



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction
Régionale de
l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
Provence – Alpes
Côte d'Azur

STELAC
LEF

Secrétariat du CRH

COMITÉ RÉGIONAL L'HABITAT DE

COMPTE RENDU

Séance plénière du 23 mars 2010

Comité Régional de l'Habitat
23 mars 2010
de 15h00 à 17h30

Préfecture de région

Propos introductifs de monsieur le Préfet de Région	<i>15h00</i>
Production de logement social en PACA : bilan 2009 et perspectives 2010 <i>DREAL PACA</i>	<i>15h10</i>
Bilan 2009 des délégations des aides à la pierre :	<i>15h30</i>
<ul style="list-style-type: none">- Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole- Communauté Urbaine de Nice Côte d'Azur- Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix- Communauté d'Agglomération de Fréjus Saint-Raphaël- Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile- Communauté d'Agglomération d'Arles Crau Camargue Montagnette	
PLH de la Communauté d'Agglomération de Pôle Azur Provence <i>CAPAP et DDTM 06</i>	<i>16h30</i>
Pacte Foncier 06 <i>DDTM 06</i>	<i>16h55</i>
Questions diverses	<i>17h15</i>

Liste des participants

Président : Monsieur le Secrétaire Général Adjoint

Le Premier collège était représenté par 7 membres à voix délibératives :

- Conseil Régional PACA,
- Communauté d' Agglomération du Pays d' Aix-en-Provence,
- Communauté d' Agglomération d' Arles Crau Camargue Montagnette
- Communauté d' Agglomération Agglopôle Provence,
- Communauté d' Agglomération de Fréjus St Raphaël,
- Communauté d' Agglomération du Pays d' Aubagne et de l' Étoile,
- SAN Ouest Provence.

Le Deuxième collège était représenté par 9 membres à voix délibératives

- ARHLM,
- 13 Habitat,
- LOGIREM,
- Directeur Azur Provence Habitat,
- Fédération des EPL PACA,
- ADIL 13,
- EPF PACA,
- Fédération des Promoteurs Constructeurs de Provence
- Crédit Foncier de France
- UESL

Le Troisième collège était représenté par 13 membres à voix délibératives :

- URAF,
- CNL,
- CLCV,
- Syndicat de défense des copropriétaires de PACA,
- UNPI,
- ADRIM,
- Fondation Abbé Pierre,
- FAPIL,
- URIOPSS,
- CGT,
- PACT ARIM,
- Habitat et développement,

- Mission Ouvrir la ville.

Autres participants :

- Préfecture de région
- Direction Départementale des Territoires 04,
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer 06,
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer 13,
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer 83,
- Direction Régionale de l' Environnement, de l' Aménagement et du Logement,
- Direction Régionale de la Jeunesse et des Sports et de la Cohésion Sociale

Etaient excusés:

- Conseil Général 04
- Conseil Général 84
- Toulon Habitat Méditerranée
- CSF
- CFDT,
- Union Patronale Régionale PACA
- MPM
- NCA

Ouverture du CRH par le SGAR adjoint

Lien vers discours

Seul le prononcé fait foi

Le principal objectif de ce CRH est de proposer à l'avis des membres du comité un bilan de la politique régionale menée en 2009 en matière de production de logements et de présenter la politique qui sera menée en 2010. Le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération de Pôle Azur Provence (CAPAP) sera aussi soumis à l'avis du CRH.

Monsieur Philippe RAMON, en introduction, rappelle le succès du plan de Relance quant à la production de logements mais insiste cependant sur la nécessité de maintenir la dynamique engagée.

Il précise que la région PACA, considérée comme un secteur déficitaire en logements, verra son aide accrue dans le cadre de la politique plus ciblée mise en place par le gouvernement à partir de 2010. L'obligation de résultat est donc forte et Monsieur le Préfet de région portera un regard attentif sur les difficultés particulières dont vous pourriez le saisir personnellement.

Intervention du DREAL

Lien vers PPT CRH du 23 mars 2010

Le directeur régional de l'environnement de l'aménagement et du logement, Laurent ROY, fait un point sur le contexte en PACA et notamment le décalage entre d'une part des besoins aigus compte tenu de la part importante de ménages pauvres, la croissance démographique et économique et les mutations de la société et d'autre part une production de logements globalement insuffisants, captés en partie par les résidences secondaires. Par ailleurs, la part du locatif social par rapport aux résidences principales diminue dans un contexte de marché privé souvent inadapté et dégradé.

Une situation de rupture régionale est à craindre notamment sur les volets environnementaux, (difficile maîtrise des déplacements, dépenses énergétiques, consommation de l'espace) et sociaux et sociétaux (accroissement des disparités, exclusion par le logement, impasse de parcours résidentiel) et économique (impact du manque d'offre de logement sur la localisation des entreprises).

La tendance récente est favorable à un infléchissement de ces constats notamment grâce à

- une montée en puissance des stratégies et outils fonciers (EPF PACA, mobilisation des terrains de l'Etat, développement de partenariats)
- le renforcement des moyens juridiques et réglementaires en faveur de la production de logements, notamment sociaux (SCOT, PLH...)
- l'émergence de projets opérationnels visant à répondre aux besoins transversaux de territoire, à même de tirer une dynamique régionale d'aménagement durable (Opérations d'Intérêt National Euroméditerranée et Plaine du Var, territoire Val de Durance, démarche écoquartiers....).

Concernant le parc public, dans le cadre du bilan 2009, la dynamique de production importante au niveau national se confirme au niveau local avec près de 7 400 logements financés PLUS/PLAI/PLS en 2009 : trois fois plus de PLAI qu'en 2000, + 22 % de PLUS par rapport à 2009, et une production constante de PLS depuis 4 ans. Cette augmentation est notable mais insuffisante pour rattraper le retard.

L'impact du plan de relance est à souligner : 2 000 logements en VEFA, 550 PLUS/PLAI et 370 PLS. Le bilan sur plusieurs années montre clairement l'effet d'accélération constaté depuis 2005 et l'action du plan de relance (cf graphe page 12 présentation) .

La production est hétérogène suivant les territoires ainsi que la capacité à atteindre les objectifs : ceux-ci ont été atteints à 76 % avec un taux de 24 % de PLAI. Les objectifs en PLS sont atteints à 67 %.

Il convient de rappeler le poids essentiel des délégataires dont la production représente la moitié de la production en PACA.

Dans le cadre des perspectives 2010, le Secrétaire d'Etat au logement a exprimé la volonté de concentrer la production sur les zones les plus tendues en recentrant sur la priorité de la production de l'offre nouvelle, des aides à la réhabilitation au travers du plan bâtiment du grenelle, la réhabilitation de foyers de travailleurs migrants et l'aide aux organismes HLM en difficulté.

PACA est une des rares régions à avoir eu une enveloppe importante : 64 millions d'euros , à comparer aux 62 millions d'euros en 2009. Le corollaire est d'atteindre les objectifs : 8000 logements PLUS/PLAI, chiffre qui correspond aux résultats d'études régionales sur les besoins identifiés. L'attribution de l'enveloppe dépendra de la réalisation et des perspectives aux 30 juin et 15 septembre 2010.

L'effort de l'Etat en matière de logement social est loin de se limiter aux aides directes, celles-ci ne représentant que 5%. Pour un logement de 135 000 euros, l'ensemble des aides de l'Etat directes et indirectes est d'environ 41 000 euros (données infocentre PACA 2008 pour un logement en construction neuve).

Les modes de répartition des objectifs 2010 sont présentés par Catherine PERRAIS, responsable au sein de la DREAL de la politique du logement.

La répartition des objectifs s'est faite à partir de l'expression des besoins des territoires et de la nécessité de territorialiser 8000 logements. Concernant le PLAI, la répartition est conforme aux orientations nationales.

La répartition de l'enveloppe a été basée sur :

- un maintien d'un taux du PLAI à 12 750 euros ,
- une baisse légère du taux du PLUS à 2300 euros,
- le reste de l'enveloppe a été territorialisée en fonction de la tension des territoires (indicateurs ...) et la capacité des territoires à produire.

Concernant l'Habitat Privé, compte tenu du nouveau rôle donné au Préfet de région qui devient délégué régional de l'ANAH, le DREAL, en tant que délégué régional adjoint, est chargé de la répartition du financement.

Dans le cadre du bilan 2009, au titre du plan de relance, le bilan est mitigé car seule la sous-action relative aux propriétaires bailleurs en matière de lutte contre l'habitat indigne a été celle qui a le plus avancé.

Résultats du plan de cohésion sociale : 66 % des objectifs ont été atteints avec des disparités selon les territoires.

Les résultats concernant la lutte contre l'habitat indigne sont atteints à 64 %.

Quant **aux perspectives 2010**, on note un message fort de l'ANAH sur la sortie du plan de cohésion sociale avec des priorités vers l'habitat indigne et les aides de solidarité aux propriétaires occupants.

L'enveloppe régionale PACA est de 28,4 millions d'euros à laquelle s'ajoute une prime potentielle du plan d'action de rénovation thermique de 1,7 millions d'euros.

Ainsi les objectifs sont recentrés sur l'habitat indigne et très dégradé, ce qui a pour conséquence une diminution d'objectifs sur les loyers maîtrisés. La répartition des 27 millions d'euros a été réalisée en fonction de la capacité à produire des territoires et en privilégiant une continuité par rapport à 2009. Une réserve régionale de 1,6 millions d'euros permettra d'accompagner les territoires les plus dynamiques en fin d'année.

Par ailleurs, deux axes du Plan de Relance se poursuivent en 2010 : les actions en faveur de l'hébergement (humanisation et création de places nouvelles conservées avec des enveloppes qui vont être déléguées en région) ainsi que l'accession sociale à la propriété (Pass Foncier).

Compte rendu des débats :

Philippe OLIVIERO, directeur de l'AROHLM indique que 2009 est la meilleure année depuis 25 ans qui fait suite à plusieurs années de mobilisation des acteurs, ainsi qu'à l'investissement des bailleurs dans des opérations exceptionnelles du plan de relance notamment le programme VEFA. Ces gisements ne sont pas certains en 2010, même si les VEFA deviennent un mode de production parmi d'autres. Il attire l'attention sur la prudence à avoir sur des objectifs trop ambitieux, même si les besoins se situent bien à cette hauteur. La capacité à les atteindre est donc posée : capacité du foncier, capacité des outils de production (opérateurs, bâtiments...), capacité d'arbitrage entre le logement privé et social. Quant aux financements de l'Etat, certes les aides indirectes représentent un montant important mais cette réalité pré-existait. Alors que l'on augmente le budget des aides directes de 3% entre 2009 et 2010, les objectifs sont de 33% supérieurs. Ainsi il est nécessaire d'avoir une compensation qui vient d'ailleurs pour atteindre ces objectifs, notamment par le relais des collectivités. Les organismes restent cependant mobilisés.

Fathy BOUAROUA, Fondation Abbé Pierre , rejoint le propos de M. OLIVIERO. Sans augmentation de crédits, il sera difficile d'atteindre ces objectifs. Il souligne les problèmes de moyens pour la réhabilitation et remises aux normes du parc social. La question de la vacance est importante, en évolution de 6%. Il interroge l'Etat sur les modalités à engager les collectivités à taxer la vacance.

Il constate une production quasi nulle des résidences hôtelières à vocation sociale. Il demande le coût des 85 logements gérés en intermédiation locative .Est-ce que la captation est à la hauteur ? Comment maîtrise-t-on la captation des logements produits avec les aides ANAH notamment au vu des besoins DALO, besoins constatés aujourd'hui bien en deçà des besoins réels?

Laurent ROY, directeur de la DREAL, indique que pour répondre aux problèmes de réhabilitation, de nouveaux dispositifs existent dans le cadre du Grenelle (crédits de la Caisse des dépôts), et s'interroge sur les freins à leur mise en place en PACA.

L'aide directe au logement baisse mais compte tenu de sa proportion, ce ne peut être le point de blocage majeur.

Catherine PERRAIS, responsable de la politique du logement en DREAL indique que des droits de réservation sur le parc privé sont prévus en contrepartie des aides apportées (minimum obligatoire : 20% des logements pour toute opération de plus de cinq logements). La loi MLLE a par ailleurs permis la mobilisation du quart des attributions du 1% en faveur des salariés et demandeurs d'emplois prioritaires DALO (circulaire du 23 octobre 2009). Elle confirme la faible production de résidences hôtelières à vocation sociale. Ce constat a d'ailleurs conduit l'Etat à confier une étude-action à la « mission ouvrir la ville » pour faire émerger de nouveaux projets de résidence sociales : ces projets sont difficiles à monter et long à aboutir.

M. Jean CHAPPELET, directeur de la DRJSCS, indique que, pour les seuls foyers de travailleurs migrants, la possibilité d'évolution est non négligeable. Dans les départements des Bouches-du-Rhône, il y aurait 1022 places à réhabiliter. Concernant l'intermédiation locative, le point important est principalement l'objectif. C'est un dispositif qui démarre. Certes, seuls 82 logements ont été financés dans ce cadre, mais l'objectif de 1000 logements pour la région PACA n'est pas contredit par la mission Régnier.

M. Jean-Jacques HAFFREINGUE, du Pact ARIM des Bouches du Rhône soulève une inquiétude sur les crédits ANAH. PACA est considérée comme une zone tendue, or les crédits ANAH passent de 43M€ l'année dernière à 27M€ cette année. Dans une région où le parc social est sous-représenté, le parc privé joue un vrai rôle social dont les objectifs diminuent de moitié... En outre, l'aide pour les propriétaires occupants très sociaux qui font des travaux énergétiques reste au taux de 35 %, alors que ces personnes ont de grandes difficultés à financer les 65% manquants. Il s'interroge sur le bien fondé de cette mesure.

M. Laurent ROY indique que ces inquiétudes seront remontées au niveau national. Il précise également que le régime des aides sera revu lors d'un conseil d'administration de l'ANAH.

M. Marc NOLHIER, directeur adjoint de la DREAL, souligne que, si l'on compare les réalisations 2009 (30M€) par rapport à la notification 2010 (27.4M€), les crédits ANAH ne subissent qu'une légère baisse.

M. Philippe RAMON, SGAR Adjoint, indique qu'en matière de réhabilitation sur le logement social public, l'appel à projet Ademe Région FEDER permet un taux de subvention maximum de 50% sur les travaux portant sur la réhabilitation énergétique du bâtiment (atteinte du niveau N2 de l'appel à projets).

M. Jean-Louis LAURENT de la CGT met en évidence qu'on évoque souvent les logements financés sans précision aucune sur les logements réellement construits. Le problème de l'aide à la pierre et de sa constante baisse existent depuis des décennies.

En ce qui concerne la VEFA, le coût supplémentaire serait de 20 % : nécessité de l'Etat de le prendre en compte. Il s'interroge sur le fait que dans la présentation un logement PLAI coûterait plus cher qu'un PLUS. Il souhaite mettre en perspective l'effort financier mis par l'Etat sur la loi Scellier, qui serait de l'ordre de 60 000 € au logement.

M. Laurent ROY, indique qu'il y a un décalage d'environ 4 ans entre la décision de financement et la réalisation : cette année les livraisons s'élèveraient plutôt à 3000-4000 logements. Les logements financés en 2009 seront pour la plupart livrés en 2013. L'enveloppe publique ne baisse pas : elle augmente sur le parc public et se maintient sur le parc privé au regard de la consommation de l'année dernière. Concernant le coût des PLUS/PLAI, il s'agit de chiffres réels d'où la variabilité en fonction de la taille du logement (logement PLAI plus grand). Concernant les VEFA, l'un des objectifs du plan de relance était bien un soutien de la production de l'activité.

M. Philippe OLIVIERO, directeur de l'AROHLM précise que 900 logements auraient bénéficié de l'éco-prêt : ce nombre peu important est lié au dispositif-même qui est d'avantage axé vers les logements classés E, F, ou G ce qui ne correspond pas à la réalité du parc classé en majorité en classe D.

Les taux de subvention importants de l'appel à projet portent sur les travaux de rénovation énergétique .

M. Thierry MOALLIC, Directeur de l'ADIL 13, exprime ses inquiétudes sur la continuité du dispositif PASS foncier et sur les difficultés à distribuer des PASS foncier selon que le collecteur est local ou national. L'accession sociale à la propriété peut être dopée par le Pass Foncier dès lors qu'une collectivité met en œuvre une politique en ce sens sur son territoire. Est-ce que dans le cadre des prochaines annonces du secrétaire d'Etat au logement des réponses seront apportées?

Mme Cécile HELLE, conseillère régionale, intervient pour souligner trois aspects :

- bien que les objectifs de 10 000 logements pour la région PACA soient partagés, quelles capacités se donne-t-on pour produire? Même si les aides directes ne représentent que 5% d'une opération, l'augmentation forte des objectifs n'est suivie que d'une augmentation faible des crédits. Le constat ne peut qu'être fait sur la baisse des crédits de l'Etat,
- problématique de la réhabilitation : elle attire l'attention sur ce sujet, compte tenu des baisses des crédits constantes sur ce champ depuis plusieurs années, hors opérations ANRU. Elle souhaite porter une attention sur le vote des extrêmes, notamment dans le Vaucluse et la nécessité de soutenir la population des quartiers les plus difficiles, qui ne font pas tous l'objet de projets contractualisés avec l'ANRU.

- pour la Région, le logement reste une priorité auprès du président, mais des questions se poseront en 2014 avec la clause de compétences régionales.

Mme Louise NENNA, Confédération Nationale du Logement, aimerait revenir sur la page 6 de la présentation et s'élève contre une manipulation des chiffres. En allant au bout de la réflexion, on ne peut pas parler de logement social. Les outils du plan de relance ne sont pas à la hauteur. Il y a des milliers de demandes mais qu'a-t-on vraiment construit ? Il n'y a plus d'aides à la pierre, ni de Palulos, ni d'entretien pour grosses réparations. Elle n'est pas convaincue par les chiffres et réitère son inquiétude.

Vote de la programmation des aides au parc locatif social et parc privé (présence de 29 membres à voie délibérative) :

La programmation du parc social public est adoptée avec 4 votes contre et 8 votes d'abstention.

La programmation du parc privé est adoptée avec 8 votes contre et 4 votes d'abstention.

Présentation du PLH de la CAPAP

Intervention de Mme Marie-Louise GOURDON, conseillère communautaire et Marc FACCHINETTI, directeur général adjoint

Si le premier PLH a été fait rapidement pour pouvoir bénéficier de la pénalité liée à l'application de l'article 55 de la loi SRU et de travailler avec les communes rurales, le deuxième PLH a été élaboré dans des conditions différentes avec un objectif de 38 % de construction de logement social, un plus grand équilibre de répartition territoriale ainsi qu'un objectif qualitatif lié à la localisation, aux charges énergétiques et au développement durable.

Lien vers Présentation PLH CAPAP

Avis des services de l'Etat : *lien vers avis DDEA 15-12-09*

Compte rendu des Débats

M. Jean-Louis LAURENT, CGT, s'interroge sur le travail de concertation réalisé en matière de logement. M. Marc FACCHINETTI précise qu'une concertation a bien eu lieu à la fois avec la population et les entreprises.

Fathy BOUAROUA, Fondation Abbé Pierre, indique que l'objectif en terme de PLAI – logements familiaux - est faible compte tenu du fort taux de résidences (Maisons relais, ...).

M. Marc FACCHINETTI indique que ce fort taux correspond à des financements sur la précédente période.

Avis du CRH sur le PLH

Le CRH émet un avis favorable sur ce PLH avec un vote d'abstention et sans vote contre.

INTERVENTION DES DELEGATAIRES

Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix :

Lien vers Présentation CPA CRH 240310

Habitat public : Atteinte de 64 % des objectifs fixés dans l'avenant mais atteinte des objectifs du PLH à 88 %. L'enveloppe est consommée à 96,96 % avec une participation de la CPA de 3 millions d'euros ainsi que 10 % de fonds propres des bailleurs.

Habitat privé : difficultés liées aux changements quasi annuels de ligne de conduite, qui pourrait mener à des interrogations sur la reconduction de la délégation.

M. Bruno SANGLINE, Vice-Président délégué à la politique de la ville et maire de Bouc-Bel-Air, indique que la CPA va renouveler sa convention pour 6 ans tout en émettant des réserves sur la lisibilité d'une si longue période.

Arles Crau Camargue Montagnette :

Lien vers Présentation ACCM CRH 240310

M. David GRZYB indique les difficultés du territoire à se développer dans un contexte de prise en compte du risque inondation. Concernant le parc privé, il souligne l'incompréhension du mode de calcul de l'enveloppe 2010 allouée par l'Etat en rappelant qu'en 2009, l'enveloppe financière déléguée à ACCM à 1 million d'euros, sans OPAH en cours, alors que l'enveloppe

2010 s'élève à 730 000 €, alors que deux OPAH ont été lancées en 2010. En outre, il rappelle que l'enveloppe déléguée pour 2010 est identique à l'enveloppe octroyée par l'ANAH, juste avant la prise de délégation des aides à la pierre, pour la seule OPAH de la ville d'Arles.

Marseille Provence Métropole.

Lien vers Présentation MPM CRH 240310

M. Jean-Philippe GENOD, chargé de mission, souligne que les résultats ont été bons en 2009. Cette année leur a permis de consolider les acquis de la délégation des aides de la pierre, grâce à la bonne collaboration MPM-Etat et l'implication des acteurs. Le rythme annuel de la programmation en logement social a triplé en 4 ans. Les perspectives 2010 sont à ce jour encourageantes.

Nice Cote d'Azur

Lien vers Présentation NCA CRH 240310

Mme Hélène DELMOTTE indique que leur nouveau PLH est volontariste. NCA a la volonté de s'engager dans une nouvelle convention mais éprouve des difficultés à voir les règles changer chaque année, que cela soit sur le parc public comme sur le parc privé.

Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Lien vers Présentation PAE CRH 240310

Mme Coryne AGOSTINI, directrice de l'habitat, précise que la collectivité ne souhaite pas réaliser des PLS familiaux sur leur territoire. Seuls des établissements type EPAD sont agréés. Par ailleurs, la collectivité n'aide pas les PLS.

M. Maurice CAPEL, Vice-Président en charge du droit au logement, souligne le désengagement financier de l'Etat. Malgré ce contexte, l'atteinte des objectifs de pourra être envisagé sans l'engagement de tous, et notamment l'Etat.

Fréjus St Raphaël

Lien vers Présentation FSR CRH 240310

Non présenté en séance

CONCLUSION :

M. Philippe RAMON indique que le prochain CRH se tiendra en juin avec en particulier la présentation de l'étude sur les incidences des projections socio-démographiques par Guy TAIEB, et le Pacte Foncier 06 qui, par manque de temps, n'a pu être présenté lors de cette séance.

Les nombreux échanges de cette réunion soulignent qu'un travail collégial et commun est nécessaire entre tous les acteurs du logement.

04 MAI 2010

Pour le Préfet,
le Secrétaire Général Adjoint
pour les Affaires Régionales
Philippe RAMON