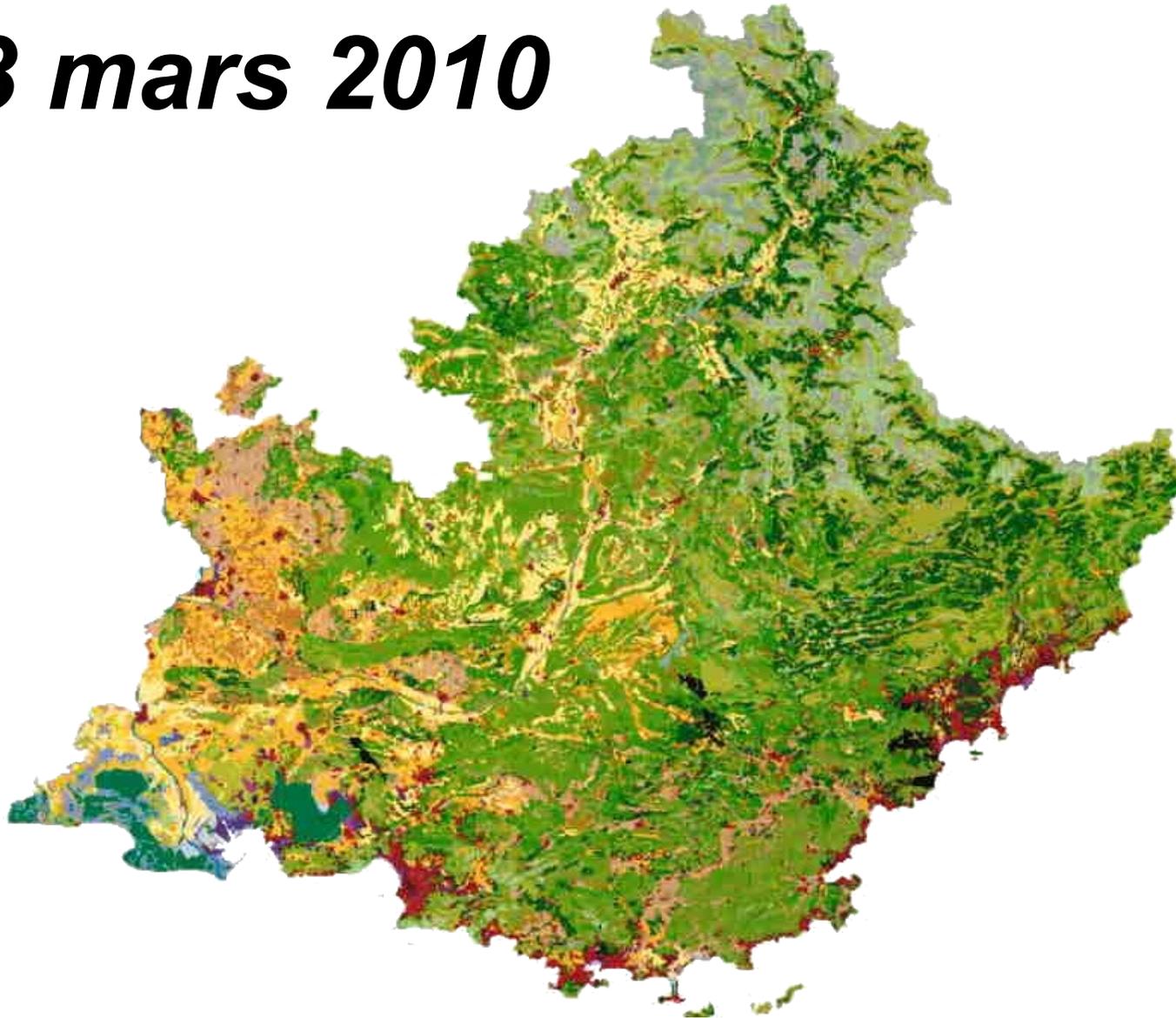


# Comité Régional de l'Habitat

---

**23 mars 2010**



# Ordre du jour

---

- Ouverture par Monsieur le Préfet de Région
- Bilan 2009 et perspectives 2010 – DREAL PACA
- Délégués des aides à la pierre : bilan 2009
  - MPM
  - NCA
  - CPA
  - FSR
  - PAE
  - ACCM
- PLH de la CA de Pôle Azur Provence
- Pacte Foncier 06
- Questions diverses



---

# *Ouverture par Monsieur le Préfet de Région*

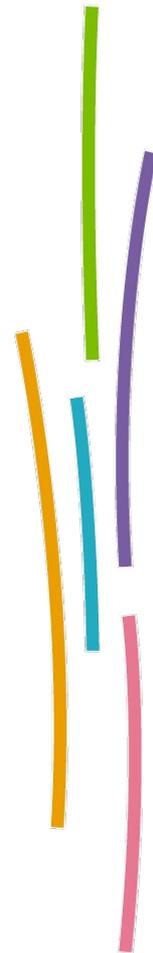


Direction régionale  
de l'Environnement,  
de l'Aménagement  
et du Logement

PROVENCE  
ALPES-CÔTE D'AZUR

---

# ***Intervention de la DREAL***



Direction régionale  
de l'Environnement,  
de l'Aménagement  
et du Logement

PROVENCE  
ALPES-CÔTE D'AZUR

# ***Le contexte en PACA, un décalage entre :***

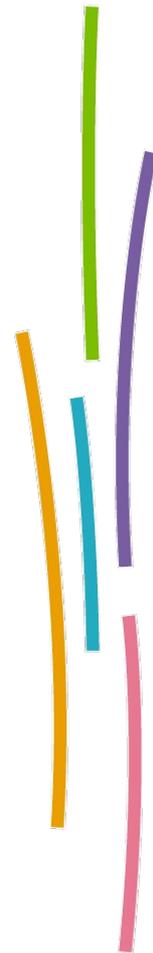
---

## **Des besoins particulièrement aigus :**

- Ménages pauvres ou modestes : 30% de la population régionale
- Croissance démographique soutenue,
- Mutations sociologiques d'ampleur
- Croissance économique particulièrement dynamique

## **Qui ne rencontrent pas une offre en logement suffisante**

- Production en logement globalement insuffisante
- Captée en partie par les résidences secondaires
- Offre locative sociale, en flux comme en stock, largement insuffisante, dont le poids global s'affaiblit dans le marché
- Report sur le marché privé, notamment locatif, souvent inadapté, très dégradé.



# ***Ce décalage conduit à un scénario de rupture régionale :***

---

## **Environnementale :**

- Augmentation des distances et des déplacements,
- Difficulté à maîtriser les dépenses énergétiques en matière de bâtiment
- Poursuite de la consommation des espaces,

## **Sociale et sociétale :**

- Accroissement des disparités territoriales
- Exclusion, par le logement, de larges pans de la société : personnes âgées, étudiants et jeunes actifs, CSP moyennes
- Impasse du parcours résidentiel, sentiment (voire constat) de relégation

## **Economique :**

- Fragilisation des dynamiques économiques régionales jusqu'alors positives, par manque d'offre en logement aux salariés



# ***Mais des tendances récentes favorables pour infléchir ces mécanismes :***

---

## **Montée en puissance des stratégies et outils fonciers :**

- EPF PACA (nouveau Plan Pluri-Annuel d'Intervention)
- Mobilisation des terrains de l'Etat (instruction DAFI/DGFP du 19/02/10)
- Développement des partenariats en matière de connaissance, d'observation et d'action foncière : CRIGE, convention INRA, Pacte foncier 06

## **Renforcement des moyens, juridiques et réglementaires, en faveur de la production de logements, notamment sociaux :**

- Poursuite de l'élaboration des SCOT, révisions et mises en cohérence des PLU et PLH
- Elaboration des Conventions d'Utilité Sociale
- Mise en œuvre des Plan Départementaux d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile.

## ***Émergence de projets opérationnels d'ampleur, visant à répondre aux besoins transversaux du territoire et à même de « tirer » une dynamique régionale d'aménagement durable***

---

- Opérations d'Intérêt National EuroMéditerranée (13) et Plaine du Var (06), lauréates du concours EcoCité
- Réflexion pour l'aménagement du territoire du Val de Durance, autour de l'implantation d'ITER
- Démarches EcoQuartier, dans le prolongement du concours national fin 2009
- Montée en puissance de la réalisation des projets inscrits au Programme National de Rénovation Urbaine et au Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés

***Des résultats encourageants, en matière de production quantitative et qualitative de logements locatifs sociaux, y compris pour les délégataires récents***



---

# *Parc public*



# Bilan 2009

La bonne dynamique de production se poursuit en 2009 :

**Près de 7 400 logements ( 4 106 PLUS / 1 295 PLAI / 1966 PLS), soit 900 de plus qu'en 2008**

Auxquels se rajoutent presque 1000 logements PLS de La Foncière

Points marquants 2009 :

- logements financés dès le début de l'année grâce au plan de relance
- PLAI : +12% / 2008, 3 fois plus qu'en 2000
- PLUS : +22% / 2008,
- PLS : production constante depuis 4 ans

**Malgré une augmentation sensible ces dernières années, l'effort est encore à accentuer pour rattraper le retard**

# Plan de relance

---

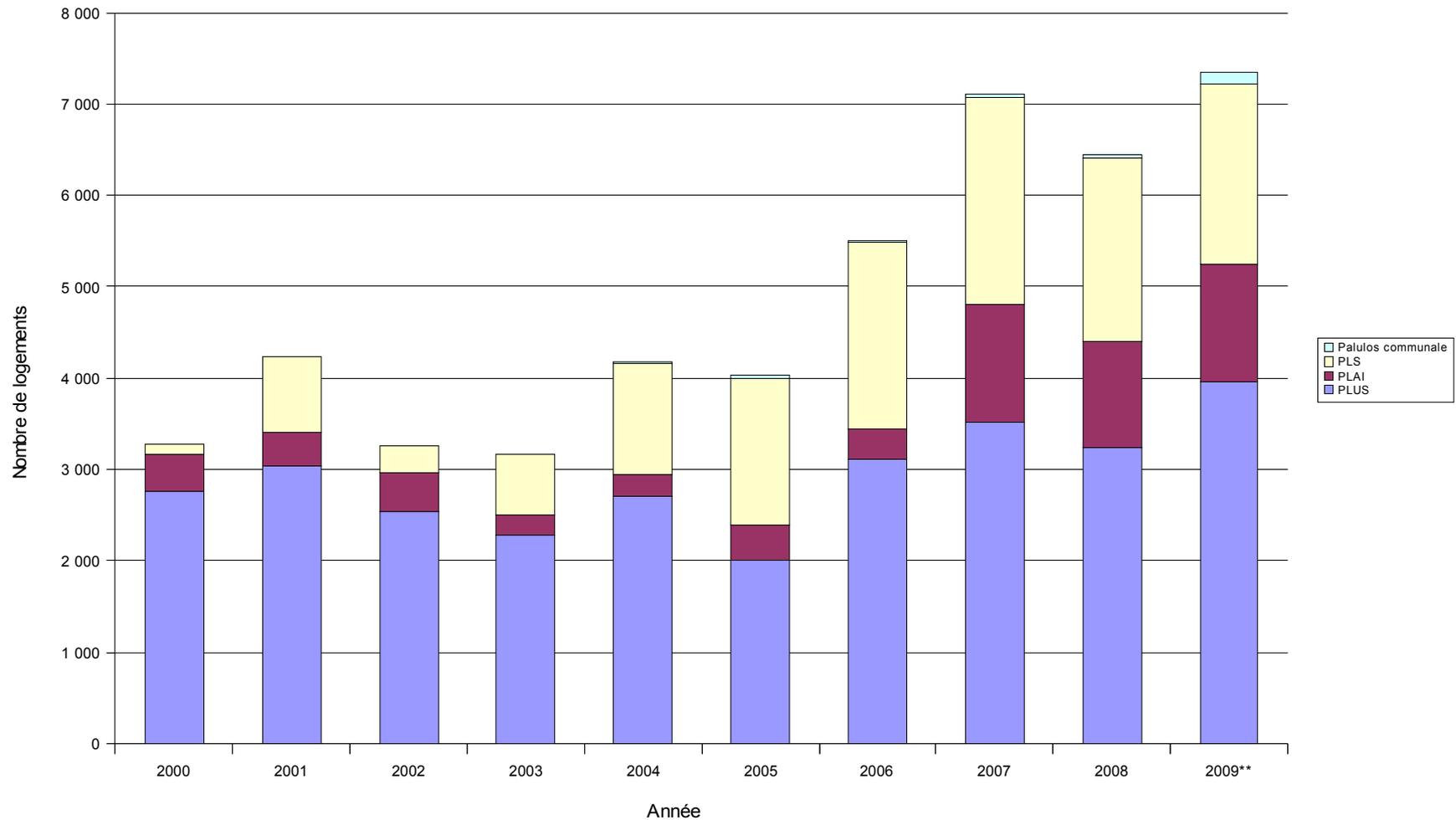
En 2009, le plan de relance a permis d'aider au financement de plus de **3000 logements sociaux** en PACA :

- 2 000 Logements Programme exceptionnel VEFA
- 550 PLUS/PLAI,
- 370 PLS privés

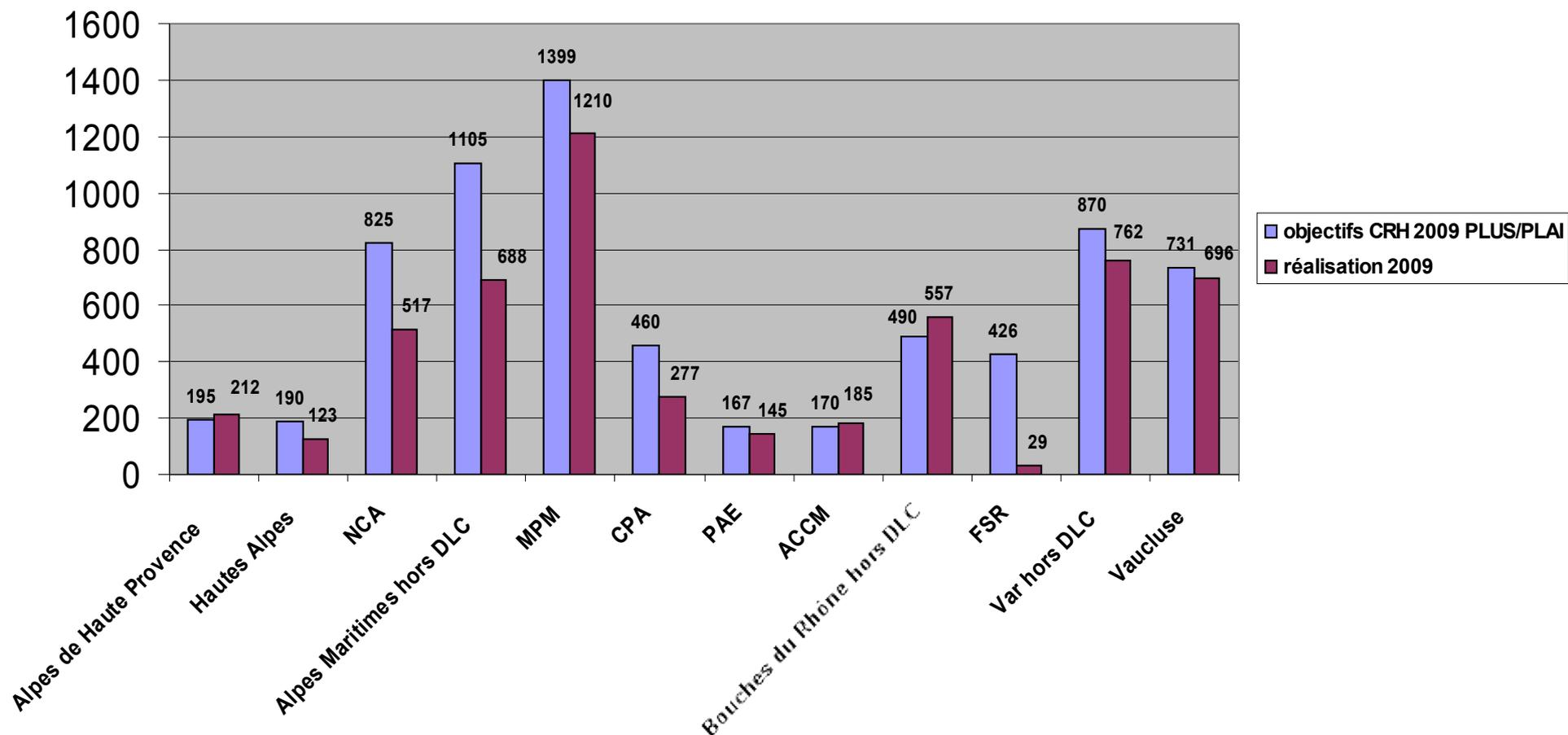


# Dynamique production 2000 - 2009

Evolution du nombre de logements sociaux pris en compte  
au titre du Plan de Cohésion sociale  
(PLUS, PLAI, PLS, Palulos communale, hors PLS privés)



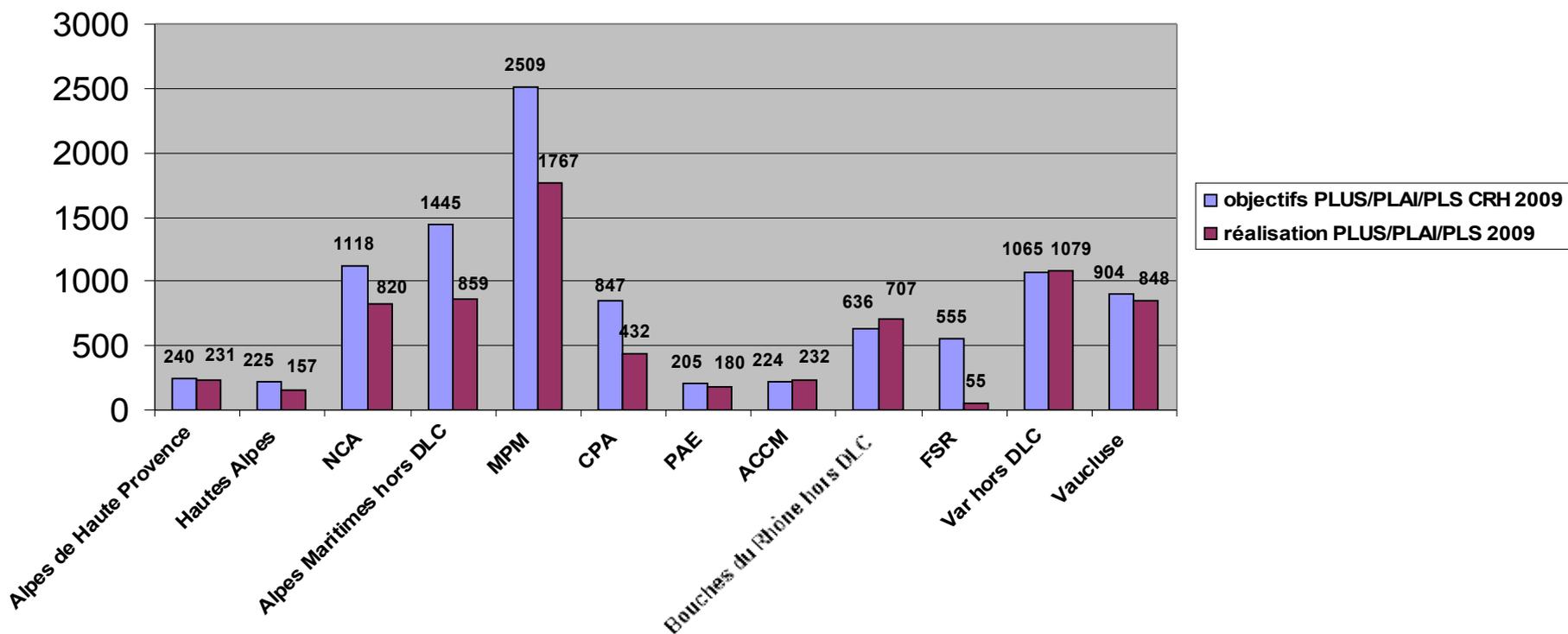
## Production PLUS/PLAI par territoires / objectifs CRH 2009



- 76 % des objectifs PLUS/PLAI atteint (69% pour les PLAI et 79% pour les PLUS)
- un taux moyen de 24 % de PLAI dans la production PLUS/PLAI

# Avec la production PLS :

Production totale (PLUS/PLAI/PLS) par territoires / objectifs  
CRH 2009



Les objectifs PLS sont atteints à environ 67 %  
Les PLS représentent 27% de la production régionale

# ***Production des 6 délégataires***

---

La production des 6 délégataires de la région PACA représente presque la moitié de la production régionale ;

Pas de nouvelle délégation en 2010 :

- 3 EPCI renouvellent pour 6 ans : NCA, CPA, et PAE
- 1 EPCI proroge d'un an sa convention : FSR
- 2 EPCI poursuivent leur convention : MPM et ACCM

*Présentation en séance réalisée par  
les 6 délégataires*

# Perspectives 2010

---

Orientations nationales :

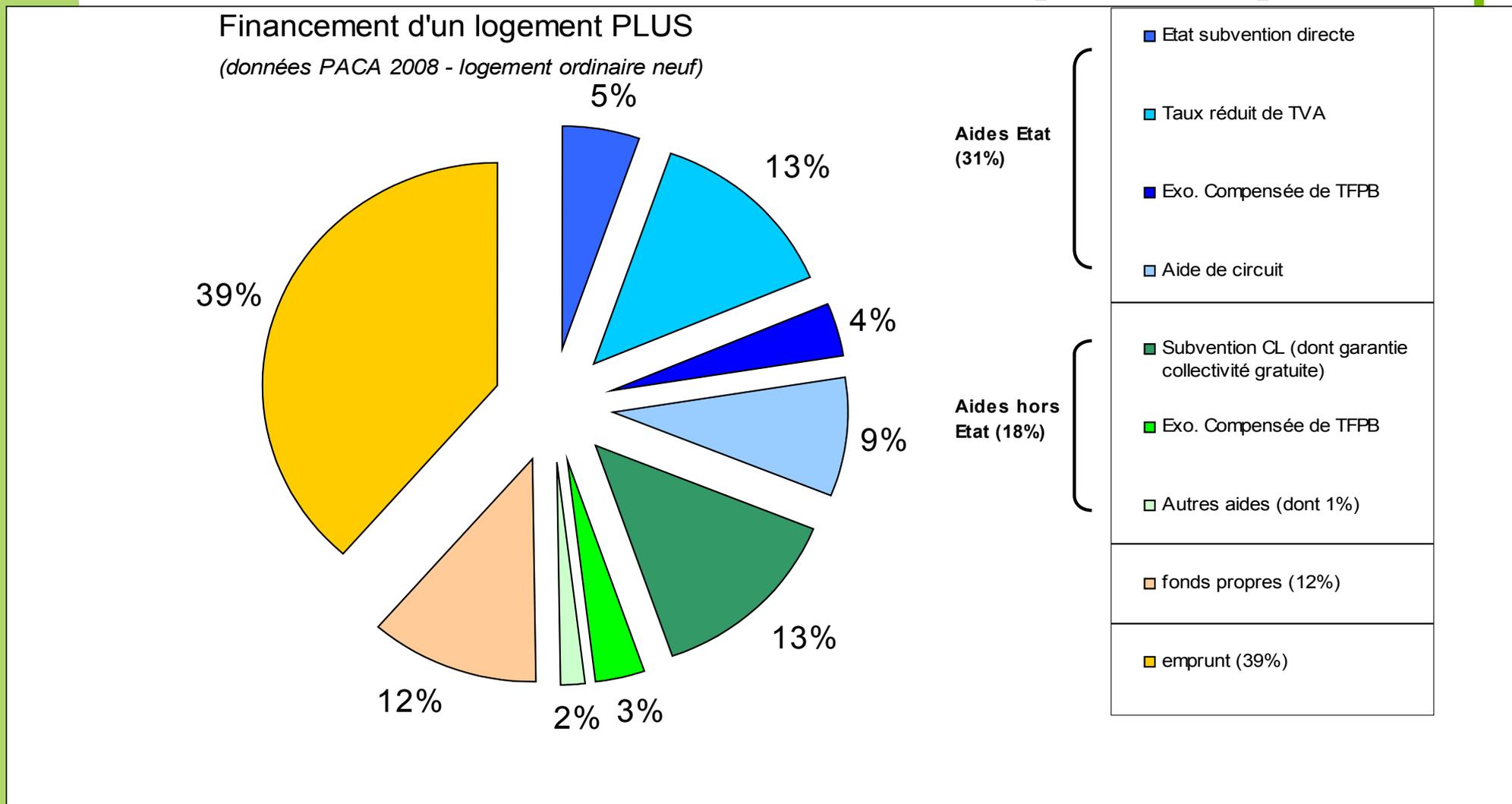
- Avec la fin du Plan de Cohésion Sociale, le gouvernement souhaite **recentrer la production sur les zones les plus tendues**
- Priorité absolue à l'offre nouvelle
- Aucune aide directe pour la réhabilitation du logement locatif social (PALULOS), sauf :
  - 1) aides prévues au titre du plan Bâtiment du Grenelle (éco-prêt, FEDER),
  - 2) réhabilitation des foyers de travailleurs migrants,
  - 3) réhabilitation pour les organismes en consolidation ou redressement CGLLS

# ***Enveloppe régionale PACA 2010***

---

- Aides directes LLS : 64 M€ en 2010 (62 M€ en 2009)
- Objectifs ambitieux :
  - 8 000 PLUS/PLAI dont 2 350 PLAI
  - 2 000 PLS
- L'attribution de la totalité de l'enveloppe dépendra de la réalisation et des perspectives actualisées aux 30 juin et 15 septembre 2010 ainsi que du respect des montants moyens de subventions.

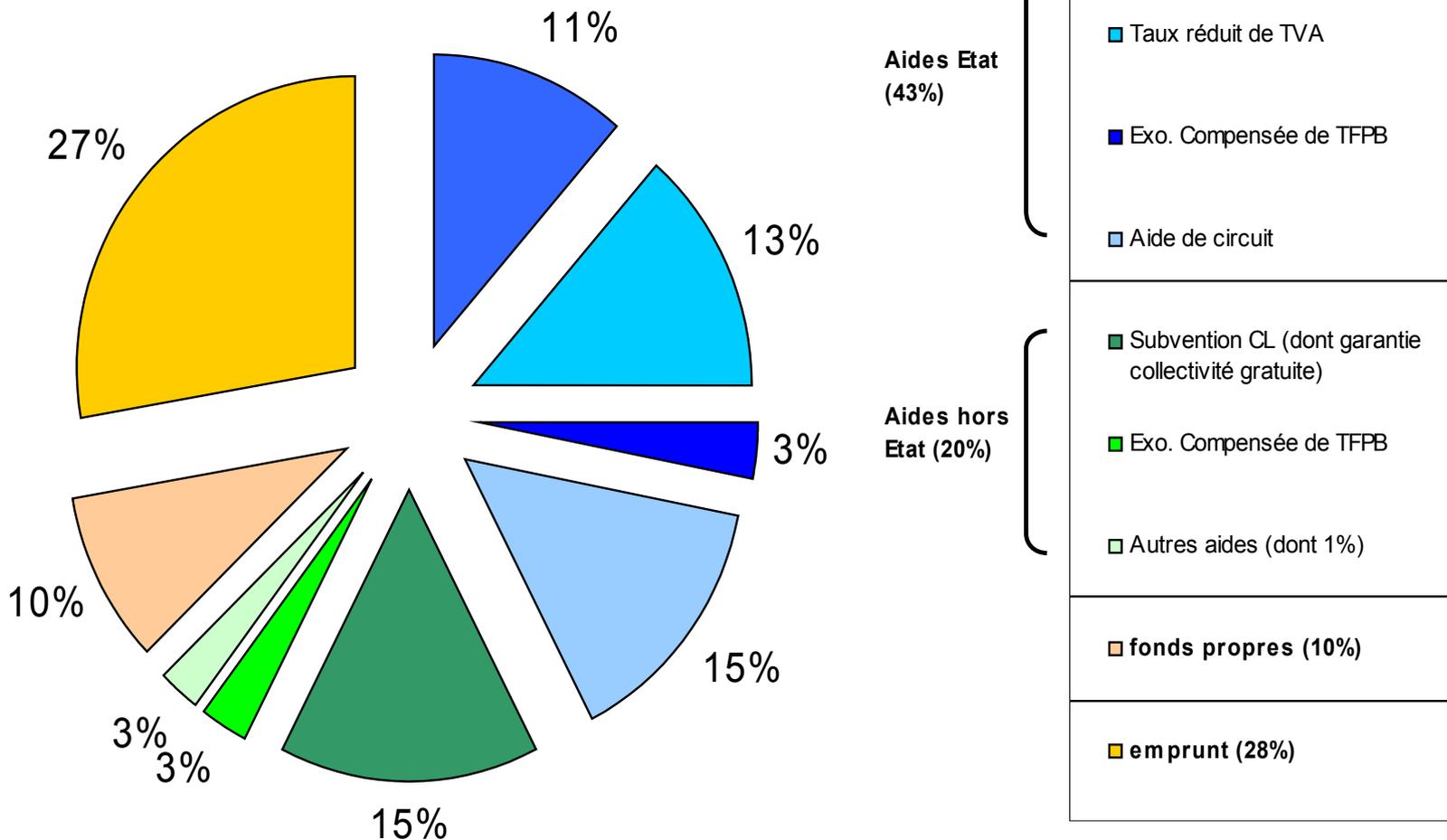
# L'ensemble des aides publiques



L'effort de l'Etat ne se limite pas aux aides directes :  
 Pour un logement PLUS, l'aide totale de l'Etat s'élève à 41 850 €  
 (base coût d'un logement PLUS de 135 000€)

# Financement d'un logement PLAI

(données PACA 2008 - logement ordinaire neuf)



Pour un PLAI, l'aide totale de l'Etat se monte à 71 800 € (base coût de logement PLAI de 167 000 €)

# Répartition des objectifs 2010

Nécessité de produire 8000 PLUS/PLAI par an sur plus d'une décennie (Etude GTC – 2009) :

Départements ou délégataires	PLUS	PLAI	Palulos Communale	Sous-total PLUS*/PLAI	PLS		Total PLUS*/PLAI/PLS
	nb lgts	nb lgts	nb lgts	nb lgts	nb lgts	nb agréments	nb lgts
Alpes de Haute Provence	210	90	15	315	20	20	335
Hautes Alpes	210	60	10	280	20	20	300
Alpes Maritimes	1400	600	0	2000	280	280	2280
<i>Dont NCA</i>	599	257	0	856	140	140	996
<i>dont reste du département</i>	801	343	0	1144	140	140	1284
Bouches-du-Rhône	1789	811	10	2610	1 505	1 205	4 115
<i>dont MPM</i>	790	410		1200	900	600	2100
<i>dont CPA</i>	320	110	10	440	350	350	790
<i>dont PAE</i>	182	78		260	50	50	310
<i>Dont ACCM</i>	119	51		170	55	55	225
<i>dont reste du département</i>	378	162		540	150	150	690
Var	970	390	10	1370	413	413	1783
<i>Dont Fréjus Saint Raphaël</i>	140	90		230	113	113	343
<i>dont reste du département</i>	830	300	10	1140	300	300	1440
Vaucluse	511	269	20	800	188	124	988
Non territorialisé (dont ITER, ...)	495	130		625			625
<b>PACA</b>	<b>5585</b>	<b>2350</b>	<b>65</b>	<b>8000</b>	<b>2426</b>	<b>2062</b>	<b>10426</b>

\* Y compris Palulos Communale

# *Répartition de l'enveloppe*

---

Après une large concertation avec tous les territoires, les principes suivants ont été retenus :

- Maintien du taux de PLAI à 12 750 €
- Baisse légère du taux du PLUS à 2 300 €
- Territorialisation mesurée afin d'accompagner les territoires les plus tendus en s'appuyant sur l'étude GTC sur le mal logement de 2007



# Répartition entre les territoires

Départements ou délégataires	PLUS	PLAI	Enveloppe Complémentaire	Sous-total PLUS/PLAI/Env comp	PALULOS COMMUNALE		Autres (AQS, MOUS...)	Sous-Total LLS
	En montant	En montant	En montant	En montant	En nbre de lgts	En montant		En montant
Alpes de Haute Provence	483 000 €	1 147 500 €	453 888 €	2 084 388 €	15	114 330 €	125 000 €	2 438 048 €
Hautes Alpes	483 000 €	765 000 €	641 927 €	1 889 927 €	10	20 000 €	20000	1 949 927 €
Alpes Maritimes	3 220 000 €	7 650 000 €	9 077 750 €	19 947 750 €	0	0	300000	20 247 750 €
<i>Dont NCA</i>	1 377 700 €	3 276 750 €	3 880 738 €	8 535 188 €	0	0 €	300 000 €	8 835 188 €
<i>dont reste du département</i>	1 842 300 €	4 373 250 €	5 197 012 €	11 412 562 €	0	0 €	0 €	11 412 562 €
Bouches-du-Rhône	4 114 700 €	10 340 250 €	6 181 516 €	20 636 466 €	10 €	13 000 €	0	20 662 466 €
<i>dont MPM</i>	1 817 000 €	5 227 500 €	2 853 007 €	9 897 507 €				9 897 507 €
<i>dont CPA</i>	736 000 €	1 402 500 €	1 022 328 €	3 160 828 €	10	13 000 €		3 186 828 €
<i>dont PAE</i>	418 600 €	994 500 €	618 152 €	2 031 252 €				2 031 252 €
<i>Dont ACCM</i>	273 700 €	650 250 €	404 176 €	1 328 126 €				1 328 126 €
<i>dont reste du département</i>	869 400 €	2 065 500 €	1 283 853 €	4 218 753 €				4 218 753 €
Var	2231000	4972500	4703139	11 906 639 €	10	30000	150 000 €	12 116 639 €
<i>Dont Fréjus Saint Raphaël</i>	322 000 €	1 147 500 €	795 384 €	2 264 884 €		0 €		2 264 884 €
<i>dont reste du département</i>	1 909 000 €	3 825 000 €	3 907 755 €	9 641 755 €	10	30 000 €	150 000 €	9 851 755 €
Vaucluse	1 175 300 €	3 429 750 €	1 517 281 €	6 122 331 €	20	40 000 €	115 750 €	6 318 081 €
Non territorialisé (dont ITER, ...)				769 419 €				769 419 €
<b>PACA</b>	<b>11 707 000 €</b>	<b>28 305 000 €</b>	<b>22 575 501 €</b>	<b>63 356 920 €</b>	<b>65</b>	<b>217 330 €</b>	<b>710 750 €</b>	<b>64 285 000 €</b>

---

# Parc privé



# Bilan 2009

---

Dotations initiales : 45,4 M€ dont 17,3 M€ Relance

Crédits engagés au 31/12/09 : 31 M€  
dont 6,45 M€ Relance

Environ 6000 logements (2200 PB, 2300 PO et 1500 logement en copropriété) ont reçu une aide de l'Anah, notamment :

- 60 % des aides utilisées en secteur programmé (OPAH, PIG...)
- 45 % des aides distribuées par les délégataires

A souligner :

- La production de logements à loyers maîtrisés (sociaux et intermédiaires)
- La lutte contre la LHI

# ***PLAN DE RELANCE 2009***

---

PO Lutte contre la précarité énergétique :

objectifs : 2 950 logements

engagements : 978 logements pour 2 096 655 €

Copropriétés dégradées :

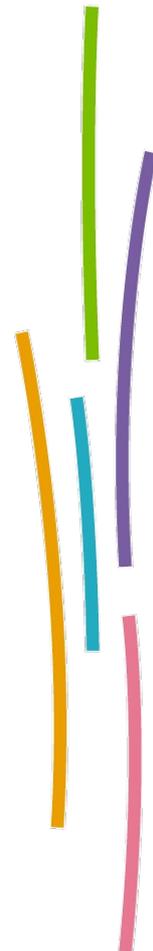
objectifs : 3 500 logements

engagements : 1 345 logements pour 585 977 €

PB Lutte contre l'habitat indigne :

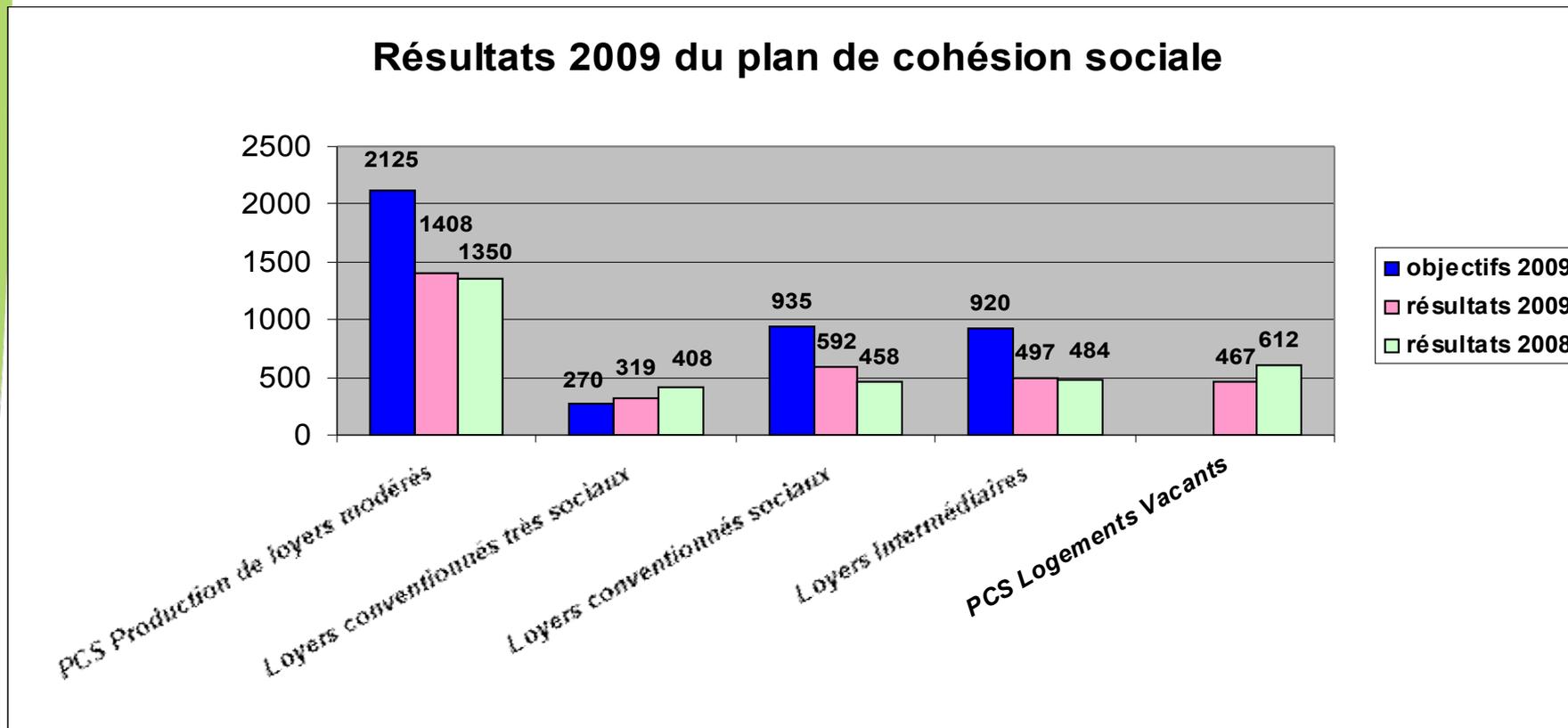
objectifs : 440 logements

engagements : 460 logements pour 3 768 125 €



# Résultats du Plan de cohésion sociale

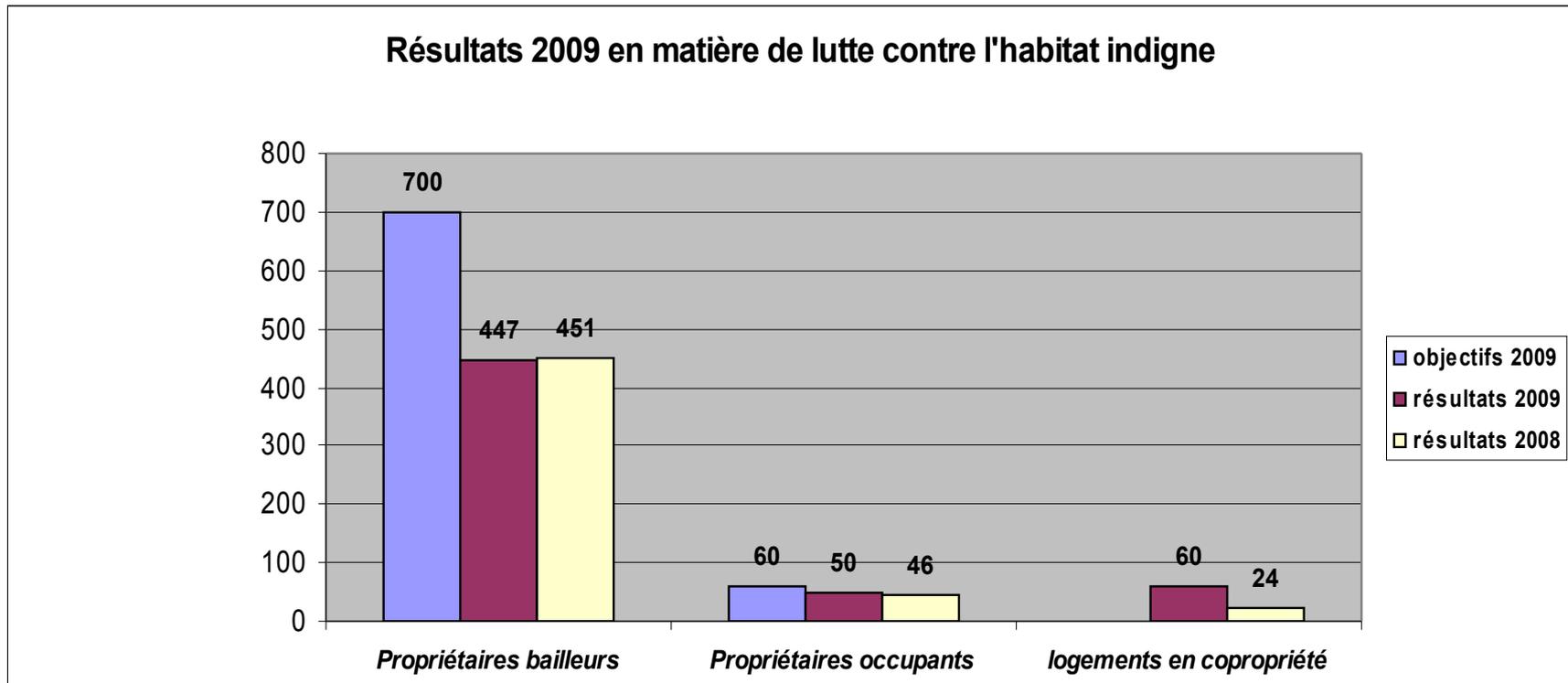
## Production de loyers maîtrisés



66% des objectifs ont été atteints ; ils ont été dépassés de près de 20 % pour les loyers conventionnés très sociaux, même si ces derniers sont en baisse sensible par rapport à 2008.

# Résultats du Plan de cohésion sociale

## La lutte contre l'Habitat indigne



Les résultats sont atteints à 64 % et se maintiennent par rapport à 2008.

Des contrastes importants selon les territoires.

# ***Perspectives 2010***

2009 : fin du Plan de cohésion sociale volet-Anah

Hiérarchisation des priorités en 2010 selon des axes de politiques publiques

L'habitat indigne et très dégradé

En appui des projets territoriaux **le loyer maîtrisé**

Les aides de solidarité aux propriétaires occupants, dont rénovation thermique et autonomie

Fin des doubles compte et révélation des coûts Anah dans un contexte de rationalisation des leviers d'intervention de l'Etat



# Perspectives 2010

---

Deux programmes 2010-2017 donnent corps aux nouveaux axes d'intervention de l'Anah :

- Les projets territoriaux du PNRQAD

25 sites retenus au niveau national et 15 sites en ingénierie Anah + dispositif fiscal

En PACA, cinq dossiers retenus : Carpentras, Marignane, Nice Côte d'Azur, Aix-en-Provence et La Seyne-sur-Mer . *Les projets d'Aix en Provence et de La Seyne sur Mer étant limités à un accompagnement en ingénierie.*

- Le programme d'aide à la rénovation des logements privés (PART)

Gestion de 500 M€ d'investissement d'avenir confiés à l'Anah pour lutter contre la précarité énergétique des propriétaires occupants

Dans le cadre de contrats locaux avec les collectivités

# Enveloppe régionale PACA

Enveloppe crédits d'intervention classique :

28,4 M€ (2009 : 28,1 M€ hors plan de relance)

Montant potentiel primes PART : 1 745 000 €

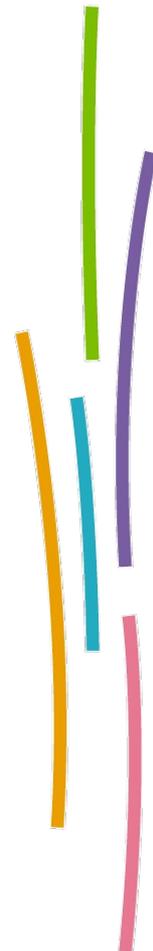
Objectifs :

Logements indignes et très dégradés :

- Propriétaires bailleurs : 605 logements (420 LHI, 185 TD)
- Propriétaires occupants : 260 logements (130 LHI, 130 TD)
- Copropriété : 450 logements (225 LHI, 225 TD)

Loyers maîtrisés :

- loyers conventionnés : 440 logements (145 LC et 295 LCTS)
- Loyers intermédiaires : 250 logements
- Propriétaires occupants (hors LHI, TD) : 2 410 logements
- Logements en copropriété (hors LHI, TD) : 520 logements



# Répartition infra-régionale (LHI)

Territoires		lutte contre l'habitat indigne					
		PO		PB		COPRO	
		LHI	TD	LHI	TD	LHI	TD
Synthèse régionale	Alpes de Haute Provence	5	10	10	15	0	0
	Hautes Alpes	5	7	7	5	0	0
	Alpes Maritimes	30	25	85	30	50	50
	Bouches du Rhône	60	53	222	70	130	130
	Var	20	25	73	35	0	0
	Vaucluse	10	10	23	30	45	45
	<b>Région</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>420</b>	<b>185</b>	<b>225</b>	<b>225</b>
<b>Répartitions infradépartementales</b>							
<b>Alpes de Haute Provence</b>	Alpes de Haute Provence	5	10	10	15		
<b>Hautes Alpes</b>	Hautes Alpes	5	7	7	5		
<b>Alpes Maritimes</b>	CU de Nice Côte d'Azur	15	15	35	20	25	35
	Alpes Maritimes Anah hors CA	15	10	50	10	25	15
<b>Bouches du Rhône</b>	CA PAE	5	5	7	10		
	ACCM	5	8	10	10		
	CPA	15	10	40	15		
	CU MPM	25	20	140	25	100	100
	B d R Anah hors CA	10	10	25	10	30	30
<b>Var</b>	CA de Fréjus - Saint Raphaël	5	5	10	5		
	Var Anah hors CA	15	20	63	30		
<b>Vaucluse</b>	Vaucluse Anah	10	10	23	30	45	45

# Répartition infra-régionale

## (Autres priorités)

Territoires		production LM/hors LHI		Copro	PO
		LI	LC/LCTS		
Synthèse régionale	Alpes de Haute Provence	5	15	0	195
	Hautes Alpes	5	10	0	145
	Alpes Maritimes	60	115	160	190
	Bouches du Rhône	90	170	290	950
	Var	70	80	0	545
	Vaucluse	20	50	70	385
	<b>Région</b>	<b>250</b>	<b>440</b>	<b>520</b>	<b>2410</b>
<b>Répartitions infradépartementales</b>					
<b>Alpes de Haute Provence</b>	Alpes de Haute Provence	5	15		195
<b>Hautes Alpes</b>	Hautes Alpes	5	10		145
<b>Alpes Maritimes</b>	CU de Nice Côte d'Azur	20	80	135	110
	Alpes Maritimes Anah hors CA	40	35	25	80
<b>Bouches du Rhône</b>	CA PAE	10	15		35
	ACCM	10	15		45
	CPA	30	20		250
	CU MPM	30	100	200	400
	B d R Anah hors CA	10	20	90	220
<b>Var</b>	CA de Fréjus - Saint Raphaël	10	13		30
	Var Anah hors CA	60	67		515
<b>Vaucluse</b>	Vaucluse Anah	20	50	70	385

# Répartition infra-régionale

(enveloppes financières – sous réserve validation CA de l'Anah  
23 mars 2010)

Territoires		proposition répartition financière
Synthèse régionale	Alpes de Haute Provence	1 120 000 €
	Hautes Alpes	735 000 €
	Alpes Maritimes	5 055 000 €
	Bouches du Rhône	12 245 000 €
	Var	4 660 000 €
	Vaucluse	3 000 000 €
	<b>Région</b>	<b>26 815 000 €</b>
<b>Répartitions infradépartementales</b>		
<b>Alpes de Haute Provence</b>	Alpes de Haute Provence	1 120 000
<b>Hautes Alpes</b>	Hautes Alpes	735 000
<b>Alpes Maritimes</b>	CU de Nice Côte d'Azur	2 750 000
	Alpes Maritimes Anah hors CA	2 305 000
<b>Bouches du Rhône</b>	CA PAE	625 000
	ACCM	730 000
	CPA	2 140 000
	CU MPM	6 800 000
	B d R Anah hors CA	1 950 000
<b>Var</b>	CA de Fréjus - Saint Raphaël	600 000
	Var Anah hors CA	4 060 000
<b>Vaucluse</b>	Vaucluse Anah	3 000 000

**Réserve régionale : 1 625 000 €**

**Réserve primes PART : 1 745 000 €**



# Hébergement – axe plan de relance

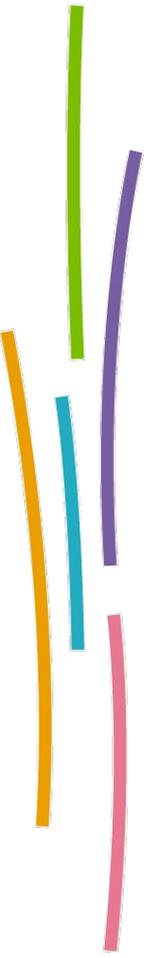
---

## Humanisation :

- Mise en place d'un comité régional « humanisation » co-présidé par la DRJSCS et la DREAL
- 22 projets de réhabilitation examinés en 2009 (600 places d'hébergement) - 1 M€ engagés en 2009 sur enveloppe Anah
- 2010 : programme humanisation se poursuit. 30 M€ au niveau national – 18 M€ seront répartis en région et 12 M€ reste au niveau national pour projets d'envergure

## Création de places nouvelles dans le cadre des projets d'humanisation :

- 2009 : 1 projet d'extension financé à Carpentras
- 2010 : 9 projets de création de structures d'hébergement prévus dont le projet d'extension du 2ème CHRS de la région « accueil St Jean de Dieu » à Marseille



# Accession sociale à la propriété

---

## Pass Foncier :

- 2009 : 18 logements ont bénéficié du dispositif
- 2010 : Le dispositif se poursuit, avec des perspectives de 1 156 logements, soit un besoin estimé à 1.9 M€.

Les crédits non consommés en 2009 sont reportés en 2010 (1.8 M€)

## PSLA :

- 2009 : 45 logements
- 2010 : perspectives de 165 logements

---

# Présentation de la Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole

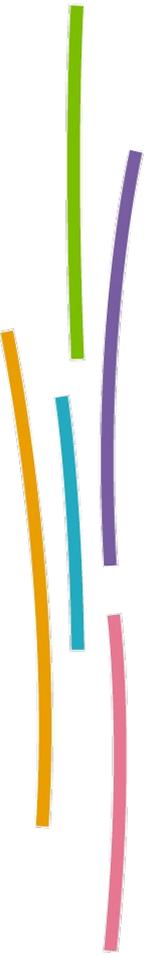
Jean-Philippe GENOD, chargé de mission  
logement social



---

# Présentation de la Communauté Urbaine de Nice Côte d'Azur

Hélène DELMOTTE,  
Directrice Habitat et Logement



---

# Présentation de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix

Bruno SANGLINE,  
Vice-Président délégué à la politique de la ville  
Adjoint au Maire de Bouc-Bel-Air



---

# Présentation de la Communauté d'Agglomération de Fréjus St Raphaël



Nadine CABITEN,

1ère adjointe au Maire de St-Raphaël en charge du logement



---

# Présentation de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Maurice CAPEL,  
Vice-Président en charge du droit au logement



---

# Présentation de la Communauté d'Agglomération d'Arles Crau Camargue Montagnette

David GRZYB,  
Vice-Président délégué à l'habitat



---

# Présentation du PLH de la Communauté d'Agglomération de Pôle Azur Provence

Marie-Louise GOURDON, Conseillère communautaire  
Marc FACCHINETTI, Directeur Général-adjoint



---

# Présentation

## Pacte Foncier 06

David BARJON, Directeur-adjoint  
DDTM 06



---

# Questions diverses

