



Direction  
Départementale des  
Territoires

de l'Ariège

# INSTANCE DE CONCERTATION LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (LLS)

Réunion du 7 juin 2019



# Introduction

Le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) demande à ce que chaque département mette en place une instance de concertation sur le logement locatif social (LLS).

L'objectif de cette concertation est d'avoir une vision partagée sur la stratégie LLS et sa programmation (permettant des arbitrages le cas échéant).



# Déroulé de la réunion

- Situation de l'Ariège en matière de logement social,
- Programmation 2019 sur le parc public,
- Pacte d'investissement 2020-2222,
- Moyens d'intervention d'Action Logement,
- Interventions du Conseil Départemental en matière de logement social,
- Plan « logement d'abord »,
- Accompagnement social lié au logement,
- Orientations du PDALHPD relatives au logement social,
- Programmation prévisionnelle 2020 et suivantes,
- Stratégie production LLS à court et moyen terme en Ariège.



# La situation en Ariège

## Contexte général (source INSEE et Filocom 2015) :

- 152 499 habitants
- 12,8 % ont 75 ans ou plus (contre 10,7 % en Occitanie)
- 12,3 % de taux de chômage (contre 10,3 % en Occitanie)
- 23,7 % des ménages sont sous le seuil de pauvreté (contre 21,6 % en Occitanie),
- 63,5 % des ménages ariégeois ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM et 33,9 % ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM (contre respectivement 58,5 % et 30,8 % en Occitanie)
- 11,3 % de logements vacants, 7,6 % sont vacants depuis plus d'un an (contre respectivement 10,1 % et 5,7 % en Occitanie)
- 7,4 % des résidences principales sont de « qualités médiocres » dites catégories 7 et 8 (contre 3,8 % en Occitanie)

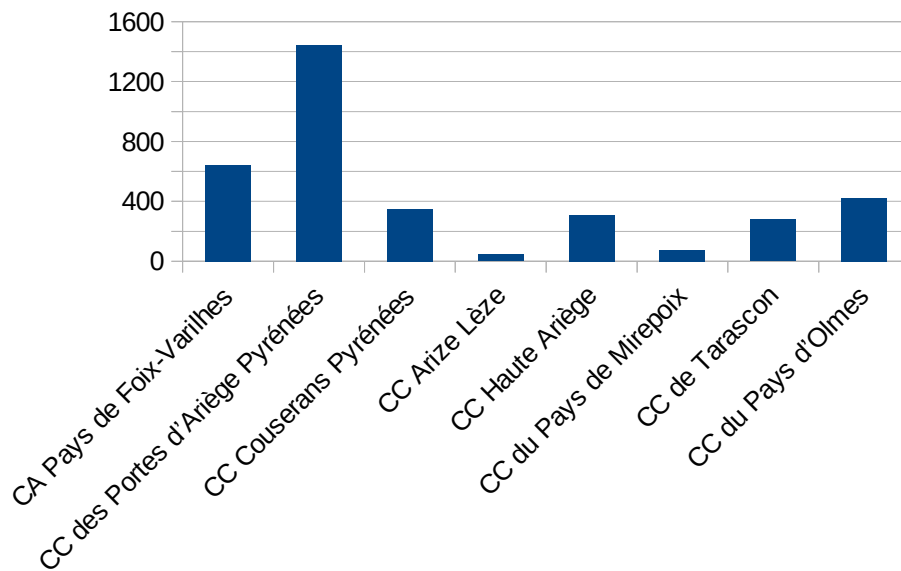


# La situation du logement social en Ariège

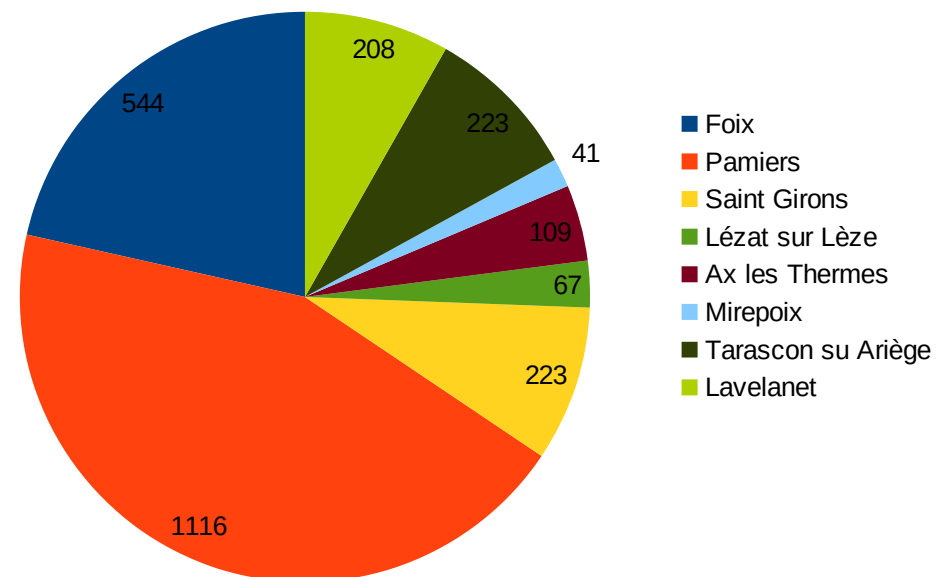
## Le parc locatif social HLM (source RPLS 2018) :

- 5 % des résidences principales sont des logements HLM (3617 logements HLM au 1<sup>er</sup> janvier 2018) avec un maximum sur la CC des Portes d'Ariège Pyrénées.

Logements HLM par EPCI



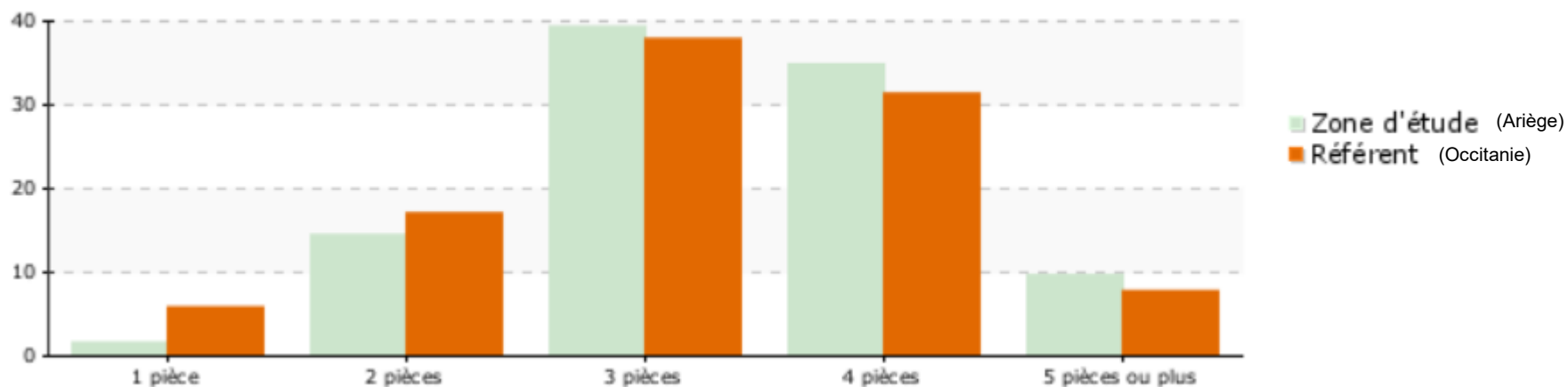
Logements HLM par villes centres



# La situation du logement social en Ariège

- 7,3 % de logements HLM vacants (contre 3,5 % en Occitanie)
- 4,6 % de logements HLM vacants de plus de 3 mois (contre 3,5 % en Occitanie)
- 11,9 % de taux de mobilité (contre 10,9 % en Occitanie)
- 20 % des logements HLM sont des logements individuels (contre 17,9 % en Occitanie)
- Majoritairement des T3 (près de 40%)

Typologie du parc HLM en 2018 (en %)

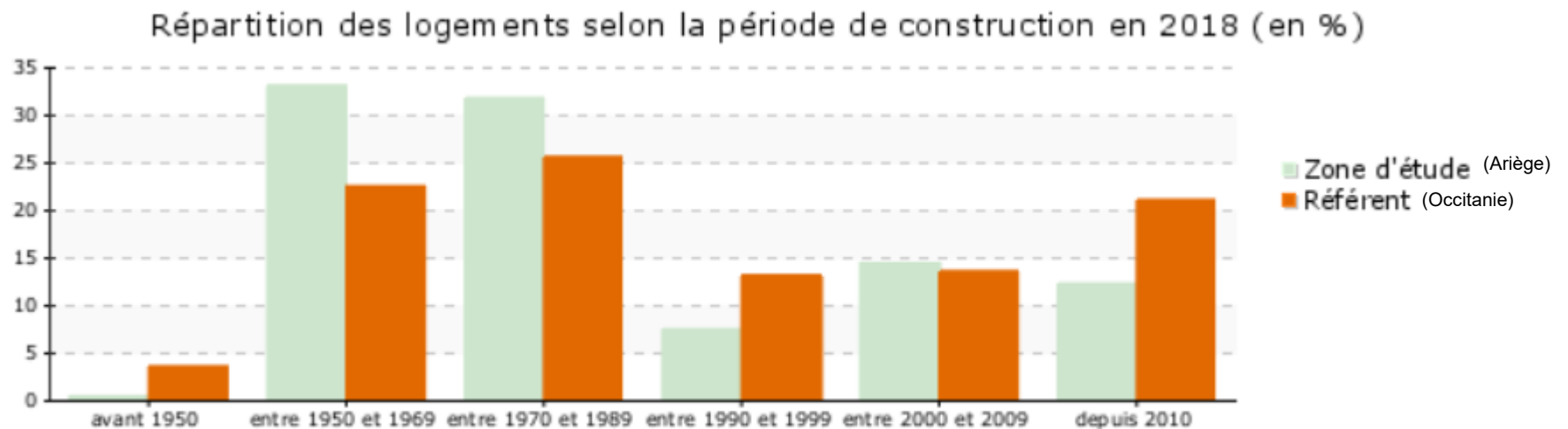


Source : RPLS MEDDTL SoeS (hors logements non conventionnés des SEM)



# La situation du logement social en Ariège

- Plus de 50 % des logements HLM construits avant les années 1980.



Source : RPLS MEDDTL SoeS (hors logements non conventionnés des SEM)



# La situation du logement social en Ariège

**338 logements HLM produits entre 2010 et 2018 soit 40 logements par an en moyenne :** (source Sisal)

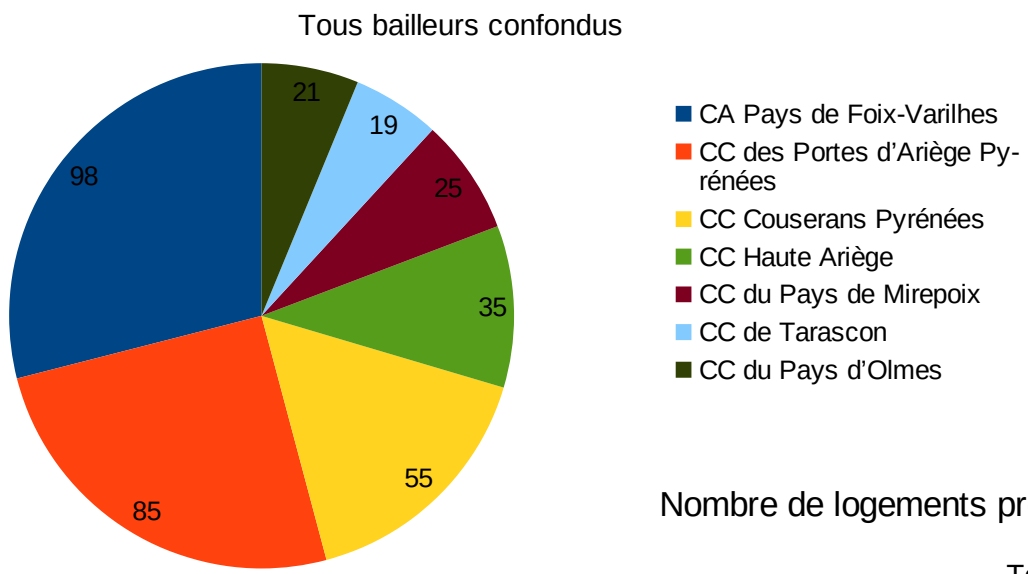
- **277 logements (149 PLUS / 122 PLAI / 6 Palulos) par l'OPH de l'Ariège** (250 neufs, 21 en acquisition / amélioration et 6 en réhabilitation) majoritairement sur les EPCI de la CA Pays de Foix Varilhes (98), de la CC Couserans Pyrénées (55), de la CC des Portes d'Ariège Pyrénées (51), de la CC Pays d'Olmes (19), de la CC Haute Ariège (35) et de la CC du Pays de Tarascon (19),
- **61 logements neufs (38 PLUS / 23 PLAI) par Alogéa** majoritairement sur les EPCI de la CC du Pays de Mirepoix (25), de la CC des Portes d'Ariège Pyrénées(34) et de la CC du Pays d'Olmes (2).





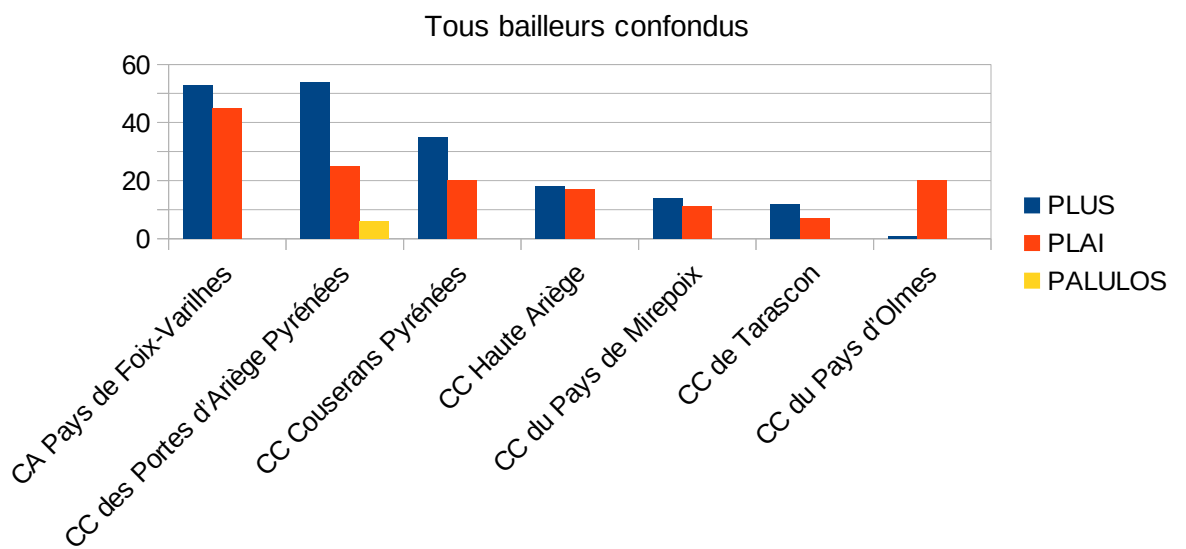
# La situation du logement social en Ariège

Nombre de logements produits par EPCI (2010-2018)



## Parc HLM

Nombre de logements produits par EPCI et par produits (2010-2018)



# La situation du logement social en Ariège

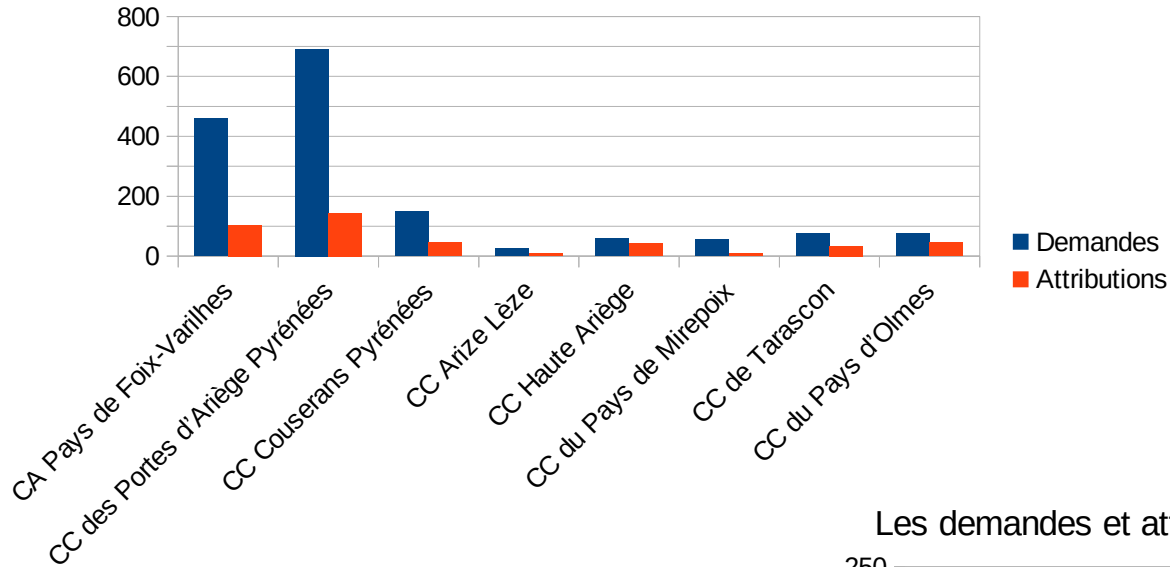
## La demande HLM :

- 1590 demandes actives dont 428 en mutation au 31 décembre 2018
- 429 attributions dont 69 en mutation au 31 décembre 2018
- 76,6 % des demandes ont moins d'un an (59,5 % en Occitanie)
- 46,5 % des demandeurs sont des personnes seules et 21,7 % des ménages de deux personnes (respectivement 42,1 % et 22,4% en Occitanie)
- 28,6 % demandent des T2 et 37,2 % des T3 (respectivement 30 % et 31,9 % en Occitanie)
- Des EPCI où se concentre la demande (moins d'un 1/3 des demandes satisfaites dans ces secteurs).

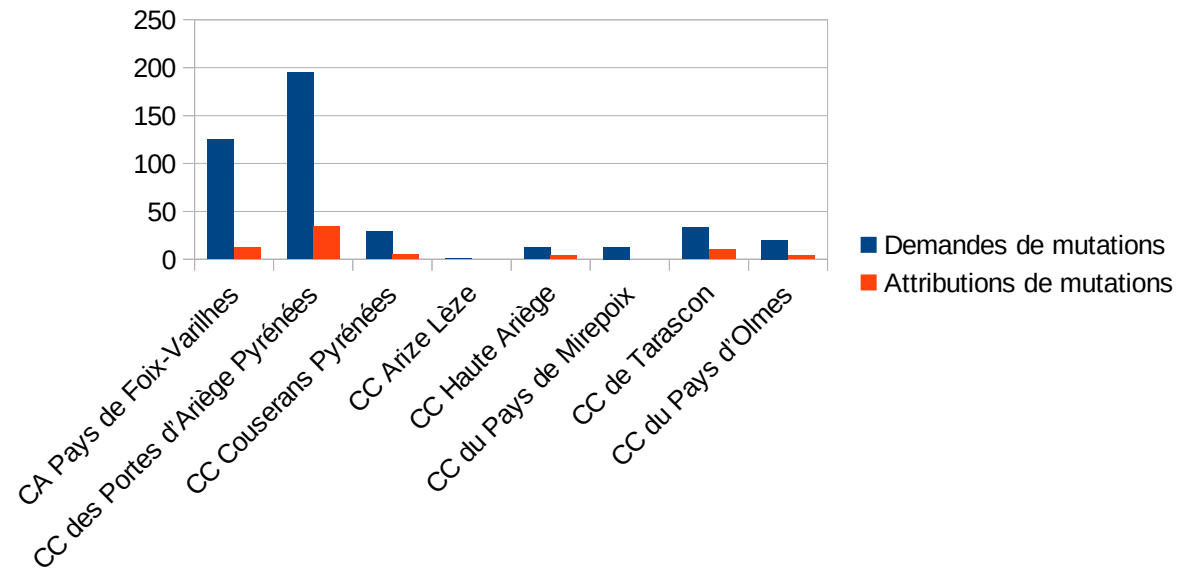


# La situation du logement social en Ariège

Les demandes et attributions HLM par EPCI hors mutations



Les demandes et attributions de mutations HLM par EPCI



# La situation du logement social en Ariège

**Le Parc social dans son ensemble en 2018** (source RPLS 2018, source DDT09) :

	Nombre de lgts
Parc HLM	3617
Parc privé conventionné Anah	2089
Parc communal conventionné	851
Total	6557



# Financements 2019 parc public validés en CRHH

## Aides PLAI :

- 5 400 € par logement (classe géographique de tension 3),
- 5 000 € par logement (classe géographique de tension 4),

## Bonus :

- 900 € pour acquisition / amélioration,
- 500 € pour PLAI Adapté,
- 500 € pour PLAI structure,

## Aides PLAI Adapté :

Montant de subvention en € / lgt PLAI adapté	LOGEMENT ORDINAIRE <sup>1</sup>			LOGEMENT – FOYER
	dans une opération comportant 1,2 ou 3 PLAI adaptés	dans une opération comportant 4, 5, 6, 7 ou 8 PLAI adaptés	Dans une opération comportant 9 PLAI adaptés et plus	dans une opération de pension de famille ou résidence sociale
Montant IdF et PACA	18 630	13 980	7 480	7 480
Montant hors IdF et PAC	13 980	10 480	5 600	5 600



# Programmation 2019 parc public validée en CRHH

## OPH de l'Ariège :

- 11 logements neufs (8 PLUS / 3 PLAI) à Ferrières centre bourg,
- 12 logements neufs (8 PLUS / 4 PLAI) à La Tour du Crieu, « le Bucher »,
- 3 logements en acquisition / amélioration (1 PLUS / 2 PLAI) à Foix (rue Lafaurie) dans le cadre de l'ANRU

## Alogéa :

- 6 logements neufs (4 PLUS / 2 PLAI) à Dun (extension de l'écoquartier),

## **16 logements communaux en réhabilitations (Palulos communales)**

programmés sur : la CA Pays de Foix Varilhes (10), la CC Pays Couserans Pyrénées (4) et la CC Pays d'Olmes (2)

**Enveloppe : 60 400 € d'AE**



# Opérations engagées en 2019

## OPH de l'Ariège :

- 27 logements neufs (10 PLUS / 17 PLAI) à Pamiers (rue Pierre Séward, près de la Gare) financés dans le cadre de l'ANRU au titre de la reconstitution en vue de la démolition de 79 logements à la Gloriette.



# Pacte d'investissement 2020-2022

signé entre l'État et les représentants des bailleurs sociaux

Sur la période 2020-2022, l'investissement annuel attendu est de :

- 110 000 agréments
  - dont 40 000 PLAI
  - dont un plus grand nombre destiné au développement de places en pension de famille et résidences sociales
- 125 000 logements rénovés (gain d'au moins 1 étiquette énergétique, dans le cadre de l'objectif global de 500 000 rénovations par an) avec une accélération du nombre de passoires thermiques éradiquées

Par ailleurs, l'accompagnement social des ménages les plus modestes sera fortement amplifié.





# Pacte d'investissement 2020-2022

## Production neuve

- Crédits FNAP : Maintien du montant moyen de subvention par type de logements.
- TVA : taux ramené à 5,5 % pour les PLAI, les acquisitions-améliorations de PLUS et les opérations menées dans le cadre du NPNRU (PLF 2020).

## Accompagnement social

- Abondement du FNAVDL de 15 M€/an
- Élargissement de la gouvernance du fonds au mouvement HLM
- Maintien de l'affectation des astreintes DALO au FNAVDL



# Les moyens d'intervention d'Action Logement



# Les interventions du Conseil Départemental



# Le plan « logement d'abord »



# L'accompagnement social lié au logement



# Le PDALHPD



# Programmation prévisionnelle 2020 parc public

## OPH de l'Ariège :

- 4 logements en acquisition / amélioration (2 PLUS / 2 PLAI) à Foix (place Freycinet) dans le cadre de l'ANRU selon SPLS,
- 17 logements en résidence d'accueil à Foix (boulevard Alsace Lorraine) avec l'association APRES selon le PSP,
- 20 logements en acquisition / amélioration (14 PLUS / 6 PLAI) à Bénagues, Camp de Mesous selon le PSP.



# SPLS

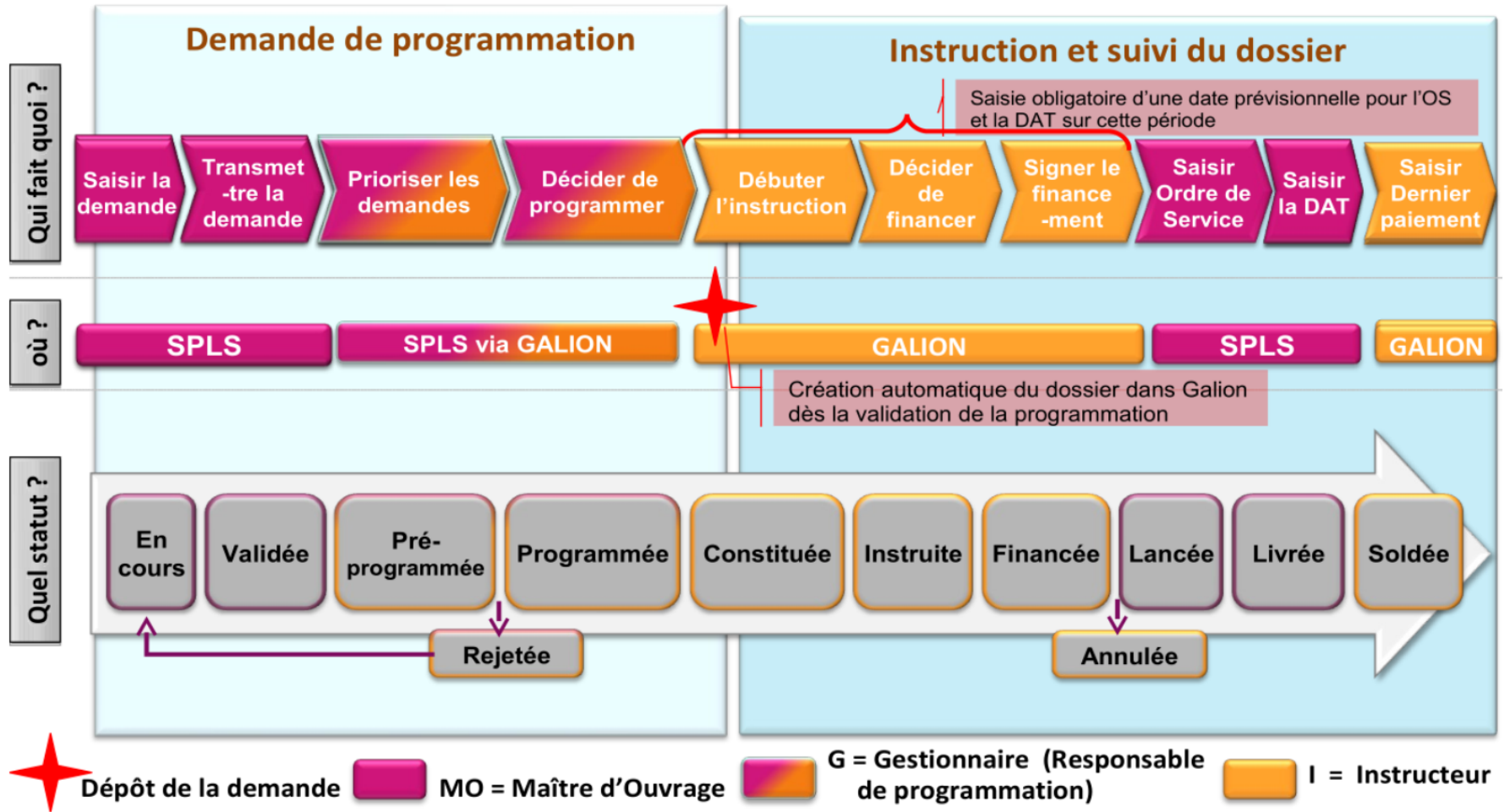
- Depuis 2018, les opérations HLM LLS de droit commun sont saisies par les bailleurs dans l'outil informatique SPLS (suivi et programmation du logement social) l'année n-1 en vue d'une programmation du FNAP,
- Elles sont validées par le CRHH en début d'année avant d'être instruites par la DDT,
- La DREAL et l'USH ont établi une charte d'utilisation commune qui est en cours de validation,
- La programmation 2020 doit être saisie avant fin juin 2019.





# SPLS

Qui fait quoi, quels sont les statuts d'avancement ?



# Financement de logements communaux

- La PALULOS est une prime pour la réhabilitation des logements de plus de 15 ans appartenant aux communes depuis plus de 10 ans
- Le PLUS est un prêt destiné aux logements acquis récemment par les communes, aux transformations d'usage et depuis peu aux constructions neuves
- Le PLAI est un prêt destiné aux logements très sociaux
- Ces dispositifs ouvrent droits à des aides indirectes : TVA réduite, exonération TFPB, prêt bonifié
- Ne peuvent être conventionnés (avec ouverture de droits APL pour les locataires) que les logements PLUS ou PLAI ou PALULOS
- NB : un financement DETR ne peut être attribué que sur de la PALULOS (PLUS et PLAI incompatibles avec une autre aide de l'Etat)



# La stratégie production LLS à court et moyen terme

## **Prioriser les logements LLS :**

- Dans le cadre de l'ANRU,
- En réhabilitation ou construction en dents creuses dans les centres anciens où s'exprime la demande,
- En petit collectif ou habitat groupé plutôt qu'en individuel qui est plus consommateur d'espace,

## **Orienter la production sur de petites typologies : T1, T2, T3**

**Encourager la production de structures type pensions de famille, résidences d'accueil et résidences pour l'habitat des jeunes, le développement de logements à bas niveau de quittancement (PLAI adapté)**



# DDT de l'Ariège

