



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction
Régionale
De
l'Équipement
Provence- Alpes
Côte d'Azur

Service
Logement
Construction

Secrétariat du CRH

COMITÉ RÉGIONAL L'HABITAT DE

12 décembre 2007

COMPTE RENDU
SEANCE PLENIERE

MINISTERE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE

Comité Régional de l'Habitat
Mardi 12 décembre 2007
15H00

Salle 200

de la Préfecture de Région

Ordre du jour

1. Propos introductifs de monsieur le Préfet de Région
2. Contexte et bilan de production 2007, incidence de la loi du 5 mars 2007 sur le droit au logement (50 minutes)
 - intervention de monsieur A. BUDILLON – DRDE (20 minutes)
 - parc privé (monsieur Y. CHEDORGE – ANAH – 5 minutes)
 - présentation par les délégataires du contexte 2007 (5 *5 minutes)
3. Restitution des conclusions des 4 commissions du CRH par chacun des rapporteurs (4*10 minutes)
4. État d'avancement des PLH des délégataires par les délégataires (5*5 minutes)
Présentation et approbation du PLH d'Arles (10 minutes)
5. Évolution relative à la loi SRU (Monsieur A. Budillon - 10 minutes)
 - FAU
 - Arrêtés de carence et conséquences
6. Perspectives pour 2008 : comment territorialiser les besoins et projets en matière de production de logements (Monsieur A. Budillon - 15 minutes)
 - le pôle régional Habitat Indigne et la charte
 - les besoins liés à DALO
 - le logement des jeunes
 - la territorialisation des besoins d'hébergement
 - la mobilisation du foncier de l'État
 - les projets ANRU
7. Questions diverses

LISTE DES PARTICIPANTS

Président : Monsieur Jean-Paul BONNETAIN.

Le Premier collège était représenté par 17 membres à voix délibératives :

- Conseil Régional,
- Conseil Général 13,
- Conseil Général 83,
- Conseil Général 84,
- Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole,
- Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence,
- Communauté d'Agglomération d'Arles Crau Camargue Montagnette,
- Communauté d'Agglomération du Grand Avignon,
- Communauté d'Agglomération d'Agglopoles Provence,
- Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,
- Communauté d'Agglomération de Nice Côte d'Azur,
- Communauté d'Agglomération de l'Ouest de l'Etang de Berre,
- Communauté de l'Ouest de l'Etang de Berre,
- Communauté d'Agglomération de la Riviera Française,
- Communauté de Sophia-Antipolis,
- Communauté d'Agglomération du Ventoux-Comtat Venaissin
- SAN Ouest Provence.

Le Deuxième collège était représenté par 11 membres à voix délibératives :

- Association Régionale Hlm,
- OPAC Sud,
- Côte d'Azur Habitat,
- Assosem PACA,
- ADIL 13,
- EPF Paca,
- Chambre Régionale des Notaires,
- CAPEB,
- Crédit Foncier,
- Caisse des Dépôts et Consignations,
- CAF 13.

Le Troisième collège était représenté par 14 membres à voix délibératives :

- Confédération Syndicale des Familles (CSF),
- Association des Paralysés de France (APF),
- Union Régionale des Associations Familiales (URAF),
- UFC que choisir,
- Union Nationale des Propriétés Immobilières (UNPI),

- Fédération Nationale d'Accueil et de Réinsertion Sociale (FNARS),
- FAPIL,
- Union Régionale Interfédérale des œuvres et des Organismes Privés, Sanitaires et Sociaux (URIOPSS),
- Union des Foyers de Jeunes Travailleurs (UFJT),
- CFDT,
- CGT,
- Union Patronale Régionale PACA,
- PACT-ARIM,
- Habitat et Développement.

Membres ayant une voix consultative :

- Préfecture des Hautes-Alpes,
- Préfecture des Bouches-du-Rhône.

Autres participants n'ayant aucune voix ni consultative, ni délibérative :

- Direction Départementale de l'Equipement 04,
- Direction Départementale de l'Equipement 05,
- Direction Départementale de l'Equipement 06,
- Direction Départementale de l'Equipement 13,
- Direction Départementale de l'Equipement 83,
- Direction Départementale de l'Equipement 84,
- Direction Régionale de l'Equipement,
- Délégation Régionale de l'Agence Nationale de l'Habitat,
- Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

PROPOS INTRODUCTIFS DE MONSIEUR LE SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DES AFFAIRES RÉGIONALES

Monsieur le Secrétaire Régional excuse Monsieur le Préfet pour son absence due à une réunion à Paris.

Monsieur le Secrétaire Régional des Affaires Régionales rappelle que cette réunion doit être l'occasion d'échanger et de partager, et qu'elle doit permettre la réalisation d'un travail en commun autour de la question du logement.

Dans son discours introductif, Monsieur le Secrétaire Régional des Affaires Régionales indique que :

- ✓ Le comité se réunit ce jour pour la cinquième fois en séance plénière,
- ✓ Le problème du logement s'amplifie d'année en année en région PACA et touche les plus démunis, les jeunes mais aussi les actifs, ce qui a un impact sur la vie économique de la région,
- ✓ La croissance démographique en PACA est nettement supérieure à la moyenne nationale et que le solde migratoire est constitué au trois quart par des jeunes actifs plus qualifiés que la population actuelle.
- ✓ L'offre nouvelle en logement est en constante croissance. On construit en PACA à un rythme plus important que la croissance de la population mais même si la part de PLAI a augmentée, l'offre n'est pas assez destinée aux ménages les plus modestes et bénéficie pour une part trop infime aux habitants de la région.
- ✓ Les collectivités sont pénalisées par le coût de la construction en constante augmentation. Le logement social est une variable d'ajustement négative en cas de crise du logement.
- ✓ L'augmentation des loyers privés a un impact négatif sur le parcours des ménages dans le parc social.

Monsieur le Secrétaire Général des Affaires Régionales indique également que :

- ✓ Le droit au logement est inscrit dans différents textes de loi depuis 1982. La loi Quillot a en effet fait du droit à l'habitation un droit fondamental, et la loi Besson a confirmé ce droit.
- ✓ Avec la loi DALO, le gouvernement a fixé des objectifs nationaux, qui sont la construction de 500 000 logements nouveaux par an dont 120 000 logements sociaux. Cette loi fixe également à l'État une obligation de résultat et non plus seulement de moyens. Un recours amiable et un recours contentieux sont à présent possibles. Au 1er janvier 2008, 5000 ménages sont susceptibles de faire valoir ce droit dans les Bouches-du-Rhône.
- ✓ Les autres dispositions de la loi « DALO » visent à développer l'offre d'hébergement et de logements, avec une augmentation du nombre de places d'hébergement et une extension de l'obligation de 20% de logements sociaux à 43 communes en plus en PACA.
- ✓ Avec 5970 logements sociaux réalisés en 2007, le contingent préfecture ne pourra pas répondre aux demandes prioritaires de logements.

- ✓ Ainsi, il est nécessaire que les collectivités territoriales se mobilisent encore afin que le développement de l'offre des logements sociaux soit harmonieusement réparti entre les communes et permette la mixité sociale.
- ✓ Il faut également poursuivre les efforts développés par l'ANAH dans le secteur privé, finaliser la mise en place de la garantie des risques locatifs, mobiliser le foncier de l'État, réquisitionner les logements vacants et adapter les documents de planification territoriale.
- ✓ Il faut veiller à ne pas confondre hébergement et logement. Les solutions d'hébergement ne sauraient être considérées comme une réponse aux demandes de logement.

En conclusion, le Secrétaire Général des Affaires Régionales rappelle que la loi « DALO » est ambitieuse mais qu'il faut agir. Il en est de la responsabilité de l'État et des collectivités. Une mobilisation de tous les partenaires est indispensable pour y arriver.

BILAN À FIN NOVEMBRE DE LA PRODUCTION ET PRÉVISIONS ANNUELLES

Monsieur BUDILLON intervient pour présenter les différents points à l'ordre du jour.

Monsieur BUDILLON et Monsieur CHEDORGE (ANH) exposent le bilan prévisionnel (au 30 novembre 2007) concernant le parc public et le parc privé (cf. rapport CRH transmis préalablement par messagerie).

I - PARC PUBLIC

La Loi DALO a apporté une enveloppe complémentaire et des objectifs de production plus importants. Les perspectives de production fin août 2007 étant moindre que ces objectifs DALO, le CAR du 12 septembre 2007 a retenu un objectif annuel de 5538 PLUS-PLAI. L'enveloppe correspondant à la différence de production entre les objectifs DALO et les objectifs du CAR a donc été restituée au ministère. On notera que le nombre de PLAI produit est en augmentation.

Les réactions des membres du Comité :

OPAC 05 : estime que l'effet « DALO » existe mais craint que cette augmentation de la production soit ponctuelle vu le désengagement de l'État.

Monsieur BUDILLON répond que les taux de subvention pour travaux ont été augmentés : 4050 € par logement PLUS actuellement et s'interroge sur la question de l'évolution des coûts de construction. Il souhaite également que les collectivités s'engagent encore davantage malgré les difficultés qu'elles peuvent rencontrer.

MPM : a atteint ses objectifs de production pour 2007 mais la réalité des coûts de construction fait que la part de subvention de l'État diminue. Monsieur LOISEL regrette que des crédits aient été rendus car ils auraient permis à MPM de produire plus de logements.

Monsieur BUDILLON répond qu'en août les perspectives de production n'étaient pas à la hauteur des objectifs DALO et que les règles de bonne gestion publique imposaient la restitution de ces crédits.

ARHLM : soulève le problème du prix du foncier. Il fait également état du sentiment, partagé par tous les bailleurs, que les fonds propres investis ne cessent d'augmenter jusqu'à atteindre 15% pour un programme, alors que le taux d'endettement doit dans tous les cas être limité. Il souhaite que les représentants de l'État fassent le relais de ce problème auprès des pouvoirs publics. Si le Président de la République souhaite que les bailleurs vendent leur parc, il existe une solution plus adaptée qui consiste à garder uniquement un rôle de gestionnaire en confiant la maîtrise d'ouvrage au secteur privé.

Monsieur BONNETAIN répond que le prix du foncier est une question de fond. En effet, plus le prix d'achat du terrain est élevé dans un secteur, plus il fait augmenter la part du foncier.

Le montant du loyer est à présent indexé sur l'évolution des prix à la consommation et non plus sur l'indice des coûts de la construction. Mais cette mesure ne profite qu'aux locataires.

Monsieur BUDILLON insiste sur la nécessité d'améliorer le partenariat afin d'augmenter la production, et rappelle que plus le foncier est subventionné, plus les coûts semblent croître.

CFDT : pense que l'année 2008 va être plus difficile en matière de production de logements et que le retard pris ne sera jamais comblé. Il estime qu'il faut agir car un programme autorisé sur quatre n'est en fait jamais réalisé. Il profite du CRH pour rendre un hommage à tous les partenaires sociaux travaillant sur le terrain.

EPF : met en avant l'utilité d'un outil permettant de comparer la part de constructions d'ensembles par rapport aux programmes diffus car PACA se révèle être l'une des régions où le taux de constructions d'ensembles est le plus bas.

FNARS : souligne qu'il n'existe aucun problème pour atteindre les objectifs PLS, et que dans ce cadre le prix du foncier ne semble pas être un frein.

Monsieur BONNETAIN confirme ce sentiment, en appuyant sur le fait que les PLS ne sont pas une réponse à la loi DALO puisqu'aucun contingent de logements sociaux n'est prévu sur ce type de financement.

II - PARC PRIVE

Monsieur CHEDORGE annonce que le budget 2007 a été entièrement consommé hormis les 5% de réserve hors délégataires. La fin d'année étant une période difficile, on estime pour l'instant que le nombre de logements conventionnés est supérieur à celui de 2006, alors que celui des logements intermédiaires serait inférieur à 2006. En matière de logement social privé, les objectifs liés à la mise en place de la loi DALO ne seront fixés qu'à partir de 2008.

PAE : Monsieur RAMPAL indique que certains délégataires n'ont pas utilisé la totalité de l'enveloppe financière qui leur a été délégué pour le parc privé. Face aux efforts soutenus de PAE en matière de sortie d'habitat indigne, il demande une enveloppe supplémentaire. Monsieur CHEDORGE indique l'incapacité de répondre à une telle demande puisque l'ANH ne dispose plus que de peu de crédits ; les délégataires n'ayant pas consommé la totalité de leurs crédits les feront glisser sur l'année 2008 mais les dépenseront dans tous les cas. L'enveloppe 2008 tiendra compte de ces reports.

FONDATION ABBE PIERRE : s'interroge sur le nombre très bas de logements très sociaux dans la production : 128 logements très sociaux; alors que 5900 logements conventionnés ont été financés au total. Le parc privé doit pourtant être lui aussi orienté vers les objectifs de la loi DALO, et Monsieur BOUAROUA propose que cette option soit prise dès aujourd'hui, et ce sur les dossiers déjà en cours de conventionnement.

Il est également évoqué la problématique des propriétaires occupants dits "très sociaux" dont les logements sont sortis de l'habitat indigne, l'étude de Guy TAÏEB les ayant estimés à 100 000.

MPM : pense également que la loi DALO pousse à réhabiliter le parc privé très dégradé, mais qu'en ce sens il faut opérer une expertise pour déterminer les logements qui nécessitent une intervention, et ce y compris pour les propriétaires occupants. Il existe à ce jour trop de "petits" dossiers, pour lesquels seuls le chauffage ou les fenêtres doivent être remplacés, alors qu'il faudrait une remise aux normes du logement dans sa globalité. Les objectifs sont donc à fixer en terme de parc réellement remis à niveau.

ARHLM : s'étonne qu'il ait manqué des crédits pour le parc privé en 2007, alors que pour le parc public des crédits n'ont pas été consommés ; il demande si une fongibilité n'est pas possible.

Monsieur BUDILLON confirme qu'une fongibilité des crédits parc privé/parc public est possible, mais dans la limite de 10% de l'enveloppe globale, et seulement pour les délégataires. Il appartient donc aux délégataires d'en faire la demande.

Le représentant de PAE insiste sur le fait que le retard pris dans la production en 2007 sera rattrapé en 2008.

PACT ARIM : évoque une piste de travail qui pourrait être intéressante pour les propriétaires occupants, constituée en la mise en place de baux à réhabilitation.

Monsieur BONNETAIN propose que cette piste soit étudiée en commission.

UNPI : indique que les petits propriétaires sont échaudés lorsqu'ils se voient restituer des logements conventionnés en mauvais état. Il faudrait donc mettre en place un outil de réhabilitation en fin de bail, afin qu'il puisse y avoir une re-location immédiate et que le conventionnement soit poursuivi.

Monsieur BONNETAIN confirme qu'il faudrait une garantie pour les propriétaires.

CFDT : indique que la garantie des risques locatifs semble être le moyen adapté.

UNPI : précise que des engagements ont déjà été pris.

III - BILAN DES DELEGATAIRES

Monsieur BUDILLON indique que toutes les conventions conclues en PACA l'ont été pour une période de 3 ans. Elles ne sont pas renouvelables sur ce type de durée..

Les 3 conventions en place dans les Bouches-du-Rhône (MPM, CPA et PAE) prendront fin au 31/12/2008 et les conventions de Fréjus-St-Raphaël et de Nice-Cote-d'Azur au 31/12/2009.

Elles ne peuvent qu'être remplacées par des conventions de six ans sur la base de PLH conforme à l'article L.302-1 du CCH, c'est à dire notamment territorialisé.

Il informe que les prochains PLH approuvés devront avoir une durée de six ans et devront être obligatoirement territorialisés pour pouvoir mettre en place de nouvelles délégations d'aide à la pierre.

Il faudrait donc que MPM, la CPA et le PAE engagent dès à présent une « révision » de leur PLH pour le rendre conforme afin de pouvoir signer une convention pour 6 ans dès 2009.

MPM : annonce que les objectifs de 2007 ont été atteints mais que les dossiers ont été tardifs et qu'il faudrait que les bailleurs envoient les dossiers tout au long de l'année. Monsieur Budillon affirme que les services de l'État rencontrent les mêmes problèmes. Le conseil régional dit que les délégataires sont tenus par les 3 ou 4 conseils d'administrations de l'année. Ce qui empêche une gestion régulière des dossiers.

CFDT : précise que les Hautes Alpes sont un petit département pour lequel la solution du PLH n'est pas forcément adaptée et demande si un Plan Départemental de l'Habitat serait envisageable?

OPAC 05 : précise qu'il ne peut y avoir de PDH sans PLH et qu'il n'y a pas de PLH dans les Hautes Alpes et qu'aucun EPCI n'est soumis à l'obligation d'élaborer un PLH.

ARHLM : la page 6 du rapport du CRH précise qu'aucune section départementale du CRH n'existe.

Monsieur BONNETAIN indique que cette question sera mise à l'ordre du jour d'un prochain bureau du CRH.

CPA : Sur la période 2004-2006, 54 % des objectifs de production en logement social a été réalisé. Il manque un discours partagé en matière d'urbanisme et d'aménagement puisqu'il existe une directive territoriale d'aménagement mais que toutes les autres volontés politiques ne sont pas concrétisées. Ainsi il n'existe pas un seul document identique dans les communes appartenant à la communauté du Pays d'Aix. Il existe également un problème lié au zonage puisqu'il y a à la fois les zones B et C et donc un surcoût foncier important. La loi DALO a rendu plus difficile la réalisation des objectifs de la convention et le nombre de communes de la CPA soumises à l'article 55 a augmenté. Une territorialisation du PLH est en cours.

Monsieur BONNETAIN fait remarquer l'importance de la territorialisation des PLH chiffrée et par commune. Plus le Coefficient d'occupation des sols est bas plus le prix du foncier augmente.

PAE : Le budget est de 5 900 000 € pour le parc public et de 2 400 000 € pour le parc privé.

En 2006, 250 logements sociaux ont été produits. Pour 2007, le PLH avait fixé un objectif de 10% de logements sociaux créés et une réflexion est en cours pour augmenter ce taux à 20%. La priorité du PAE est la réhabilitation du centre ancien et la sortie de vacance.

En 2007, des retards ont été pris, majoritairement pour des problèmes de maîtrise foncière, PAE comptant aujourd'hui 11 communes au lieu des 6 initiales. Cette extension a entraîné la modification du PLH.

CANCA : (Cf présentation power point annexe 1)

Monsieur BUDILLON fait remarquer que la répartition 2008 va poser des problèmes notamment dans le département des Alpes Maritimes. En effet, la surcharge foncière est subventionnable à 65% maximum alors que 100% des opérations dans ce département entre dans le cadre de la surcharge foncière. Il rappelle également que les PALULOS ne sont pas la priorité.

Pour 2008, l'enveloppe est de 62 500 000 €. Cette enveloppe est inférieure au besoin théorique exprimé par le nombre de logement multiplié par le taux de subvention moyen. L'objectif DALO est donc la priorité.

CA Fréjus St Raphaël : Absent.

Monsieur Budillon annonce que la programmation 2008 sera validée lors du prochain bureau du CRH qui se tiendra en janvier 2008.

PRÉSENTATION DU PLH D'ARLES CRAU CAMARGUE MONTAGNETTE

La Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette présente son PLH (cf. power point en annexe 2). Elle annonce également sa volonté de demander la délégation de compétence des aide à la pierre à compter du 1er janvier 2009. Un partenariat est nécessaire en matière de création de logement notamment pour prendre en compte le risque inondation qui est très important en Camargue.

Avis DDE : La DDE demande a ce que soit pris en compte le risque inondation, que la densité soit augmentée dans les zones constructibles et que les logements d'urgence soient pris en compte. Le taux de 26% de logements sociaux se prête au contexte.

Avis de l'ANH : Dans le cadre de l'OPAH de 2009, il faudra prendre en compte les fonds Barnier dans la fixation des objectifs.

Avis de la DRE : Favorable. Le PLH est une analyse de qualité. Il convient cependant de bien mesurer les conditions d'extension de la zone urbanisable en évitant les zones à risques.

Le PLH est approuvé à l'unanimité.

RESTITUTION DES CONCLUSIONS DES COMMISSIONS DU CRH

Commission 1: «Analyse de la satisfaction des besoins en logements en PACA et observations»

(Cf. annexe 3).

Commission 2: «Logement des catégories de populations spécifiques»

(Cf. annexe 4)

Commission 3: «Politique d'Eradication de l'Habitat Indigne et Réhabilitation des Parcs sociaux Privés et Publics »

(Cf. annexe 5)

Commission 4: «Conditions de mise à disposition de terrains pour la réalisation d'opérations de construction de logements»

(Cf. annexe 6)

Les travaux des commissions devront être relancés sous une nouvelle forme, après cette phase d'état des lieux et de diagnostic.

Les points suivants de l'ordre du jour ne pouvant être évoqués faute de temps suffisant, ils sont analysés ci-dessous.

PERSPECTIVES POUR 2008 : COMMENT TERRITORIALISER LES BESOINS ET PROJETS EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

La programmation 2008, dont les principes sont évoqués en séance, feront l'objet d'une présentation en bureau du CRH le 31 janvier 2008.

L'ensemble des points suivants n'ont pas pu être abordés lors de la réunion. Il a été convenu que ces éléments seraient joints au compte-rendu et diffusés sur le site internet de la DRE.

I - LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

1/Le réseau régional PACA de lutte contre l'Habitat Indigne

Le contexte

Le réseau régional PACA, est le premier dispositif de ce type mis en place au plan national. Il a pour vocation de relayer la mise en oeuvre de la politique prioritaire de l'État en matière de lutte contre l'habitat indigne, de réunir et dynamiser le milieu institutionnel et professionnel afin de développer une culture commune et des actions collectives permettant ainsi de mieux répondre aux nombreuses situations d'habitat indigne. Initié en 2005 par la Direction Régionale de l'Équipement Provence Alpes Côte d'Azur (maître d'ouvrage), le Centre d'Études Techniques de l'Équipement Méditerranée, la Direction Départementale de l'Équipement du Var et la DDASS, le réseau s'est organisé autour d'un comité de pilotage constitué des membres fondateurs, auxquels se sont associés d'autres représentants des services de l'état, des collectivités locales, des professionnels de la santé, des avocats et magistrats, l'Association Régionale des organismes HLM, la Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réinsertion Sociale ainsi que sept organismes régionaux et inter-régionaux de formation (CIFP, CNFPT, ADIL, CRPV, DFIF, CEREFOC et IRA de Bastia). Le réseau est animé par le CETE Méditerranée (JB. BRULET). Son fonctionnement repose sur le dynamisme et la volonté de l'animateur et sur la base du volontariat de certains partenaires institutionnels et associatifs.

Les objectifs prioritaires du réseau

- ✓ Mise en réseau des acteurs engagés dans la lutte contre l'habitat indigne, à travers l'organisation de journées d'étude, d'échange et de rencontres professionnelles ;
- ✓ Capitalisation de méthodes et d'expériences ;
- ✓ Participation à des expertises, des missions de conseil, et des formations ou actions de compagnonnage ;
- ✓ Aide à la décision des maîtres d'ouvrage en matière de programmation d'études et missions spécifiques liées à la LHI ;
- ✓ Participation à des groupes de travail d'études ;

- ✓ Suivi de l'activité de la LHI en PACA et retour de bilans aux partenaires et au Pôle national ;
- ✓ Veille juridique ;
- ✓ Organisation de plan de formation à l'échelle régionale en collaboration étroite avec les organismes de formation et de qualification compétents ;
- ✓ Animation de groupes de travail sur le thème de la LHI ;
- ✓ Diffusion d'informations ;
- ✓ Réalisation d'études ;
- ✓ Publication d'articles...

Les actions du réseau

L'année 2005, a été dédiée à la mise en place du dispositif de suivi et de pilotage, des moyens nécessaires au fonctionnement du réseau, ainsi qu'au lancement d'une première série d'actions.

Depuis sa création, le Réseau Régional PACA de LHI a conduit un nombre important d'actions chaque année, comme indiqué ci-après :

Les journées d'échange :

Ces rencontres ont été placées sous l'égide du Préfet de Région et co-présidées par Nancy Bouché, Présidente du pôle national de Lutte contre l'Habitat Indigne (pôle interministériel : Emploi, Cohésion Sociale et Logement ; Transports, Équipement, Tourisme et Mer ; Santé et Solidarités ; Intérieur et Aménagement du territoire).

- ✓ Juin 2005 : deux journées d'échanges réunissant plus de 80 personnes, élus, professionnels, administrations, des régions PACA, LR et Corse, ont été organisées à Perpignan et Elne avec l'aide de la DDE des Pyrénées orientales. Celles-ci se sont déroulées dans le cadre des réseaux techniques régional PACA « Lutte contre l'habitat indigne » et inter-régional PACA-LR-Corse « Accueil et Habitat des Gens du voyage », réseaux animés par le CETE Méditerranée. Ces journées ont permis de débattre sur la base d'exposés, visites d'opérations, et échanges d'expériences.
- ✓ 16 novembre 2005 « Requalification de l'habitat ancien : entre urgence sociale et développement » : cette rencontre à Forcalquier qui a réuni près de 200 personnes a permis d'officialiser l'existence du réseau régional, de faire connaître ses objectifs, missions et partenaires, notamment ceux liés à l'activité de formation. Elle aura aussi permis de recenser les besoins des participants et préfigurer le programme d'actions 2006.
- ✓ 5 octobre 2006 « Prise en compte de l'habitat indigne dans les projets de renouvellement urbain en quartiers anciens » - la Seyne-sur-Mer (pilotage par la DDE du Var et le CRPV).

Comment la persistance de l'habitat indigne sur certains secteurs de centres anciens a pu constituer un frein à la "bonne conduite" des opérations de requalification urbaine et comment en faire une condition préalable des opérations à venir ?

- ✓ 23 octobre 2006 « Des acteurs publics et privés pour la requalification de l'habitat ancien dégradé: modes d'action et rôle de chacun » - Maison Méditerranéenne des Sciences de l'Homme : demi-journée destinée aux représentants d'organismes professionnels concernés par la LHI en Région PACA.
- ✓ 23 novembre 2006 « Évolution de la réglementation relative à la Lutte contre l'habitat indigne » - Préfecture de Région : cette journée, pilotée par le CNFPT PACA et le CIFP d'Aix-en-Provence, avait pour objectif la présentation des derniers textes parus sur l'habitat indigne et les nouvelles dispositions pour mettre en oeuvre ces politiques.
- ✓ 23 janvier 2007 « La lutte contre l'habitat indigne : concilier l'approche sociale avec l'approche technique et juridique du logement » - Marseille : journée destinée aux travailleurs sociaux institutionnels et associatifs, ainsi qu'aux opérateurs techniques et sociaux.
- ✓ 15 novembre 2007 « la lutte contre l'habitat indigne: comment organiser sa mise en oeuvre ? le rôle de la maîtrise d'ouvrage locale » - Brignoles.
- ✓ Chaque journée d'échanges a fait l'objet d'une publication sous la forme d'une synthèse problématique 4 pages couleurs format A3.

Les autres actions du réseau :

Un inventaire de la LHI en région PACA et l'identification des moyens de repérage pour caractériser les situations d'HI.

- ✓ Création du site internet du réseau régional ;
- ✓ Sensibilisation des acteurs à la LHI ;
- ✓ Élargissement du partenariat ;
- ✓ Identification de nouvelles cibles pour les actions de formation ;
- ✓ Veille juridique ;
- ✓ Mise en place d'un diplôme universitaire "Droit et politiques publiques de l'habitat" dans le cadre d'une coopération Faculté de droit d'Aix - Centre d'études juridiques d'urbanisme (porteur du projet), Réseau technique régional PACA de LHI, ADIL des Bouches du Rhône, DDE du Var, AROHLM et Communauté d'agglomération du Pays d'Aix ;
- ✓ Préfiguration d'un atelier de recherche sur la LHI...

Une charte des partenaires du réseau de lutte contre l'habitat indigne, en cours de rédaction.

Pour 2008, il est prévu de poursuivre les actions engagées et d'en initier de nouvelles. Trois journées sont d'ores et déjà en projet :

- ✓ 2ème trimestre 2008 - journée de sensibilisation et d'information des maires du LHI » : cette journée est destinée à sensibiliser et informer sur la LHI les élus et services techniques et sociaux des départements 04 et 05 démunis de certains organismes comme SCHS dans le 04, ADIL dans le 05, ou encore MSA dans ces deux départements alpins.
- ✓ 2ème trimestre 2008 - « Le problème de la présence de plomb en phase chantier »
- ✓ 3ème ou 4ème trimestre 2008 - « Partenariat technique et de santé: les DDASS, SCHS et autres partenaires ».

II - LA MISE EN OEUVRE DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

En PACA, 99 communes sont concernées par ce dispositif et 17 communes sont exemptées. Les objectifs de rattrapage sont définis par période triennale.

Suite au premier bilan sur la période 2002-2004, 31 arrêtés de carence ont été pris en région PACA.. Ces arrêtés ont été pris dans un objectif pédagogique en tenant compte des contraintes locales.

Suite à l'article 11 de la loi DALO, 43 communes supplémentaires ont été identifiées. Elles disposent d'un délai de 6 ans avant d'être soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales si elles ne disposent pas de 20% de logements locatifs sociaux. Mais elles pourront bénéficier du FAU à compter du 1er janvier 2008 afin de les aider à obtenir les 20% obligatoires.

Il importe donc de poursuivre l'effort sur l'ensemble des communes éligibles à l'article 55, notamment celles ayant fait l'objet d'un arrêté de carence.

1/Le champ d'application

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a créé l'obligation pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants (hors Ile de France), lorsque ces communes sont comprises, au sens du RGP, dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales.

2/Les communes concernées en PACA

En région PACA, 99 communes sont concernées par ce dispositif sur près de 700 communes en France (la commune de Valbonne est sortie du dispositif suite au premier bilan triennal).

La région compte 17 communes exemptées de cette obligation pour cause de décroissance de population ou d'inconstructibilité.

Les départements alpins ne sont pas concernés par ce dispositif (Hautes-Alpes et Alpes-de-Haute-Provence).

3/Un rattrapage par tranche triennale

La commune concernée a obligation de réaliser, par période de 3 ans, 15 % au moins de l'écart entre le nombre de logements sociaux correspondant au seuil de 20% et le nombre de logements sociaux effectifs. Les périodes triennales débutent au 1er janvier. La première période triennale s'est déroulée sur 2002 - 2003 – 2004.

A l'exception d'une quinzaine de communes dont le taux de logements sociaux est voisin de 15%, près de 80 % d'entre elles ont un taux moyen de 5%, rendant les objectifs de rattrapage très lourds.

Ce premier bilan fait apparaître les éléments suivants :

- ✓ 31 communes ont réalisé moins de 10% de leurs objectifs, dont 21 n'ont financé aucun logement;
- ✓ 34 communes ont réalisé entre 10% et 50 % de leurs objectifs;
- ✓ 35 communes ont réalisé plus de 50% de leurs objectifs.

Ces objectifs sont réévalués au début de chaque période triennale en tenant compte de l'évolution des résidences principales et des logements mis en services au cours des 3 années passées.

4/Les constats de carence

Pour les communes n'ayant engagé aucun programme de logements sociaux ou des programmes très inférieurs à leurs objectifs, le Préfet de département, sauf motifs particulièrement sérieux et étayés, prononce la carence. Cela pourra entraîner, en cas de réalisation nulle, le doublement du prélèvement pour la période triennale suivante. Après consultation du comité régional de l'habitat, un arrêté motivé prononçant la carence et fixant le taux de majoration du prélèvement est pris.

En région PACA, 31 arrêtes de carence ont été pris sur près de 140 au niveau national :

Les décisions prises par arrêtés en date du 30 décembre 2005 portent sur :

- 15 communes dans les Bouches du Rhône
- 5 communes dans le Vaucluse.

Les décisions prises par arrêtés en date du 10 juillet 2006 portent sur :

- 4 communes dans les Alpes-Maritimes

Les décisions prises par arrêtés en décembre 2006 portent sur :

- 7 communes dans le Var.

Il convient de préciser que le Préfet doit, avant la signature de l'arrêté, recueillir l'avis du CRH, avis uniquement consultatif.

Les Préfets de département ont généralement pris des constats de carence dans un objectif pédagogique en tenant compte des contraintes locales. Les communes concernées ont souvent fait l'objet d'un accompagnement par les services de la DDE.

Les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence ont effectivement pris en compte des dispositions (projet de logements sociaux, convention avec l'EPF PACA pour mettre en place une politique foncière, ...).

Il semble que les constats de carence aient un effet réellement incitatif.

5/Impact de la loi DALO du 05 mars 2007

Suite à l'article 11 de la loi DALO, à compter du 1er janvier 2008, les communes de plus de 3 500 habitants (hors Ile de France) appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants seront concernées par l'article 55. Sur la région PACA, cela touche 43 communes supplémentaires, qui disposent d'un délai de 6 ans (soit deux période triennales) avant d'être soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales si elles ne disposent pas de 20% de logements locatifs sociaux. Mais elles pourront bénéficier du FAU à compter du 1er janvier 2008.

Il importe donc de poursuivre l'effort sur l'ensemble des communes éligibles à l'article 55, notamment celles ayant fait l'objet d'un arrêté de carence.

III - ETUDE « HABITAT DES JEUNES EN REGION PACA »

Les principaux objectifs sont :

- De fournir des éléments de connaissance sur les attentes et besoins des jeunes afin de mettre en place des conditions plus favorables à leur accès et maintien dans un logement ;
- D'estimer leurs besoins en logement ;
- De produire un ensemble de propositions ou préconisations visant à améliorer les dispositifs existant et, à en imaginer de nouveaux.

Point fort : une approche sociologique des modes d'habiter et des schémas de principe d'organisation des logements souhaités par les jeunes seront proposés dans le cadre de l'étude. Cette approche s'appuiera sur un outil spécifique «*Passation jeunes*», développé par l'UNHAJ à partir d'entretiens collectifs auprès de jeunes logés dans des structures d'hébergement spécifique réalisés par un sociologue et un architecte.

Le cahier des charges a été réalisé en collaboration avec l'URFJT (prochainement URHAJ).

La phase de lancement de la procédure d'appel d'offre est en cours d'initiation. Cette étude devrait démarrer au printemps 2008.

IV - ETUDES ACTIONS « HEBERGEMENT »

Étude action « Élaboration de principes et d'indicateurs partagés pour évaluer la capacité d'un ménage à sortir de l'hébergement vers le logement autonome »

Réalisation dans le cadre de la « Mission Ouvrir la Ville - FNARS
Co-financement : DRE PACA, ARHLM et Fondation Abbé Pierre

Le cahier des charges est en cours de finalisation.

Les principaux objectifs sont :

- De faciliter l'accès durable au logement des ménages hébergés ;
- Développer la connaissance partagée du contenu du travail social et des missions des organismes de logement social ;
- Élaborer conjointement une charte à caractère opérationnel sur l'accès des ménages hébergés au logement autonome : préciser les principes d'action des partenaires, les critères d'examen d'une demande de logement, et les indicateurs permettant de poser un diagnostic de « prêt à sortir » ;
- Diffuser cette charte au plan régional, et la proposer dans le cadre de la convention nationale USH/FNARS.

Étude action « Hébergement et logement : développer l'offre sur les territoires en région PACA »

Réalisation dans le cadre de la « Mission Ouvrir la Ville - FNARS
Co-financement : DRE PACA, ARHLM et Conseil Régional

Le cahier des charges est en cours de finalisation.

L'estimation des besoins des ménages défavorisés a été globalement réalisée dans les deux études réalisées en 2007 (étude CHRS FNARS et étude sur les mal logés TAIEB). Il est à présent souhaité de rendre ces résultats opérationnels et impulser des développements concrets à partir des constats établis.

L'objectif de l'action est d'augmenter la capacité de réponse à la demande des ménages en difficulté.

L'objectif est donc triple:

Libérer des places d'hébergement pour des publics ayant besoin d'un accompagnement éducatif en permettant aux personnes prêtes à sortir d'accéder au logement ;

- ✓ Créer des places nouvelles afin de mieux répondre aux besoins non couverts ;
- ✓ Produire des logements répondant aux problèmes des ménages mal logés.

Pour cela, en matière d'hébergement

- ✓ Réaliser un document synthétique présentant les différentes formes d'hébergement existantes et leurs spécificités techniques ;
- ✓ Repérer les projets de structures d'hébergement ou de maisons relais bloqués par absence de bâti utilisable ;
- ✓ Repérer le foncier ou le bâti disponible, susceptible d'être acquis et/ou reconverti pour y réaliser de l'hébergement ou du logement ;
- ✓ Porter ces éléments auprès des bailleurs sociaux en capacité d'assurer la maîtrise d'ouvrage des opérations.

Pour cela, en matière d'hébergement et de logement :

- ✓ Faire connaître aux élus et à leurs relais techniques les besoins estimés sur leur territoire ;
- ✓ Leur proposer les montages les mieux adaptés pour répondre aux besoins prioritaires en logements (publics ou privés) et en structures d'hébergement ;
- ✓ Les mettre en relation avec les opérateurs potentiels (bailleurs sociaux, associations) sur leur territoire.

V - MOBILISATION DES TERRAINS DE L'ETAT

Le programme de mobilisation des terrains de l'État se poursuit et reste une priorité de l'État. Une circulaire du premier ministre à l'attention des préfets est en cours de rédaction dans le cadre de cette relance, et l'objectif national de production est de 60 000 logements sur 2008-2012.

Le bilan au 31/12/06 fait apparaître pour la région PACA :

- ✓ 54 opérations sont recensées, dont 25 de catégories A et B
- ✓ ces 25 opérations représentent un potentiel de 1 840 logements dont 855 logements locatifs sociaux, soit un peu plus de 6% des objectifs nationaux.
- ✓ 10 de ces 25 opérations étaient commercialisées, représentant 562 logements dont 219 logements sociaux.

Différents textes encadrent la mise en œuvre de ce dispositif (décote, droit de priorité...) et un référentiel foncier géolocalisé des terrains de l'État et de ses établissements publics est en cours sur PACA, à l'initiative de la DAF et ce de manière expérimentale avant d'être généralisé. Cette démarche d'inventaire et de porter à connaissance, mis en perspective avec

les enjeux de territoire, devra également s'accompagner d'une sensibilisation des préfetures sur la vocation et la cession des terrains repérés et susciter la mise en place de comités fonciers départementaux associant les DDE et les services des domaines.

1/Rappel du programme de mobilisation des terrains de l'État

Un plan national et interministériel de mobilisation des terrains publics en faveur du logement a été lancé en 2005. Cette mobilisation doit contribuer de façon significative à la réalisation des objectifs du Plan de Cohésion Sociale (PCS) engagé par le gouvernement en 2004 et qui prévoit notamment une augmentation significative de l'offre en logements à loyers accessibles.

Par circulaire datée du 30 septembre 2005, le Premier Ministre a demandé à l'ensemble des Ministres et des Préfets d'établir un inventaire des terrains de l'Etat et de ses établissements publics, dont la cession devait permettre de mettre en chantier près de 30 000 logements (20 000 initialement) d'ici le 31 décembre 2008, et de recenser également les opportunités foncières utilisables au-delà de cette date.

Pour mémoire, le programme comporte 3 échéances de réalisation de logements :

- catégorie A : logements dont la mise en chantier est prévue avant le 1er juillet 2007,
- catégorie B : logements dont la réalisation est prévue entre le 1/07/2007 et le 31/12/2008,
- catégorie C : au-delà de janvier 2009.

Le bilan du programme au niveau national, après un an de mise en oeuvre, fait apparaître au 31 décembre 2006 près de 800 sites dont 332 sont porteurs de 29 600 logements devant être mis en chantier d'ici la fin 2008. Sur les autres sites les opérations de logements sont programmées à des échéances plus lointaines. Pour la région PACA, 54 opérations sont recensées, dont 25 de catégories A et B. Ces 25 opérations représentent un potentiel de 1 840 logements dont 855 logements locatifs sociaux, soit un peu plus de 6% des objectifs nationaux. Au 31/12/06, 10 de ces 25 opérations étaient commercialisées, représentant 562 logements dont 219 logements sociaux.

L'action concertée des différentes structures en charge de la mise en place de cette politique, et plus particulièrement la DAF et la DGUHC, toutes deux rattachées au MEDAD, a permis de mettre en place des mesures législatives et réglementaires permettant de faciliter et d'améliorer les procédures de cession foncière.

Le mécanisme de la décote

Dans le cadre des cessions de terrains publics à des fins de réalisation de logements, notamment sociaux, le décret du 18 juillet 2006 met en place le mécanisme de la décote. Il permet aux préfets de décider d'un abattement sur le prix estimé par les Domaines pour les cessions de terrains de l'Etat débouchant sur un programme de logements sociaux. Une décote allant jusqu'à 35 % du produit de la valeur vénale est donc possible.

Les mesures introduites par la loi ENL

La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006 a un impact sur la mobilisation foncière et la réalisation de logements sociaux en général. Les deux points principaux qui concernent la mise en oeuvre du plan sont l'extension du champ de la décote aux aires d'accueil des gens du voyage et aux logements d'urgence et la fusion du droit de priorité et du droit de préemption lors de la cession des terrains publics.

La DAF a lancé en mai 2007 une nouvelle campagne d'actualisation du programme. Les résultats de cette campagne ont permis d'établir un état d'exécution pour la période 2006-2008 et de définir un programme prévisionnel de réalisation pour la période 2008-2012. Une circulaire du premier ministre à l'attention des préfets est en cours de rédaction dans le cadre de cette relance, et l'objectif de production est de 60 000 logements sur 2008-2012.

2/ Contexte de la démarche de référentiel foncier des terrains publics mobilisables EN PACA

La Délégation à l'action foncière poursuit, en liaison étroite avec les services régionaux et départementaux du ministère, sa mission interministérielle de mobilisation du foncier public en vue d'opérations d'aménagement ou de construction pouvant comporter des logements.

Au-delà du premier inventaire de terrains, réalisé en PACA en urgence durant l'été 2005 (en anticipation du dispositif national), complété depuis et pour lequel des actions sont en cours avec l'appui décisif des DDE, la DAF souhaite disposer d'un inventaire quasi-exhaustif des terrains de l'Etat et de ses établissements dans les régions qui connaissent des difficultés de production de logement. Ces terrains nouvellement identifiés devraient permettre de dégager de nouvelles opportunités de construction de logement.

Ces référentiels fonciers doivent permettre aux DDE et à la DRE d'affiner leur connaissance des terrains de l'Etat et de ses établissements publics, et les aider dans la mobilisation de ces terrains pour la construction de logement. Ils constitueront également un porter à connaissance en direction des autres services de l'Etat tant sur le repérage des terrains que sur leur situation vis-à-vis des enjeux du territoire. Pour ce faire, outre la constitution de la base, un repérage

cartographique des terrains effectivement mobilisables, ainsi qu'une information sur leur nature, leurs enjeux aux regard des politiques publiques, leur capacité, seront réalisés.

Cette démarche d'inventaire et de porter à connaissance, appliqué de manière « expérimentale » sur les régions PACA et LR en 2007 avec l'appui du CETE, devra également s'accompagner d'une sensibilisation des préfectures sur la vocation et la cession des terrains repérés et susciter la mise en place de comités fonciers départementaux associant les DDE et les services des domaines.

VI - LE PROGRAMME NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE

Actuellement en PACA, 10 conventions pluriannuelle de rénovation urbaine ont été signées.

Près d'une dizaine de projets ont fait l'objet d'un dossier de candidature déposé, instruits localement et transmis à l'ANRU : Besson et Corsy à Aix-en-Provence, Griffueille à Arles, la Viste, la Savine et St Mauront à Marseille, la Maille à Miramas et le centre ancien de Grasse.

4 projets sont passés actuellement en Comité d'Engagement, pour un montant de 266 M€ et un engagement financier de l'ANRU à hauteur de 57 M€, soit 21% du programme (Fréjus la Gabelle, Marseille 15 ème, Vitrolles les Pins et Grasse Centre).

Pour l'ensemble des projets de la région, sont prévus :

- ✓ Prés de 6 000 démolitions ;
- ✓ Un peu plus de 7 000 constructions ;
- ✓ Plus de 13 000 réhabilitations ;
- ✓ Prés de 12 000 résidentialisations ;
- ✓ Environ 1 500 amélioration de la qualité de service ;
- ✓ La réhabilitation de plus de 300 îlots dégradés.

Institué par la loi du 1^{er} Août 2003, le Programme National de Rénovation Urbaine constitue un outil de restructuration des quartiers politique de la ville pour les maires et les élus locaux. Il prolonge les politiques antérieures du Développement Social des Quartiers aux Grands Projets de Ville en renforçant de manière forte et significative la démarche de projet.

1/Enjeux

Le PNRU vise, par une mobilisation massive et ciblée de crédits d'investissements, la réalisation de projets de restructuration afin de réduire les inégalités et les écarts de développement entre les quartiers en difficulté et l'ensemble du territoire national. Cette politique volontariste s'incarne principalement dans les opérations de rénovation urbaine, que l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine a pour vocation de soutenir et financer.

Le PNRU mis en oeuvre sur les quartiers de la politique de la ville poursuit des objectifs qui dépassent le cadre strict de l'urbain. Par l'amélioration de la qualité du cadre bâti, de l'organisation spatiale et des espaces publics, il contribue à la remise à niveau des quartiers sensibles et participe à l'amélioration des conditions de vie des habitants. Le PNRU constitue également l'occasion de restructurer les services publics en vue d'une meilleure adéquation avec les besoins des habitants, de renforcer et diversifier les fonctions économiques pour une mixité urbaine et une attractivité accrue des quartiers en difficultés.

Objectifs 2004 -2013

- ✓ Réhabilitation et résidentialisation de 400 000 logements locatifs sociaux ;
- ✓ Démolition pour des raisons de vétusté ou d'organisation urbaine de 250 000 logements ;
- ✓ Développement d'une offre nouvelle de 250 000 logements locatifs sociaux ;
- ✓ Réalisation d'équipements publics et d'aménagements urbains.

Quelques chiffres

- ✓ 950 quartiers éligibles au PNRU : 751 quartiers classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) et 200 quartiers prioritaires ;
- ✓ 4 670 000 habitants en ZUS ;
- ✓ Des moyens financiers exceptionnels : près de 10 milliards d'euros mobilisés par l'État, les partenaires et bailleurs sociaux, la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les nouvelles capacités de subventions permettent, par un effet démultiplicateur, d'estimer les travaux à engager à terme à près de 35 milliards d'euros.

2/ Les projets de rénovation urbaine en PACA

La région PACA compte 48 Zones Urbaines Sensibles, dans lesquelles vivent plus de 150 000 ménages soit 9,1% de la population totale régionale (plus de 400 000 personnes). Cela représente un parc de plus de 175 000 logements. Actuellement, près d'une quarantaine de projets de rénovation urbaine sont en cours dans la région. Plus de la moitié de ces projets sont en quartiers prioritaires. Dix projets ont fait l'objet d'une convention, quatre projets sont passés en Comité d'engagement et près d'une dizaine de projets sont programmés pour les prochaines réunions de travail partenariales.

10 conventions pluriannuelles de rénovation urbaine sont actuellement signées PACA (Plan d'Aou, Iris Flamands, St Joseph Vieux Moulin, St Paul et les Créneaux, ZUP de Berthe à la Seyne-Sur-Mer et Centre Ancien de Toulon, quartiers Pasteur et Ariane à Nice et quartier Monclar en Avignon). Ces projets, qui à l'exception de Nice Pasteur et du centre ancien de Toulon concernent tous des quartiers prioritaires de l'ANRU, représentent : un montant de 880 M€ , un engagement financier de l'ANRU à hauteur de 266 M€, soit 30 % du programme, un effort financier des collectivités de près de 28%, l'investissent en fonds propres des bailleurs sociaux à hauteur de 33,7 M€ (3,75% du coût total) et un montant de prêts de 321,7 M€ (35,8 % du volume total du programme).

Sont prévus, 2 584 démolitions, 3 210 logements à vocation sociale en offre nouvelle, 4 414 réhabilitations et 4241 résidentialisations du parc locatif social.

4 projets sont passés actuellement en Comité d'Engagement, pour un montant de 266 M€ et un engagement financier de l'ANRU à hauteur de 57 M€, soit 21% du programme (Fréjus la Gabelle, Marseille 15 ème, Vitrolles les Pins et Grasse Centre).

Actuellement en PACA, près d'une dizaine de projets ont fait l'objet d'un dossier de candidature déposé, instruit localement et transmis à l'ANRU : Besson et Corsy à Aix en Provence, Griffeuille à Arles, la Viste, la Savine et St Mauront à Marseille, la Maille à Miramas et le centre ancien de Grasse.

Pour l'ensemble des projets en cours, la part dédiée au logement représente en moyenne 75% du volume financier global régional (66% dans le pas de calais et 75% en moyenne nationale) avec des écarts importants suivant les communes et les projets. La part globale de financement pour l'ensemble des projets régionaux s'élèvent à environ 30% pour l'ANRU. La part de financement des collectivités locales est plus importante que dans les autres régions en raison de leur effort sur le logement.

Pour l'ensemble des projets de la région, sont prévus :

- Près de 6 000 démolitions ;
- Un peu plus de 7 000 constructions ;
- Plus de 13 000 réhabilitations ;
- Près de 12 000 résidentialisations;
- Environ 1 500 amélioration de la qualité de service ;
- La réhabilitation de plus de 300 îlots dégradés.

– L'une des spécificité de la Région PACA repose sur la structure de ses projets par rapport aux priorités de l'ANRU : en effet, hors les projets Marseillais, la totalité des dossiers en cours de montage et non passés en comité d'engagement relèvent de la liste des « quartiers supplémentaires » actés par le Conseil d'Administration de l'Agence le 12 juillet 2006. Or, l'ANRU a indiqué que les projets de rénovation urbaine des quartiers supplémentaires, en l'absence d'une convention territoriale formalisant un engagement financier global conséquent des collectivités territoriales, ne pourront faire l'objet dans un premier temps d'un financement global de l'agence. Seule, une première tranche opérationnelle et cohérente, appelée «Cœur de Projet» pourra bénéficier d'une convention pluri-annuelle. Ainsi, la formalisation d'un engagement conjoint de l'ANRU, de l'État et du Conseil Régional (et éventuellement des Conseils Généraux), représente un enjeu fort à court terme, afin que la mise en œuvre du PNRU en région PACA ne soit pas réduite à sa portion congrue. A titre indicatif, sont concernées par ce cas de figure les communes de Marseille, Aix-en-Provence, La Ciotat, Miramas, Marignane, Vitrolles, Arles, Avignon, Cavaillon, Sorgues, Fréjus, Toulon, La Seyne-sur-Mer, Grasse et Nice.

- Une vigilance accrue du nombre de démolitions prévus dans les projets, compte tenu de la rareté de l'offre locative sociale au niveau régional.

- Une implication plus forte de l'échelon régional dans le champ du renouvellement urbain, notamment en ce qui concerne le suivi et l'évaluation des projets, l'animation et la mise en cohérence de l'action des services départementaux avec les actions prioritaires de l'État (circulaire conjointe du ministère de l'Emploi, de la Cohésion Sociale et du Logement et du ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer du 8 février 2007).
- Une enquête menée par le CETE méditerranée en 2005 auprès de l'ensemble des équipes en charge, au sein des DDE, des projets ANRU, a mis en évidence la nécessité de créer un espace de qualification collective et d'échanges avec la double exigence d'un ciblage des thèmes abordés et de l'opérationnalité du contenu. La DRE PACA a donc mis en place avec l'appui et l'animation du CETE un atelier inter régional sur la Rénovation Urbaine. L'un des enjeux majeurs est la pérennisation et la montée en puissance de cette structure dont les missions d'animation s'inscrivent parfaitement dans le cadre de la circulaire du 8 février 2007.
- Les nouveaux Règlements Généraux de l'ANRU (RGA) et Comptable et Financier (RCF) approuvés au premier trimestre 2007 marquent une évolution significative dans l'histoire de la mise en œuvre du Programme National de Rénovation Urbaine. D'une part, les règles d'intervention sont désormais intégrées dans un outil informatique unique, la Fiche Analytique et Technique (FAT), qui permet d'intervenir de l'élaboration des opérations au versement du solde de la subvention. D'autre part, le déploiement prochain (annoncé pour fin 2007) du système AGORA, système de gestion en ligne des opérations, bâti strictement sur l'ergonomie des FAT, devrait marquer le passage définitif et irréversible à un renforcement de la responsabilité des Maîtres d'Ouvrages et du Porteur de Projet, et induire un transfert de charge significatif sur les équipes des maîtres d'ouvrage. Il existe par conséquent un risque non négligeable d'observer un décrochage complet du programme de rénovation urbaine, si les Maîtres d'Ouvrage n'arrivent pas à faire face à la masse de travail supplémentaire importante que représente ce changement de présentation des opérations de rénovation urbaine (y compris pour les projets déjà formalisés), et si leurs équipes ne parviennent pas rapidement au niveau de maîtrise nécessaire, sur des outils et modèles relativement complexes (ergonomie des FAT notamment). Il semble donc essentiel pour assurer une mise en œuvre technique et financière du PNRU fiable et sereine, de prévoir pour les équipes DDE - maîtres d'ouvrage, un accompagnement (compagnonnage par exemple) et une aide régulière par le CETE méditerranée, au moins durant les premiers mois, pour garantir par la suite une utilisation autonome et fiable de ces outils.

LES ACTIONS ENGAGEES PAR LA DRE

- La DRE PACA a confié au CETE Méditerranée la réalisation d'un état des lieux des projets de rénovation urbaine en cours sur la région PACA. L'objectif est d'identifier une liste d'indicateurs et d'obtenir des éléments qualitatifs qui permettraient le suivi et l'évaluation des projets. Cette étude est en cours de finalisation. Il est d'ores et déjà prévu pour 2008 de réactualiser et de compléter les données. L'objectif étant de réitérer cette opération chaque année.
- La DRE PACA est maître d'ouvrage du club inter-régional Rénovation Urbaine mis en place en 2006 et animé par le CETE Méditerranée. L'objectif de cette structure qui s'adresse principalement aux DDE est de favoriser les pratiques et les échanges professionnels. Deux journées se sont déjà déroulées. La première a permis de présenter la démarche et ses objectifs et de recenser les besoins des participants. La deuxième journée a porté sur le thème du relogement à la demande des participants. Il est important de préciser qu'en début de séance un point d'actualité est réalisé par l'ANRU.
- Le CETE Méditerranée intervient en tant qu'appui technique sur demande des DDE sur les dossiers en cours.
- En 2008, il est prévu de confier au CETE Méditerranée une mission d'accompagnement voire de compagnonnage des agents DDE à l'utilisation des nouveaux outils ANRU (FAT par exemple). L'objectif est à terme le développement, en direction des Maîtres d'Ouvrages, d'un accompagnement de proximité immédiate (par opposition aux dispositifs lourds de formation déployés par l'ANRU), disponible et adapté aux spécificités locales.
- Dans le cadre du Club Régional des Opérateurs Fonciers, un atelier «Habitat et Renouvellement Urbain» a été mis en place. Cette structure regroupant les principaux acteurs institutionnels concernés par le renouvellement urbain, a pour objectif principal l'élaboration collective d'une meilleure mise en œuvre de ces outils.

ANNEXES

Annexe 1 : Présentation par la CANCA du bilan 2007.

Annexe 2 : Présentation du PLH d'Arles Crau Camargue Montagnette soumis à approbation.

Annexe 3 : Commission 1: Besoins en logement

Annexe 4 : Commission 2: Populations spécifiques

Annexe 5 : Commission 3: Habitat Indigne

Annexe 6 : Commission 4: Foncier