

Aides à la pierre en 2001 : + 23 % en Rhône-Alpes

Pour la première fois depuis 1993, la production de logements sociaux en 2001 dans la région Rhône-Alpes a augmenté. Le nombre de logements (PLUS, PLA I et PLS) ainsi financés s'élève à 5 937, soit une augmentation de 23 % par rapport à l'année 2000. Un résultat qui s'explique.

Début 2001, Mme Lienemann, Secrétaire d'Etat au Logement, annonçait un plan de relance du logement social. Celui-ci comportait une série de mesures visant à augmenter de manière significative le rythme de production de logements sociaux :

- un meilleur financement des opérations, avec l'augmentation des valeurs de base et la possibilité d'accorder une majoration de subvention dans le cadre de contrats passés entre l'Etat et les organismes HLM
- un concours privilégié du 1% logement, avec une enveloppe de prêts complémentaires de 1 milliard par an au niveau national sur la période 2001-2003
- des adaptations réglementaires, facilitant notamment la production en acquisition-amélioration et la production en vente en état futur d'achèvement (VEFA)
- le dispositif de Prêt Locatif Social (PLS) rendu également accessible aux acteurs privés, offrant un taux d'intérêt avantageux (voir encadré)
- la signature des contrats de relance, négociés localement avec les organismes HLM, qui s'engagent à accroître le rythme de leur production sur la période 2001-2003
- la priorité dans l'utilisation des crédits à la production d'offre nouvelle (limitation des crédits PALULOS destinés à la réhabilitation).

5 937 UNITÉS SUPPLÉMENTAIRES EN RHÔNE-ALPES

Ces différentes mesures ont donc produit leurs effets avec une augmentation de 23 % en région Rhône-Alpes (+34 % au niveau national), soit 5 937 unités supplémentaires qui se décomposent comme suit :

- 3 732 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- 558 PLA d'Intégration
- 327 PLUS Construction-démolition
- 1 320 PLS

Près de 40 contrats de relance ont été signés avec les organismes HLM, représentant pour l'année 2001 un engagement sur 3 500 logements. Ces résultats

sont à mettre au crédit des efforts conjugués de tous les acteurs, services de l'Etat, organismes HLM et collectivités locales afin de mettre en oeuvre efficacement les objectifs du plan de relance. La contribution exceptionnelle du 1 % logement a permis d'améliorer le financement des opérations, avec une contribution sous forme de prêts de 103 MF au niveau régional (voir encadré).

La priorité donnée à l'offre nouvelle s'est traduite par une forte contrainte sur les crédits destinés à la réhabilitation des logements sociaux (67 MF consommés en 2001, contre 115 MF en 2000).

25 MILLIONS DE FRANCS CONSACRÉS AUX OPÉRATIONS DE DÉMOLITION

Comparativement à l'année 2000, le montant consacré aux opérations de démolition a plus que doublé, atteignant en 2001 25 MF, contre 10,5 MF en 2000, et correspondant à 800 logements. La déconcentration du financement des opérations de démolition, initiée en 2001 pour les opérations de moins de 100 logements se poursuit en 2002, étendue à l'ensemble des opérations. La montée en puissance des opérations de démolition dans le cadre des GPV (Grands Projets de Ville) et des opérations de renouvellement urbain devrait se poursuivre en 2002.

CRÉDITS POUR LA QUALITÉ DE SERVICE DANS LE LOGEMENT SOCIAL

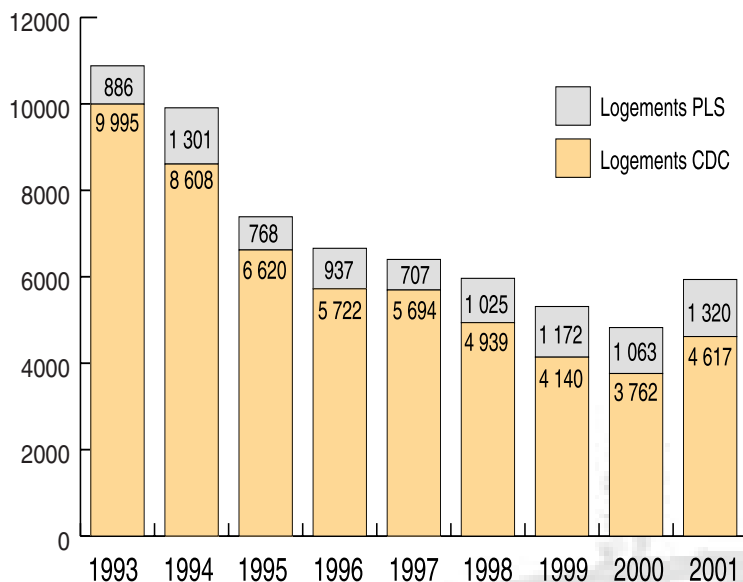
28 MF ont été engagés en 2001 pour l'amélioration de la qualité de service dans le logement social, soit deux fois plus qu'en 2000. Le département du Rhône, précurseur au niveau national en la matière, se distingue, avec 17 MF de crédits engagés sur ces actions. Celles-ci portent essentiellement sur des opérations de sécurisation et sur la remise en état de logements (dans le cadre notamment de projets d'insertion professionnelle, inscrits au Contrat de Plan Etat-Région). L'obtention de ces crédits est conditionnée à la signature d'une convention liant le ou les organismes, l'Etat et la collectivité locale. La signature de conventions de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) des contrats de ville sera encouragée et privilégiée en 2002. Dans le cadre de l'appel à projet national "Mieux vivre ensemble", 17 projets ont été retenus dans la région Rhône-Alpes (7 ont été financés en 2001, 10 le seront en 2002).

RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

Le rythme de réhabilitation du parc privé a fléchi en 2001. En ce qui concerne les aides aux propriétaires occupants (*primes PAH*), 6 160 logements ont été réhabilités en 2001, correspondant à 69 MF de primes (soit une baisse de 5 % en montant et de 10 % en nombre de logements par rapport à 2000). La part des réalisations en OPAH (*Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat*) continue de baisser en 2001, au profit du diffus. Les crédits versés dans le cadre de la PAH très sociale sont en plus forte diminution.

Pour les propriétaires bailleurs, la situation est analogue : les primes engagées et le nombre de logements améliorés sont en baisse de 15 % par rapport à l'année 2000. On constate également une augmentation de la part du diffus, au détriment des opérations en OPAH et en PST (*Programme Social Thématique*).

Production de logements locatifs sociaux



LES PRÊTS LOCATIFS SOCIAUX

Afin de relancer le logement dit "intermédiaire" et de faciliter la production de logements abordables dans les zones "tendues", une réforme du financement des Prêts Locatifs Sociaux (PLS) a été conduite. Ces prêts sont distribués par la CDC, le CFF et les établissements choisis par l'appel d'offres du 12 janvier 2001 (soit la Caisse d'Épargne, le Crédit Agricole, le Crédit Mutuel et Dexia). Ils sont accordés à toute personne physique ou morale et leur champ d'application est identique à celui du PLUS.

Les plafonds de ressources des ménages locataires s'établissent au niveau du plafond PLUS majoré de 30 %, tandis que les loyers sont limités à 150 % des plafonds PLUS. Les taux d'intérêt sont indexés sur le livret A et se situent en 2001 entre 4,75 et 5 %. Les opérations financées par des PLS bénéficient du taux réduit de TVA et de l'exonération de TFPB (pendant 15 ans).

BILAN DU CONCOURS PRIVILÉGIÉ DU 1 % LOGEMENT EN 2001

L'exercice 2001 de la région Rhône-Alpes est positif à plus d'un titre :

- En premier lieu, l'enveloppe de 102 millions de francs alloués à la région par le Ministère chargé du logement a été dépassée de façon notable. En effet, 103,3 millions ont été agréés. Cette augmentation, qui résulte d'un accord entre la DRE Rhône-Alpes, l'URCIL et les DDE concernées, n'a pas d'équivalent dans les autres régions. Cependant, il s'agit d'une mesure exceptionnelle qui ne pourra être reconduite en 2002.
- Dans le cadre du montant agréé de 103,3 millions de francs, certains collecteurs de Rhône-Alpes ont choisi de se "sur-engager" par rapport au montant de leur obligation individuelle, tenant ainsi à souligner leur position de partenaires privilégiés des organismes HLM de Rhône-Alpes.
- Les 103,3 millions de francs du concours privilégié ont été investis dans 140 opérations, contribuant au financement de 1 759 logements "PLUS".
- Ces opérations sont essentiellement des programmes inscrits dans les plans de relance et les secteurs géographiques prioritaires. L'équilibre financier des opérations a également constitué un critère de priorité.
- Le montant moyen du concours privilégié par logement est de 58 713 francs. Il est à noter que ce montant se situe selon les départements dans une fourchette allant de 48 555 à 62 810 francs. Cet écart entre les départements s'explique essentiellement par la formation des coûts, la quotité moyenne de l'investissement du "Milliard PLUS" en Rhône-Alpes étant de 10 %.

Lydie BOSCH • DRE
Jean-Marc TOMI • ANPEEC