

# COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT et de L'HÉBERGEMENT

## Plénier

CR2H Plénier  
12 octobre 2018

DREAL PACA / Service  
Énergie Logement



# Ordre du jour

- I - Plan logement d'abord et lutte contre le sans-abrisme – 2018-2022**
- II - Engagement partenarial régional en faveur du logement et de l'attractivité durable des territoires**
- III - Point de conjoncture sur la production de logements en PACA**
- IV - Perspectives de fin de gestion et redéploiement des crédits**
- V - Modification règlement intérieur CR2H**

# Plan logement d'abord et lutte contre le sans- abrisme 2018-2022

CR2H Plénier  
12 octobre 2018

DREAL PACA / Service  
Énergie Logement





PRÉFET DE LA RÉGION  
PROVENCE-ALPES  
CÔTE D'AZUR

# **Plan quinquennal « logement d'abord et lutte contre le sans abrisme »**

*Projet de feuille de route territoriale PACA*

CRHH 12 / 10 / 2018

# Contexte national et régional

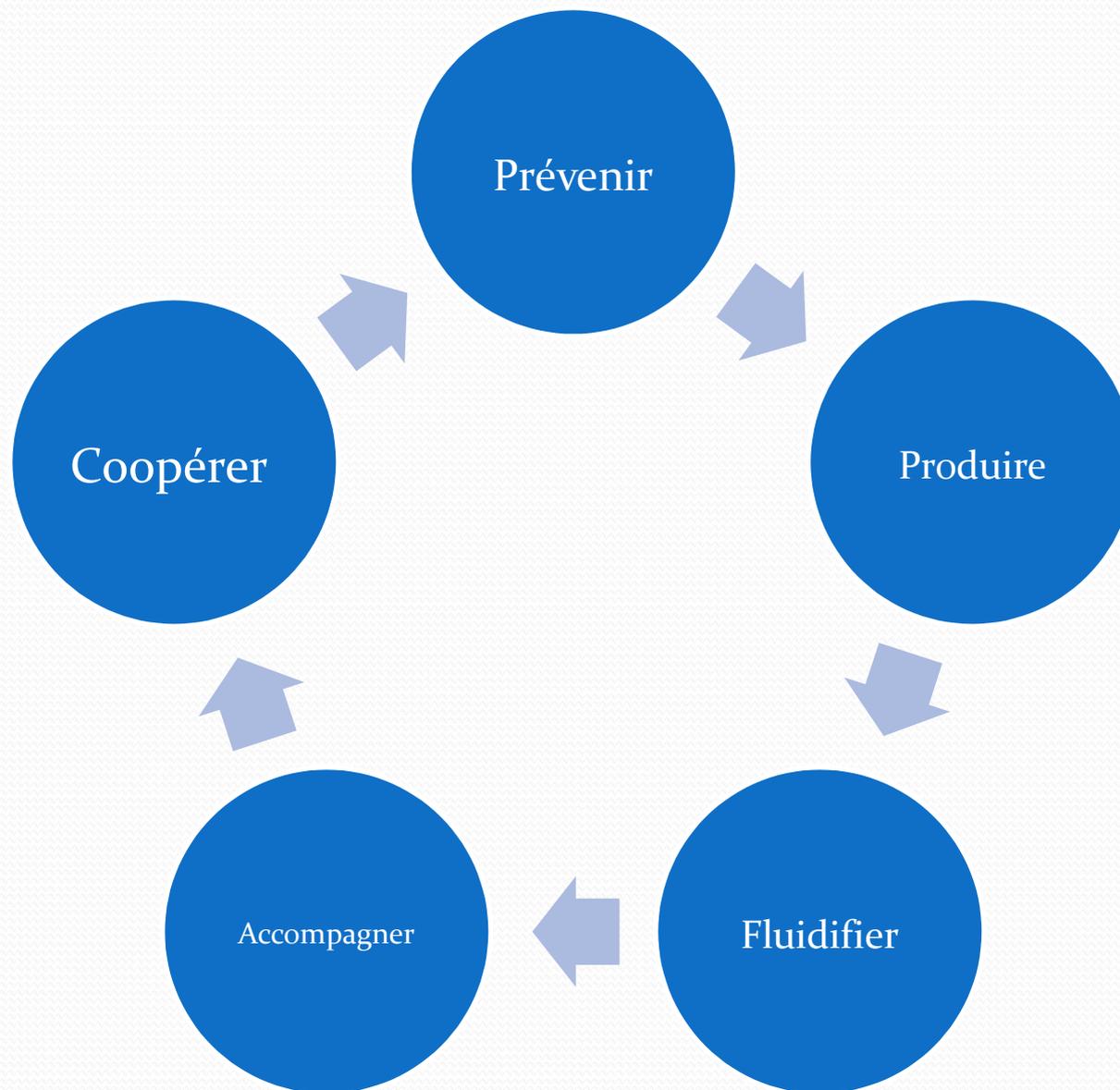
## Au niveau national

- Axes du plan présentés en septembre 2017
- Des premières mesures en LFI 2018
- Lancement de 24 territoires pilotes en mars 2018
- Plan détaillé présenté en copil national du 5/07/2018 (60 mesures)
- Un reporting mensuel sur les indicateurs phares entre les ministres et les préfets

## En PACA :

- ☐ Séminaire interne Etat le 8/06/2018
- ☐ Des démarches départementales déjà initiées (ex : 84... )
- ☐ Deux territoires expérimentaux retenus par le national : NCA et CASA
- ☐ Forum régional partenarial le 15/06
- ☐ CRHH dédié le 12/10

# 5 axes de travail



# 1. Prévenir

- **1.1 Prévenir les expulsions locatives**

- *Créer des CCAPEX territorialisées en partenariat avec les collectivités*
- *Réviser les chartes de prévention des expulsions locatives*
- *Former les acteurs*
- *Informers les bailleurs*

- **1.2 Prévenir les ruptures de parcours notamment pour certains publics spécifiques :**

- ✓ réfugiés,
- ✓ sortants d'Aide sociale à l'enfance
- ✓ sortants d'hospitalisation psychiatrique
- ✓ femmes victimes de violence

## 2. Produire

- ***2.1 Produire une offre nouvelle de logements adaptés aux personnes défavorisées :***
  - ☐ Objectif de 4035 PLAI en 2018
  - ☐ Fixer des objectifs territoriaux de « PLAI adapté » dès 2019 (dont T1 et T2)
  - ☐ Développer les pensions de famille (803 places en 5 ans), assouplir le cadre
  - ☐ Faciliter la transformation des CHRS en logement

## • ***2.2 Capter des logements dans le parc privé en développant l'Intermédiation locative***

- ▣ Créer 2451 places d'IML d'ici 2022, dont la moitié en mandat de gestion
- ▣ professionnaliser et mutualiser la captation: appel d'offre et/ou formations
- ▣ Créer un fond de garantie pour le mandat de gestion
  - repérage de la vacance : fiche méthodo sur les sources de données
  - poursuite communication sur IML auprès des bailleurs privés

# 3. Fluidifier

- *3.1 mobiliser le contingent de l'ensemble des réservataires*
  - ☐ Objectif de 25% d'attributions de logements sociaux aux publics prioritaires
  - ☐ Accélérer la création des CIL et CIA (8/25 à ce jour)
  - ☐ Organiser la participation des DDCCS aux CAL et CIL
  - ☐ mobiliser les bailleurs : poursuite charte Action Logement, COPIL SNE, bailleurs sociaux /CUS
  - ☐ Développer les conventions SIAO / réservataires

### • ***3.2 Faire de l'orientation vers le logement un objectif prioritaire***

- Accélérer les sorties de l'hébergement vers le logement (100 % des personnes hébergées avec une demande de logement sociale active)
- ▣ Permettre au SIAO de mobiliser l'ensemble des contingents réservataires
- ▣ Permettre au SIAO de prescrire des mesures d'accompagnement social de droit commun
- ▣ Faciliter l'accès direct au logement dans la procédure d'orientation

## 4. Accompagner

- ***Expérimenter des plates-formes territoriales d'accompagnement social***
  - 4 territoires en 2018
- ***Faire évoluer l'offre*** d'hébergement et d'accompagnement
  - plan de réduction des nuitées hôtelières, développer l'accompagnement « hors les murs », généraliser les CPOM
- ***Former les travailleurs sociaux*** à l'approche « logement d'abord »
- Articuler l'accompagnement social aux ***démarches d'insertion professionnelle***
- Mieux prendre en compte les ***problématiques de santé*** dans le parcours des personnes

# 5. Coopérer

- Mobiliser les acteurs :
  - Structuration du réseau Etat
  - S'appuyer sur les instances du PDALHPD
- Mieux connaître les publics, évaluer les actions
  - Optimiser l'observation sociale
  - Accompagner l'évolution des PDALHPD
- Expérimenter et innover
  - Accompagner NCA et CASA
  - Poursuite du Lab o et R202
- Communiquer et valoriser les actions

# Suites de la démarche

- Fiches actions mises en ligne sur l'extranet du CRHH
- Un approfondissement en commission 1 du CRHH pour une finalisation fin 2018

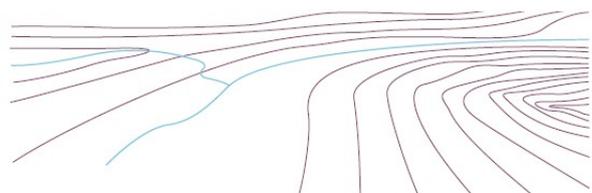
# Engagement partenarial régional en faveur du logement et de l'attractivité durable des territoires en Provence-Alpes-Côte d'Azur

CR2H Plénier  
12 octobre 2018

DREAL PACA / Service  
Énergie Logement



# Une mobilisation collective autour de la Charte d'engagement pour le logement et de mobilisation du foncier (2014)



Charte régionale d'engagement  
pour le logement  
et de mobilisation du foncier  
en **PACA**



# Une dynamique qui a porté ses fruits

Sur la période 2014-2017, en Provence-Alpes-Côte d'Azur :

DES CHIFFRES

Logements  
sociaux  
financés  
**+ 30 %**

Logements  
autorisés  
**+ 30 %**

Financements Caisse des Dépôts  
vers les bailleurs sociaux  
**+ 37 %**

Chiffre d'affaires  
BTP sur la  
construction neuve  
de logements  
**+ 20 %**

Des parcelles = grandes  
pour la maison individuelle

Rénovation énergétique de  
**15 000** logements sociaux

Programme Habiter Mieux :  
**6 000** logements rénovés

+ d'interventions EPF en  
renouvellement urbain

# Une dynamique qui a porté ses fruits

données

projets

processus



Dématérialisation  
ANAH, LLS

fichiers  
**DVF**

« OTELO »  
(besoins en  
logements)

Des données  
sur les  
**contentieux**



Installation des pôles  
départementaux LHI

AMI

Stratégies foncières, centre-  
bourgs, quartiers durables

Plateformes  
de la  
rénovation  
énergétique

DES INNOVATIONS

# Des enjeux encore présents

- **Réforme du secteur Hlm**
- **Raréfaction des ressources publiques**
- **Enjeux climatiques et énergétiques**
- **Retard régional (planification, logement social, etc.) et freins persistants**

# Un engagement partenarial renouvelé

**P**OURSUITE DE L'ENGAGEMENT PARTENARIAL REGIONAL  
en faveur du logement et d'une attractivité durable des territoires  
en région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Considérant de l'insuffisance et de l'adéquation de l'offre de logements pour répondre à la demande, de nombreux acteurs du logement et du foncier se sont rassemblés en 2014 pour signer la « Charte d'engagement pour le logement et de mobilisation du foncier en Provence-Alpes-Côte d'Azur ».

Derrière une signature symbolique, ce sont de nombreux engagements opérationnels qui marquent l'implication de chacun et la responsabilité collective face aux enjeux de cette région : un fort retard en offre locative sociale, une production de logements déconnectée des besoins et des revenus des ménages, une précarité croissante.

**U**ne dynamique collective qui a porté ses fruits

Cette charte a été le point de départ d'une dynamique collective régionale vertueuse, dont nous pouvons aujourd'hui mesurer les résultats à l'échelle régionale.

De nombreux indicateurs témoignent de l'avancée considérable réalisée en 4 ans (période 2014-2017) :

**En matière de production de logements**

- Le nombre de logements sociaux financés a progressé de 30 %, dépassant depuis 3 ans la barre des 10 000 logements sociaux. L'impact des progressions antérieures se mesure sur les livraisons : ce sont ainsi 8 300 logements sociaux qui ont été livrés en 2017, contre 6 700 en 2014
- Les logements conventionnés sans travaux ont connu une augmentation de 30 %
- Dans les communes SRIU déficitaires en logements sociaux, l'offre locative sociale a progressé deux fois plus vite que le parc de résidences principales. Dans les communes qui ont été carentées au titre de la période 2011-2013, c'est trois fois plus.
- Le nombre de logements autorisés (permis accordés) a augmenté de 30 %
- Les financements de la Banque des Territoires, de la Caisse des Dépôts mobilisés par les bailleurs sociaux ont progressé de 37% sur la période pour atteindre 1 milliard d'euros/an depuis 3 ans
- Le chiffre d'affaires du BTP lié à la construction neuve de logements a augmenté de plus de 20 %. Cette progression s'appuie notamment sur une forte croissance du chiffre d'affaires lié au logement social

**En matière de rénovation énergétique**

- Près de 15 000 logements sociaux ont engagé une rénovation énergétique
- Le programme Habiter Mieux a permis la rénovation de plus de 6 000 logements privés
- La hausse de crédits d'impôts transition énergétique (CITE) montre une mobilisation croissante des ménages propriétaires pour la rénovation énergétique de leur logement

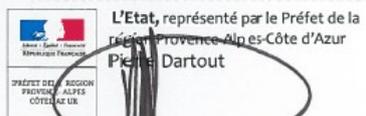
**En matière d'optimisation du foncier et de planification**

- La taille moyenne des lots à bâtir destinés à la maison individuelle a diminué, passant en 2016 en dessous de la moyenne nationale
- La part de l'intervention en renouvellement urbain de l'EPF PACA est passée de 75 % à 95 %
- Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a abouti en 2018 à la définition d'orientations de la politique d'aménagement durable du territoire régional
- L'AMI « stratégies foncières » de 2016 lancé par l'Etat et la Région accompagne 7 territoires dans la définition des enjeux de leur territoire et l'émergence de stratégies foncières



- Construire une vision stratégique du territoire
- Soutenir une production de logements adaptés aux besoins
- Agir sur le parc existant et le renouvellement urbain
- Faciliter les parcours résidentiels et la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord
- Poursuivre la mobilisation de tous au service du logement et du foncier
- Valoriser les savoir-faire de notre région et promouvoir l'innovation

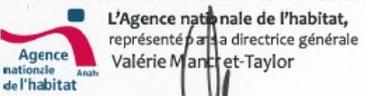
# Un engagement partenarial renouvelé



L'Etat, représenté par le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur  
**Pierre Dartout**



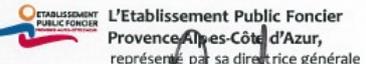
La Banque des territoires – Groupe  
Caisse des Dépôts, représentée par le  
directeur régional PACA  
**Richard Curnier**



L'Agence nationale de l'habitat,  
représentée par la directrice générale  
**Valérie Mantret-Taylor**



L'association régionale Hlm  
PACA & Corse, représentée par son  
président  
**Bernard Oliver**



L'Etablissement Public Foncier  
Provence-Alpes-Côte d'Azur,  
représenté par sa directrice générale  
**Claude Bertolino**



Action Logement, représenté par le  
président et la vice-présidente du comité  
régional  
**Philippe Honoré et Martine Corso**



Cet engagement partenarial a été signé à Marseille le 11 octobre 2018 à l'occasion du 79ème  
Congrès Hlm, sous le haut patronage de



**Julien DENORMANDIE,**

Secrétaire d'Etat auprès du ministre de la Cohésion des territoires

# Signataires

**Une initiative de quelques partenaires,  
une ouverture à tous les autres !**



# Point de conjoncture sur la production de logements en PACA

CR2H  
12 octobre 2018

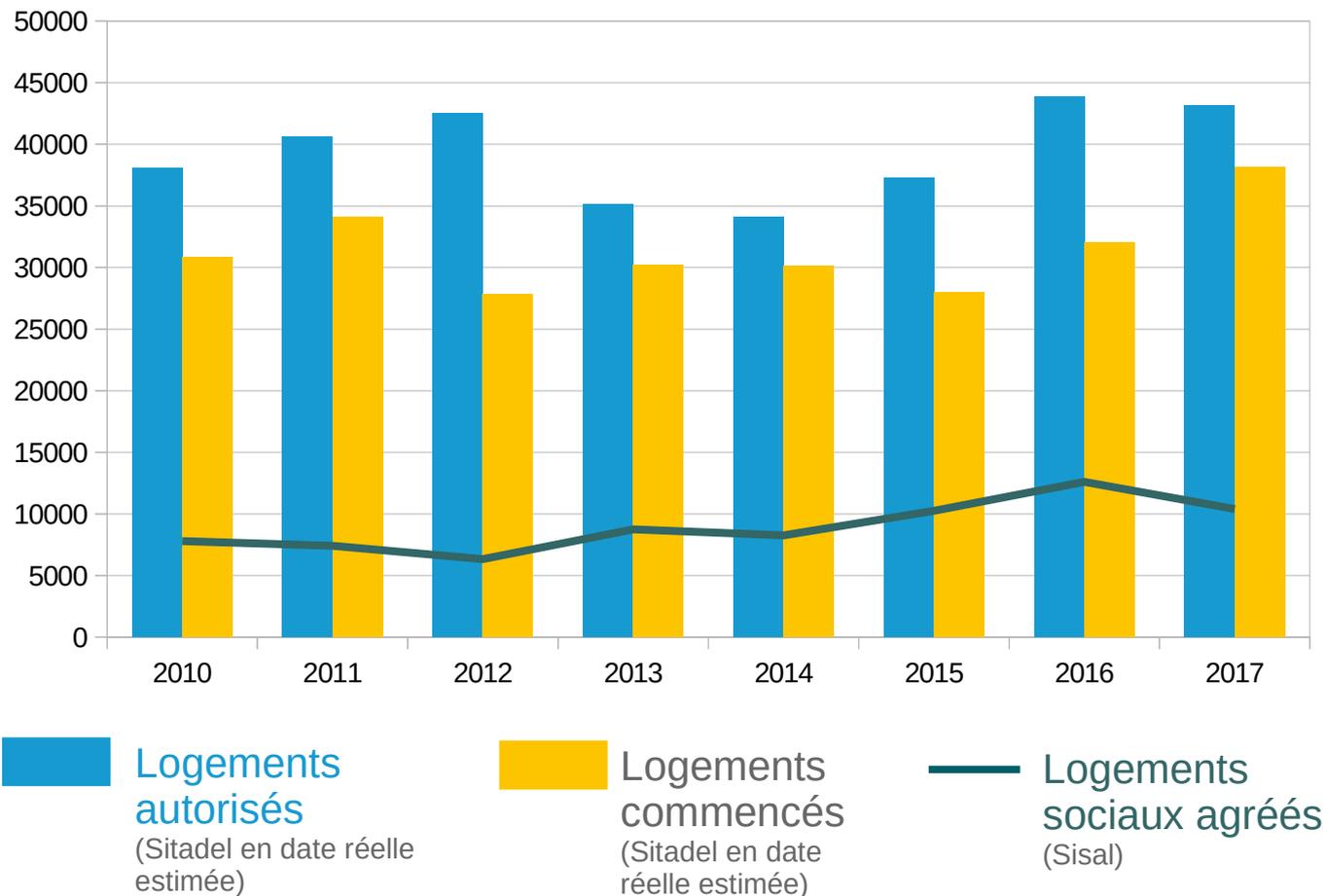
**DREAL PACA**  
**Fédération Régionale du Bâtiment**  
**Union Les Constructeurs Aménageurs (LCA - FFB)**  
**Union Nationale des Aménageurs**  
**Fédération des Promoteurs Immobiliers**  
(observatoire immobilier de Provence et observatoire  
immobilier d'habitat des Alpes-Maritimes)

DREAL PACA  
Service Énergie Logement



# Un ralentissement global de la production de logements

## Evolution des logements autorisés, commencés et des logements sociaux agréés en PACA



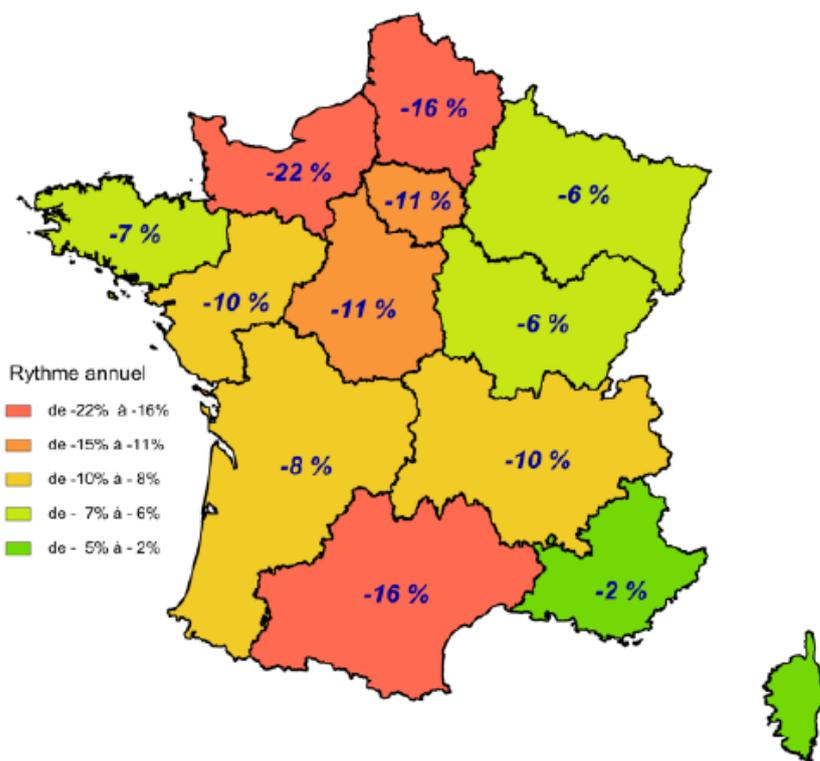
**Stagnation des logements autorisés** après la progression des années précédentes

En 2017, les logements sociaux agréés représentent 24 % des logements autorisés

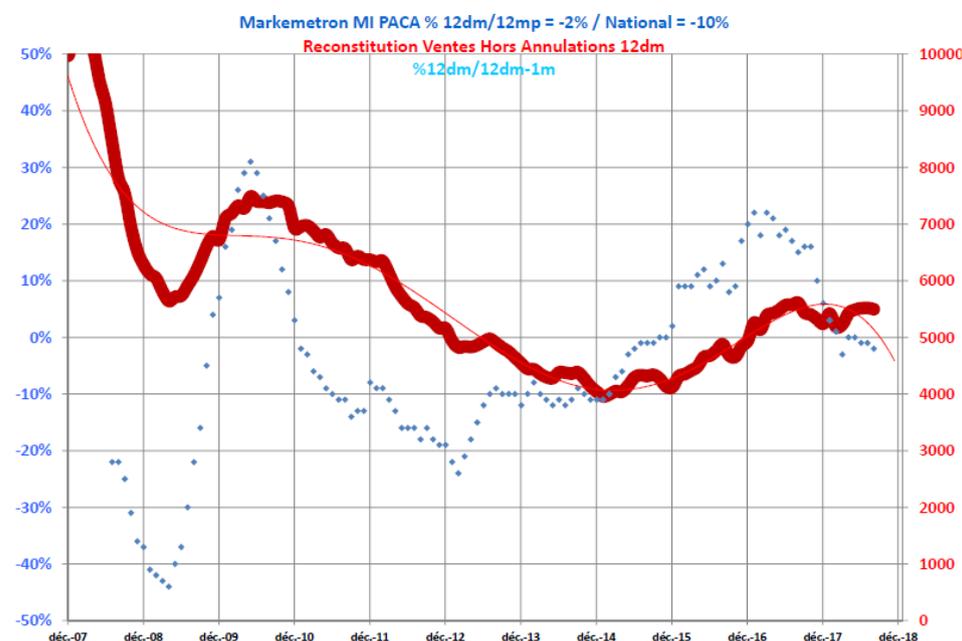
Les chiffres du 1<sup>er</sup> semestre 2018 annonceraient une baisse de 4 à 5 % sur les logements autorisés et commencés

# La maison individuelle

**Evolution de la vente de maisons**  
en secteur diffus en niveau annuel glissant



*Pour mémoire : +15 % l'année dernière*

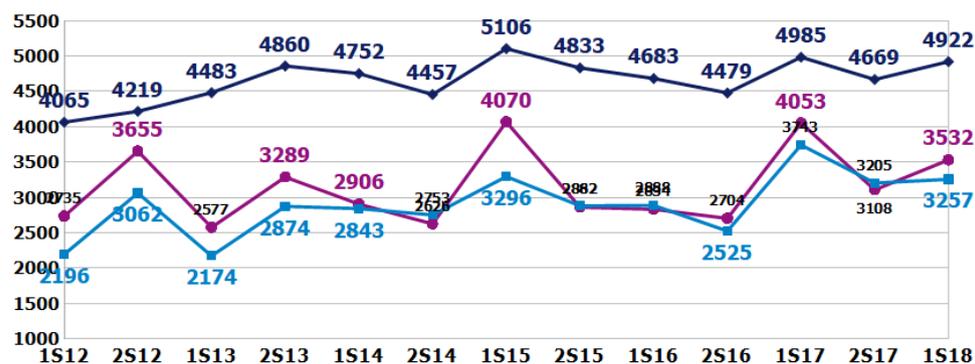


Le secteur connaît une baisse très importante au niveau national (-10% de ventes sur les 12 derniers mois), qui serait plus modérée en PACA. La reprise amorcée en 2015 est suspendue.

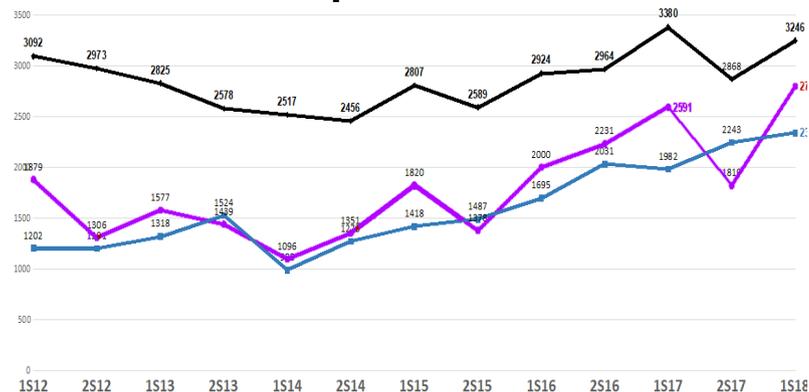
(août 2018 – Markemetron pour Les Constructeurs Aménageurs)

# La promotion immobilière

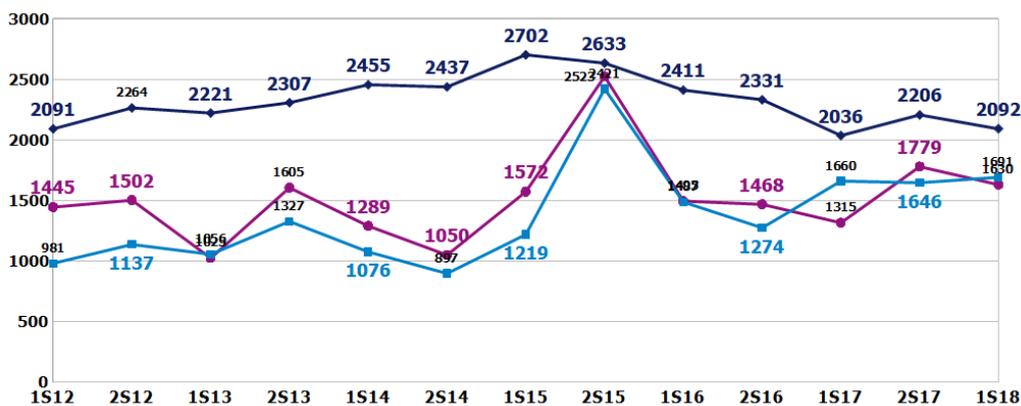
## Le logement neuf dans les Bouches-du-Rhône



## Le logement neuf dans les Alpes-Maritimes



## Le logement neuf dans le Var



- Mises en Vente
- Réservations nettes
- ◆ Stock en fin de période

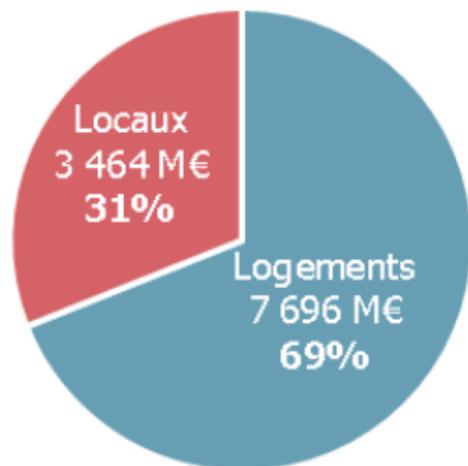
Source 06 : Observatoire Immobilier d'Habitat

Source 13 et 83 : Observatoire Immobilier Provence

# Répercussion en chiffres d'affaires

## Répartition du chiffre d'affaires Bâtiment 2017 en PACA

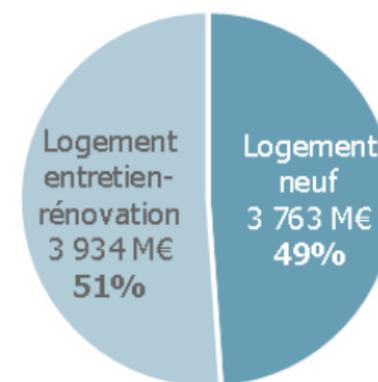
Source : Réseau des CERC



dans ce chiffre d'affaires « logement » ...

## Répartition du chiffre d'affaires Logement 2017

Source : Réseau des CERC



Une part du logement social à hauteur de 16 % sur le chiffre d'affaires lié au logement (CERC PACA)

	Montant 2017	Evolution 2017/2016	Prévision 2018/2017
Bâtiment	<b>11 160 M€</b>	<b>+5,6%</b> ▲	<b>+1,5%</b> ▲
Dont...			
Logements	<b>7 696 M€</b>	<b>+6,9%</b> ▲	<b>+1,4%</b> ▲
Locaux	<b>3 464 M€</b>	<b>+2,7%</b> ▲	<b>+1,6%</b> ▲

Unité : million d'euros courants - Source: Réseau des CERC

Source : CERC pour la FRB

# Logement Locatif Social

CR2H Plénier  
12 octobre 2018

**Perspective de fin de gestion et redéploiement  
des crédits et des objectifs**

DREAL PACA / Service  
Énergie Logement



DREAL  
PACA

# Notification ministérielle pour la programmation 2018

## **Notification du 21 décembre 2017**

- Objectif de 20 500 logements sociaux dont 6 100 PLAI
- Enveloppe budgétaire de 60 M€

# Objectifs CRHH février 2018

## **Objectif régional « 1ère tranche »**

*12 260 logts*

4 035 PLAI

6 053 PLUS

2 572 PLS

*Enveloppe Acquisition-amélioration*

2,7 M€

***Enveloppe totale***

42,2 M€

# Perspectives de fin de gestion

**A ce stade les perspectives de production 2018 ne sont pas fiabilisées**

**Les perspectives d'atterrissage une production entre 10 000 et 11 000 logements sociaux financés dont 35 % de PLAI**

(Part de PLAI sur les agréments : 25 % en 2016 ; 26 % en 2017)

# Proposition de redéploiement

	OBJECTIF NOTIFIÉ			PROPOSITION DE REDÉPLOIEMENT		
	Nombre de logements locatifs sociaux	nbre de PLAI	MONTANT AE (Autorisation d'Engagement) (hors prime acquisition-amélioration et PLAI adaptés)	Nombre de logements locatifs sociaux	Dont PLAI	MONTANT AE (hors prime acquisition-amélioration et PLAI adaptés)
DDT 04	<b>169</b>	<b>68</b>	<b>666 400</b>	<b>190</b>	<b>83</b>	<b>813 400</b>
Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette	102	31	303 800	105	52	<b>548 000</b>
Communauté d'agglomération Dracénoise	482	193	1 891 400	758	203	<b>1 989 400</b>

# Programme « PLAI adapté »

**Une offre de logements très sociaux qui s'adressent à des ménages fragiles** (difficultés économiques et sociales) : loyers et charges maîtrisés + gestion locative adaptée

Un programme qui connaît une impulsion nouvelle **dans le cadre du plan Logement d'abord**

**Un nouveau document cadre** plus simple, pluri-annuel

**Un objectif 2018 notifié de 50 PLAI adaptés pour Provence-Alpes-Côte d'Azur** (30 logements ordinaires + 20 en résidences sociales) avec des possibilités financières complémentaires si besoin.

# Amélioration du parc privé

CR2H Plénier  
12 octobre 2018

**Perspectives de fin de gestion et redéploiement des crédits**

DREAL PACA / Service  
Énergie Logement



# Objectifs CRHH février 2018

- **Objectif de 5 896 logements à rénover dont 3911 au titre du programme « Habiter Mieux »**
  - 3115 logements financés par une aide individuelle
  - 2781 logements financés par une aide aux syndicats de copropriétaires
- **Dotations attribuées pour 2018 : 37,2 M€ de crédits Anah.**
  - Dont 2,6 M€ mis en réserve régionale pour réaliser les objectifs de 1581 logements en copropriétés en difficulté et de 15 PB MOI.

# Perspectives de fin de gestion

- **Des perspectives issues de l'enquête auprès des territoires début septembre de 3 503 logements rénovés dont 2279 au titre du programme HM soit 60 % des objectifs:**
  - 2997 logements financés par une aide individuelle
  - 506 logements financés par une aide aux syndicats de copropriétaires
- **Un besoin de crédits Anah estimé à 34,4 M€ soit 92 % de l'enveloppe**
  - Le maintien d'une réserve régionale de 2 M€ jusqu'au 15 novembre 2018 (remontée des crédits à l'Anah pour, le cas échéant, servir d'autres régions).

# Perspectives de fin de gestion

- **Des disparités d'une priorité à l'autre :**
  - Grosses difficultés annoncées pour l'atteinte des objectifs copropriétés notamment fragiles (aide à la rénovation énergétique)
  - Difficulté à rénover les logements indignes/très dégradés (propriétaires occupants)
  - Perspective d'atteinte des objectifs « propriétaires bailleurs » et « Autonomie »

# Perspectives de fin de gestion

	<b>Objectifs 2018 fixés par l'Anah</b>	<b>Projection de la réalisation 2018</b>	<b>Taux réalisation prévisionnel</b>
<b>PB</b>	335	413	123%
<b>PB MOI</b>	15	17	113%
<b>PO LHI</b>	275	140	51%
<b>PO Autonomie</b>	600	812	135%
<b>PO énergie</b>	1890	1615	85%
<b>Copro en difficulté</b>	1581	506	32%
<b>Copro fragiles</b>	1200	0	0%
<b>Total logements</b>	5896	3503	59%
<b>Dont Habiter Mieux (prime)</b>	3911	2279	58%

Territoires de gestion	Total Dotation CRHH en euros	Total prévisionnel enquête fin gestion 2018	Proposition de redéploiement	Consommation au 24/09/2018
DDT 04	1 697 331	1 253 730	1 254 000	597 789
DDT 05	2 034 697	1 896 789	1 900 000	1 105 083
DDTM 06	1 952 283	974 439	975 000	513 893
MNCA	4 403 380	3 131 833	3 140 000	1 550 025
CASA	940 729	517 758	560 000	393 821
DDTM 13	650 289	626 247	630 000	242 902
MAMP	10 711 852	12 870 015	13 000 000	6 489 567
ACCM	1 044 902	974 720	1 044 902	331 014
DDTM 83	5 755 345	5 446 069	5 755 345	1 769 093
CAD	575 031	847 181	850 000	212 029
DDT 84	4 798 527	5 901 984	6 000 000	3 540 480
Réserve	2 635 634		2 090 753	
<b>Total reparti</b>	<b>37 200 000</b>	<b>34 440 765</b>	<b>37 200 000</b>	<b>16 745 696</b>

- Dotation inchangée
- Dotation à la baisse
- Dotation à la hausse

# Modification règlement intérieur CR2H

CR2H Plénier  
12 octobre 2018

- **Installation d'une commission spécialisée n°3  
« Amélioration du parc privé »**

DREAL PACA / Service  
Énergie Logement



# Une commission n°3 « amélioration du parc privé »

**Enjeu : Les copropriétés sont au cœur de deux politiques publiques d'actualité :**

- le traitement des copropriétés dégradées avec le Plan Initiatives Copropriétés et le projet de loi Élan
- la mise en œuvre du Plan Climat, avec le Plan de Rénovation Énergétique des Bâtiments.

# Une commission n°3 « amélioration du parc privé »

**Mandat donné à la commission : Rédaction d'une feuille de route régionale pour répondre à ces enjeux**

## 6 axes de travail identifiés

- Acculturer aux règles de la copropriété
- Ancrer le réflexe copropriétés
- Développer/consolider la connaissance des copropriétés
- Mettre en œuvre les dispositifs de l'Anah et le plan initiatives copropriétés
- Innover/soutenir la dynamique

# Une commission n°3 « amélioration du parc privé »

## Composition

Présidée par le Préfet de Région, représenté par DREAL

- 1er collègue : Conseil régional, Délégués des aides à la pierre (5 en 2018), Métropole Toulon Provence Méditerranée, CA Var Estérel Méditerranée, CA Grand Avignon, CA Durance Lubéron Verdon Agglomération
  - 2ème collègue : ARHLM, Fédération des EPL, ADIL, EPF, FNAIM, Union des Syndicats de l'immobilier, CDC, UESL – Action Logement
  - 3ème collègue : Union nationale de la propriété immobilière 13, Soliha Provence, ADRIM, Fondation Abbé Pierre, SYNDEC
- + le SGAR, la DRDJSCS, les représentants des préfectures de département, les 6 DDT(M) et l'ARS

# Proposition de modification du règlement intérieur du CR2H

**Les membres du CR2H sont invités à donner un avis sur la modification du règlement intérieur portant création d'une commission spécialisée n°3 « Amélioration du parc privé »**