régionales pour les opérations à maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Elle prévoit également que les programmes financés dans le cadre du présent titre comprennent au moins 5 % de logements permettant l'accueil de jeunes de moins de trente ans, que ces logements soient loués directement par les bénéficiaires, ou sous-loués à leur profit par des associations, des collectivités territoriales ou tout autre organisme.

Elle prévoit en outre qu'en cas de vente des logements financés par la Région pendant toute la durée de la convention, excepté le cas des ventes à un autre organisme d'HLM ou agréé au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, en vue du maintien de la vocation sociale et de l'usage locatif des logements, la Région se réserve le droit de demander le remboursement de tout ou partie de la subvention.

Elle prévoit par ailleurs, selon une périodicité qu'elle définit, la transmission à la Région d'éléments d'informations portant sur le montant des loyers et des charges, le niveau des consommations énergétiques, les enquêtes de satisfaction auprès des locataires, et le suivi des relogements dans le cadre des opérations de rénovation urbaine.

Elle dispose enfin, conformément au règlement budgétaire et financier régional, que le bénéficiaire doit faire apparaître la participation financière de la Région dans toutes ses actions, produits et affichages induits par la subvention, apposer le logo de la Région conformément à la charte graphique régionale dans tout document relatif à l'opération financée, et installer une plaque à demeure, dans le ou les halls d'accès des bâtiments. Il doit également faire participer des représentants de la Région aux actions publiques concernées. En cas de non respect de ces obligations, la Région se réserve le droit de demander le reversement de la subvention concernée.

Article 6 - Imputation budgétaire

Les subventions accordées dans le cadre du présent titre sont imputées sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires », code fonctionnel 54 « Habitat – Logement » programme HP 54-002 (154002) « Développement du parc locatif social ».

Article 7 - Bénéficiaires

Les bénéficiaires des aides régionales relevant du présent titre sont les maîtres d'ouvrage sociaux énumérés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les sociétés d'économie mixte de construction, les associations et organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que les sociétés publiques locales.

TITRE II**DE LA CONVERSION ECOLOGIQUE ET SOCIALE ET DE LA QUALITE DANS LE LOGEMENT SOCIAL****Article 8 – Performance énergétique et certifications demandées****Article 8.1. – Constructions neuves**

Concernant les opérations de construction neuve relevant du titre I de la présente délibération, l'attribution des aides régionales au logement est soumise aux conditions suivantes.

Pour les opérations relevant de la RT 2005, l'aide régionale est subordonnée à l'obtention de l'une des certifications suivantes :

- Habitat et environnement Option BBC Effinergie, ou, à défaut,
- Qualitel BBC Effinergie ou Promotelec Performance Mention BBC Effinergie, dès lors que le bénéficiaire justifie d'une certification au titre du management environnemental des opérations (Certification ISO 14001).

Pour les opérations relevant de la RT 2012, l'aide régionale est subordonnée à l'obtention de la certification de base, dès lors que le bénéficiaire justifie d'une certification au titre du management environnemental des opérations (Certification ISO 14001), ou qu'il met en œuvre une certification Habitat et environnement.

En tout état de cause, une couverture à hauteur de 30 % au moins des besoins liés à la production d'eau chaude sanitaire et / ou de chauffage devra être assurée par des énergies renouvelables ou par le recours à un réseau de chaleur faisant appel à des énergies renouvelables.

Une prime correspondant à 500 € par logement peut être accordée pour les opérations certifiées HPE RT 2012 ou d'un niveau de performance supérieur, de type bâtiment à énergie positive (BEPOS) ou bâtiment passif (BEPAS).

A compter du 1^{er} janvier 2013 (date de dépôt du dossier), les opérations financées par la Région doivent être certifiées HPE RT2012, sans obtention de prime complémentaire, excepté pour celles d'un niveau de performance BEPOS ou BEPAS.

Article 8.2. – Bâtiments existants

Concernant les opérations portant sur des immeubles existants relevant du titre I, l'aide régionale est subordonnée, exception faite de l'acquisition de lots isolés dans des copropriétés ou des opérations non certifiables :

- soit à la certification Patrimoine habitat ou Patrimoine habitat et environnement Options Performance, HPE rénovation ou Rénovation 150,
- soit à l'obtention du label Promotelec Rénovation énergétique, Mention HPE Rénovation.

Pour les opérations de lots de copropriété ou non certifiables, l'aide régionale est subordonnée à l'atteinte d'un niveau de consommation d'énergie d'au maximum 150 kWh/m²/an.

Une prime correspondant à 500 € par logement peut être accordée pour les opérations qui obtiennent :

- la certification Patrimoine habitat ou Patrimoine Habitat et environnement options BBC Effinergie rénovation ou Effinergie rénovation ;
- la certification Promotelec Rénovation énergétique options BBC Rénovation ou Effinergie rénovation.

A compter du 1er janvier 2013 (date de dépôt du dossier), les opérations portant sur des immeubles existants, exception faite des lots de copropriété et opérations non certifiables, doivent être certifiées selon l'un des labels visé à l'alinéa ci-dessus, sans possibilité d'obtention de prime complémentaire.

Les opérations portant sur des lots de copropriété ou non certifiables devront afficher un niveau de consommation d'énergie primaire de 80 kWh/m²/an au maximum.

Article 9 – Primes au développement des énergies renouvelables dans l'existant

En complément des aides prévues au titre I, une prime de 500 € par logement peut être accordée pour les opérations portant sur des immeubles existants qui mettent en œuvre des sources d'énergie renouvelables permettant de couvrir au moins 30 % des besoins de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire.

Article 10 – Primes en faveur de l'éco-construction

En complément des aides prévues au titre I, et afin de promouvoir une démarche environnementale globale de la qualité du logement et la réduction de l'énergie grise liée à la fabrication des matériaux, une prime de 500 € par logement peut être accordée pour les programmes qui intègrent les exigences énergétiques dans un ensemble d'exigences environnementales renforcées portant sur la qualité de l'air intérieur, la production de déchets, l'eau, les émissions de CO² et de polluants, et pour ceux qui mettent en œuvre des mesures ad hoc telles que l'utilisation de matériaux locaux pour réduire l'énergie liée au transport, ou l'emploi de matériaux dont la fabrication est économe en énergie.

La prime est mobilisable sous réserve de l'obtention de l'un des futurs labels ou certifications valorisant l'approche globale (Label HQEE - Haute qualité énergétique et environnementale) ou l'incorporation d'éco-matériaux (Label Bâtiment biosourcé). Elle peut également être accordée pour les opérations qui intègrent une proportion de bois supérieure à 20 dm³ par mètre carré de surface hors œuvre.

Article 11 – Primes en faveur de la gestion durable de l'eau

En complément des aides prévues au titre I, et afin de favoriser une gestion durable de l'eau, sont incitées les démarches visant à optimiser l'utilisation de l'eau potable dans les logements, à intégrer la récupération et la réutilisation des eaux de pluies, à privilégier la gestion des eaux de pluie à la parcelle et à maîtriser l'impact du ruissellement en privilégiant les solutions végétalisées.

A ce titre, sont subventionnés :

- à hauteur de 25 % maximum de la dépense, et dans la limite de 100 € de subvention par logement, les investissements et équipements permettant la récupération des eaux pluviales pour des usages adaptés (arrosage des espaces verts collectifs, entretien des parties communes, usage domestique) ;
- à hauteur de 50 % maximum de la dépense, plafonnée à 45 € par mètre carré, la création de toitures-terrasses ou murs végétalisés.

Article 12 – Non cumul

Les primes définies aux articles 9 à 11 ci-dessus sont cumulables entre elles. Elles ne sont pas cumulables avec les subventions mises en œuvre dans le cadre du chapitre 907 « Environnement ».

Article 13 – L'accessibilité et le confort d'usage pour tous

Dans chaque programme financé par la Région dans le cadre du titre I de la présente délibération, 5 % des logements doivent être adaptés pour les personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite. Ce contingent ne peut être constitué d'une typologie unique de logement.

Les parties communes et les abords des immeubles doivent être aménagés en conséquence et répondre aux conditions d'accessibilité pour tout type de handicap, moteur, sensoriel ou cognitif.

Afin d'améliorer le rapprochement entre l'offre et la demande, les bénéficiaires des aides régionales doivent communiquer la liste des logements accessibles et adaptés dont ils disposent à la commission communale ou intercommunale pour l'accessibilité aux personnes handicapées dont relèvent le ou les immeubles concernés, ainsi qu'à la maison départementale des personnes handicapées.

Une prime complémentaire de 300 € par logement peut être accordée pour les opérations dont le nombre de logements adaptés est au moins égal à 10 % des logements financés, la prime portant sur les logements adaptés réalisés en sus du seuil de 5 % visé au premier alinéa.

Article 14 – Locaux et équipements collectifs

Subordonne l'attribution des subventions régionales définies par le titre I de la présente délibération en faveur d'opérations de construction neuves, à la création de locaux à vélos et poussettes adaptés au regard du nombre de logements, à la création de locaux poubelles adaptés pour le tri sélectif et à l'installation centralisée d'antennes collectives. Les locaux à vélos, poussettes et les locaux poubelles doivent être sécurisés et confinés.

Subordonne l'attribution d'une subvention pour ces mêmes opérations à l'installation dans les logements de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée.

Article 15 – Clauses d'insertion professionnelle

L'attribution des aides régionales aux différentes catégories de bénéficiaires dans le cadre des titres I et II de la présente délibération est subordonnée à l'intégration, dans les marchés et conventions qu'ils concluent avec des prestataires, d'une clause d'insertion professionnelle et d'un critère de performance sociale ou environnementale.

Si le critère retenu est le nombre d'heures minimum à réserver à des personnes en difficulté d'insertion, celui-ci ne peut être inférieur à 6 % des heures travaillées, pour les opérations dont le coût est supérieur à 1,650 M€ HT.

Si le critère retenu est l'embauche directe, les formules en CDI ou en alternance sont privilégiées.

Des éléments de bilan (nombre de bénéficiaires, volume horaire, type d'embauche...) sont donnés par le bénéficiaire de l'aide régionale, dans les conditions prévues par les conventions visées aux articles 5 et 26.3 de la présente délibération.

TITRE III**ACTION REGIONALE POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET/OU DEGRADE****Chapitre I – Aides aux copropriétés en difficulté****Article 16 – Dispositions générales**

Décide de soutenir les copropriétés en difficulté justifiant d'une situation de décrochage social, urbain, environnemental, économique et technique et dont les dysfonctionnements internes ne peuvent être traités par les seuls moyens à sa disposition.

Les copropriétés en question peuvent justifier soit d'une mesure d'accompagnement public concourant à son amélioration ou à sa requalification, soit d'un signalement de la part d'une collectivité territoriale, d'un EPCI ou d'une association à but non lucratif.

L'accompagnement régional est subordonné à l'octroi d'un label « Copropriété en difficulté soutenue par la Région (CDSR) » délivré par la commission permanente.

Le label est délivré au vu d'un diagnostic préalable comprenant la réalisation de deux études menées de front portant d'une part, sur les dysfonctionnements en termes de bâti et de fonctionnement de la copropriété et, d'autre part, sur une enquête sociale permettant d'identifier les besoins d'accompagnement individuel des ménages.

En cas de nécessité, des expertises et études complémentaires peuvent être réalisées.

Le label est octroyé au vu des diagnostics et études précités et de la qualité des orientations, des plans d'action et des moyens conjointement arrêtés par les partenaires pour contribuer à la requalification de la copropriété ou des copropriétés concernées, dont la liste est concomitamment établie.

L'attribution des aides régionales s'inscrit dans la limite de 5 ans suivant l'agrément de la commission permanente.

En application de l'article 17 du règlement budgétaire et financier, le label délivré par la commission permanente permet l'engagement de travaux préalablement à l'affectation de subventions en faveur du syndicat de copropriétaires ou de chaque copropriétaire occupant, potentiellement éligible à une aide régionale.

Article 17 – Conditions d'octroi du label régional

L'octroi de ce label « Copropriété en difficulté soutenue par la Région » est subordonné à la conclusion, entre la Région, le syndicat de copropriétaires et la commune, d'une convention d'aide au redressement définissant les engagements respectifs des partenaires, approuvée par la commission permanente.

Parmi les engagements de la commune ou de l'EPCI pris en compte, figurent la mise en œuvre d'un accompagnement financier des mesures d'ingénierie ou des travaux, l'engagement des démarches nécessaires à l'assainissement de la copropriété (lutte contre les marchands de sommeil) et la mobilisation des moyens ad hoc (FSL, CAF, relogement, portage, etc.) permettant de sécuriser les copropriétaires.

Parmi les engagements de la copropriété, figurent la mise en œuvre d'une démarche d'apurement des comptes, le vote d'un compte séparé, la réalisation d'un écobilan, la définition d'un plan patrimoine ou l'adoption d'un programme de travaux et la création d'un fonds provisionnel pour

travaux ainsi que toutes mesures portant sur l'amélioration du fonctionnement et de l'organisation de la copropriété (formation des membres du conseil syndical par exemple).

En cas de non respect ou de modification, sans son accord préalable, des orientations stratégiques arrêtées dans la convention d'aide au redressement, la Région se réserve le droit de mettre un terme à son engagement.

Article 18 – Aides à l'ingénierie

Les études, diagnostics et autres missions d'ingénierie engagés sur des copropriétés en prévision de l'obtention ou en application d'un label CDSR peuvent être financés par la Région.

Sont concernés notamment les diagnostics préalables concourant à la préconisation d'une mesure ou procédure d'accompagnement appropriée à l'immeuble (en particulier les écobilans, diagnostics et bilans patrimoine ou énergétiques), les différentes missions opérationnelles (suivi-animation, coordination, aide au redressement, action de portage ...), ainsi que les études pré-opérationnelles et les missions opérationnelles de redressement.

Peuvent également être financées les expertises ou études complémentaires requises pour éclairer les choix des partenaires au cours de la mise en œuvre des mesures et procédures d'accompagnement précitées.

Les bénéficiaires de cette aide régionale sont les syndicats de copropriétaires, les collectivités territoriales et leurs groupements, les associations ou tout organisme désigné par elles ou par la copropriété pour réaliser les diagnostics, missions et interventions en question.

Le versement de la subvention est subordonné à la conclusion, avec le bénéficiaire, d'une convention conforme à la convention-type adoptée par la commission permanente.

L'aide régionale est fixée, pour les collectivités territoriales ou leurs groupements, en fonction de leur potentiel financier ou fiscal, à 50 % maximum d'une dépense annuelle éligible plafonnée à 500 € par lot d'habitation. Pour les associations et organismes relevant de l'économie sociale et solidaire (Fondations, SCIC etc.), le taux maximum de l'aide régionale peut être porté à 70 %, sous réserve de la réglementation européenne relative aux aides d'Etat.

Article 19 – Aides mobilisables dans le cadre du label régional

Le label «Copropriété en difficulté soutenue par la Région » ouvre droit à l'une et/ou l'autre des aides suivantes de la part de la Région, en fonction de la stratégie retenue dans la convention d'aide au redressement susvisée :

Article 19.1. – Aides au syndicat de copropriétaires

- Aide aux procédures de recouvrement d'impayés, aux procédures contentieuses

La Région peut financer les dépenses liées à des procédures ou prestations permettant d'améliorer le fonctionnement juridique de la copropriété procédures pour recouvrement d'impayés de charges par exemple et prestations permettant d'améliorer le fonctionnement juridique de la copropriété (mise en œuvre d'une scission juridique, refonte de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété). Cette aide s'élève à 50 % maximum d'un coût plafonné à 1.500 € par lot d'habitation.

Le bénéficiaire de la subvention est le syndicat de copropriétaires. Le versement de la subvention est subordonné à la conclusion d'une convention conforme au modèle type approuvé par la commission permanente

- Aide aux travaux sur parties communes

La Région peut financer :

- des travaux de réhabilitation des parties communes et des équipements collectifs, des travaux spécifiques tels que l'individualisation des réseaux de fluides (eau, chauffage), l'accessibilité des parties communes et des abords pour les personnes à mobilité réduite, la résidentialisation des espaces extérieurs ou toute mesure déterminée comme indispensable pour traiter un facteur pénalisant anormalement le fonctionnement de la copropriété.

La prise en charge ne peut dépasser 50 % de la dépense correspondante et peut être mobilisée en une ou plusieurs interventions, dans la limite de 10.000 € de subvention par logement au total, toutes interventions confondues. La dépense retenue concerne les travaux et honoraires tels que visés en annexe 1 à la délibération.

Le bénéficiaire de la subvention est le syndicat de copropriétaires. Le versement de la subvention est subordonné à la conclusion d'une convention conforme au modèle type approuvé par la commission permanente.

Cette aide s'inscrit dans un programme global de réhabilitation du bâti intégrant en priorité l'amélioration de la performance énergétique, dont les investissements sont pris en compte dans le cadre des dispositions du titre IV ci-après.

- Aide au fonctionnement des instances de la copropriété

La Région peut financer :

- des aides à la gestion

Une aide annuelle, calculée sur la base de 30 % maximum des honoraires correspondants dans la limite d'un coût de 150 € HT par lot d'habitation, peut être attribuée pour financer le surcoût de gestion lié aux difficultés de la copropriété.

Cette aide peut être versée au syndic sur demande de la copropriété, par décision de son assemblée générale, sur production du contrat de gestion ou, le cas échéant, à l'administrateur judiciaire, sur production de la décision du tribunal de grande instance. Elle peut être renouvelée au maximum pour deux années supplémentaires.

L'attribution de la subvention régionale est subordonnée à la conclusion entre le syndic et la Région, d'une convention conforme à la convention-type approuvée par la commission permanente, laquelle comprend notamment le cahier des charges que le syndic doit respecter.

- des aides à la formation

La Région peut financer des actions de formation (stages, conférences,...) à destination des conseils syndicaux et des copropriétaires. Les formations doivent être dispensées par des associations ou organismes spécialisés.

Ces actions de formation sont financées à hauteur de 50 % d'une dépense limitée à 150 € par personne.

L'aide régionale peut être attribuée au syndicat de copropriétaires ou à la commune concernée ou directement aux associations et organismes chargés des formations, sur production du contrat conclu avec la copropriété ou avec la commune.

Article 19.2. – Aides aux copropriétaires pour travaux sur parties privatives

Une subvention de 20 à 40 % peut être accordée pour la réalisation de travaux portant sur les parties privatives, dont le montant est calculé sur les bases du tableau joint en annexe 1 à la délibération, dans la limite de 5.000 € de travaux et honoraires par lot d'habitation.

L'aide régionale est mobilisable soit dans le cas de travaux dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les copropriétaires occupants éligibles, soit dans le cas de travaux réalisés par un organisme titulaire d'un bail à réhabilitation permettant le maintien dans les lieux, soit dans le cas de travaux réalisés par un organisme intervenant dans le cadre d'un dispositif d'auto-réhabilitation.

Les bénéficiaires des subventions sont les copropriétaires occupants répondant aux conditions de ressources figurant dans le tableau joint en annexe 3 ou les organismes désignés ci-dessus (organismes de logement social, associations, SCIC), dès lors que le ménage occupant répond aux conditions de ressources prévues.

Dans ce dernier cas, le versement de la subvention est subordonné à la conclusion d'une convention approuvée par la commission permanente.

Article 19.3.- Aide à l'accompagnement social lié au logement

La Région peut soutenir l'intervention des associations ou organismes d'économie sociale et solidaire qui mettent en œuvre des mesures d'accompagnement social des ménages qui nécessitent un appui particulier (traitement de la précarité énergétique et sécurisation du parcours résidentiel) en application de la convention d'aide au redressement.

L'aide prend la forme d'une subvention forfaitaire de 300 € par dossier traité.

Elle fait l'objet d'une convention dont le modèle type est approuvé par la commission permanente.

Article 20 – Développement du préfinancement et des opérations de portage

Constate l'importance de pouvoir préfinancer les subventions mobilisées en faveur des copropriétés en difficulté accompagnées par la Région, afin de permettre l'engagement effectif des opérations financées.

Mandate le Président du conseil régional pour négocier avec la Caisse des dépôts et consignations le rétablissement de son dispositif de préfinancement des subventions ou de solliciter les réseaux des Caisses d'épargne et des Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP), dans le cadre de leurs missions d'intérêt général en faveur des propriétaires occupants modestes, en vue d'obtenir la mise en place d'un système de préfinancement.

Constate également l'intérêt des opérations de portage provisoire de lots dans le traitement des copropriétés en difficulté, et en particulier de l'action développée en ce sens par COPROCOOP Ile-de-France. Décide d'étudier les moyens de renforcer l'action spécifique de cet opérateur, et de soumettre le cas échéant toute proposition en ce sens au Conseil régional.

Article 21 – Mesures exceptionnelles

Décide d'étudier, en concertation avec les collectivités et institutions intéressées, en cas d'inadaptation des outils d'intervention régionaux de droit commun, l'adoption de mesures particulières pour le traitement des grandes copropriétés franciliennes, mesures qui feront l'objet, si elles s'avèrent nécessaires, d'un rapport en conseil régional.

Chapitre II - Lutte contre le saturnisme

Article 22 – Soutien au développement de campagnes de dépistage

Décide de participer au financement des campagnes globales de dépistage du risque d'exposition au plomb dans l'habitat engagées par les communes ou leurs groupements et portant sur l'appréciation des risques, la préconisation de travaux et leur estimation financière.

Ces campagnes doivent être réalisées, soit par les services d'hygiène et de sécurité municipaux, soit par des organismes spécialisés et agréés par l'Etat.

Le montant de l'aide régionale correspond à 50 % maximum d'une dépense plafonnée à 1.200 € par cage d'escalier pour les parties communes et à 600 € pour les parties privatives.

L'attribution de l'aide régionale est proposée sur la base des documents suivants :

- la délibération de la collectivité intéressée,
- le plan de financement de la campagne de dépistage,
- un rapport explicitant la stratégie d'intervention de la commune ou de l'EPCI en matière de lutte contre le saturnisme, d'éradication de l'habitat insalubre ou de traitement de l'habitat indigne.

Les bénéficiaires potentiels de cette aide régionale sont les collectivités territoriales et leurs groupements.

Le versement de la subvention est subordonné à la conclusion, avec le bénéficiaire, d'une convention conforme au modèle type approuvé par la commission permanente.

Article 23 – Aide aux travaux

Décide de participer aux travaux engagés en application des articles L. 1334-1 et suivants du code de la santé publique qui permettent d'éliminer ou d'isoler les peintures au plomb dans les logements ou les parties communes des immeubles où il existe un risque avéré d'intoxication.

Peuvent bénéficier de cette aide régionale les copropriétés ou maisons individuelles situées sur le territoire de collectivités territoriales, ou de leurs groupements, qui ont engagé des actions de lutte contre le saturnisme, de lutte contre l'habitat dégradé ou indigne, ou de requalification de l'habitat.

Sont éligibles à une prise en charge régionale les travaux d'élimination ou d'isolement du plomb, l'évacuation des déchets, les mesures de contrôle a posteriori (mesures des poussières, réception des travaux) dans la limite de 8.000 € de dépense maximum par lot d'habitation, en parties communes et privatives, sur la base d'une aide variant de 30 à 70 % selon le tableau joint en annexe 3 à la délibération.

Sont exclus du dispositif régional, les travaux réalisés dans le cadre d'une procédure de substitution.

L'aide régionale est proposée sur la base d'une note d'opportunité établie par l'opérateur précisant notamment le degré d'insalubrité du bâti, l'existence éventuelle d'autres pathologies lourdes, les conditions d'intervention technique (méthode de dépistage, qualité et référence des entreprises prestataires de travaux, mesures postopératoires envisagées), la stratégie d'intervention définie pour la requalification de l'immeuble.

Les bénéficiaires de l'aide régionale sont les copropriétaires-occupants dont les plafonds de ressources sont définis dans le tableau joint en annexe 3 à la délibération.

Le versement de la subvention pour les travaux sur parties communes est subordonné à la conclusion, avec le syndic mandataire, d'une convention conforme au modèle type approuvé par la commission permanente.

Article 24 – Imputation budgétaire

Les subventions accordées dans le cadre du présent titre sont imputées sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires », code fonctionnel 54 « Habitat – Logement » programme HP 54-004 (154004) « Aide au parc privé », à l'exception du dispositif visé à l'article 19.3 dont les subventions sont imputées sur le chapitre 935 « Aménagement des territoires », code fonctionnel 54 « Habitat – Logement » programme HP 54-006 (154006) « Autres actions logement ».

Les travaux et honoraires subventionnables sont ceux définis dans l'annexe 1 jointe à la présente délibération.

TITRE IV

PROGRAMME REGIONAL DE LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET SOCIALE

Article 25 - Programme régional 2011 -2013

Décide d'engager un programme de lutte contre la précarité énergétique et sociale dans le logement, et ce, en cohérence avec l'élaboration du plan Climat régional et la création d'une structure d'intervention régionale sur la rénovation énergétique et les énergies renouvelables.

Le programme est mis en œuvre pour la période 2011-2013 et sera revu à l'issue, ou avant son terme, en fonction de la date d'entrée en phase opérationnelle de la structure visée ci-dessus et de son champ d'intervention.

Article 26 - Lutte contre la précarité énergétique et sociale dans le parc locatif social

Article 26.1. - Aide en faveur des organismes de logement social (OPH, OPAC et SA d'HLM, SEM de construction)

Dans le cadre du programme visé à l'article 25 ci-dessus, une aide aux travaux de réhabilitation thermique et phonique de logements locatifs sociaux familiaux peut être accordée :

- pour les opérations qui permettent d'atteindre un niveau de consommation maximum de 80 kWh/m²/an faisant l'objet de certifications Patrimoine habitat ou Patrimoine habitat et environnement dans leurs options Effinergie rénovation ou BBC Effinergie rénovation, ou bien Promotelec BBC Effinergie rénovation, et Effinergie rénovation ;
- pour les opérations portant sur les bâtiments les plus énergivores (Etiquettes E, F et G) dès lors que les travaux programmés permettent d'atteindre un niveau maximum de consommation énergétique de 150 kWh/m²/an (Etiquette C) étant entendu que, pour les bâtiments dont la consommation énergétique est comprise entre 231 et 300 kWh/m²/an, une diminution d'au moins 60 % des dites consommations doit être obtenue.

Ces programmes doivent faire l'objet d'une certification Patrimoine habitat, Patrimoine habitat et environnement ou Promotelec, dans leurs options HPE Rénovation ou Rénovation 150.

L'aide régionale est calculée à hauteur de 10 % maximum de la dépense, dans la limite de 2 000 € de subvention par logement. Elle est exclusive des aides accordées dans le cadre des titres II et III ci-dessus.

Une prime complémentaire de 500 € par logement peut être accordée pour les opérations qui atteignent après travaux un niveau maximum de consommation énergétique de 50 kWh/m²/an.

Sont concernés par ce dispositif les logements conventionnés depuis plus de 5 ans, à l'exclusion des logements relevant d'une convention régionale de patrimoine social.

Article 26.2. - Aide en faveur des opérateurs agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion

Les opérateurs agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion peuvent bénéficier d'une aide régionale pour la réhabilitation thermique des logements de leur patrimoine, dès lors que les travaux programmés permettent d'atteindre après travaux un niveau de consommation maximum de 80 kWh/m²/an faisant l'objet d'une certification Patrimoine habitat ou Patrimoine Habitat et environnement options BBC Effinergie-Rénovation ou Effinergie-Rénovation, ou Promotelec BBC Effinergie Rénovation ou Effinergie Rénovation.

L'aide régionale s'élève à 15 % maximum de la dépense, dans la limite de 3 000 € par logement. Elle est exclusive des aides accordées dans le cadre des titres II et III ci-dessus.

Une prime complémentaire de 500 € par logement peut être accordée pour les opérations qui atteignent après travaux un niveau maximum de consommation énergétique de 50 kWh/m²/an.

Sont concernés par ce dispositif les logements conventionnés depuis plus de 5 ans.

Article 26.3. – Dispositions communes

Les aides régionales sont accordées au vu, notamment, des économies de charges induites par les travaux au bénéfice des locataires.

L'attribution de l'aide régionale est par ailleurs subordonnée à la mise en œuvre par le maître d'ouvrage d'une procédure de concertation avec les locataires conduite dans des conditions identiques à celles fixées par les articles 36 et suivants de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée et sa circulaire d'application n° 93-60 du 8 août 1993 relative à la concertation avec les locataires concernés par des projets de réhabilitation d'immeubles à l'aide de financements PALULOS.

Les bénéficiaires des aides régionales relevant du présent article sont les maîtres d'ouvrage sociaux énumérés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les sociétés d'économie mixte de construction, les associations et organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Le versement de la subvention est subordonné à la conclusion d'une convention conforme au modèle type approuvé par la commission permanente.

Cette convention prévoit notamment qu'en cas de vente des logements financés par la Région pendant toute la durée de la convention, excepté le cas des ventes à un autre organisme d'HLM ou agréé au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, en vue du maintien de la vocation sociale et de l'usage locatif des logements, la Région se réserve le droit de demander le remboursement de tout ou partie de la subvention.

Elle prévoit également la transmission par le bénéficiaire, à la demande de la Région, d'informations sur les consommations énergétiques constatées après travaux et sur les montants de loyers et de charges effectivement appelés.

Article 27 – Lutte contre la précarité énergétique et sociale dans le parc privé

Les copropriétés qui relèvent d'un accompagnement régional soit dans le cadre d'une labellisation prévue à l'article 7 ci-dessus, soit dans le cadre d'un agrément ad hoc délivré par la commission permanente, pour les copropriétés inscrites dans une procédure d'amélioration de l'habitat visée par le code de la construction et de l'habitation (OPAH, OPATB, PIG, plan de sauvegarde etc.) peuvent être soutenues :

- pour les opérations qui, après travaux, atteignent un niveau de consommation énergétique maximum de 150 kWh/m²/an (Etiquette C), ou qui sont labellisées HPE Rénovation ou Rénovation 150, dans le cadre de la certification Patrimoine copropriété ;
- pour les opérations portant sur les bâtiments les plus énergivores (Etiquettes F et G), dès lors que les travaux programmés permettent d'atteindre un niveau maximum de consommation énergétique de 230 kWh/m²/an (Etiquette D).

L'aide régionale s'élève à 25 % maximum de la dépense correspondante, dans la limite de 4 000 € de subvention par logement pour les copropriétés labellisées et de 3 000 € de subvention pour les autres.

Le bénéficiaire de la subvention est le syndicat de copropriétaires en cas d'intervention directe ou le titulaire des droits réels, en cas de bail à réhabilitation notamment. Le versement de la subvention est subordonné à la conclusion d'une convention conforme au modèle type approuvé par la commission permanente.

Article 28 – Non cumul

Les aides et primes définies à l'article 26 ne sont pas cumulables avec les subventions mises en œuvre dans le cadre du chapitre 907 « Environnement ».

Article 29 – Imputation budgétaire

Les subventions accordées dans le cadre du présent titre sont imputées sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires », code fonctionnel 54 « Habitat – Logement » programme HP 54-008 (154008) « Lutte contre la précarité énergétique ».

Article 30- Accompagnement des ménages

Décide de soutenir les actions de soutien aux ménages modestes mises en œuvre par des opérateurs associatifs tels que les associations PACT, en dehors de tout marché de prestation dont ils seraient titulaires, permettant un appui à la mobilisation d'aides publiques ou au montage de dossiers de travaux.

L'aide est calculée sur la base de 92 € par dossier et s'impute sur le chapitre 935 « Aménagement des territoires », code fonctionnel 54 « Habitat – Logement » programme HP 54-006 (154006) « Autres actions logement ».

Elle est mise en œuvre dans le cadre d'une convention agréée par la commission permanente.

TITRE V**ACTION EXPERIMENTALE****Article 31 - Soutien régional à la réhabilitation des foyers de travailleurs migrants**

La Région peut financer les opérations de réhabilitation de foyers de travailleurs migrants en vue de leur transformation en résidence sociale.

L'aide régionale s'élève à 10 % maximum des travaux et honoraires, dans la limite d'un plafond de subvention de 1 500 € par logement.

Article 31.1 - Conditions de mise en œuvre

L'aide régionale est subordonnée :

- soit à la certification Patrimoine habitat ou Patrimoine habitat et environnement Options Performance, HPE rénovation ou Rénovation 150,
- soit à l'obtention du label Promotelec Rénovation énergétique, Mention HPE Rénovation.

Une prime correspondant à 500 € par logement peut être accordée pour les opérations qui obtiennent :

- la certification Patrimoine habitat ou Patrimoine Habitat et environnement options BBC Effinergie rénovation ou Effinergie rénovation ;
- la certification Promotelec Rénovation énergétique options BBC Rénovation ou Effinergie rénovation.

Les opérations soutenues par la Région doivent aboutir à des conditions d'hébergement de qualité : chambres privatives (surface minimum de 16 m²) dotées de sanitaires et salles de bain individuels, et être dotées de locaux collectifs de convivialité (cuisine, salle commune, etc.). La qualité du projet social développé constitue également un critère de sélection des projets aidés, ainsi que la concertation avec les résidents.

L'obligation relative à la taille minimum des chambres peut être assouplie dès lors que le maître d'ouvrage apporte la démonstration que la configuration ou la structure de l'immeuble ne permet pas, physiquement ou techniquement, d'y répondre.

Une attention particulière devra être portée aux conditions d'accessibilité, afin de répondre notamment à la problématique du vieillissement d'une partie des résidents. A l'issue des travaux, 5 % des logements doivent être adaptés pour les personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite. Les parties communes et les abords des immeubles doivent être aménagés en conséquence et répondre aux conditions d'accessibilité.

Article 31.2. - Bénéficiaires

Les bénéficiaires des aides régionales relevant du présent titre sont les maîtres d'ouvrage sociaux énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les sociétés d'économie mixte de construction, les associations et organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, les collectivités territoriales ainsi que leurs groupements.

Article 31.3. – Imputation budgétaire

Les subventions accordées dans le cadre du présent titre sont imputées sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires », code fonctionnel 54 « Habitat – Logement » programme HP 54-003 (154003) « Réhabilitation du parc locatif social », action « Aide au parc de foyers de travailleurs migrants ».

TITRE VI**DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES****Article 32 – Coefficient de pondération**

Les niveaux de consommation d'énergie primaire donnés dans la présente délibération sont considérés avant application des coefficients de pondération liés à l'altitude et à la situation géographique.

Article 33 - Soutien à la formation du secteur BTP

Inscrit la prise en compte des besoins de la filière du bâtiment dans le schéma régional des formations, afin de promouvoir, notamment, le développement des technologies et savoir faire dans les domaines de la performance énergétique et de l'emploi des éco-matériaux.

Article 34 - Période transitoire

Sous réserve des dispositions prévues aux alinéas suivants, les dispositions de la présente délibération s'imposent aux dossiers de demande de subvention parvenus à la Région à compter de la date de son adoption.

S'agissant des aides relatives aux opérations de logements locatifs sociaux relevant des aides régionales à la création ou à la réhabilitation du patrimoine social, les dossiers parvenus à la Région avant l'adoption de la présente délibération sont instruits sur les bases des dispositions antérieures et peuvent faire l'objet d'une proposition d'affectation de subvention dès lors qu'ils auront été déclarés complets avant le 30 juin 2011, dans les limites des crédits disponibles au budget.

S'agissant des aides régionales à la réhabilitation du patrimoine social, la priorité sera accordée aux opérations portant sur la requalification du bâti.

S'agissant des aides relatives au parc privé, les dispositions de la délibération n° CR 64-05 du 14 décembre 2005 demeurent en vigueur jusqu'à extinction des labels accordés par la commission permanente sur la base de ladite délibération. Les demandes de label présentées à ce titre doivent parvenir à la Région avant le 30 juin 2011 pour pouvoir être prises en compte.

Les dispositions des articles 77 à 89 demeurent en vigueur en tant qu'elles concernent des opérations relevant des articles 38 à 46.

Les dispositions de la présente délibération se substituent en tant que de besoin dans les délibérations qui font référence à la délibération n° CR 64-05 du 14 décembre 2005.

Article 35 – Dispositions abrogées

Sous réserve des dispositions de l'article 34 ci-dessus, les dispositions délibérations suivantes sont abrogées à compter de l'adoption de la présente délibération :

- les articles 1 à 37 inclus de la délibération n° CR 64-05 du 14 décembre 2005 relative à la politique régionale du logement en Ile-de-France ;
- les articles 47 à 97 inclus de la délibération n° CR 64-05 susvisée.

Article 36 – Commission permanente

Délègue à la commission permanente la compétence pour approuver, pour chaque aide régionale de la présente délibération, un modèle de convention à conclure avec le bénéficiaire de la subvention régionale.

Délègue à la commission permanente la compétence pour préciser en tant que de besoin les modalités d'application des dispositions de la présente délibération.

JEAN-PAUL HUCHON

ANNEXE A LA DELIBERATION N° 1

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

Définitions

La notion de prix de revient retenue dans le cadre de la présente délibération correspond à la somme des dépenses subventionnables retenues au titre des postes d'acquisitions foncières, des dépenses pré-opérationnelles, des travaux et honoraires tels que définies ci-après.

La notion de travaux et honoraires éligibles retenue dans le cadre de la présente délibération correspond à la somme des dépenses subventionnables retenues au titre des postes des dépenses pré-opérationnelles et des travaux telles que définies ci-après.

Pour les aides définies dans le cadre de la présente délibération, les dépenses subventionnables sont, sauf disposition particulière prévue par la délibération, déterminées dans les conditions suivantes.

1 – Acquisitions foncières

La charge foncière peut être intégrée dans le calcul de l'assiette subventionnable uniquement si la demande de subvention est adressée aux services de la Région au plus tard dans les deux mois qui suivent l'acquisition ou la signature du bail pour les baux de longue durée donnant lieu au paiement d'intérêts capitalisés sous forme de soulte.

Dans ce cas, la subvention régionale est calculée sur le prix de revient de la charge foncière comprenant notamment le montant de l'acquisition (dans la limite de l'estimation des domaines), les frais de notaire, les travaux de VRD.

2 - Au titre des dépenses pré-opérationnelles

- assistance à maîtrise d'ouvrage
- géomètre, sondages, études de sol
- curage, fondations spéciales
- désamiantage, éradication du plomb, dépollution des sols
- maîtrise d'œuvre (architecte, bureau d'études), ingénierie
- contrôle technique
- coordination santé, prévention et sécurité
- conduite d'opération
- label et certification, test de perméabilité à l'air, diagnostic énergétique
- publication, affichage, reprographie
- référé préventif, actes d'huissier.

3 - Au titre des travaux

- travaux de bâtiment
- désamiantage, éradication du plomb, dépollution des sols
- raccordement égouts
- branchement EDF/GDF
- travaux de VRD.

Les dépenses pré-opérationnelles qui datent de plus de deux années avant la date de notification de la subvention régionale ne peuvent en aucun cas être prises en compte.

DEPENSES NON SUBVENTIONNABLES

Les postes suivants ne peuvent en aucun cas être retenus pour le calcul des subventions ou leur paiement :

- frais financiers, révisions, taxes (TLE, CAUE, TDENS...), redevance parking
- sujétion voirie
- révisions, divers, actualisations, imprévus
- démolitions
- rémunération d'intermédiaire
- concours de concepteurs
- assurance dommage-ouvrage
- frais de déménagement
- frais de commercialisation
- frais de gardiennage, porte anti-intrusion
- TVA, sauf si le bénéficiaire de l'aide fournit une attestation par laquelle il certifie, sous sa responsabilité, ne pas la récupérer, en tout ou partie, directement ou indirectement, ni bénéficier du FCTVA.

ANNEXE A LA DELIBERATION N°2



**CONVENTION ENTRE LA FONDATION ABBE PIERRE
ET LA REGION ILE-DE-FRANCE
RELATIVE A LA PRODUCTION DE LOGEMENT TRES
SOCIAUX ET A LA LUTTE CONTRE LA PRECARITE
ENERGETIQUE**



La Région Ile-de-France représentée par M. Jean-Paul HUCHON, Président du Conseil régional d'Ile-de-France, en vertu de la délibération n° CR du
ci-après dénommée « la Région »

d'une part,

et

la Fondation Abbé Pierre représentée par M. Raymond ETIENNE, Président, en vertu de la délibération
ci-après dénommée « la Fondation »

d'autre part,

Après avoir rappelé que la Fondation et la Région conduisent l'une et l'autre une politique active en direction du logement des personnes les plus défavorisées depuis plusieurs années,

Considérant qu'il est nécessaire de produire plus de logements sociaux globalement en France et spécialement en Ile de France, qui concentre une part importante de la demande non satisfaite, et au-delà de cet effort quantitatif global, qu'il est aussi crucial de soutenir la production de logements accompagnés ou de logements d'insertion par le secteur associatif, pour offrir des réponses adaptées pour les situations les plus complexes à résoudre,

Sont convenues de ce qui suit.

Article 1 – Objet du programme

Décident d'engager une action conjointe et concertée en faveur de la production en maîtrise d'ouvrage d'insertion d'une offre nouvelle de logements locatifs très sociaux de qualité bien insérée en diffus en s'attachant à obtenir un coût d'usage spécialement réduit pour les occupants (performance énergétique notamment, qui fera l'objet d'une démarche d'évaluation.

Sont concernées par ce programme les opérations réalisées en pleine propriété ou en droit réel immobilier (bail à réhabilitation, bail à construction, bail emphytéotique), en acquisition-amélioration, comme en construction neuve, et conventionnées en PLAI ou ANAH très social.

Ce soutien conjoint et renforcé doit favoriser l'émergence de projets qui sinon ne verraient jamais le jour, mais aussi permettre aux maîtres d'ouvrage associatifs, en réduisant leur mise de fonds propres et leurs emprunts, de produire plus de logements, et ainsi de répondre plus rapidement aux nombreuses demandes en instance.

Il peut s'agir :

- de logements en diffus ou de lots de copropriété,
- de pensions de famille,
- de petites résidences sociales jeunes, dès lors qu'il ne s'agit pas d'opérations accompagnées par la Région au titre de son aide en faveur des foyers de jeunes travailleurs.

Au-delà de la dimension très sociale des opérations soutenues permettant de répondre, en termes de loyer, aux besoins de logement de personnes et ménages disposant de faibles ressources, le programme a pour objet la création de logements économes et performants, afin de lutter contre la précarité énergétique.

Les projets qui intègrent en outre une dimension d'insertion ou de réinsertion par l'emploi, en impliquant les futurs habitants dans la réalisation des travaux ou en faisant appel à des entreprises d'insertion, feront l'objet d'une attention particulière.

La Région et la Fondation s'accordent sur un objectif de création de 150 logements par an sur la période couverte par la convention.

Article 2 – Concertation sur les projets

Des réunions de concertation et d'information mutuelle sont mises en place en tant que de besoin entre les services de la Fondation et ceux de la Région, afin d'identifier les dossiers dont l'un ou l'autre des partenaires a été saisi, et qui peuvent être éligibles au présent programme.

Dans le cadre des réunions de concertation mises en place, les caractéristiques techniques, sociales et énergétiques des projets sont étudiées. Si l'intérêt de l'opération le justifie, un accompagnement financier du programme peut être envisagé quand bien même il ne réunirait pas l'intégralité des conditions techniques d'éligibilité posées par les dispositifs d'intervention de l'un ou l'autre des partenaires.

Sur la base de cette sélection, une instruction est engagée, dans le respect des procédures administratives et décisionnelles usuelles de chacun des partenaires, permettant de confirmer l'éligibilité des dossiers aux dispositifs d'intervention respectifs.

A l'issue de cette phase d'instruction, chaque partenaire en tient l'autre informé.

Article 3 – Engagement de la Fondation

La Fondation s'engage à financer les opérations éligibles dans le cadre de son règlement d'intervention sauf dérogation retenue au titre de l'article 2 alinéa 2 ci-dessus, son concours définitif ne pouvant intervenir, en tout état de cause, qu'après validation par son comité de projet et son bureau.

La Fondation s'engage à apporter systématiquement aux projets relevant de la présente convention un soutien majoré, à savoir jusqu'à 10% du prix de revient de chaque opération retenue, sans plafonnement, (le soutien étant normalement limité à 5% du prix de revient).

La Fondation s'engage à partager avec la Région les résultats de la démarche d'évaluation de la performance, des consommations et des dépenses effectives de charges constatées sur un échantillon des logements produits dans le cadre de son programme.

Les aides qu'elle accorde sont mises en œuvre dans le cadre de ses enveloppes budgétaires annuelles.

Article 4 – Engagement de la Région

La Région s'engage à financer les opérations éligibles de façon prioritaire, dans le cadre des dispositions de la délibération n° CR XX du XX XXX 2011 relative à la politique régionale du logement en Ile-de-France, sauf dérogation retenue au titre de l'article 2 alinéa 2 ci-dessus, son concours définitif ne pouvant intervenir, en tout état de cause, qu'après le vote de la commission permanente du Conseil régional.

La Région s'engage à apporter aux projets relevant de la présente convention un soutien majoré, à savoir un taux de 30 % du prix de revient de chaque opération retenue, dans le cadre des plafonds par mètre carré prévus par la délibération n° CR XX du XX XXX 2011, augmentés de 10 %.

La Région s'engage à étudier avec la Caisse des dépôts et consignations une adaptation du dispositif régional d'aide au portage foncier et immobilier, en vue d'intégrer les contraintes spécifiques des opérateurs de la maîtrise d'ouvrage d'insertion dans la détermination de la période de portage prise en compte.

Les engagements de la Région sont subordonnés au vote des crédits nécessaires dans le cadre de ses budgets annuels.

Article 5 – Mise en place d'un système de captation d'opportunités immobilières

Dans le but de contribuer à la création d'une offre nouvelle et de qualité pour les ménages défavorisés, la Région et la Fondation engagent une réflexion commune sur la mise en œuvre d'un dispositif permettant de faciliter la captation, par les opérateurs de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, d'opportunités immobilières dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration de logements très sociaux ou de lots de copropriété.

Article 6 – Capitalisation et pilotage

Afin d'alimenter les partenaires sur les éventuelles difficultés opérationnelles rencontrées, et sur les bonnes pratiques, un suivi des programmes accompagnés conjointement par la Fondation et la Région sera réalisé à l'issue de leur réalisation et de leur mise à l'habitation.

Ce suivi s'appuiera sur les informations communiquées par l'opérateur bénéficiaire et devra notamment permettre de vérifier les performances, notamment énergétiques, obtenues et d'apprécier l'évolution des charges en fonction des différentes solutions techniques retenues.

Il permettra également d'apprécier les mesures d'accompagnement des ménages mises en œuvre par l'opérateur dans le champ du « savoir habiter un logement performant », ainsi que les enseignements à retirer de l'analyse de l'usage sur la conception et la mise en œuvre des opérations soutenues et par voie de conséquence sur l'évolution des critères d'appréciation des projets.

La Région et la Fondation feront le point au moins annuellement, et en tant que de besoin, sur le suivi de cette convention. Le point annuel pourra être ouvert aux opérateurs concernés afin de permettre l'échange sur l'action menée.

La Région et la Fondation veilleront à s'informer mutuellement de l'éventuelle évolution de leurs conditions générales de soutien à la maîtrise d'ouvrage d'insertion, avant la mise en œuvre de toute évolution de ces conditions.

Article 7 - Communication

Toute publication et support de promotion relatifs à cette action conjointe seront élaborés en concertation, selon un visuel arrêté en commun par les services de communication des partenaires.

Article 8 - Résiliation

La présente convention peut être résiliée de plein droit en cas d'accord entre les parties.

Elle peut également être résiliée à la demande de l'une des parties, la résiliation devenant effective à l'issue d'un délai de deux mois commençant à courir à compter de la réception de la lettre de demande de résiliation.

Article 9 - Durée et modification

La présente convention est conclue pour la période 2011-2013 à compter de sa signature par les partenaires.

Toute modification de la présente convention fait l'objet d'un avenant adopté préalablement par le conseil d'administration de la Fondation et par la commission permanente du Conseil régional.

Fait en deux exemplaires originaux,

Le

Le

Le Président de la Fondation Abbé Pierre

Le Président du Conseil régional

ANNEXE A LA DELIBERATION N°3

AIDE REGIONALE AU PARC PRIVE

Les catégories bénéficiaires sont définies au regard de leurs ressources :

Plafonds de revenus imposables (en euros) (Année de référence : année n- 2)

| Nombre de personnes composant le ménage | Catégorie A | Catégorie B | Catégorie C |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Personne seule | 16 404 € | 24 059 € | 28 434 € |
| 2 personnes | 24 076 € | 35 311 € | 41 731 € |
| 3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge | 28 916 € | 42 409 € | 50 120 € |
| 4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge | 33 764 € | 49 520 € | 58 523 € |
| 5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge | 38 627 € | 56 652 € | 66 953 € |
| Par personne supplémentaire | 4 854 € | 7 119 € | 8 414 € |

Ces montants sont indexés sur l'évolution de l'indice INSEE des prix à la consommation hors tabac (IPC). La valeur de référence est celle du 31 octobre 2010 (120,03).

Montant de l'aide régionale :

TAUX DE PRISE EN CHARGE (En pourcentage maximum)

| Dispositif – type d'aide | Catégorie A | Catégorie B | Catégorie C |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Lutte contre le saturnisme Plafond de dépense de 8.000 € | 30 % | 70 % | 70 % |
| Copropriété en difficulté soutenue par la Région Propriétaire occupant Plafond de dépense de 5.000 € | 40 % | 40% | 20% |