

Lettre d'information

Observatoire de l'Habitat

#1

janvier 2013



Bilan du PLH 2011 - 2012

Sommaire

- 1- Les constats : des besoins multiples et des difficultés d'accès au logement
- 2- Les priorités : améliorer la qualité des logements existants et le confort des ménages
- 3- Les résultats : une dynamique de construction qui favorise le développement d'une offre diversifiée

Edito

Enjeu de solidarité et d'inclusion, la politique d'habitat que nous voulons conduire se doit d'être équilibrée sur le territoire et répondre aux besoins des familles comme des individus. La mobilité et les ruptures dans la vie de chacun créent des besoins nouveaux tandis que la situation économique génère pour de nombreux ménages des difficultés d'accès à un logement de qualité et appelle un effort des acteurs publics locaux.

La Communauté d'agglomération Pau Pyrénées s'est engagée dans la mise en œuvre de son second Programme Local de l'Habitat par délibération du 29 avril 2011. Solidaire, éco-responsable et ambitieux pour le développement du territoire, cet outil est le fruit d'un travail partenarial dont je suis fière.

Nous avons voulu également doter ce PLH d'un Observatoire de l'Habitat afin de partager nos connaissances et actualiser notre vision des enjeux ; mais aussi de contribuer à l'évaluation des actions engagées par notre collectivité et nourrir la réflexion stratégique.

Dans cette première lettre de l'Observatoire consacrée au bilan de la première année pleine du PLH de la Communauté d'agglomération vous pourrez découvrir nombre d'indicateurs et d'informations utiles.

C'est par une convergence de tous, agglomération, communes, partenaires publics, aménageurs et constructeurs, associations, que nous pourrons aller plus loin dans les réponses apportées aux habitants et contribuer à régénérer les centres urbains dans un esprit de développement durable.

Martine Lignières-Cassou

Présidente de la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées

“1500 logements construits

“465 logements locatifs sociaux financés

“150 logements en accession sociale commercialisés

“280 aides à des primo accédants dans l'ancien

“1800 € coût plafond du m² pour tout achat en accession sociale

“2100 € coût plafond du m² pour tout achat en accession intermédiaire

“390 M€ d'activité générée en 10 ans dans le bâtiment

“7000 personnes reçues à Re-sources

1 - Les constats : des besoins multiples et des difficultés d'accès au logement

*** Un territoire attractif qui génère une forte mobilité résidentielle notamment dans le parc existant**

En 2009, l'agglomération paloise compte 148 521 habitants, soit environ 760 nouveaux habitants par an depuis 1999. Cette dynamique, portée à part égale entre la ville centre et le reste du territoire (Pau concentre 53 % de la croissance démographique du territoire), génère d'importants mouvements dans le parc de logements : entre 2005 et 2009, 40 % des ménages ont changé de logement, soit 28 800 ménages, et 1 ménage sur 2 a bougé dans la ville centre. Ces flux, qui reflètent les parcours résidentiels des ménages, révèlent également des besoins en logements importants.

Les données relatives aux logements occupés par ces nouveaux arrivants confirment le rôle d'accueil que joue le parc locatif privé sur le territoire, et en particulier dans le coeur d'agglomération. 54 % des nouveaux ménages s'installent dans ce parc, alors que ces logements ne représentent que 32 % du parc total. Le parc locatif privé permet donc aux mobilités de s'opérer et assure un rôle d'ajustement immédiat entre demande et offre de logements.

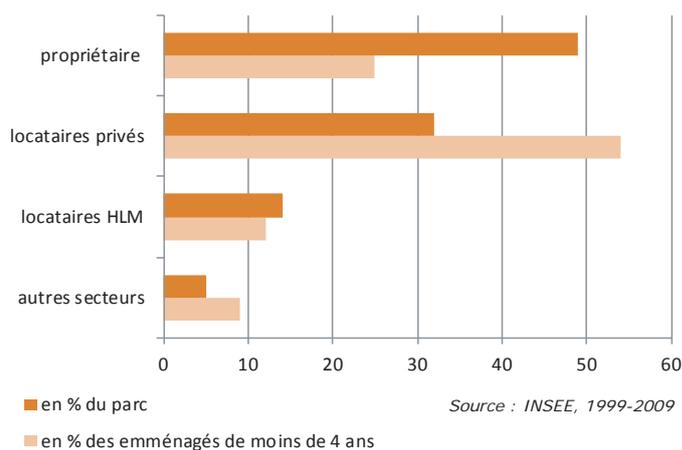
Ainsi, développer l'attractivité du territoire tout en garantissant des conditions d'occupation décentes des ménages passe inévitablement par un effort de revalorisation du parc existant, que l'agglomération mène de façon prioritaire à travers notamment ce second PLH.

Chiffres clefs

Données socio-démographiques

- 148 521 habitants en 2009
- 2 personnes par ménage en moyenne en 2009 (contre 2,15 en 1999)
- 46 % des ménages sont composés d'une seule personne (contre 41 % en 1999)
- 13 % des ménages bénéficient des minima sociaux
- environ 75 000 emplois en 2009 (+ 17 % depuis 1999)
- 23 700 personnes habitant en dehors de l'agglomération viennent y travailler chaque jour

Poids des secteurs d'occupation dans le parc et leur contribution dans la mobilité



“760 habitants

> C'est le nombre d'habitants supplémentaires par an sur l'agglomération entre 1999 et 2009

1999 - 2009		Taux d'accroissement annuel	
		Solde naturel	solde migratoire
PAU	+ 403 habitants/an	+ 0,2 % par an	+ 0,3 % par an
CAPP	+ 756 habitants/an	+ 0,2 % par an	+ 0,3 % par an
Reste du Scot Grand Pau	+ 1 047 habitants/an	+ 0,2 % par an	+ 1,3 % par an
Département	+ 5 016 habitants/an	+ 0 % par an	+ 0,8 % par an
Aquitaine	+ 29 718 habitants/an	+ 0,1 % par an	+ 0,9 % par an

* La fragilisation des ménages accentue les difficultés d'accès à la propriété

L'agglomération paloise reste un territoire où le revenu médian par unité de consommation est faible : avec 19 134 euros/UC en 2009, soit 1595 euros/mois, il se situe dans la fourchette basse d'agglomérations de taille similaire. En 2009, 40 % des ménages ne sont pas imposables.

Revenu médian par UC en 2009	
CA du Douaisis	15 344
CA Pau-Pyrénées	19 134
CA de La Rochelle	19 314
CA du Pays de Vannes	19 547
CA d'Annecy	21 211

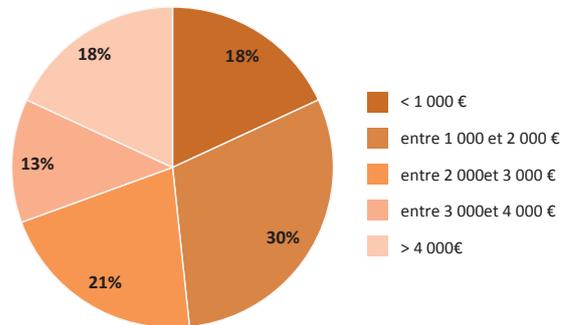
Les tendances observées à l'échelle nationale révèlent que le logement et les dépenses qui y sont rattachées (dépenses contraintes) pèsent de plus en plus lourds dans le budget des ménages, ce qui renforce les tensions sur le pouvoir d'achat. La pression sur le budget des ménages varie également en fonction des statuts d'occupation : pour 40 % des ménages locataires, le logement représente 30 % des dépenses.

Sur l'agglomération, 40 % des ménages disposent de moins de 2 000 euros par mois, et environ 1 ménage sur 2 a une capacité d'emprunt maximum de 100 000 euros. Ces ménages sont de fait exclus du marché de l'accession et éprouvent également des difficultés d'accès à un logement locatif de qualité (loyer d'un T3 en 2012 : 530 euros/mois*, soit 30 % de taux d'effort au regard de leurs ressources).

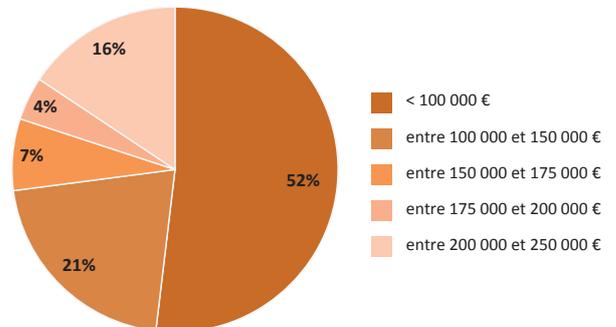
En 2009, 1 ménage sur 2 est de fait locataire de son logement (contre 52 % en 1999), soit environ 35 000 ménages, et 19 000 d'entre eux bénéficient d'une aide au logement de la Caisse d'Allocations Familiales en 2011.

* Source: Observatoire des loyers des Pyrénées Atlantiques de l'AUDAP

Répartition des ménages selon leurs ressources



Répartition des ménages selon leur capacité d'endettement



“100 000 €

> C'est la capacité d'endettement maximum d'1 ménage sur 2 dans l'agglomération



A RETENIR

Un marché immobilier qui se stabilise depuis 2008

Le marché palois, principalement porté par la ville centre (70% des transactions de l'agglomération en 2011) est relativement dynamique : + 4 % de transactions par an depuis les deux dernières années, soit environ 1 200 transactions par an, dont 90% de biens collectifs. Si la crise nationale de 2008 n'a pas impacté trop fortement le territoire, les prix de vente semblent cependant se stabiliser depuis.

En 2011, le prix de vente moyen d'un appartement ancien est de 1 770 euros/m². Ce marché reste très hétérogène, et certains produits nécessitent d'importants travaux de réhabilitation qui viennent alourdir le budget des acquéreurs.

La production de logements privés reste très orientée sur les petits produits d'investissements fiscaux immobiliers, dans une gamme de prix qui ne correspond pas aux ressources des ménages locaux (environ 3 200 euros/m² pour un appartement neuf, soit environ 202 000 euros pour un T3).

“ 202 000 €

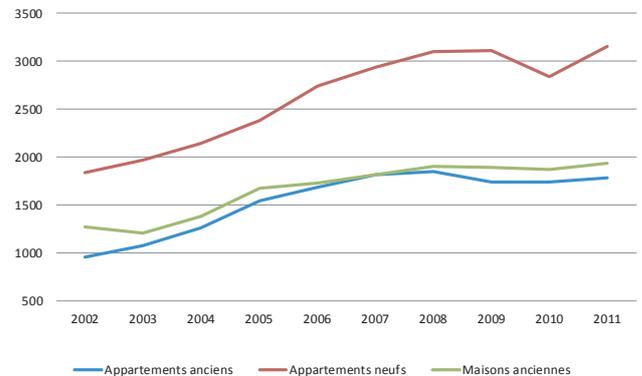
> C'est le prix de vente moyen d'un T3 neuf en 2011

Ma «Première Pierre» - Logement ancien

Face à la difficulté des ménages à accéder à la propriété, la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées a mis en place, depuis 2010, un dispositif d'aide à l'accession sociale dans l'ancien, sous conditions de qualité thermique des logements.

Ce dispositif a ainsi permis depuis 2011 à 280 ménages primo-accédants d'acquérir leur résidence principale dans le parc ancien. L'objectif initial inscrit dans le PLH était de 60 à 80 dossiers par an.

Évolution des prix au m² des transactions entre 2002 et 2011 par type de bien*



*Le marché des maisons neuves - biens de moins de 5 ans - reste marginal dans la base de données Perval (en moyenne 13 ventes référencées par an)

Source: Perval - Notaires de France

en bref Le PLH

La Communauté d'agglomération Pau-Pyrénées a fixé un cap ambitieux à son PLH : penser la politique de l'habitat en interaction avec les politiques des déplacements et de l'urbanisme, en vue d'une agglomération solidaire et durable.

6 orientations stratégiques prioritaires pour 2011-2022

- Permettre les mouvements résidentiels des ménages en répondant à leurs aspirations
- Mettre en œuvre une politique foncière volontariste et responsable et impulser des opérations d'aménagement
- Permettre l'accès de tous au logement en prenant en compte l'évolution des modes de vie et leurs ressources
- Diversifier l'offre de logements afin de faciliter et d'organiser les parcours résidentiels grâce à une mixité des statuts d'occupation à l'échelle des communes et quartiers de l'agglomération.
- Produire un habitat durable
- Faire vivre le PLH et s'engager ensemble dans la réalisation de ses objectifs

Des objectifs quantitatifs

- Production d'environ 1000 logements par an dont 250 logements locatifs sociaux publics familiaux et 240 logements en accession sociale et intermédiaire
- Amélioration de 300 à 350 logements par an

Un PLH territorialisé : il décline ses objectifs pour chaque commune en tenant compte des spécificités de leur territoire et permet de:

- densifier les zones urbanisées existantes
- diversifier les typologies de bâti favorisant une mixité d'usage et fonctionnelle
- favoriser la densité et l'intensité urbaine autour des centres urbains, des bourgs existants et des zones desservies par les transports,
- organiser l'urbanisation autour des espaces publics, des équipements et des services.

2 - Les priorités : améliorer le confort des logements existants et la qualité de vie des ménages

Objectifs annuels
300 à 350 logements à améliorer par an
140 à 170 conseils préalables

* Accroître le confort thermique et lutter contre l'habitat indigne

Dans la perspective de promouvoir un habitat confortable, sain et durable, l'habitat ancien construit généralement selon des normes et des exigences plus faibles, représente un potentiel d'amélioration conséquent. A l'échelle de l'agglomération, 8 logements sur 10 ont plus de 20 ans et près de 2 000 logements sont potentiellement indignes.

La lutte contre l'indignité et la précarité énergétique ainsi que l'amélioration du confort thermique des logements figurent comme des priorités pour l'agglomération. Le conseil communautaire a délibéré en février 2011, afin de pouvoir mobiliser, à travers le Contrat Local d'Engagement, des fonds du FART, et de pouvoir attribuer aux propriétaires occupants modestes et très modestes une aide complémentaire à celles de l'ANAH. **265 logements améliorés en 2011, soit 87 % environ des objectifs du PLH.**

Parmi ces logements réhabilités, **230 propriétaires occupants** ont pu bénéficier d'une aide financière leur permettant d'améliorer leur logement, en 2011, **soit 115 % des objectifs annuels du PLH.** Parmi les propriétaires occupants aidés 1 sur 2 a des ressources très modestes.



* Développer les conseils préalables et les diagnostics

Afin de sensibiliser les propriétaires aux dispositifs d'aides auxquelles ils peuvent prétendre, l'agglomération a souhaité développer l'accompagnement à travers la réalisation de conseils et de diagnostics adaptés selon chaque situation. Ainsi, **près de 300 diagnostics préalables aux travaux d'amélioration du confort thermique ont été réalisés en 2011, soit 185 % des objectifs annuels du PLH.**

* Encourager l'offre locative privée

40 logements locatifs privés ont bénéficié d'une aide de l'ANAH en 2011 en compensation de leur conventionnement, soit 88 % des objectifs du PLH. Cette offre, principalement localisée sur Pau, reste peu développée, du fait notamment de la réforme de l'ANAH en janvier 2011, qui a fortement diminué et réorienté ses aides en faveur des propriétaires occupants. Pour que ces dernières restent attractives, la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées abonde de manière significative ces aides.

L'agglomération, qui souhaite développer cette offre à finalité sociale, en garantissant aux bailleurs une sécurisation des rapports locatifs soutient l'Agence Immobilière Sociale qui assure une gestion locative adaptée. Ainsi, depuis 2007, environ 100 ménages ont pu bénéficier d'une attribution de logements, dont 60 en 2011. Le recentrage des aides accordées par l'ANAH au 1er janvier 2011 aux propriétaires bailleurs impacte directement le volume de logements qui, jusqu'à présent, pouvaient être améliorés et/ou remis sur le marché, du fait de contreparties importantes demandées aux propriétaires pour pouvoir bénéficier d'une aide financière.



« Plaisir d'habiter »

Afin de conforter les actions mises en oeuvre depuis 2004 et de poursuivre sa politique de l'habitat en prenant en compte les réalités sociales des territoires et les difficultés liées au logement, la CAPP s'est engagée dans un nouveau programme d'aide - « Plaisir d'Habiter ».

Elle exprime ainsi de manière plus forte sa volonté d'éradiquer l'habitat indigne sur son territoire, d'améliorer le confort thermique des logements, d'agir de façon préventive sur le marché locatif privé, de garantir de meilleures conditions d'habitat à l'ensemble de ses habitants et de mener une politique ciblée et coordonnée pour le traitement de l'ensemble de ces situations.

3 - Les résultats: une dynamique de construction qui favorise le développement d'une offre diversifiée

Objectifs annuels
1000 logements neufs par an dont 50% abordables

“220

> C'est le nombre de logements locatifs sociaux publics livrés en 2011 ou qui le seront prochainement

* 790 logements construits en 2011, soit 80 % des objectifs du PLH

Entre 2009 et 2011, 750 logements ont été commencés en moyenne par an sur l'agglomération.

En 2010 et 2011, respectivement 809 et 814 logements ont été autorisés ; la tendance 2013 préfigure un marché de la construction légèrement moins dynamique dans les mois à venir. Le contexte national et local actuel suscite des attentes du côté des professionnels et des ménages.

Cette construction est majoritairement portée par le collectif (8 logements neuf sur 10) et reste ciblée sur la ville centre. Ainsi, 53 % des logements construits en 2011 le sont sur Pau.

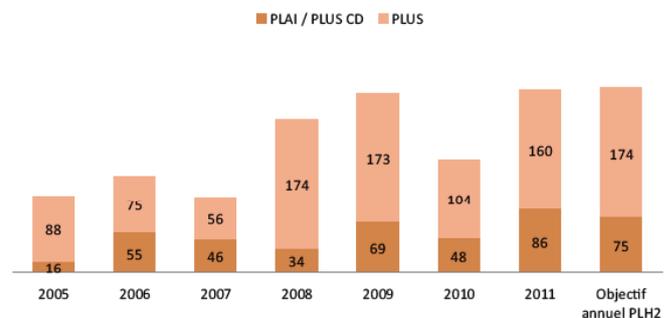
* 250 logements locatifs sociaux publics programmés en 2011

Les 220 logements, qui ont récemment été livrés ou qui vont l'être, sont des opérations qui ont été programmées entre 2007 et 2011. La programmation en 2011 s'établit, quant à elle, à hauteur de **246 logements de type PLUS** (Prêt locatif à usage social) **et PLAI** (Prêt locatif aidé d'intégration), 8 opérations localisées principalement sur le coeur d'agglomération, **permettant d'atteindre 99% des objectifs du PLH**. Les opérations programmées en 2012 valorisent d'avantage les produits de type PLAI (40 % des logements locatifs aidés contre 30 % en 2011). Les objectifs du PLH seraient ainsi atteints.

“61%

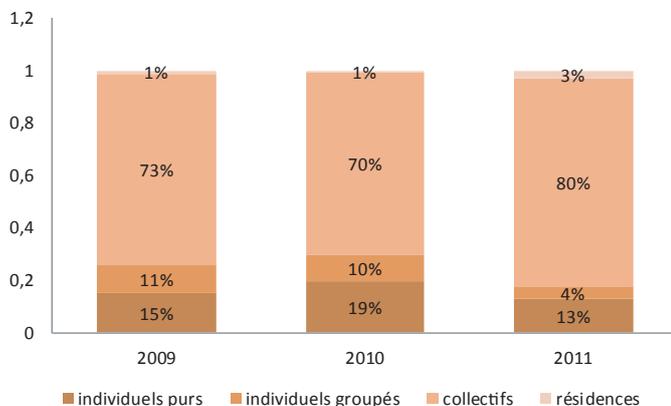
> C'est la part des constructions de logements dans l'agglomération en 2011 par rapport à la construction totale à l'échelle du SCoT du Grand Pau

Evolution du financement des logements locatifs sociaux programmés depuis 2005



Source : CAPP/Service Habitat - Exploitation : AUDAP

Types de logements mis en chantier depuis 2009



Source : CAPP/Service Habitat - Exploitation : AUDAP

Cependant, les conditions financières de production de logements locatifs sociaux restent difficiles : la part des subventions a fortement chuté entre 2010 et 2011, impactant directement le montant des fonds propres et prêts des opérateurs sociaux, soit 21 000 euros par logement de fonds propres, pour un montant de prêt moyen de 71 % du prix de revient.

L'agglomération a de ce fait réévalué ses aides à la production de logements sociaux, soit 5 700 euros par logement en moyenne, en 2012. Les communes contribuent également au financement des logements à hauteur d'environ 4 000 euros, ainsi que le Conseil général des Pyrénées-Atlantiques, pour un montant moyen par logement de 4 430 euros.

Objectifs annuels
95 PLAI / PLUS CD
155 PLUS

La Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées a souhaité que la localisation et l'intégration urbaine des logements à vocation sociale et la mixité des opérations soient recherchées, afin d'éviter les effets de concentration de ces logements, favoriser la mixité sociale sur son territoire tout en permettant d'améliorer la qualité de vie des habitants. 3 des 13 opérations programmées en 2011 (représentant 220 logements- 99 logements libres, 30 accession sociale, 93 PLUS/ PLAI), ont associé opérateurs privés et publics. 42 % de ces logements bénéficient d'une aide financière. En 2012, 4 des opérations programmées sont des opérations mixtes, soit 363 logements (249 libres, 147 PLUS/ PLAI, 39 accession sociale).

“23,7 M€

> C'est le budget de la CAPP pour ce second PLH

A RETENIR

L'accession abordable au sens du PLH

Elle correspond à la fois à l'accession sociale qui est une accession sécurisée, encadrée, réalisée par un opérateur HLM, et plafonnée à un prix de vente à l'acquéreur de 1 800 euros HT/m² SU et l'accession intermédiaire qui peut être réalisée par tout opérateur avec un prix de vente pour l'acquéreur plafonné à 2 100 euros HT/m² SU (ces plafonds peuvent être actualisés par délibération du Conseil Communautaire, en tant que de besoin, selon l'évolution du contexte, sur la base de l'Indice du Coût de la Construction).

“133 000 €

> C'est le prix de revient moyen d'un logement locatif social neuf (PLUS/PLAI)



*** 150 logements en accession sociale commercialisés (ou en cours) en 2011 et 2012**

L'agglomération souhaite fortement favoriser l'accession sociale sur son territoire, afin d'assurer une mixité d'occupation et permettre aux ménages de trouver une offre répondant à leurs attentes et besoins, afin qu'ils ne soient plus contraints d'envisager de quitter le territoire pour réaliser leur projet d'accession. Le PLH se fixe comme objectif de construire 250 logements en accession abordable, dont 50 % en accession sociale (sous maîtrise d'ouvrage des opérateurs de logements sociaux).

Les 150 logements commercialisés (ou en cours de commercialisation) en 2011 et 2012 soulignent un démarrage significatif de cette offre de logements, même si la programmation reste en deçà des objectifs du PLH.

“390 M€

> C'est l'activité économique générée sur 10 ans par la politique local de l'habitat



Ma «Première Pierre» : devenez propriétaire d'un logement neuf !

La Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées vise à aider les ménages aux revenus moyens à devenir propriétaires de leur résidence principale. Le dispositif «Ma Première Pierre» permet la réalisation de programmes immobiliers de logements neufs, économes en énergie et situés à proximité des services et équipements.

Le prix d'acquisition peut-être jusqu'à 20 % inférieur au prix du marché et les conditions d'achat sont sécurisées (conseil, garantie de rachat et de relogement, assurance revente).



A RETENIR

La mise en oeuvre de la politique habitat s'appuie sur des contractualisations plurielles, traduisant les engagements de chacun :

- 2011 - 2012 : Convention pour la mise en oeuvre du PLH avec l'ensemble des communes;
- 2012 - 2013 : nouvel accord-cadre avec les Opérateurs de Logements Sociaux (OLS) : l'Office Palois de l'Habitat, la Béarnaise, le COL, SA Coligny, Habitelem, l'Office 64 de l'habitat et l'AROSHA;
- 2012 - 2013 : mise en place d'un partenariat avec les acteurs de la construction, pour élaborer une charte sur les conditions de développement de l'offre de logements.



TEMOIGNAGE

M. Racine à Lescaur



«J'ai souhaité emménager dans un appartement ancien qu'il fallait rénover. C'est par un courtier en prêt bancaire que j'ai connu le dispositif «Ma première pierre» qui m'a permis de devenir propriétaire, avec un prix d'acquisition inférieur à celui du marché. Je suis également allé au centre Re-sources où j'ai obtenu des informations sur l'amélioration thermique de mon logement ainsi que des fonds pour la réalisation des travaux, soit 20 % du montant total.

Tout au long de cette démarche, j'ai été conseillé et accompagné par une personne compétente et disponible du cabinet Urbanis missionné par la Communauté d'agglomération Pau-Pyrénées.»

Re-sources, un guichet unique pour toutes les démarches

Le centre Re-sources est un lieu d'information, de service et de conseils sur l'habitat, l'énergie et les déplacements. Equipement de la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées, il héberge l'AIS et l'équipe d'Urbanis missionnée pour apporter une aide technique et un soutien personnalisé aux propriétaires effectuant des démarches liées aux aides au logement accordées par l'Agglomération. Re-sources propose également une programmation trimestrielle avec des conférences, des soirées débats, des expositions... sur ces 3 thématiques.

Re-sources, place d'Espagne à Pau

Tél : 05 59 82 58 60

Mail : re-sources@agglo-pau.fr www.agglo-pau.fr



Chiffres clefs

Perspectives 2013

- Programmation de 215 logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS)
- Mise en chantier de 2 résidences universitaires ainsi que la dernière opération prévue dans le cadre de la convention ANRU pour le projet du Hameau
- Amélioration de 230 logements dans le parc privé au vu des résultats de 2012
- Commercialisation de 125 logements neufs en accession sociale
- 120 logements anciens bénéficiaires du dispositif «Ma Pierre Pierre».

Communauté d'agglomération Pau-Pyrénées

Direction de l'habitat - Rue Valéry Meunier à Pau

Tél : 05 59 80 74 75 - Mail : secretariat.habitat@agglo-pau.fr
www.agglo-pau.fr

Lexique

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat - **SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale - **FART** : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique - **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration - **PLS** : Prêt Locatif Social - **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social - **PLUS CD** : Prêt Locatif à Usage Social Construction Démolition - **PSLA** : Prêt Social Location-Accession - **AIS** : Agence Immobilière Sociale - **ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Lettre d'information de l'observatoire de l'habitat

Directeur de publication : Martine Lignières-Cassou / Communauté d'agglomération Pau-Pyrénées

Opérateur et concepteur : AUDAP

Crédit photos : Direction communication-protocole CDA et AUDAP

Impression : Reprographie Ville de Pau

Petite Caserne - 2 allée des Platanes - BP 628
64106 Bayonne cedex - Tél 05 59 46 50 10
4 rue Henri IV - Porte J - 64000 Pau
Tél 05 33 64 00 30 - Fax 05 59 46 50 30
contact@audap.org - www.audap.org

audap
agence d'urbanisme
atlantique & pyrénées