



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES
CÔTE D'AZUR

COMITE REGIONAL
de
L' HABITAT
et
de **L' HEBERGEMENT**

CRHH séance plénière du 16 février 2017

Relevé de décisions

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Jeudi 16 Février 2017 – 14h30 à 17h30
Préfecture de région – Salon d'honneur (2^e étage)

Ordre du jour

- Introduction

- Retour du bureau du CRHH du 14/12/2016

A – PLAN HIVER

Mise en œuvre du plan hiver en matière d'hébergement d'urgence

B – ACTIONS LOCALES

1 – Mobilisation du Foncier public en faveur du logement

- Bilan de l'année 2016
- Inscription de nouveaux terrains

2 – Loi solidarité et renouvellement urbain « SRU »

- Bilan triennal 2014-2016
- Grille d'analyse régionales
- État des réalisations

C – AIDES A LA PIERRE

5 – ANAH :

- Bilan 2016 et avis sur répartition des crédits et des objectifs 2017

6 – Logement locatif social :

- Bilan 2016 et avis sur la répartition des crédits et des objectifs 2017

Liste des participants

Président :

- Monsieur Stéphane BOUILLON, Préfet de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Le premier collège :

- Madame Arlette FRUCTUS, Conseil Régional PACA
- Madame Marie Ange PORT-LEVET, Conseil Départemental des Alpes-de-Haute-Provence
- Monsieur Philippe POULEAU, Communauté d'agglomération Provence-Alpes-Agglomération
- Madame Marcelle CHANVILLARD, Métropole Nice-Côte-d'azur

Le deuxième collège était représenté par :

- Monsieur Bernard OLIVER, Association Régionale HLM PACA-Corse
- Monsieur Pascal FRIQUET, Association Régionale HLM PACA-Corse
- Monsieur Philippe OLIVIERO, Association Régionale HLM PACA-Corse
- Monsieur Jean-Paul SANTONI, Caisse des Dépôts et Consignations
- Monsieur Hervé GHIO, Fédération des EPL
- Madame Claude BERTOLINO, Établissement Public Foncier PACA
- Monsieur Stéphane BONNOIS, UESL

Le troisième collège était représenté par :

- Monsieur Gérald VAUDEY, Union régional des associations familiales
- Monsieur Fathi BOUAROUA, Fondation Abbé Pierre
- Monsieur Patrick HAUTIERE, Association consommation logement et cadre de vie
- Monsieur Jean-Marie VIAL, UNPI
- Madame Rose Marie SERGENT, FNARS
- Madame Isabelle TARDIVO, ADRIM
- Monsieur Marc JEANJEAN, Union professionnelle du logement accompagné (UNAFO)
- Monsieur Abdelkader ATIA, Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement
- Madame Géraldine MEYER, Union inter-fédérale des organismes privés, non lucratifs, sanitaires et sociaux (URIOPSS)
- Monsieur Dominique PION, Conseils consultatifs régionaux des personnes accueillies
- Madame Armand BENICHOU, HANDI'TOIT Provence
- Monsieur Michel HENRY, MEDEF-PACA
- Madame Marie Andrée GAGNIERE, Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires

Autres participants :

- Monsieur Yves ROUSSET, préfet délégué à l'égalité des chances
- Madame Catherine FLACHERE, DDT 04
- Monsieur Gilles SERVANTON, DDTM 13
- Monsieur Dominique BERGE, DDTM 13
- Monsieur Fransisco RUDA, DDTM 83
- Monsieur Jean-Marc BOILEAU, DDT 84
- Monsieur Jean-Luc BONDON, ERILIA
- Madame Nathalie GOULET, ADIL
- Madame Emma IACIANCIO, DRDJSCS 13
- Monsieur Jean-Jacques COIPLLET, DRDJSCS 13
- Monsieur Hervé TERRIEN, ARS
- Madame Chantal HUGOT-JANCOU, Fondation Abbé Pierre
- Monsieur Pierre BAILLON-DUMEZ, UNPI
- Monsieur Laurent GARNIER, Conseil Régional 13
- Madame Eugénie D'AGUANNO, Conseil Régional 13
- Madame Marie Claire CAMPENIERE Conseil départemental des Bouches du Rhône
- Monsieur Benoît TRES CARTES, Métropole Nice-Côte-d'azur
- Madame Dominique CHECCONI, Métropole Nice-Côte-d'azur
- Monsieur Marc DAUNIS, Sénateur des Alpes-Maritimes
- Madame Marguerite BLAZY, Communauté d'agglomération Sophia Antipolis
- Madame Mallory REVEAU, Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis
- Madame Marie MARTIN-RAGET, Métropole Aix Marseille Provence-alpes-côte
- Madame Liza THORN, métropole Aix Marseille Provence-alpes-côte-d'Azur
- Madame Christelle MOUREN, Métropole Aix Marseille Provence-alpes-côte-d'Azur
- Madame Cathy HEYTE, Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette
- Madame Nathalie LAZARE, Communauté d'agglomération Provence-Verte
- Madame Émilie KASSONGO-FERREIRA, CAPEB
- Monsieur Philippe SAGNES, UESL
- Monsieur Didier ROULET, Union régionale pour l'habitat des jeunes (URHAJ)
- Madame BERTRAND, Fédération inter-caisses d'allocations familiales PACA-CORSE
- Madame BRUCK-LARVER, Fédération inter-caisses d'allocations familiales PACA-CORSE
- Madame Karine DZIWULSKI-DEBEVER, Fédération inter-caisses d'allocations familiales PACA-CORSE
- Madame Aude LEVIQUE, Fondation Abbé Pierre
- Monsieur Patrick LACOSTE, Fondation Abbé Pierre
- Monsieur Antonio BENAFEDE, Fondation Abbé Pierre
- Madame Corinne TOURASSE, Directrice DREAL-PACA
- Mesdames Géraldine BIAU, Valérie MAITENAZ, Eve LESUEUR, Isabelle TREToux DREAL
- Monsieur Johan CRAUSAZ, DREAL

Excusés :

- Madame Marguerite BLAZY, Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis
- Madame Patricia GRANET-BRUNELLO, CAPA
- Madame Carole COLOMBO, MEDEF
- Madame Marjolaine DUCROCQ, FNARS PACA
- Madame Delphine JACOUD, DDT 84
- Monsieur Jean-Pierre SOUREILLAT, FICAF Marseille
- Monsieur Remy BOUTROUX, DDT 04
- Monsieur Gilbert SAUVAN, Président du conseil départemental 04
- Monsieur Maurice CHABERT, Président du conseil départemental 84
- Monsieur Lucien LIMOUSIN, CA Arles-Crau-Camargue-Montagnette
- Monsieur Manuel BARGAOUI, CA Provence-Verte
- Mme Sylvie CARREGA, Conseil Départemental 13
- Madame Eliane VINCENT, Conseil Départemental 13
- Monsieur Gérald BRULAS, DDCS 04

Le secrétariat du Bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement est assuré par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

Compte rendu

Monsieur le Président Stéphane BOUILLON, préfet de région, ouvre la séance, remercie les personnes présentes pour leur participation et sollicite la salle sur les questions éventuelles avant le démarrage des dossiers présentés à l'ordre du jour du CRHH plénier.

Retour sur le bureau du CRHH du 14/12/2016

Bureau du 14 décembre 2016

Un avis favorable à l'unanimité a été donné au bilan du 1^{er} PLH 2008/2014. Le projet du 2^{ème} PLH 2017/2022 de la Communauté d'agglomération d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette est approuvé à l'unanimité.

Le CRHH donne un avis favorable à l'unanimité pour la demande d'agrément MOI association HAPA (hébergement accueil en pays d'Apt).

Le CRHH donne un avis favorable à l'unanimité à la fusion des bailleurs sociaux LOGIREM et SAMOPOR.

A – PLAN HIVER

Plan territorial de sortie d'hiver (PTSH) cf. diaporama

Interventions

M. Fathi BOUAROUA de la Fondation Abbé Pierre fait une remarque sur la gestion « au thermomètre » à améliorer avec les personnes les plus vulnérables remises à la rue. Il soulève les difficultés rencontrées pour accéder au SIAO et souhaite avoir une continuité dans l'accueil.

M. Le Préfet prend note du manque de places en hébergement d'urgence et relève une disparité des chiffres selon les régions. Il faut prendre en compte le problème des migrants avec un flux qui a doublé sur une année (5300 personnes à la frontière Franco-Italienne). Concernant les migrants qui viennent d'Afrique, il faut d'abord loger les familles puis les jeunes mineurs et enfin les majeurs. L'objectif étant d'avoir des moyens supplémentaires avec l'ensemble des communes.

M. Jean-Jacques COIPILET de la DRDJSCS propose de mettre en place une anticipation de la demande avec l'appui du réseau associatif.

M. Armand BENICHOU désire un renforcement de la loi sur la région soutenue par les collectivités et les bailleurs. Les personnes handicapées doivent avoir accès à un logement adapté. L'association HANDITOIT travaille depuis dix ans pour le logement adapté (vieillesse) et il désire insuffler une dynamique supplémentaire.

Mme Géraldine BIAU annonce qu'une convention régionale est à l'étude sur ce sujet.

B – ACTIONS LOCALES

Mobilisation du Foncier public en faveur du logement

Mme BIAU fait le bilan 2016 de la mobilisation du foncier public en PACA-cf. diaporama

Une consultation de la SNCF a été lancée le 19 décembre 2016 pour l'inscription des 4 terrains

suyvants :

Terrain en consultation pour être inscrit sur la liste régionale				Surface du terrain
DPT	Ville	Nom	Propriétaire	
13	Carry-le-Rouet	Près de la gare	SNCF Immo	4 000 m ²
13	Rognac	Nouveau quartier gare	SNCF Immo	35 000 m ²
13	Sausset-les-Pins	Près de la gare	SNCF Immo	~ 8 000 m ²
13	Velaux	Près de la gare	SNCF Immo	~ 3 700 m ²

La SNCF a répondu favorablement pour l'inscription des terrains de Carry-le-Rouet, Sausset-les-Pins et Velaux. En revanche, la SNCF a émis un avis défavorable pour le terrain de Rognac.

Les avis de la SNCF sont des avis conformes.

Il est donc soumis à l'avis du CRHH l'inscription sur la liste régionale des trois terrains suivants :

Demande d'avis du CRHH pour les terrains suivants :				Surface du terrain
DPT	Ville	Nom	Propriétaire	
13	Carry-le-Rouet	Près de la gare	SNCF Immo	4 000 m ²
13	Sausset-les-Pins	Près de la gare	SNCF Immo	~ 8 000 m ²
13	Velaux	Près de la gare	SNCF Immo	~ 3 700 m ²

Avis du CRHH sur le retrait et l'inscription de terrains publics

Avis favorable à l'unanimité des membres du CRHH pour l'inscription du terrain de Carry le Rouet.

Avis favorable pour le terrain de Sausset-les-Pins avec 2 abstentions.

Avis favorable pour le terrain de Velaux avec 1 abstention.

Prise de parole du Sénateur Marc DAUNIS concernant le terrain du Fugueiret sur la commune de Valbonne. L'opportunité de réaliser un programme mixte comprenant du développement économique, de l'enseignement supérieur et du logement, dont une partie serait réalisée dans le cadre de conventionnements, a été confirmée par les études en cours. La surface de plancher totale du projet serait d'environ 170 000 m², dont 54 000 m² seraient destinés à du logement. A noter que la commune de Valbonne est une des rares communes de l'EPCI a ne pas être déficitaire en logement social.

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain « SRU »

Bilan Triennal 2014-2016

Le procédure du bilan triennal 201-2016 en cours depuis janvier 2017 est présentée aux membres du CRHH (cf. présentation).

A ce stade, le bilan des états des réalisations fait ressortir une atteinte de l'objectif quantitatif de 60 %, soit 30 384 logements sociaux comptabilisés sur 48 271. Sur les 183 communes concernées par le la loi SRU art 55, 166 communes avaient un objectif de réalisation pour cette cinquième période. A ce stade de la procédure, 22 communes ont atteint leurs objectifs et 144 font l'objet d'une procédure de carence. Les propositions de carence des préfets de département à l'issue de cette procédure triennale seront présentées aux membres du CRHH pour avis durant l'été 2017 suites aux élections présidentielles et législatives (période de réserve).

Concernant les communes carencées au titre du bilan 2011-2013 et ayant atteint leurs objectifs triennaux 2014-2016, les préfets de département doivent prendre un arrêté pour prononcer la fin de carence lorsque l'arrêté de carence ne précise pas de délai d'exécution. Cet arrêté de fin de carence permet notamment de ne plus soumettre le prélèvement de la commune déficitaire en logements sociaux à la majoration, mais aussi de ne plus voir son droit de préemption transférer à l'État. Les projets d'arrêté de fin de carence sont actuellement en cours de préparation dans les DDT(M).

Exemption aux obligations SRU 2018-2019

Un décret d'application des articles 97 à 99 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est en cours de rédaction. Une présentation du projet de décret a été faite lors de la séance par la DREAL, notamment en ce qui concerne la procédure, le calendrier et les critères permettant à un EPCI de proposer la commune à l'exemption au préfet de région.

Pour rappel les critères sont :

- commune située dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dans laquelle le ratio entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions annuelles est inférieur à un seuil précisé par décret ;
- commune située hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et non reliées à une telle agglomération, ni par un service de transport public urbain au sens du II de l'article L. 1231-2 du code des transports, ni par un service de transport public non urbain routier ou ferroviaire, dont la fréquence est inférieure ou égale à un passage toutes les 20 minutes aux heures de pointe du matin et du soir;
- commune située hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et reliées à une telle agglomération suivant les conditions citées ci-dessus ayant un ratio entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions annuelles inférieur à un seuil précisé par décret
- commune dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant de l'application des dispositions du deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5.

Une information plus précise sera donnée par les services de l'État au niveau départemental à chaque EPCI concerné lorsque le décret sera publié.

C – AIDES A LA PIERRE

ANAH – Habitat privé

Bilan 2016 cf. diaporama

La mobilisation de l'ensemble des territoires pour répondre aux enjeux de réhabilitation du parc privé a permis d'atteindre 70% de l'objectif. On note une progression du nombre de logements réhabilités de plus de 25% en quatre ans.

Crédits ANAH

2605 logements rénovés dont :

- 1973 propriétaires occupants
- 408 propriétaires bailleurs
- 198 aides aux syndicats de copropriétés

Les réalisations de 2016 restent largement inférieures aux objectifs fixés sur les volets « Energie », « lutte contre l'habitat indigne » et « copropriétés en difficulté ».

Crédits « Habiter Mieux » FART (fonds d'aide à la rénovation thermique)

1634 logements ont ainsi été rénovés dans le cadre du programme Habiter Mieux.

60% des objectifs atteint en PACA

Légèrement supérieur au taux national, et surtout supérieur à 2015.

Programmation 2017 cf. diaporama

Les priorités d'intervention pour 2017 sont :

- le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés avec l'ouverture du programme « Habiter Mieux » à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles
- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- la lutte contre la précarité énergétique
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie
- l'accès au logement des personnes en difficulté

La répartition régionale des objectifs ANAH par volet thématique est la suivante :

- 420 propriétaires bailleurs (dont 23 MOI)
- 225 LHI/TD
- 1960 propriétaires occupants «énergie»
- 600 propriétaires occupants «autonomie»
- 100 copropriétés en difficultés

La répartition régionale des objectifs « Habiter Mieux » est de 5190 logements (très forte augmentation) décomposé comme suit :

- 2730 logements en copropriétés fragiles ;
- 2460 autres logements.

La méthode et les résultats de la répartition infra-régionale sont présentées en séance et détaillées dans la note adressée au CRHH.

Un nouveau partenariat entre l'ANAH et Action Logement a été engagé en 2016 et prévoit, en contrepartie d'une contribution d'Action logement de 100 M€ sur la période 2016-2017, la réservation de 300 logements en région PACA en faveur des salariés des entreprises cotisantes.

Interventions

M. Fathi BOUAROUA fondation Abbé Pierre fait remarquer que la difficulté des propriétaires est la mise en place de l'accompagnement. Les propriétaires bailleurs ont une tension sur la question des loyers. Il n'y a aucun moyen de sécurisation des propriétaires privés. Il demande la formation d'un groupe de travail.

Avis du CRHH sur le bilan 2016 et la répartition des crédits 2017 de l'ANAH

Les membres du CRHH sont favorables à la majorité sur :

- le bilan 2016 (3 abstentions)
- la répartition des crédits 2017 (3 abstentions)

LLS – Logement locatif social

Bilan 2016 cf Diaporama

L'objectif 2016 arrêté en CRHH atteint 12 602 logements dont 3 128 PLAI, 6 206 PLUS et 3 268 PLS avec une enveloppe ferme de 34,1 M€. Ce résultat est un nouveau record pour la région PACA.

Programmation 2017

Le cadrage national fixe un objectif de 21 500 logements dont 5 590 PLAI, 10 965 PLUS et 4 945 PLS avec une enveloppe budgétaire de 54 375 355 €.

Cet objectif correspond à une première remontée des besoins au FNAP après première estimation des obligations SRU à l'automne 2016. Cette estimation a été revue à la baisse fin 2016 (18 400 logements).

Il est proposé une répartition de 18 400 logements avec l'enveloppe de 54,4 M€.

Les principes de répartition 2017 sont les mêmes qu'en 2016 :

- 9 800€/PLAI

- 3 400€/logement PLUS et PLAI produit en Acquisition/Amélioration

avec un doublé de la prime de 3 400€ dans les centres anciens (immeubles datant d'avant 1948) et l'instauration d'une prime « dématérialisation » de 200€/PLAI pour accélérer l'instruction des dossiers de financement. Il est aussi proposé aux membres du CRHH de retenir un objectif intermédiaire de 13 500 logements avec une enveloppe budgétaire de 38,5 M€ :

- 3 629 PLAI

- 6 360 PLUS

- 3 519 PLS

Interventions

M. Michel HENRY (MEDEF) fait remarquer d'une part, qu'il y a une inadéquation entre la programmation basée sur les obligations SRU et les besoins en logements, d'autre part, l'absence de réponse au problème du logement des apprentis.

Mme Géraldine BIAU (DREAL) répond que la répartition des obligations SRU permet de mettre à disposition des maires les crédits nécessaires à l'atteinte de leurs obligations légales.

S'agissant de la problématique du logement des apprentis elle propose qu'elle soit abordée parmi les thématiques à enjeux en PACA en 2018.

M. Bernard OLIVER (ARHLM) se félicite de l'utilisation par les maîtres d'ouvrage du portail SPLS «Suivi de la programmation des logements sociaux » qui a permis de fiabiliser les perspectives de PACA en novembre 2016 et de crédibiliser les demandes d'enveloppes auprès de la DHUP. Il souligne que des progrès restent à faire sur le rythme de consommation des autorisations d'engagement évoquant le marathon de fin d'année.

Mme Arlette FRUCTUS (Conseil Régional) salue les résultats 2016 réalisés avec la mobilisation de l'ensemble des territoires et fait état d'un bilan 2016 particulièrement inédit pour la Métropole Aix-Marseille-Provence. Elle fait part de ses réserves sur la capacité de la Métropole à atteindre en 2017 les objectifs extrêmement ambitieux. Elle juge que la programmation 2017 soulève un problème d'équité de traitement des territoires estimant que le fait pour la Métropole AMP d'avoir respecté ses engagements en 2016 ne devrait pas la « sanctionner » (l'objectif 2017 de 5 000 logements correspond à son bilan 2016 qui reste exceptionnel d'après elle, bien qu'inférieur aux obligations SRU de la Métropole). Elle affirme donc que la Métropole AMP ne peut s'engager avec fermeté sur l'objectif qui lui est assigné en 2017 soulignant que la région se doit de porter la voix de la raison.

M. Fathi BOUAROUA (fondation Abbé Pierre) note que si l'objectif est ambitieux, il reste éloigné des besoins du territoire face à l'aggravation de la pauvreté. Il se pose la question de la résorption de l'habitat indigne, et juge nécessaire de revoir les conditions de location car ne pas louer aboutit à des appartements insalubres. La loi sur le permis de loger doit interroger sur les questions de réhabilitation et d'insalubrité. Une discussion avec les collectivités sur ces questions est urgente d'après lui. Il souligne enfin que primer les acquisitions amélioration est une bonne chose mais qu'on

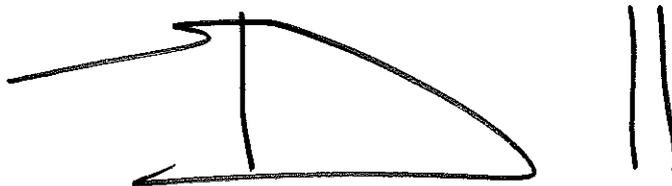
n'a pas encore trouvé le modèle pour les MOI pour les financer.

M. Pascal FRIQUET (ARHLM) fait état des freins 2017 à la production avec notamment la période pré-électorale qui a démarré et qui durera jusqu'aux élections législatives du 18 juin 2017.

Avis du CRHH sur le bilan 2016 et la répartition des crédits 2017 LLS : avis favorable

Les membres du CRHH sont favorables à la majorité sur :

- le bilan 2016 : avis favorable à l'unanimité
- la répartition des crédits 2017 : abstention 1

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, elongated shape with a vertical line through the middle and a horizontal line at the bottom, followed by two vertical lines.

Stéphane BOUILLON