



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 23 Octobre 2017

Relevé de décisions

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Lundi 23 Octobre 2017 – 10h00 à 12h30
Préfecture de région – Salon d'honneur (2^e étage)

Ordre du jour

- Introduction

- Approbation des comptes-rendus des séances plénières du CRHH des 10/02/2017 et 10/07/2017

A – ACTUALITES NATIONALES

Stratégie logement

Plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme

B – ACTIONS LOCALES

Point de conjoncture sur la construction de logements en PACA-CORSE

Avis sur la demande d'agrément au dispositif d'investissement locatif de la commune de Briançon

C – AIDES A LA PIERRE

Logement Locatif Social

Bilan à mi-parcours de la programmation annuelle

ANAH

Bilan à mi-parcours de la programmation annuelle et avis sur le redéploiement des crédits et des objectifs

Liste des participants

Président :

- Monsieur Thierry QUEFFELEC, secrétaire général pour les affaires régionales auprès du préfet de région Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Le premier collège était représenté par 6 votants :

- Madame Arlette FRUCTUS, Conseil régional PACA
- Madame Brigitte REYNAUD, Conseil départemental 04
- Monsieur Jean-Claude FERAUD, Métropole Aix-Marseille-Provence
- Monsieur Philippe POULEAU, Communauté d'agglomération Provence-Alpes-Agglomération
- Monsieur Lucien LIMOUSIN, Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette
- Monsieur Joël GRANIER, communauté d'agglomération Grand-Avignon (carton vote?)

Le deuxième collège était représenté par 9 votants :

- Monsieur Bernard OLIVER, Association Régionale HLM PACA-CORSE
- Monsieur Philippe OLIVIERO, Association Régionale HLM PACA-CORSE
- Monsieur Pascal FRIQUET, Association Régionale HLM PACA-CORSE
- Monsieur Patrick FAUCHER, Union Nationale des Aménageurs
- Monsieur Bruno GUERRA, LCA Fédération Française du Bâtiment
- Monsieur Stéphane PEREZ, Fédération des Promoteurs Immobiliers Provence
- Monsieur Jean-Paul SANTONI, Caisse des Dépôts
- Monsieur Hervé GHIO, Fédération des EPL
- Madame Claude BERTOLINO, Établissement Public Foncier PACA

Le troisième collège était représenté par 17 votants :

- Monsieur Gérald VAUDEY, Union Régional des Associations Familiales
- Monsieur Laurent QUARANTA, Association des Paralysés de France
- Monsieur Patrick HAUTIERE, Association Consommation Logement et Cadre de Vie
- Monsieur Jean-Marie VIAL, Union Nationale de la propriété Immobilière 13
- Madame Rose Marie SERGENT, Fédération Nationale des Acteurs de la Solidarité (FNARS)
- Monsieur Patrick LACOSTE, Fondation Abbé Pierre
- 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
- Monsieur Marc JEANJEAN, Union professionnelle du logement accompagné
- Monsieur Jean-Louis LAURENT, Confédération Générale du Travail
- Madame Martine CORSO, Force Ouvrière
- Monsieur Patrick PROST, Confédération Française Démocratique du Travail
- Monsieur Jean-Jacques HAFFREINGUE, SOLIHA-Provence
- Monsieur Didier ROULET, Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes en PACA

- Monsieur Armand BENICHOU, Handi'Toit Provence
- Monsieur Michel HENRY, MEDEF
- Madame Catherine BLANC-TARDY, Syndicat de défense des propriétaires et copropriétaires

Autres participants :

- Madame Eugénie D'AGUANNO, Conseil Régional PACA
- Madame Sandrine MARTINEZ, Conseil Régional PACA
- Madame Marie-Ange PORTLEVET, Conseil départemental 04
- Madame Laurence COLOMBE, Communauté d'agglomération Toulon-Provence-Méditerranée
- Monsieur Pascal GALLARD, Association Régionale HLM PACA-CORSE
- Madame Nathalie ORTET, Union Nationale des Aménageurs
- Monsieur Eric CASTELLANI, Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagne
- Madame Christelle MOUREN, Métropole Aix Marseille Provence
- Madame Sophie MIGOULE, Communauté d'agglomération Cannes-Pays-de-Lerins
- Madame Sylvie PEYRE, UESL, UESL, Action Logement
- Monsieur Stéphane BONNOIS, UESL, Action Logement
- Monsieur Martial AUBRY, ARHLM
- Madame Marjolaine DUCROQ, Fédération Nationale des Acteurs de la Solidarité (FNARS)
- Madame Aude LEVEQUE, Fondation Abbé Pierre
- Madame Julie HUGUES, Délégation Régionale aux Droits des Femmes et à l'Égalité
- Monsieur Lazize IKHERBANE, Conseil Départemental 84
- Madame Emilie KASSONGO-FERREIRA, Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment
- Madame Laurence DESLANDES, Responsable Urbanisme Briançon
- Madame Nicole GUERIN, 1ère Adjointe au Maire de Briançon
- Mesdames GIOVANOLLA et FAOLAN, Préfecture 13
- Monsieur Thierry THIEFAINE, DDT 04
- Monsieur Jérémie SITBON, DDTM 06
- Monsieur Sylvain HOUPIIN, DDTM 13
- Monsieur Frédéric LOUBEYRE, DDTM 83
- Monsieur Jean-Marc BOILEAU, DDT 84
- Monsieur Antoine AVERSENG, DDT 84
- Monsieur Léopold CARBONNEL, DRJSCS 13
- Monsieur Gérard DELGA, DRJSCS 13
- Monsieur Pierre HANNA, DRDJSCS 13
- Mesdames Géraldine BIAU, Valérie MAITENAZ, Isabelle TRETOUT DREAL-PACA
- Messieurs Johan CRAUSAZ, Pascal PRIOU, DREAL-PACA

Excusés :

- Monsieur Honoré COLOMAS, Conseil départemental 06
- Monsieur Maurice CHABERT, Conseil départemental 84

- Madame Corine TESTUD-ROBERT, Conseil départemental 84
- Monsieur Fathi BOUAROUA, Fondation ABBE PIERRE
- Monsieur Jean LEONETTI, Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis
- Madame Marguerite BLAZY, Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis
- Monsieur Olivier AUDIBERT-TROIN, Communauté d'agglomération Dracénoise
- Monsieur Francis ADOLPHE, Communauté d'agglomération Ventoux-Comtat-Venaissin
- Monsieur Gilles VEVE, Communauté d'agglomération Ventoux-Comtat Venaissin
- Monsieur Dominique PION, Conseils Consultatifs Régionaux des Personnes Accueillies
- Monsieur Jean-Paul SOLAL, Fédération Régionale du Bâtiment PACA
- Monsieur Frédéric ROUSSEL, DDCS 06
- Monsieur Pascal NAPPEY, DDCS 06
- Madame Catherine FLACHERE, DDT 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.

Introduction

Monsieur le Président Thierry QUEFFELEC, secrétaire général pour les affaires régionales, informe que le débat sera enregistré et ouvre la séance, il 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.

Interventions liminaires

M. Bernard OLIVER, président de l'ARHlm PACA&Corse exprime son désaccord avec les nouvelles lois (art.52 de la loi de finances en particulier) qui vont impacter la construction, la réhabilitation et l'avenir du logement social. La stratégie du logement présentée par le ministre du logement empêchera le choc de l'offre attendu. La dynamique des dernières années va être stoppée nette. Il pense qu'il y a un déficit de communication. La série de mesures annoncée par le gouvernement pourrait fragiliser les organismes Hlm et anéantir tous les efforts récents. Si les demandes de logement social ne peuvent plus être satisfaites, les conséquences seront politiques, économiques et sociales. C'est aussi toute la chaîne de la production de bâtiment qui va être impactée. Concernant le Plan national de rénovation urbaine, au 15/09/17 plus aucun dossier n'a été déposé au niveau national. Il annonce la difficulté d'équilibrer les opérations faute de fonds propres suffisants des bailleurs sociaux. La suppression de l'APL accession va également mettre un frein à l'accession sociale, ce qui ne permettra pas de libérer des logements locatifs sociaux. L'impact sera également économique : le logement social représente en 2016 en PACA un chiffre d'affaires Bâtiment de 1,2 Mds €, soit 19 000 emplois directs ou induits. Quand un organisme investit 20 000 € de fonds propres, il génère 100 000€ de travaux par logement. Or, on estime que la perte des recettes locatives serait de l'ordre de 133 M€ / an, ce qui équivaut en fonds propres à environ 6 600 logements, c'est-à-dire la moitié de la production régionale annuelle. M. Oliver souligne que cette fragilisation financière des bailleurs sociaux va rendre également plus difficile l'obtention des garanties d'emprunt. Tout ceci aura de réelles répercussions sur le service rendu aux locataires, sur la maintenance du bâti et entraînera des plans sociaux chez les organismes voire la disparition de certains opérateurs.

M. Thierry QUEFFELEC, SGAR, répond que des débats auront vraisemblablement lieu sur la base d'arguments sains, et que le sénat saura arbitrer et tenir compte des attentes de chacun.

M. Patrick PROST, CFDT-PACA, s'exprime sur le contexte national (art.52). La CFDT est membre du collectif « Vive l'APL » et demande au gouvernement de revenir sur la baisse des APL et la baisse des loyers Hlm car cette mesure fragilise les plus précaires, et peut remettre en cause l'équilibre social. La possible suppression du PTZ en zone B2 et C inquiète la CFDT car il permet aux ménages modestes d'accéder à la propriété. Le PTZ avec zonage permet de maintenir une équité de traitement dans l'accès à la propriété, c'est important pour les zones rurales et de montagne. Concernant les objectifs de production de logements sociaux, nous sommes loin des objectifs choisis collectivement en CRHH de février 2017. Ce retard est inquiétant, cependant il félicite la DDT 04, la DDTM13 et la DDT84 qui ont proposé et se sont engagés sur des programmes PLAI et PLUS. Il termine son propos sur la loi montagne et le logement des saisonniers : la CFDT souhaite que la région soit moteur dans son application. Il souhaite par ailleurs que l'accueil et le logement des migrants soient traités lors d'un prochain CRHH.

M. Joël GRANIER, Communauté d'agglomération Grand-Avignon, est de plus en plus inquiet pour les bailleurs du Vaucluse. La CoGA regarde attentivement toutes les garanties d'emprunt qui ont été données aux différents organismes. Elle a aussi baissé les subventions en direction des bailleurs compte tenu des baisses des dotations de l'Etat. Concernant le NPRU sur Avignon, un gros plan de travail est mis en place mais il est en attente des décisions de l'ANRU. Rien ne sera signé dans le cadre du renouvellement urbain tant que l'horizon ne se sera pas éclairci. Il alerte aussi sur l'aubaine que représente ce coup de frein à la construction de logement social pour ceux qui sont contre le logement social. En tant que président de Grand Avignon Résidence, il affirme que si l'article 52 de la loi de finance devait être voté en l'état, c'est plus de trois millions d'euros par an de baisse de recette qu'un autre office aura à supporter. M. GRANIER est d'accord pour la baisse des loyers mais pas au

détriment des capacités de produire des nouveaux logements. Il précise enfin que des réflexions sont en cours pour rapprocher les offices du Grand Avignon et celui du Vaucluse. La CAGA a à cœur de faire que le logement social continue à répondre aux attentes de ses administrés. La cité « Pous du Plan » de Carpentras est la plus pauvre du pays.

M. Jean-Claude FERAUD, Métropole Aix-Marseille-Provence, annonce qu'il y a 3 150 logements programmés à rapprocher des 4 000 qu'il avait considérés comme réalistes au moment de la programmation en CRHH, et des 5 000 trop ambitieux qui ont été fixés comme objectif par le CRHH. Il indique que considérer que les conseils de territoire ne sont pas des acteurs majeurs de l'habitat va à l'encontre de ce qui a été voté par la loi et à l'encontre des délégations de compétence qui ont été données. Il demande donc que les vice-présidents des 6 conseils de territoire soient membres de cette instance car ils sont le relais indispensable pour contribuer à l'atteinte des objectifs de production.

Mme Claude BERTOLINO, EPF PACA, affirme elle aussi que la communication sur l'article 52 de la loi de finances est mal comprise. Elle explique que le modèle économique du logement social est malmené dans ce projet. L'EPF représente 10 à 15 % de la production de logements locatifs sociaux alors que les modèles de péréquation vont être remis en cause. L'EPF dispose de 550 millions de stock foncier sur la région. L'incidence de la loi de finance est donc un risque important pour l'EPF, un autre étant le désengagement financier des collectivités en faveur du logement social. Concernant l'article 46 de la loi de finance, elle souligne avec intérêt que le plafonnement de la Taxe Spéciale d'Équipement applicable à l'EPF PACA bénéficiera aux extensions de territoire liées à la fusion des régions, telles que l'Occitanie. Concernant la production de logements locatifs sociaux, l'objectif de l'EPF sera difficile à atteindre cette année pour deux raisons : beaucoup de communes ont basculé en RNU et la procédure pour les nouveaux constats de carence a été allongée. Cela entraîne une forme d'attentisme. Le constat qui en découle est que les préemptions sur les communes carencées ont été réduites des deux tiers.

Mme Arlette Fructus, Conseil Régional PACA, explique que la présentation de la stratégie nationale du logement soulève des préoccupations majeures, exposées préalablement par le président de l'ARHLM qu'elle soutient. La Métropole Aix-Marseille-Provence a soutenu les motions déposées par les organismes HLM lors du congrès de l'USH à Strasbourg. La stratégie globale du gouvernement pour construire plus et construire mieux a bien sûr son soutien, mais la méthodologie qui sous-tend ces objectifs pose problème avec certaines mesures qui portent atteinte au logement social. Elle déplore des injonctions paradoxales : on demande aux collectivités de produire plus de logements sociaux pour essayer d'atteindre des objectifs de production, alors que les principaux acteurs que sont les bailleurs sociaux vont être impactés par la baisse des loyers. Elle rappelle qu'elle est favorable à la production de logements et de logements sociaux car en créant du logement, on soutient l'économie du BTP. Mais les collectivités subissent elles aussi des coupes budgétaires drastiques qui les amènent à faire des choix contraints. En conséquence, les termes de la loi qui sont proposés ne satisfont pas et préoccupent réellement la Région et la Métropole AMP.

M. Thierry QUEFFELEC, SGAR, répond que le CRHH est un lieu où l'on peut s'exprimer. Le préfet de région va pouvoir faire remonter au gouvernement ce qui est dit dans les territoires. L'opinion doit également alerter le gouvernement. Il retient de ces prises de paroles qu'avec moins d'argent, il y aura moins de construction et un impact sur l'emploi. Il entend une certaine inquiétude de la part des différents acteurs, et c'est pour cela qu'il propose la discussion et favorise les échanges.

Approbation des comptes rendus des séances plénières du 16/02/17 et 10/07/17

Plénier du 16 février 2017

Un avis favorable à l'unanimité a été donné au bilan du 1^{er} PLH et au projet de 2^{ème} PLH de la Communauté d'agglomération d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette

Plénier du 10 Juillet 2017

Le CRHH du 10/07/17 a donné un avis favorable à la carence de 64 communes sur les 133 qui avaient fait l'objet d'une procédure de carence.

M. Thierry QUEFFELEC indique sur ce sujet que la commission nationale s'est réunie deux fois au mois d'octobre et a transmis son avis au ministre de la cohésion des territoires : un retour du ministre est attendu très prochainement. Les arrêtés de carence seront signés par les préfets de département avant le 31/12/17. Concernant les demandes d'exemption, le préfet a transmis le 30 septembre son avis sur la base des demandes des EPCI à la commission nationale. Un décret fixera la liste des communes exemptées avant le 31/12/17.

A – ACTUALITES NATIONALES

Stratégie logement

par Géraldine Biau, DREAL PACA

cf. Présentation

Le gouvernement a mis en place une stratégie pour faire évoluer la situation en matière de logement au regard des évolutions environnementales, sociales et économiques. L'objectif est d'offrir des logements qui soient en phase avec les nouveaux modes de vie, plus adaptés à la diversité des parcours résidentiels. La demande qui a énormément augmenté en PACA n'est toujours pas satisfaite. La demande est plus forte dans les centres-villes et les métropoles où l'écart entre offre et besoins et donc l'insuffisance de logements adéquats provoque une hausse des prix. Cette inadéquation éloigne les moins privilégiés et freine la mobilité sociale et géographique.

Interventions

Mme Aude LEVEQUE, Fondation ABBE PIERRE, s'associe aux inquiétudes qui ont pu être exprimées dans les propos liminaires quant à la capacité à répondre à la crise du logement et aux besoins des plus précaires. La mise en œuvre du logement d'abord nécessite la production de logements très sociaux et des aides aux logements qui permettent de solvabiliser les ménages qui seraient amenés à accéder aux logements. Deux inquiétudes subsistent en particulier: d'une part le bail mobilité qui fait s'aligner la précarité de l'emploi à la précarité du logement parce que les baux des logements meublés et étudiants sont d'une durée courte ; et d'autre part l'encadrement des loyers qui est absent, alors qu'il permet pourtant de réguler les loyers efficacement et de faciliter la vie des locataires.

M. Jean-Louis LAURENT, CGT, déclare au sujet de « construire plus et moins cher », que les coûts de construction ont augmenté mais pas dans la même proportion que la charge foncière et les marges promoteur. Les incitations fiscales permettent aux propriétaires fonciers et à la promotion privée de conserver des marges qui sont excessives sur des zones tendues ce qui favorise la spéculation immobilière. En PACA, nous sommes détenteurs du record de communes les plus carencées dans les Bouches-du-Rhône et sur la région PACA. Concernant les normes, elles permettent de mieux vivre dans nos logements. Sur le dispositif Pinel, on parle de chiffres très importants dans l'activité des promoteurs. Quelle est la pertinence de ce produit de défiscalisation ? Répond-il à la demande et aux besoins de logement sociaux ? On attaque le logement social de manière brutale avec l'aide à la pierre pratiquement nulle et la suppression de l'APL. Qu'en est-il des dispositifs qui favorisent le logement cher ? Quelle vont être les conséquences sociales sur toutes les copropriétés qui risquent de rencontrer de grandes difficultés dans le temps ?

M. Patrick HAUTIERE, CLCV, s'interroge sur la stratégie logement. La conséquence de la baisse des APL met les représentants des bailleurs et les locataires en difficulté. Il ne voit pas comment ces

mesures vont permettre de construire plus, car les organismes Hlm nous ont justement montré qu'ils allaient devoir construire moins. Le bail mobilité pour les plus jeunes et l'encadrement des loyers nous posent également question. On ne comprend pas que l'encadrement des loyers soit remis en cause alors qu'il devrait être étendu sur les grandes agglomérations. Une question se pose également sur le vieillissement de la population et l'adaptation du logement pour les personnes âgées qui ne sont pas mentionnés sur le plan de la stratégie logement. Il faut réfléchir sur des logements plus collectifs avec des services communs pour les personnes âgées.

M. Stéphane PEREZ, FPI, affirme que les promoteurs et les bailleurs depuis la loi SRU sont devenus de véritables partenaires : la VEFA Hlm représente autant que la maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux aujourd'hui. Nous ne sommes pas légitimes pour nous positionner sur la baisse de l'APL, mais nous sommes solidaires des bailleurs sociaux par rapport à cette décision prise trop rapidement. On voit bien que la stratégie logement ne reposera plus sur des aides publiques importantes et il faudra se réunir pour trouver un nouveau modèle économique pour le logement traditionnel et le logement social ce qui va nécessiter une réforme globale du système. La FPI se réjouit des annonces sur le dispositif Pinel et le prolongement du PTZ pendant quatre ans, car pour la première fois nous avons une véritable lisibilité des dispositifs dans le temps. Concernant les commentaires pour le Pinel, la FPI rappelle qu'avec des loyers plafonnés et des revenus plafonnés, le Pinel produit du logement intermédiaire. C'est grâce à cette activité que les promoteurs peuvent financer la VEFA Hlm qui est vendue aujourd'hui à un prix inférieur aux coûts de construction.

M. Marc JEANJEAN, UNAF0 (union professionnelle du logement accompagné), annonce qu'il adhère aux propositions de la stratégie logement concernant « Le logement d'abord ». Il y a des bonnes mesures concernant le logement accompagné. Néanmoins des préoccupations majeures subsistent : la diminution des APL, et le blocage des loyers en 2018 dans les logements foyers. Sur ce dernier point, comme l'IRL ne sera pas appliqué, l'impact pour un organisme qui gère 1000 logements sur le département, représentera moins 30 000€ de recette. Cela fragilise les acteurs du logement accompagné. Enfin, la diminution des aides à la pierre de l'Etat est inquiétante. Nous avons déjà constaté la diminution des subventions par logement, passée pour un PLAI de 14 000€ il y a quelques années à 8 000€, et celle-ci se poursuit. Ceci nous inquiète notamment au regard du plan de relance des pensions de famille et résidence d'accueil, dans lequel l'UNAF0 est amenée à avoir des conventions de gestion avec les bailleurs sociaux pour gérer ces logements sociaux.

Mme Catherine BLANC-TARDY, SYNDEC-PACA (défense des propriétaires et copropriétaires), attire l'attention sur la politique actuelle qui ne prend pas en compte le propriétaire privé. Or il faut intégrer leurs contraintes et réduire les délais en matière de jugement du permis de construire, d'autorisation et de recours. Sur le sujet de la loi Pinel, elle considère que ce dispositif a fait remonter plusieurs dysfonctionnements, et cite notamment des prix trop chers, des constructions qui ont des problèmes de recours de dommage-ouvrage, des charges trop importantes pour les locataires. Si l'on n'associe pas le propriétaire bailleur privé à la discussion, on ne pourra pas faire progresser le logement.

M. Didier ROULET, URHAJ-PACA, dit qu'ils ne seront pas affectés par la baisse de loyer de 60€ puisque les résidents des foyers des jeunes travailleurs paient une redevance (et non un loyer). L'URHAJ est cependant préoccupé par la construction et le développement du logement des jeunes, car les aides de l'Etat ont diminué. De plus, un logement ne sort pas aujourd'hui sans un minimum de 20000€ de fonds propres : sans cet apport, il n'est pas possible d'équilibrer les opérations de logements pour les jeunes. Les perspectives annoncées pour 2018 laissent penser que ces fonds propres seront impactés, ce qui nous inquiète.

M. Jean-Marie VIAL, UNPI, ajoute que l'action des pouvoirs publics tend de plus en plus à s'appuyer sur le secteur privé. Or très peu, voire rien, n'est fait pour aider le logement privé. Les locataires des bailleurs privés sont à 70 % éligibles au logement social : il faut donc également soutenir ces logements privés.

M. Thierry QUEFFELEC, SGAR, retient des débats la question des normes : sont-elles bonnes ? Induisent-elles des surcoûts ? Notre secrétaire d'Etat avait annoncé 1200 décrets créateurs de normes, et en même temps beaucoup d'acteurs les réclament. Il note également des critiques sur le bail mobilité qui a besoin de plus d'explications. Il semble que l'idée soit bonne, mais ses modalités de mise en œuvre peuvent être interrogées.

Mme Catherine BLANC-TARDY ne trouve pas que cette solution soit la bonne. Si le locataire veut

rester plus de 9 mois, les délais de recours seront tellement longs qu'il pourra rester un an de plus.

Mme Arlette FRUCTUS, considère que le bail mobilité est une bonne disposition pour que les jeunes trouvent un hébergement pendant la durée de leur formation. Diminuer le montant des garanties qui sont demandées pour un locataire pour faciliter l'accès au logement et leur permettre de réaliser leur parcours de formation professionnelle semble aussi une très bonne chose. Le fait que le bail ne soit pas renouvelable garantit tout procès ultérieur puisque c'est à la base du contrat, et cela correspond à la période du besoin réel de l'étudiant.

Plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme

par Léopold CARBONNEL, DRDJSCS PACA

cf. présentation

Nous constatons qu'aujourd'hui le parcours résidentiel est bloqué pour les sans-abris. Selon une étude, 35 % des sans-abris pris en charge se retrouvent à nouveau dans la rue 5 ans après. Sur les 45 % qui ont accès à un logement 5 ans après, le parcours est assez chaotique (centre d'hébergement d'urgence, logement d'insertion, logement accompagné, puis logement pérenne). Le parc d'hébergement est passé de 100 000 à 120 000 places aujourd'hui pour un coût de 1,7 milliard d'Euros pour l'État. Pourtant le nombre de sans-abris n'a pas baissé. Une étude américaine a montré que les coûts induits par le sans-abrisme sont très importants. Face à ce constat, il est nécessaire d'adopter un changement de paradigme : le logement doit être le point de départ et il faut ensuite mettre en place les mesures d'accompagnement pour le maintien dans le logement. Ceci a été expérimenté dans d'autres pays, aux Etats-Unis par exemple (housing first) : ce sont alors 80 % des personnes qui sont accompagnées selon ces modalités qui sont maintenues dans le logement au bout d'un an.

Concernant la production de logements, le gouvernement a annoncé plusieurs objectifs: 40 000 PLAI, 10 000 places de pension de familles, 40 000 logements en intermédiation locative. Pour l'accès au logement, sont mis en avant le renforcement des CIAO pour l'accompagnement des personnes repérées par le 115, et la mobilisation de tous les contingents pour les personnes défavorisées. D'autres mesures sont également annoncées, telle que la création de plateformes territoriales d'accompagnement social, ou la rénovation du dispositif d'hébergement d'urgence.

Pour accompagner la territorialisation de la démarche, le Ministère de la Cohésion des territoires va lancer un appel à projet pour une mise en œuvre accélérée dans 15 territoires. L'objectif est d'y construire une réponse collective entre les services de l'Etat, les collectivités, les bailleurs sociaux et le secteur associatif pour définir des objectifs partagés et avoir une feuille de route concertée. Alors sur ces bases il sera possible d'avoir un appui spécifique au niveau national.

interventions

Mme Rose-Marie SERGENT, FNARS, souligne qu'il est nécessaire, pour que ce projet soit efficace, d'avoir une offre suffisante de logements adaptés, d'ajuster l'action aux besoins des personnes et des territoires et de définir les modalités d'accompagnement. Tout ceci ne pourra aboutir si n'est pas mis en place tout l'accompagnement nécessaire de ces personnes. Mais dans un premier temps, on ne pourra pas en parallèle fermer des places de CHRS et redéployer l'action autour du projet « logement d'abord ». Le projet « logement d'abord » ne pourra réussir que s'il y a un maintien, voire une augmentation temporaire des places d'hébergement. Il faudra en parallèle préciser et éliminer toutes les barrières d'accès à l'emploi pour donner une chance aux personnes qui accéderont au logement. Enfin, concernant l'intermédiation locative, un bilan est nécessaire pour voir si l'IML est adaptée aux personnes les plus vulnérables.

B – ACTIONS LOCALES

Avis sur la demande d'agrément au dispositif d'investissement locatif de la commune de Briançon

par Nicole GUERIN, adjointe au maire de Briançon et Laurence DESLANDES, responsable urbanisme

cf. présentation

Briançon connaît une tension foncière et immobilière particulière, par les contraintes du territoire (fonds de vallées), et la pression des résidences secondaires et des retraités. Sa population a des revenus plus faibles que la moyenne nationale, avec une relative précarité de l'emploi et beaucoup de saisonniers. Les loyers sont chers par rapport aux revenus des ménages, il est difficile de convaincre des bailleurs sociaux de développer le parc social, et l'accession à la propriété est de plus en plus difficile. Il y a un taux important de logements sociaux mais les locataires n'ont pas d'autres perspectives de parcours résidentiel. La ville mène une importante opération de renouvellement urbain sur une friche militaire (840 logements sur 12 hectares), avec un projet d'écoquartier mené sous forme d'une ZAC. Elle souhaite proposer des logements intermédiaires par le dispositif Pinel au sein de cette ZAC, et sollicite ainsi une demande d'agrément pour Briançon qui est en zonage B2.

interventions

M. Patrick LACOSTE, Fondation ABBE PIERRE, propose au CRHH de rejeter cette proposition. Il demande s'il existe une réelle tension foncière sur Briançon, qui est toute relative par rapport à la tension que peuvent connaître d'autres grandes villes du littoral. Pour permettre aux locataires de sortir du logement social, il propose d'appuyer le PSLA car c'est un dispositif qui permet d'accéder à la propriété en sortant du logement social. Avec le Pinel, vous allez créer un parc de propriétaires investisseurs lointains qui ne vont pas suivre leur parc.

Laurence DESLANDES répond à cette proposition en indiquant qu'aucun bailleur social dans le département ne fait de l'accession.

M. Patrick PROST, CFDT, soutient ce projet et il demande d'avoir un regard sur les départements ruraux et de montagne. Le prix du m² est élevé sur le Briançonnais avec un foncier assez cher par rapport à d'autres zones de la région. Des logements en investissement locatif y seraient opportuns pour apporter un complément au logement social. Il est donc favorable à ce que Briançon accède au B2.

Avis du CRHH sur la demande d'agrément au dispositif Pinel de la commune de Briançon

Les membres du CRHH sont favorables à la majorité (4 contre, 2 abstentions, 26 pour).

Point de conjoncture sur la construction de logements en PACA

par Brigitte VAUTRIN, DREAL PACA

cf. présentation

Ce point de conjoncture sur la construction de logements est le résultat d'un partenariat entre l'État, et les opérateurs privés du logement qui sont la Fédération Régionale du Bâtiment, l'Union Nationale des Aménageurs et les deux FPI concernées par notre région (Provence et de Côte d'Azur) et l'Union des Constructeurs Aménageurs.

Depuis 2014, on constate une réelle reprise des permis de construire (logements autorisés), même si cette envolée est à nuancer pour les logements commencés. On constate pour 2016 que les

logements sociaux agréés représentent 28 % des logements autorisés. Concernant la construction de maisons individuelles, PACA connaît une des plus fortes reprises à l'échelle nationale (+15 % sur les 12 derniers mois), après une chute considérable. La part de maisons individuelles construites en secteur aménagé serait à hauteur de 32 % selon les dernières données de l'UNAM. Sur la promotion, on constate une belle reprise des ventes dernièrement dans les Bouches-du-Rhône ; cette reprise semble également arriver dans le Var, avec des réservations en augmentation. Les Alpes-Maritimes voient également leur vente augmenter de 30 % sur la dernière année.

En PACA, le logement représente 7Mds € de chiffre d'affaires du bâtiment (sur un total de 10 milliards), et le logement neuf en représente la moitié. En terme de prospective, on envisage pour l'année à venir une augmentation de 4 % du chiffre d'affaires lié au logement.

interventions

M. Patrick FAUCHER, UNAM (ex SNAL, syndicat national des aménageurs lotisseurs), regrette que les données SITADEL sur les permis de construire ne permettent pas d'identifier l'origine du foncier (ce qui est en secteur aménagé ou pas, par exemple). L'UNAM essaie de la reconstruire avec le bureau d'études Adéquation. Sur notre activité d'aménageur, on s'aperçoit qu'il y a 80 % des clients qui fonctionnent avec du PTZ en zone B2 ou C, avec leur retraite pour motivation principale : couper ce dispositif peut avoir des conséquences. Il souligne qu'il y a en PACA de plus en plus d'opérations d'aménagement, et qu'elles intègrent des programmes de logements sociaux. Il souligne par ailleurs qu'il aimerait conduire avec la DREAL un travail sur les OAP des PLU, de façon à mieux les adapter au contexte.

M. Stéphane PEREZ, FPI, indique que si l'on fait des analyses par trimestre, on observe au 2ème trimestre 2017 des réservations négatives par rapport au 2ème trimestre 2016. Donc il faut faire attention aux chiffres car il y a un effet d'attentisme par rapport au plan logement. Sur les réservations du dernier trimestre sur la métropole Aix-Marseille Provence, 56 % se font en accession à la propriété, et 44 % en investissement locatif ou autre. On note sur les réservations une augmentation de +7 % en ce qui concerne les ventes en bloc (aux bailleurs) et -3 % sur le logement libre, et surtout une forte baisse sur le logement en zone ANRU – 45 %. Concernant les prix on enregistre une augmentation de +4 % sur le territoire (en moyenne 4000€ du m²).

M. Bruno GUERRA, LCA FFB, s'exprime sur la construction de maisons individuelles. On se rend compte aujourd'hui que l'on construit en maisons individuelles la moitié de ce que l'on faisait 10 ans auparavant. On a perdu 5 000 maisons par an en construction donc cela représente 50 000 logements de moins sur la période. Les mesures comme la loi SRU ou la réglementation locale de l'urbanisme ont réduit le foncier constructible : aujourd'hui dans notre région le prix du foncier rapporté au revenu moyen par habitant est le plus élevé de France, et la part du foncier dans la construction est de plus en plus importante. Cette hausse du foncier n'est pas liée selon lui à un effet spéculatif, mais à une réduction volontaire du foncier constructible. D'après lui, une variable d'ajustement serait de rendre plus de terrains constructibles.

C – AIDES A LA PIERRE

Logement Locatif Social Bilan à mi-parcours de la programmation annuelle

par Géraldine BIAU, DREAL PACA
cf. présentation

Les objectifs du CRHH de février 2017 sont de 13 508 logements sociaux en tranche ferme avec une enveloppe budgétaire de 38,6 millions d'euros.

A ce stade les perspectives de construction pour 2017 ne sont pas fiabilisées. Néanmoins, elles oscillent aujourd'hui entre 10 000 et 12 500 logements. La première notification ministérielle allouait 54,3€ à PACA, pour 21 500 logements. La notification modificative, suite à la baisse nationale des crédits, porte l'enveloppe de PACA à 43,6M€. Cette enveloppe reste donc supérieure à la tranche ferme et sera suffisante pour répondre à l'ensemble des projets qui seront proposés.

Pour mémoire, 2 records ont été établis en 2015 et 2016 en PACA, avec respectivement 10 200 et 12 600 logements agréés.

interventions

M. Philippe OLIVIERO, ARHLM, pense qu'il faudrait effectivement avoir un signe de compréhension de la part de l'Etat pour motiver les opérateurs pour déposer les dossiers et avoir des agréments d'ici la fin de l'année. On sait que tous les ans 80 % des dossiers sont agréés entre le 15 octobre et le 31 décembre : mais cette année, même si la loi n'est pas votée, le contexte est très dommageable, et peu propice à retrouver cette année ferveur et enthousiasme.

Concernant les subventions PLAI, en PACA c'est 9 800€ par logement alors que l'ambition du plan logement est de 40 000 logements PLAI, ce qui représente 400M€. Cela représente la totalité du fonds national des aides à la pierre. Il faut regarder les ordres de grandeur surtout que l'alimentation du FNAP l'année prochaine par l'Etat est de 50M€. C'est-à-dire qu'on va demander aux bailleurs non seulement d'apporter 20 000€ par logement de fonds propre, et en plus fournir les 10 000 € de subventions de L'Etat.

ANAH

Bilan à mi-parcours de la programmation annuelle et avis sur le redéploiement des crédits et des objectifs

par Isabelle TRETOUT, DREAL PACA
cf. présentation

Les objectifs 2017 sur les priorités classiques de l'ANAH sont stables, mais nous avons eu un doublement de nos objectifs en raison de la nouvelle aide « Habiter Mieux Copropriété », aide à la rénovation énergétique des copropriétés. La consommation des dotations est aux alentours de 46 % de la dotation globale de PACA, avec des situations très diverses puisqu'on passe de 30 % à plus de 80 % selon les territoires.

Les perspectives de fin de gestion montrent une situation stable en PACA, avec une atteinte des objectifs en Propriétaires Bailleurs (PB) et Propriétaires Occupants autonomie, mais une vraie difficulté sur les objectifs de lutte contre l'habitat indigne, bien que les objectifs fixés ne soient pas importants au regard des besoins identifiés dans les territoires. De même, malgré les plans d'actions faits par les territoires pour relancer la dynamique « Habiter Mieux », la difficulté persiste au niveau énergie, la perspective de fin de gestion est inférieure à la réalisation 2016.

S'agissant des copropriétés en difficulté, des processus d'observatoire, de veille mais aussi de traitement sont en cours qui vont se traduire par des actions sur les copropriétés dégradées.

Sur le nouveau régime d'aide « Habiter Mieux Copropriétés Fragiles », l'objectif est de former et mobiliser l'ensemble des acteurs sur la rénovation énergétique et notamment de s'approprier les outils de connaissance des copropriétés.

Les remontées des territoires montrent que la dotation initiale prévue au CRHH sera supérieure à leurs besoins à l'exception de l'ACCM qui confirme la nécessité d'augmenter sa dotation. C'est un territoire qui a une OPAH dynamique qui atteint de très bons résultats. L'avis du CRHH est sollicité sur une nouvelle répartition infra-régionale, intégrant une augmentation de la dotation de l'ACCM, compensée par une reprise sur la dotation de la DL83 qui n'a pas besoin de la totalité de sa dotation.

Avis du CRHH sur le redéploiement des crédits et des objectifs de l'Anah en PACA

Les membres du CRHH sont favorables à la majorité (5 abstentions, 27 pour).

Pour le préfet,
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Thierry QUEFFELEC

