



Compléments au bilan SRU de la cinquième période triennale en région Provence-Alpes-Côte d'Azur

2014 - 2016

Décembre 2017



Cette note complète et amende sur certains points le rapport régional SRU sur la procédure de carence en PACA au titre de la cinquième période triennale, tel qu'il avait été présenté au CRHH du 10 juillet 2017 et remis à la commission nationale SRU.

I. Contexte

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement s'est réuni en PACA le 10 juillet 2017 et a donné un avis favorable aux propositions des préfets de département concernant la carence de 64 communes, parmi les 133 communes qui ont fait l'objet d'une procédure.

Le préfet de région a transmis le 20 juillet 2017 au président de la commission chargée de l'examen du respect des obligations de logements sociaux, le rapport régional sur l'application de la procédure de carence en Provence-Alpes-Côte d'Azur pour la période 2014-2016.

Cette commission, définie au II de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, est en effet chargée de remettre au ministre de la Cohésion des territoires, un avis sur l'application de la loi SRU, préalablement à la prise d'arrêtés de carence par les préfets.

Le président de la commission nationale a remis son avis au ministre de la Cohésion des territoires le 18 octobre 2017.

Le ministre s'est ensuite adressé au préfet de région par courrier du 8 novembre 2017, lui faisant part :

- de son accord sur la mise en carence des 64 communes initialement proposées ;
- de sa demande de renforcer les sanctions financières prononcées et de garantir la délivrance des autorisations d'urbanisme à travers la reprise des permis de construire sur des secteurs à enjeux des communes carencées ;
- de son attente sur une liste complémentaire de communes proposées à la carence.

La concertation des préfets de département en vue de mettre en œuvre la demande du ministre a abouti aux décisions détaillées ci-après.

II. Résultats du nouvel examen sur l'application de la procédure de carence en PACA

La prise en compte des demandes ministérielles se traduit par trois décisions majeures en PACA qui viennent modifier le bilan SRU 2014-2016 :

- la proposition de huit communes supplémentaires proposées à la carence ;
- la suppression des taux de majoration nulle, sauf exception dûment justifiée ;
- l'inscription systématique d'un article sur la reprise des permis de construire dans les arrêtés de carence.

A) Liste complémentaire de communes proposées à la carence

En concertation avec les préfets de département, le préfet de région a ajouté huit communes supplémentaires à la liste des communes proposées à la carence.

Il s'agit des communes suivantes :

- Pierrevert dans les Alpes-de-Haute-Provence ;
- Ceyreste, Ensues-la-Redonne, Peypin et Sausset-les-Pins dans les Bouches-du-Rhône ;
- Roquebrune-sur-Argens et Vinon-sur-Verdon dans le Var ;
- L'Isle-sur-la-Sorgue dans le Vaucluse.

Cette décision porte à 72 le nombre de communes proposées à la carence en région PACA (tableau en annexe).

B) Révision des majorations

Concernant le renforcement des sanctions financières, pour les communes qui ont été proposées à la carence en juillet dernier avec un taux de majoration nulle, ce taux de majoration est révisé à 25 %.

25 communes initialement proposées avec un taux de majoration nulle sont aujourd'hui proposées à la carence avec un taux de majoration de 25 % :

- 9 communes des Alpes-Maritimes ;
- 11 communes des Bouches-du-Rhône ;
- 5 communes du Vaucluse.

De façon exceptionnelle, cinq communes sont proposées à la carence avec un taux de majoration nulle :

- deux communes des Alpes-Maritimes particulièrement impactées par les inondations d'octobre 2015 (Biot et Cannes¹) ;
- trois communes qui ont d'importants programmes de logements sociaux en cours et démontrent que la volonté de la commune est d'ores et déjà opérationnelle (Gattières et Saint-Jeannet dans les Alpes-Maritimes, Ensues-la-Redonne dans les Bouches-du-Rhône).

1 Concernant Cannes pour laquelle il était proposé un taux de majoration de 50 % en juillet 2017, ce taux de majoration est maintenu à 50 %, mais il est suspendu pour le prélèvement de l'année 2018. Le renouvellement de cette suspension sera étudié annuellement.

C) Inscription systématique dans les arrêtés de carence d'un article sur la reprise des permis de construire

Le préfet de région a demandé aux préfets de département que l'ensemble des arrêtés de carence intègre un article sur la reprise des permis de construire dans les secteurs à enjeux.

Cette mention était déjà systématiquement intégrée dans les projets d'arrêté de carence de juillet 2017, pour les communes des Bouches-du-Rhône et du Var, et partiellement pour celles des Alpes-Maritimes. Elle est dorénavant inscrite dans l'ensemble des projets d'arrêté de carence de la région.

III. Suites

Parmi les 64 projets d'arrêtés de carence déjà soumis à l'avis du CRHH du 10 juillet 2017, ceux qui ne font l'objet d'aucune modification dans leur contenu (majoration ou article sur la reprise des permis) ne nécessitent pas d'avis complémentaire.

Le CRHH de décembre 2017 émettra donc un avis sur :

- les huit projets d'arrêtés de carence supplémentaires ;
- les projets d'arrêtés déjà soumis en juillet dernier, mais qui proposent une rédaction nouvelle avec un taux de majoration modifié et/ou un nouvel article sur la reprise des permis de construire.

L'ensemble des arrêtés de carence devront être signés avant la fin de l'année par les préfets de département.

ANNEXE 1 :

- **Tableau des communes proposées à la carence à l'issue du bilan 2014-2016**

Dpt	Commune (en violet : nouvelle commune proposée à la carence)	Taux de majoration (en jaune : taux révisé depuis juillet 2017)	En marron: article révisé sur la reprise des permis sur les secteurs à enjeux	concerné par l'avis du CRHH du 22 décembre 2017
04	Pierrevert	25%		oui
06	Beaulieu-sur-Mer	25%		oui
	Biot	0%		oui
	Cannes	50% (suspendue pour 2018)		oui
	Le Cannet	83%		oui
	Cap-d'Ail	25%		oui
	La Colle-sur-Loup	65%		oui
	Contes	136%		oui
	Gattières	0%		oui
	La Gaude	60%		oui
	Levens	25%		oui
	Mandelieu-la-Napoule	100%		oui
	Menton	35%		oui
	Pégomas	160%		oui
	Roquebrune-Cap-Martin	25%		oui
	La Roquette-sur-Siagne	100%		oui
	Le Rouret	60%		oui
	Saint-Cézaire-sur-Siagne	25%		oui
	Saint-Jeannet	0%		oui
	Saint-Laurent-du-Var	25%		oui
	Sospel	25%		oui
Tourrette-Levens	120%		oui	
Tourrettes-sur-Loup	25%		oui	
Vallauris	50%		oui	
Vence	100%		oui	
Villefranche-sur-Mer	25%		oui	

Dpt	Commune (en violet : nouvelle commune proposée à la carence)	Taux de majoration (en jaune : taux révisé depuis juillet 2017)	En marron : article révisé sur la reprise des permis sur les secteurs à enjeu	concerné par l'avis du CRHH du 22 décembre 2017
13	Allauch	50%		
	Cabries	125%		
	Carry-le-Rouet	250%		oui
	Ceyreste	25%		oui
	Eguilles	400%		oui
	Ensuès-la-Redonne	0%		oui
	Eyguières	50%		
	Eyragues	25%		oui
	Fos-sur-Mer	25%		oui
	Fuveau	50%		
	Lambesc	25%		oui
	Mimet	25%		oui
	Noves	25%		oui
	Peypin	25%		oui
	Peyrolles-en-Provence	25%		oui
	Rognes	25%		oui
	Saint-Cannat	50%		
	Saint-Mitre-les-Remparts	25%		oui
	Sausset-les-Pins	25%		oui
	Simiane Collongue	25%		oui
Trets	50%			
Velaux	25%		oui	
Venelles	50%			
Ventabren	25%		oui	
83	Bandol	100%		
	Carqueiranne	100%		
	Flayosc	41,59%		
	La Cadière-d'Azur	100%		
	La Crau	200%		
	Le Beausset	100%		
	Le Muy	33,67%		
	Le Pradet	51,10%		
	Roquebrune-sur-Argens	25%		oui
	Saint-Cyr-sur-Mer	33,68%		
	Saint-Raphaël	200%		
	Sanary-sur-Mer	34,82%		
	Six-Fours-les-Plages	47,83%		
	Solliès-Toucas	25%		
Vinon-sur-Verdon	25%		oui	
84	Caumont	25%		oui
	Cheval Blanc	25%		oui
	Le Thor	25%		oui
	L'Isle-sur-la-Sorgue	25%		oui
	Pernes-les-Fontaines	75%		oui
	Pertuis	25%		oui
	Robion	25%		oui

ANNEXE 2 :

○ Synthèse du bilan SRU des 183 communes concernées en PACA

