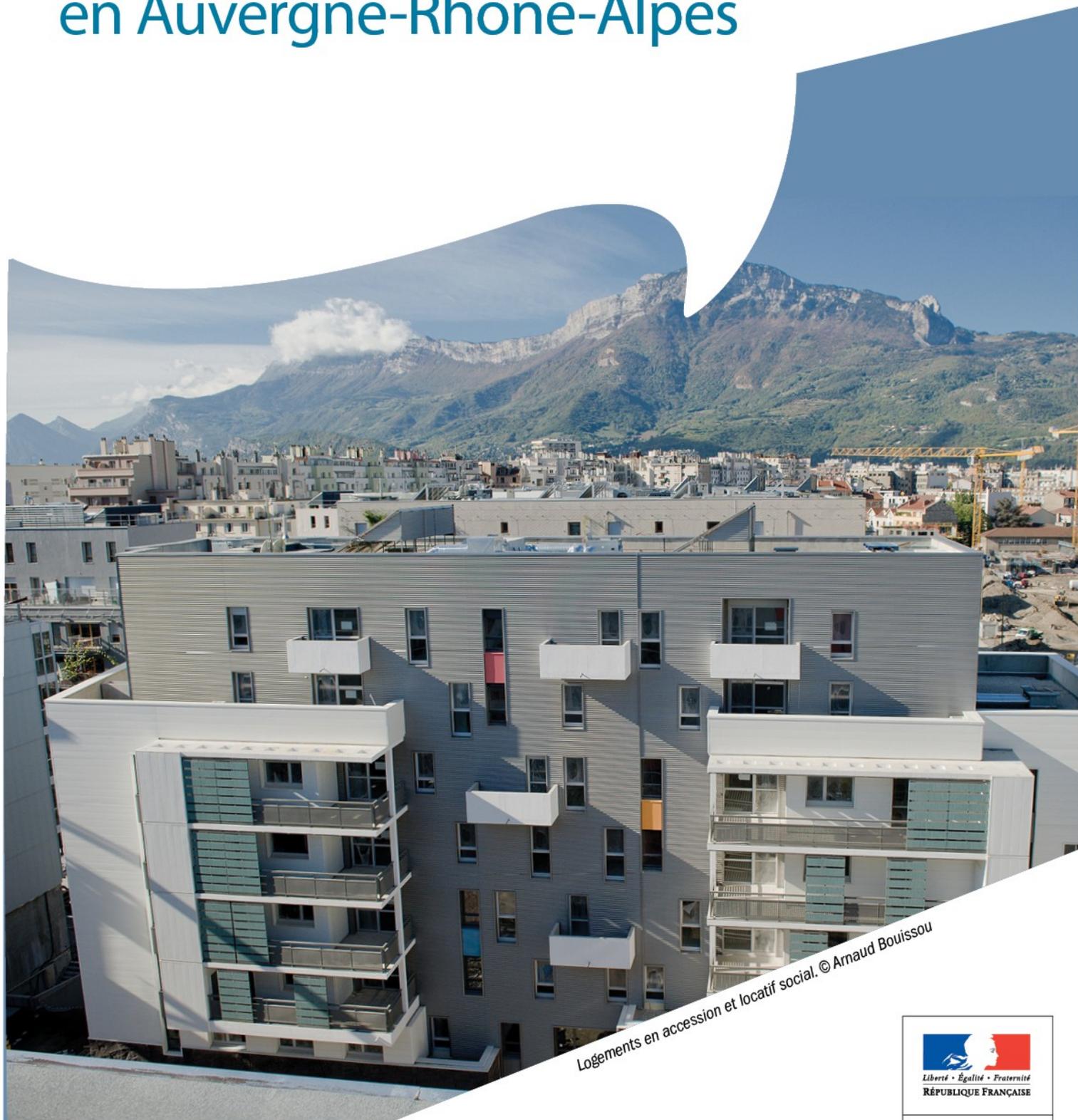


Analyse des budgets des Programmes Locaux de l'Habitat en Auvergne-Rhône-Alpes



Logements en accession et locatif social. © Arnaud Bouissou



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Le programme local de l'habitat (PLH) définit, pour 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique locale de l'habitat, en prévoyant des orientations et des actions ainsi qu'un budget prévisionnel.

La DREAL Auvergne-Rhône-Alpes a analysé les budgets prévisionnels des PLH présentés en bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Le but de cette analyse est d'une part de permettre aux EPCI de se positionner par rapport à une moyenne régionale et d'autre part de faciliter l'avis des membres du bureau.

Ce travail a permis de construire une trame de présentation du budget dont les EPCI peuvent se saisir s'ils le souhaitent.

Sommaire

1 - RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES.....	3
2 - MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE POUR L'ANALYSE DES BUDGETS.....	3
3 - PRÉSENTATION ET ANALYSE DES BUDGETS MOYENS.....	5
3.1 - Budgets séparant les dépenses de fonctionnement et d'investissement.....	5
3.2 - Budgets ne séparant pas les dépenses de fonctionnement et d'investissement....	7
4 - ANALYSE.....	8
4.1 - Postes de dépenses.....	8
4.2 - Ratios.....	8
4.3 - Retours de l'exercice et suggestions.....	8
5 - PROPOSITION DE TRAME DE BUDGET.....	9
6 - ANNEXE : LISTE DES BUDGETS DE PLH ÉTUDIÉS.....	11

1 - Références réglementaires

Tout programme local de l'habitat doit présenter les moyens financiers mis en œuvre dans son programme d'actions :

Article L.302-1 du IV du CCH :

« Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur : [...]

- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés »

Article R.302-1-3 du CCH :

« [Le programme d'actions] évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »

2 - Méthodologie employée pour l'analyse des budgets

Les budgets étudiés reposent sur des projets de PLH présentés en bureau du CRHH. Ce sont donc des budgets prévisionnels pour l'exercice d'un PLH, soit 6 ans. Ces budgets de PLH n'intègrent pas le coût d'élaboration des PLH mais uniquement la mise en œuvre des actions.

66 PLH et 2 PLUI-H ont été étudiés.

La présentation des budgets ci-après distingue 2 catégories d'EPCI :

- ceux de moins de 30 000 habitants,
- ceux de plus de 30 000 habitants,

Ce choix a été fait en raison de l'obligation pour les EPCI de plus de 30 000 habitants d'élaborer un PLH (article L.302-1 du CCH).

Deux types de présentation de budgets ont été recensés dans les documents :

- un budget qui sépare les dépenses de fonctionnement et d'investissement,
- un budget qui agrège l'ensemble des dépenses.

Cette distinction a été reprise dans l'analyse.

L'analyse a permis le calcul du budget moyen par EPCI.

Les budgets des métropoles étant beaucoup plus élevés que la moyenne, ils n'ont pas été pris en compte dans le calcul des budgets moyens.

Les budgets sont présentés de manière très différente. Il a néanmoins été possible de regrouper les dépenses selon les thématiques suivantes :

- le parc locatif social (réhabilitation et soutien à la production de logements locatifs sociaux) ;
- l'accession aidée ;
- le parc privé (aides pour la réhabilitation du parc existant, aides pour le conventionnement des logements, intermédiation locative) ;
- les autres formes de production de logements (opérations pour des bâtiments

- exemplaires, durables...) ;
- la politique foncière (acquisition du foncier et mise en compatibilité des PLU) ;
 - les publics spécifiques (sédentarisation des gens du voyage, aides pour les publics modestes, aides pour l'hébergement...) ;
 - les opérations de renouvellement urbain cofinancées par l'ANRU (Projet de Rénovation Urbaine) ;
 - les opérations de requalification urbaine, y compris dans le cadre des politiques de la ville ;
 - l'animation du PLH (recrutement de personnels, études, observatoires, bilans annuels et triennaux...).

Dans certains budgets, certains cofinancements (ANRU, Anah...) ont été recensés. Quand il a été possible de les distinguer, ces cofinancements n'ont pas été pris en compte dans la moyenne. Toutefois, pour certains budgets, cette distinction n'a pas pu être faite.

3 - Présentation et analyse des budgets moyens

3.1 - Budgets séparant les dépenses de fonctionnement et d'investissement

Tableau1 : Moyennes des postes de dépenses des budgets séparant les dépenses de fonctionnement et d'investissement pour les EPCI de plus de 30 000 habitants (9 budgets analysés)

EPCI de + de 30 000 hab	Fonctionnement		Investissement	
	Budget	Part du budget	Budget	Part du budget
Parc locatif social	25 587 €	<1%	3 583 518 €	36%
Accession aidée	4 512 €	<1%	224 900 €	2%
Parc privé	498 238 €	5%	2 111 520 €	21%
Autres formes de production	28 000 €	<1%	483 500 €	5%
Politique foncière	52 900 €	1%	1 265 360 €	13%
Publics spécifiques	482 933 €	5%	589 978 €	6%
Animation PLH	706 817 €	7%	0 €	0%
BUDGET MOYEN	1 798 987 €	18%	8 258 776 €	82%

NB : Lors de l'analyse des budgets, le poste de dépense « Requalification urbaine » à hauteur de 18 millions € de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais n'a pas été pris en compte. En effet, cet investissement important augmenterait nettement les moyennes et fausserait l'analyse des chiffres.

Pour les EPCI de plus de 30 000 habitants, les trois premiers postes de dépenses relèvent de l'investissement : le parc locatif social, le parc privé et la politique foncière.

Le parc locatif social et le parc privé représentent plus de la moitié du budget des EPCI de plus de 30 000 habitants.

Tableau2 : Moyennes des postes de dépenses des budgets séparant les dépenses de fonctionnement et d'investissement pour les EPCI de moins de 30 000 habitants (4 budgets analysés)

EPCI de - de 30 000 hab	Fonctionnement		Investissement	
	Budget	Part du budget	Budget	Part du budget
Parc locatif social	0 €	0%	281 500 €	11%
Accession aidée	0 €	0%	81 250 €	3%
Parc privé	447 858 €	18%	545 500 €	22%
Autres formes de production	177 000 €	7%	0 €	0%
Politique foncière	87 750 €	4%	300 000 €	12%
Publics spécifiques	176 021 €	7%	250 000 €	10%
Animation PLH	111 350 €	5%	0 €	0%
BUDGET MOYEN	999 979 €	41%	1 458 250 €	59%

Recommandation dans la lecture des chiffres : Il faut relativiser les chiffres pour les EPCI de moins de 30 000 habitants car la moyenne est calculée à partir de 4 budgets. Toutefois ils permettent quand même d'avoir des repères.

Pour les EPCI de moins de 30 000 habitants, dans les trois premiers postes de dépenses, on retrouve deux postes de dépenses qui relèvent également de l'investissement (le parc privé et la politique foncière). On peut également noter que le parc privé représente le budget le plus élevé (premier poste de dépense en investissement et en fonctionnement).

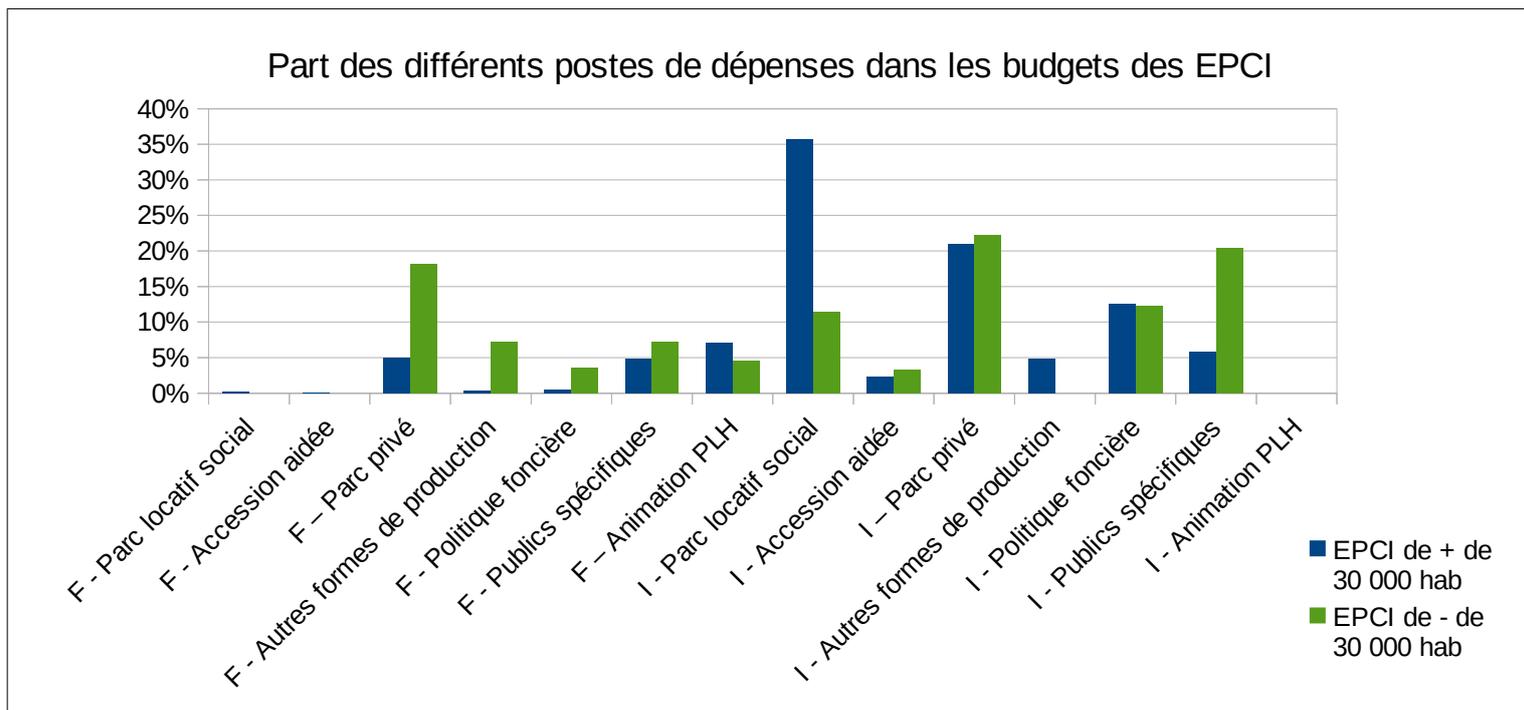


Tableau3 : Moyennes des postes de dépenses des budgets pour les budgets séparant les dépenses de fonctionnement et d'investissement (13 budgets analysés)

	EPCI de + de 30 000 hab	Part du budget	EPCI de - de 30 000 hab	Part du budget
Budget moyen Fonctionnement	1 798 987 €	18%	999 979 €	41%
Budget moyen Investissement	8 258 776 €	82%	1 458 250 €	59%
Budget moyen total	10 057 764 €	100%	2 458 229 €	100%
Ratio par habitant/an	21 €		23 €	

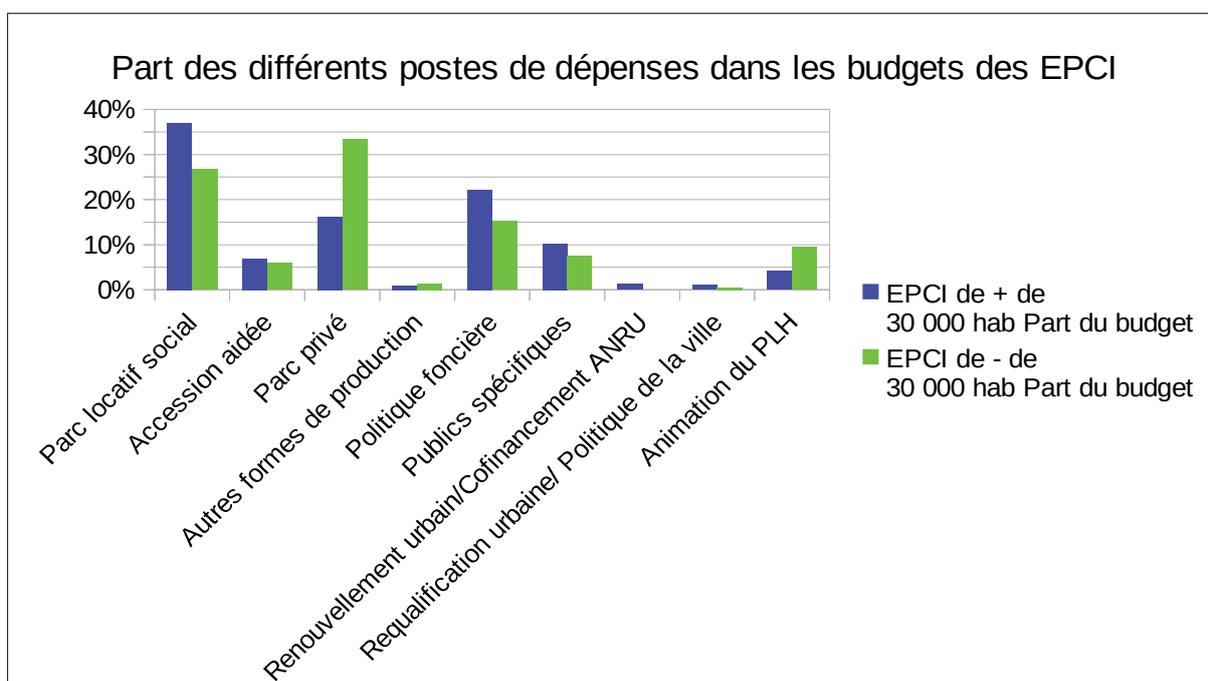
Les budgets en investissement des deux catégories d'EPCI sont plus élevés qu'en fonctionnement. On note également que le budget investissement des EPCI de plus de 30 000 habitants est nettement supérieur, représentant plus de 80 % du budget total et 4,5 fois le budget de fonctionnement alors qu'il représente 59 % du budget total et 1,5 fois pour ceux de moins de 30 000 habitants.

Leurs ratios par habitant et par an sont très proches, légèrement plus élevé pour les EPCI de moins de 30 000 habitants.

3.2 - Budgets ne séparant pas les dépenses de fonctionnement et d'investissement

Tableau4 : Moyennes des postes de dépenses des budgets ne séparant pas les dépenses de fonctionnement et d'investissement (55 budgets analysés, 21 EPCI de plus de 30 000 habitants et 34 de moins de 30 000 habitants)

Thématiques	EPCI de + de 30 000 hab	Part du budget	EPCI de - de 30 000 hab	Part du budget
Parc locatif social	2 113 707 €	37%	423 532 €	27%
Accession aidée	395 303 €	7%	93 329 €	6%
Parc privé	926 666 €	16%	529 540 €	33%
Autres formes de production	50 857 €	1%	22 856 €	1%
Politique foncière	1 260 475 €	22%	241 118 €	15%
Publics spécifiques	583 627 €	10%	117 906 €	7%
Renouvellement urbain/Cofinancement ANRU	73 619 €	1%	0 €	0%
Requalification urbaine/ Politique de la ville	57 536 €	1%	7 879 €	0%
Animation du PLH	239 611 €	4%	149 492 €	9%



On peut relever que les 3 premiers postes de dépenses pour les EPCI de plus ou moins 30 000 habitants sont identiques : le parc locatif social, le parc privé et la politique foncière. Ces trois postes représentent également 75 % des dépenses des EPCI.

Tableau5 : Moyenne des budgets totaux des budgets ne séparant pas les dépenses de fonctionnement et en investissement (55 budgets analysés)

	EPCI de + de 30 000 hab	Part du budget	EPCI de - de 30 000 hab	Part du budget
Total	5 701 401 €	100%	1 585 652 €	100%
Ratio habitant/an	16 €		15 €	

Le ratio par habitant et par an des deux catégories d'EPCI est quasiment identique.

4 - Analyse

À travers les moyennes des précédents tableaux, on peut remarquer différentes tendances qui peuvent être interprétées de manière plus ou moins claire.

4.1 - Postes de dépenses

Dans les budgets, le parc locatif social, le parc privé et la politique foncière sont les premiers postes de dépenses des EPCI. Ces trois postes représentent environ 70 % des dépenses des EPCI.

Il est intéressant de noter que les EPCI investissent le champ de la politique foncière. En effet les dernières évolutions législatives prévoit un renforcement de la politique foncière dans les PLH (loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et décret n° 2018-142 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat [...]).

4.2 - Ratios

Les ratios par habitant et par an sont très différents selon les types de budgets (budget séparant ou non les dépenses de fonctionnement et d'investissement) entre les présentations des budgets :

- pour les budgets séparant l'investissement et le fonctionnement : 21 € (EPCI de plus de 30 000 habitants) et 23 € (EPCI de moins de 30 000 habitants),
- pour les budgets ne répartissant pas les dépenses en investissement et en fonctionnement : 16 € (EPCI de plus de 30 000 habitants) et 15 € (EPCI de moins de 30 000 habitants).

On en déduit donc que la taille de l'EPCI n'est pas discriminante. Mais on peut s'interroger sur l'écart conséquent entre les deux présentations des budgets. On suppose que certains EPCI ne comptent pas l'ensemble de leur investissement, ce qui est dommageable pour la valorisation de l'ensemble de leurs actions. Ainsi, il peut être utile de clarifier les éléments attendus.

4.3 - Retours de l'exercice et suggestions

Cet exercice a présenté une difficulté majeure : les EPCI présentent leurs budgets de façon très différente. On identifie notamment la distinction entre les dépenses d'investissement et de fonctionnement, la prise en compte parfois des cofinancements de partenaires (ANRU, Département, Anah...). L'exercice de comparaison est donc compliqué et ne peut être mené à une maille fine.

L'exercice peut permettre de donner au CRHH ou aux porteurs de projets des indications sur la répartition des budgets. Par exemple, on identifie que le poste de dépense de l'animation est inférieur 10 %.

Cette étude a cherché à donner des repères aux EPCI sur les postes de dépenses et ainsi les aider à valoriser l'ensemble de leurs actions, notamment à travers l'exemple de trame de budget proposé ci-après. Celle-ci n'est pas exhaustive mais essaye de recenser les actions principales des budgets des PLH. Les EPCI pourront l'utiliser s'ils le souhaitent.

5 - Proposition de trame de budget

L'objectif de la trame ci-dessous est de valoriser l'action des EPCI dans leurs PLH en intégrant tous leurs postes de dépenses. Le tableau proposé est un outil de dialogue entre l'EPCI et le bureau du CRHH.

Il convient de renseigner les thématiques de la première colonne pour les montants prévisionnels pour le PLH. Le descriptif des dépenses sont des exemples qui pourraient étayer les thématiques mais ne sont pas à remplir obligatoirement ligne par ligne.

Thématiques	Descriptif	Montants Prévisionnels pour le PLH	
		Fonctionnement	Investissement
Affirmer une stratégie foncière	<i>Stratégie foncière et/ou un plan d'actions foncières</i>		
	<i>Fond d'Acquisitions Foncières</i>		
	<i>Interventions de l'EPF</i>		
	<i>Mise en compatibilité des PLU (par exemple en accompagnant les communes)</i>		
Renforcer le parc privé	<i>Dispositifs Anah (le cas échéant, étude pré-opérationnelle, animation PIG, OPAH...)</i>		
	<i>Habitat indigne (études, inventaires...)</i>		
	<i>Actions envers les propriétaires bailleurs (par exemple soutenir la sortie de la vacance, apporter un soutien technique ou financer des travaux)</i>		
	<i>Action en faveur de l'intermédiation locative</i>		
	<i>Action en faveur de la rénovation thermique des logements</i>		
	<i>Actions ciblées sur les copropriétés</i>		
	<i>Action en faveur de la résorption vacance</i>		
Soutenir le parc locatif social	<i>Aides à la production des logements locatifs publics (subvention, garantie d'emprunt...)</i>		
	<i>Aides pour la réhabilitation du parc social</i>		
	<i>Politique des logements communaux (soutien au conventionnement, à l'amélioration...)</i>		

Développer l'accèsion aidée	<i>Offre de logements en accession aidée</i>		
	<i>Organisme de Foncier Solidaire (création, partenariat, bail réel solidaire...)</i>		
Répondre aux besoins des publics spécifiques	<i>Accueil des Gens du Voyage</i>		
	<i>Sédentarisation des gens du voyage</i>		
	<i>Logement d'urgence (création, gestion..)</i>		
	<i>Besoins des saisonniers</i>		
	<i>Besoins des personnes fragilisées, handicapées, personnes âgées...</i>		
	<i>Besoins des jeunes</i>		
Aider la requalification urbaine	<i>Cofinancement ANRU</i>		
	<i>Politique de la ville</i>		
Piloter et animer la politique de gestion de la demande des attributions en logement locatif social	<i>Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information au Demandeur, Conférence Intercommunale du Logement...</i>		
Piloter et animer le PLH	<i>Animation du PLH (valorisation du temps de travail des techniciens de l'EPCI consacré à la mise en œuvre du PLH)</i>		
	<i>Observatoire du PLH</i>		
	<i>Communication auprès des partenaires, associations, habitants ...</i>		
Ratio par habitant et par an			

Le tableau budgétaire peut utilement être complété :

- de la description de l'équipe qui sera affectée à la mise en œuvre du PLH et du nombre d'ETP dédiés,
- des cofinancements attendus sur certaines actions (aides du Département, de l'Anah...)

6 - Annexe : liste des budgets de PLH étudiés

<u>Ain :</u>	CC Plaine de l'Ain CA Bourg en Bresse CC Haut-Bugey	ex-CC Oyonnax (auj Haut-Bugey) CC Miribel et du Plateau
<u>Ardèche :</u>	CC Rhône Crussol CC Bassin Aubenas CC Bassin d'Annonay CC Val de Ligne CC Barres et Coiron	CC Berg et Coirons CC Rhône-Crussol CC DRAGA CC Gorges de l'Ardèche CC Rhône Elvie
<u>Drôme :</u>	Valence Agglo CA Montélimar CC Val de Drôme	CC Pays de Royans CC du Diois CC Porte de DromArdèche (EPCI sur 2 départements : Drôme et Ardèche)
<u>Isère :</u>	CA Porte de l'Isère CA Pays Voironnais CA Pays Viennois CC Balcon Sud Chartreuse CC Vallons de la Tour CC Collines Nord Dauphiné	CC Pays de Saint Marcellin CC Bièvre Est CC Gresivaudan CC Pays des Couleurs CC Bièvre Chambaran CC Territoire de Beaurepaire
<u>Loire :</u>	CA Roanne Agglo	CA Loire Forez
<u>Rhône :</u>	CA de l'Ouest Rhodanien CC Vallée du Garon CC Pays Mornantais CC Vallons du Lyonnais	CC Pays Ozon CC Pays d'Arbresle CC de la Région de Condrieu
<u>Puy-de-Dôme :</u>	CC Mond'Arverne CC Riom Communauté	CC Volvic Sources et Volcans CC Limagnes d'Ennezat
<u>Savoie :</u>	CA Chambéry Métropole CC Coeur de Tarentaise CC Coeur de Maurienne	Arlysère (3 projets PLH) CA Lac du Bourget CC Coeur de Savoie (ex-Rochette Val Gelon)
<u>Haute-Savoie :</u>	CA Annemasse CC Fier et Usses CC Faucigny Glières CC Arve et Salève CC Pays de Cruseilles CC Canton de Rumilly CC Pays d'Evian CC du Genevois	CA Annecy CC Pays d'Alby (PLUIH) CC Bas Chablais CC Cluses Arves et Montagnes CC Pays de Filière CC Pays de Faverges (PLUIH) CC Vallée Chamonix Mont Blanc CC Rive Gauche du Lac d'Annecy

Remerciement aux DDT de la région ayant apporté relecture et compléments à ce document

**Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Auvergne-Rhône-Alpes
E. José
Décembre 2018**

69453 Lyon cedex 06
Tél. 04 26 28 60 00

www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr
www.cohesion-territoires.gouv.fr



A2761