



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**COMITE RÉGIONAL
de
L'HABITAT
et
de L'HÉBERGEMENT**

Séance Plénière du 4 novembre 2020

Relevé de décisions

Liste des participants (membres votants)

Président :

Monsieur Christophe MIRMAND, Préfet de Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Madame Isabelle PANTEBRE, Secrétaire Générale – Secrétariat général pour les affaires régionales (SGAR)

Premier collègue

Monsieur Frédéric GUINIERI, de la métropole Aix-Marseille-Provence délégué à l'Habitat
Monsieur Anthony BORRE, représentant de la métropole Nice Côte d'Azur
Madame Sophie NASICA, représentante de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis
Madame Annick DUBOIS, représentante de la Communauté d'Agglomération Grand Avignon

Deuxième collègue

Monsieur Philippe HONORE – Président du Comité Régional d'Action Logement
Monsieur Pascal FRIQUET, Président de l'Association Régionale HLM PACA-CORSE (ARHLM)
Monsieur Eric PINATEL, titulaire pour l'Association Régionale HLM PACA-CORSE (ARHLM)
Monsieur Pascal GALLARD, Directeur, Association Régionale HLM PACA-CORSE (ARHLM) - suppléant
Monsieur Martial AUBRY, titulaire Vice-président de l'association Régionale HLM PACA-CORSE
Monsieur Stéphane BONNOIS, titulaire Trésorier de l'Association Régionale HLM PACA-CORSE (ARHLM)
Monsieur Thierry BAZIN, directeur régional adjoint de la Caisse des Dépôts et consignations
Madame Claude BERTOLINO, Directrice de l'Établissement Public Foncier (EPF) Provence Alpes Côte d'Azur,
Monsieur Thierry SABADEL, EPL, Fédération des Entreprises Publiques Locales

Troisième collègue

Madame Catherine BLANC TARDY, PACA SYNDEC Syndicat de défense des propriétaires et copropriétaires
Madame Marie GAGNIERE, Chambre Syndicale des Propriétaires et Copropriétaires de Marseille et des Bouches-du-Rhône
Madame Fatia TIR, Déléguée syndicale CFDT, titulaire
Madame Marie-Josée TROUCHE, Déléguée syndicale CFDT - suppléante
Monsieur Patrick PROST, Déléguée syndicale CFDT
Monsieur Didier ROULET, Président de l'Union régionale pour l'habitat des jeunes (URHAJ)
Madame Carole KOCH, suppléante de l'Union régionale pour l'habitat des jeunes (URHAJ)
Madame Camille BERNARD, Fédération des Acteurs de la Solidarité (FAS)
Monsieur Florent HOUDMON, Président Fondation Abbé Pierre, FAP
Monsieur Marc JEANJEAN – UNAFO
Monsieur Armand BENICHOU, Président de l'association HandiToit Provence
Madame Véronique BELLEC, URAF Union Régionale des Associations Familiales PACA

Liste des participants (membres non votants)

Autres participants :

Monsieur Jean-Philippe BERLEMONT, directeur DRDJSCS
Monsieur Léopold CARBONNEL, DRDJSCS
Madame Caroline MARTINEZ, DRDJSCS
Monsieur Fabrice LEVASSORT, directeur adjoint DREAL
Monsieur Pierre FRANC, chef du service Energie Logement DREAL
Mesdames Elisabeth HERAUD, Jacqueline DEJARDIN, Christelle VASTEL, Marion MOULIN, Marion DENIS, Lucille AYACHE de la DREAL PACA
Messieurs, Mathieu FECHTMEISTER, Denis JOZWIAK de la DREAL-PACA
Monsieur Dominique BERGE, Chef de service Habitat, DDTm 13
Monsieur Cédric BASTIERI, SGAR
Monsieur Raphaël CHALANDRE, Chef du service Aménagement urbain et Habitat DDT 04
Madame Magali LABRUYERE, cheffe du service Habitat Logement, DDT 84
Madame Françoise DESSALES, DDT05 SAS UL
Madame Lydie APPASAMY, DDCS 06
Madame Nathalie PIERRON, DDCS 13
Monsieur Fabrice AVIT, Chef du Service Habitat – Logement Métropole Aix-Marseille-Provence
Monsieur Lazize IKHERBANE, Chargé de mission Politique de l’Habitat et du Foncier, Conseil Départemental du Vaucluse, CD 84
Monsieur Philippe SAGNES, Directeur régional d’Action Logement
Monsieur Christophe FRANK, Directeur de l’Habitat, Communauté d’agglomération Cannes Pays de Lérins
Madame Aline CLOZEL, Grand Avignon
Madame Joelle CHENET, JSCS 13
Madame Blanchet, CAPEB
Madame, Monsieur, F. Vernede, G. Meyer URIOPSS PACAC
Monsieur Michel DE TRESSAN, DDCS84

Excusés :

Monsieur Jean-Jacques HAFFREINGUE – SOLIHA PROVENCE
Monsieur Charles-Ange GINESY, Président du Conseil Départemental 06

Relevé de conclusions

Interventions liminaires

Monsieur Christophe MIRMAND, préfet de région, introduit la séance et explique que l'amélioration de l'offre de logements constitue une des principales priorités pour la Région.

Cette priorité n'est pas nouvelle. Mais la crise que nous traversons nous rappelle chaque jour à quel point il convient de s'en saisir et de la traiter, pour que le logement soit digne et abordable.

La crise actuelle nous touche tous. Mais elle touche encore plus fortement les populations les plus modestes, celles qui souffrent depuis des années, et plus encore aujourd'hui, des faiblesses criantes de l'offre de logement dans notre Région. La période de confinement a notamment mis en exergue les problématiques de sans-abrisme, d'insalubrité ou encore de sur-occupation des logements.

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur fait partie des territoires qui connaissent la situation la plus critique en matière de réponse, aussi bien quantitative que qualitative, aux besoins en logements des ménages. La région est soumise à une très forte tension du marché du logement, la deuxième plus importante juste après l'Île-de-France.

200 000 ménages sont pas ou mal logés en PACA. Deux raisons principales président à cet état de fait.

La première relève de l'insuffisance du parc de logements sociaux. Il n'y a en Provence-Alpes-Côte d'Azur que 300 000 logements sociaux, malgré des efforts significatifs réalisés depuis 4-5 ans. L'offre de logements sociaux ne représente que 12 % des résidences principales, un taux inférieur à celui des grandes régions urbaines. Par ailleurs près de 860 000 personnes vivent en dessous du seuil de pauvreté, soit 17 % de la population régionale. Le taux de pauvreté est supérieur de 2,5 points à celui de la France métropolitaine (14,5%) plaçant la région Paca au 3ème rang des régions les plus marquées par la pauvreté.

Cela conduit à une forte tension, puisque chaque année il y a environ 1 attribution pour 7 demandes. Conséquence : 25 % des communes carencées en France se trouvent en PACA ! Et le prochain bilan triennal SRU devrait confirmer cette tendance.

La deuxième raison qui conduit à cette situation est liée à la rareté du foncier, au prix élevé des logements dans le parc privé, et aux problèmes d'habitat indigne qui sont criants dans certains centre-villes comme l'ont rappelé les événements de la rue d'Aubagne.

Au final, alors qu'une partie significative de la population devrait vivre dans un parc social bien entretenu, ces personnes consacrent une partie significative de leurs revenus à payer des loyers élevés pour vivre, souvent mal.

Dans ce contexte, monsieur le préfet appelle à relever ensemble quatre grands chantiers :

- accroître l'offre de logements sociaux et de logements adaptés, et ceci dès cette année 2020
- fluidifier les parcours et mieux accompagner les populations en difficultés
- accélérer la rénovation énergétique du parc public et privé
- faire face à l'urgence sociale et protéger les plus fragiles.

L'ensemble du discours de monsieur le préfet a été mise en ligne sur le site extranet du CRHH.

Une déclaration liminaire de la CFDT a également été mise en ligne sur ce même site.

Mobilisation pour le logement dans le cadre du plan de relance (pour information)

Présentation de la table ronde par Pierre FRANC, chef du Service Énergie Logement à la DREAL.

Dans la lignée de la dynamique collective introduite par la charte de 2014 d'engagement pour le logement et de mobilisation du foncier, qui a été renouvelée en octobre 2018 à l'occasion du congrès Hlm de Marseille, plusieurs acteurs régionaux du logement et du foncier ont souhaité, en cette fin d'année 2020, renforcer leur engagement collectif dans le cadre du plan de relance.

Rappelons que le dernier document de 2018 avait été signé en premier lieu par Action Logement, l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Banque des territoires CDC, l'Association Régionale des organismes Hlm de Provence-Alpes-Côte d'Azur & Corse et l'État. Il avait bien entendu vocation à associer tous les acteurs réunis aujourd'hui dans le cadre du CRHH, et certains ont d'ailleurs signé le renouvellement de cette charte.

Tous ces acteurs se sont fortement impliqués au cours des deux dernières années, ce qui a permis de renforcer la mobilisation de tous en faveur :

- de la production de logements sociaux pour les ménages les plus modestes, les jeunes et étudiants, de la mobilisation du foncier et de la recherche d'innovation (exemple des OFS/BRS), de la promotion du logement locatif social avec notamment la 3ème édition du palmarès régional de l'habitat fin 2019 ;
- de la mise en œuvre du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (maintien du taux de PLAI supérieur à 30%, développement de pensions de famille...);
- en matière de rénovation énergétique, avec entre autres, la mise en œuvre du programme « habiter mieux » de l'ANAH ;
- en travaillant plus et mieux à la construction de la ville sur la ville, en agissant sur le parc existant. Je pense par exemple à la mise en place du plan "Action cœur de ville", même si certaines démarches s'essouffent (on peut citer par exemple le nombre de logements locatifs sociaux agréés en acquisition-amélioration qui diminue depuis 2017). Mais beaucoup a été fait aussi en matière de renouvellement urbain et d'intervention sur les copropriétés dégradées.

Nous souhaitons à présent poursuivre dans la voie qui avait été tracée en 2018, tout en renforçant nos efforts collectifs pour faire face aux défis plus importants encore qui se présentent au regard des récentes crises (rue d'Aubagne, puis gilets jaunes, et maintenant crise Covid) pour contribuer à la mise en œuvre du plan de relance.

Une table ronde permet ensuite à chacun de s'exprimer sur ce renforcement des engagements :

Madame Claude BERTOLINO : Directrice Générale de l'Établissement Public Foncier (EPF)

Monsieur Philippe HONORE : Président du Comité Régional d'Action Logement

Monsieur Thierry BAZIN : Directeur régional Adjoint de la Banque des Territoires PACA

Monsieur Pascal FRIQUET, Président de l'Association Régionale HLM PACA-CORSE (ARHLM)

Monsieur Jean-Philippe BERLEMONT : Directeur de la DRDJSCS

Monsieur Fabrice LEVASSORT : Directeur adjoint de la DREAL

◦ **1ère question posée à tous : qu'est-ce qui motive votre implication dans cet engagement partenarial ?**

Pour l'Établissement Public Foncier (EPF) Provence Alpes Côte d'Azur, Madame Claude BERTOLINO explique que cette action s'inscrit dans un écosystème d'acteurs. Il est donc évident que l'EPF doit faire partie des acteurs qui s'engage pour le logement. L'EPF représente plus de 10 % des logements locatifs sociaux qui sont agréés chaque année, mais Madame Bertolino

souligne que de nombreux recours contre les actions menées par l'EPF viennent encore perturber la bonne marche des opérations.

Monsieur Philippe HONORE, rappelle qu'**Action Logement** est un partenaire, un groupe engagé dont la vocation est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), versée par les entreprises assujetties, dans le but de soutenir ses deux missions principales :

- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, par des services et des aides financières.
- Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société, et de mixité sociale.

Pour Action Logement il est important de contribuer à cet engagement partenarial renforcé. Il ajoute que malheureusement une menace pèse actuellement sur le fonctionnement du groupe, et que cette situation est bien dommage au regard du poids d'Action Logement dans le parc du logement social (25 % dans notre région).

Pour Monsieur Thierry BAZIN, directeur régional adjoint de la **Caisse des Dépôts et consignations**, la participation de la CDC sera très active dans le cadre du le plan de relance. Sa participation à cet engagement partenarial renouvelé et renforcé est donc une évidence. En effet, la CDC est un acteur majeur du secteur et sa mission est bien d'accompagner le logement locatif social.

Monsieur Pascal FRIQUET, nouveau Président de l'**Association Régionale HLM PACA-CORSE (ARHLM)** tient tout d'abord à remercier Monsieur Bernard OLIVER qui a fait un excellent travail à la tête de l'association. Ainsi, l'ARHLM est partenaire depuis l'origine de la charte d'engagement en 2014. La feuille de route est indispensable car les objectifs de production sont vraiment importants. La charte a conduit à une vraie accélération de la production puisque que l'on est passé de 4 800 logements locatifs sociaux agréés en 2004, à environ de 10 000 logements agréés par an ces dernières années. Les chiffres au 3 novembre sont effectivement inquiétants. Les bailleurs sociaux feront le maximum d'ici fin 2020, mais il serait bien que les services de l'Etat fassent preuve de souplesse dans l'instruction des dossiers.

Monsieur Jean-Philippe BERLEMONT explique qu'il est évident pour la **DRDJSCS** d'être partie prenante dans cet engagement partenarial renforcé, qu'il est important de mettre en relation les objectifs de production avec les besoins des publics visés. Enfin, il précise que l'accompagnement des ménages est également un sujet prioritaire.

Monsieur Fabrice LEVASSORT indique que le logement est un sujet fondamental pour l'action de la **DREAL** qui est historiquement mobilisé pour faire avancer la cause du logement en Provence Alpes Côte d'Azur. Le L de DREAL c'est le Logement, mais c'est aussi, dans l'esprit, le nécessaire Lien entre les acteurs qu'il nous faut tisser, renouveler, réinventer.

La Ministre Emmanuelle Wargon a parlé ce matin aux services de l'État pour dire le risque très important qui pèse aujourd'hui sur la construction de logement. Face à la baisse significative observée dans la production de logement social (et qui pourrait s'amplifier), le gouvernement a maintenu pendant ce second confinement la mobilisation de la chaîne du bâtiment et attend à juste titre une mobilisation collective renforcée de tous les acteurs.

La DREAL est le bras armé de l'État au niveau régional pour porter les politiques publiques du logement et de l'habitat ; elle travaille en étroite collaboration avec la DRDJSCS pour contribuer à passer d'une logique de l'hébergement à une logique du logement pour les personnes les plus modestes.

Puisque c'est au plus près du terrain que cela se passe, la DREAL s'appuie évidemment sur le réseau des DDT et sur les gestionnaires des aides à la pierre, pour la production de logement dans le parc public et privé, chacun interagissant avec les autres acteurs signataires de cet engagement. La DREAL porte des missions en propre, en lien avec les bailleurs en particulier lorsque leur champ d'intervention est supra départemental, en lien avec l'EPF, avec Action Logement pour conduire la réforme des attributions ou avec la CDC sur les questions de financement du logement social. Notre souci est de produire, à chaque fois que c'est possible, un cadre d'action régional utile et facilitateur pour l'action au plus près du terrain.

En conclusion, **la DREAL** est directement concernée par l'ensemble des thématiques qui structurent cet engagement renouvelé : logement d'abord, production de LLS, production d'une offre pour les jeunes actifs et les étudiants, rénovation énergétique et réhabilitation lourde du parc social, viser une ville durable en travaillant à reconstruire la ville sur la ville.

Question à Madame Claude BERTOLINO : Côté EPF, vous êtes prêts à mobiliser le plan de relance, en particulier en intervenant sur les friches. Pouvez-vous nous en dire un peu plus ?

Madame BERTOLINO évoque d'abord la mise en œuvre d'un fonds friches qui sera proposé au CA de l'EPF prochainement en accompagnement du fonds national de 300 M€, puis, les aides aux maires densificateurs avec une enveloppe nationale de 350M€.

Question sur les ambitions d'Action Logement pour agir sur le parc public et privé, en particulier avec les dispositifs mobilisés pour favoriser et développer le logement des salariés en centre-ville et résorber l'habitat indigne ?

Monsieur HONORE évoque, la création d'une filiale dédiée avec 50M€ avec des interventions sur l'habitat indigne déjà programmées sur Marignane et Marseille, puis sur la mobilisation du parc privé, un programme intitulé « louer pour l'emploi » qui permet de financer la rénovation de logements privés en mauvais état et le remettre en location à des ménages désignés par Action Logement. Enfin, les filiales immobilières d'Action Logement (UNICIL par exemple) sont à disposition des collectivités locales pour réaliser des opérations lorsqu'elles préemptent des immeubles à réhabiliter.

Quelques réactions de la part des participants :

Monsieur Florent HOUDMON de la **fondation Abbé Pierre (FAP)** entend les efforts qui ont été faits depuis quelques années, mais il ne faut pas oublier que la région présente un besoin très important en matière de logement social et que la région compte beaucoup de communes carencées. Aussi, la FAP espère que les sanctions seront exemplaires au titre de bilan triennal SRU 2017 -2019 et que tous les outils à disposition des préfets seront bien utilisés (reprise de droit de préemption, reprise délivrance PC, etc...). La FAP déplore le fait qu'il y ait trop peu d'aides pour la production de logement social, et que la réforme de « Maprimerénov » ne va pas assez aider les ménages les plus modestes. Il y a vraiment urgence à agir notamment pour faire face à des situations en surpeuplement dans les logements – ce phénomène étant amplifiée en temps de confinement.

Pour la CAPEB, madame BLANCHET explique qu'il est utile de simplifier la production des logements locatifs sociaux mais met en garde sur le fait que certains ne sont jamais rassasiés. Pendant le 1^{er} confinement, on a pu noter des difficultés pour avoir des permis de construire, souvent la construction de LLS se fait via des appels d'offre groupés et il est difficile pour les entreprises locales d'y participer. La CAPEB évoque le recours très souvent à de la main d'œuvre détachée dans les opérations de construction de LLS. Enfin, la CAPEB estime que les banques ne donnent pas de prêts aux personnes âgées (ou très difficilement) donc il n'est pas évident dans ses conditions de rénover son logement.

Madame Catherine BLANC TARDY, **PACA SYNDEC Syndicat des Propriétaires et Copropriétaires**, évoque des situations difficiles pour certains propriétaires (par exemple avec le non paiement des loyers, des expulsions qui ne sont pas faites, des locataires qui transforment le logement ou utilisent mal les équipements ce qui crée des problèmes de non décence). Un guichet unique serait utile pour les aides à la rénovation. Pour le neuf le logement est en BBC avec des panneaux solaires par exemple, et souvent les appareils sont sous dimensionnés et cela ne fonctionne pas !

Monsieur le préfet indique que cela n'est pas représentatif de l'ensemble des propriétaires et des logements. Les rapports entre le propriétaire et le locataire doivent être équilibrés bien entendu, et des dispositifs existent pour accompagner.

Madame GAGNIERE, **Chambre Syndicale des Propriétaires et Copropriétaires**, explique qu'il faut rester positif, et reçoit les propositions de M. Honoré d'Action Logement avec beaucoup d'intérêts. Elle reste dans l'attente d'informations plus complètes. Par ailleurs, la dernière rencontre avec la mairie de Marseille a été fructueuse. Elle indique pour finir faire confiance aux acteurs, les propriétaires ont besoin d'eux pour avancer...

Monsieur Anthony BORRE, représentant de la **métropole Nice Côte d'Azur**, adjoint au maire de Nice, attire l'attention sur deux aspects plus locaux, avec la crise que nous sommes en train de traverser, notamment suite aux intempéries des 2 et 3 octobre. La Métropole a sollicité l'ANAH pour des dispositifs particuliers et un soutien du Préfet de région. Puis, sur le sujet de la rénovation urbaine des moyens importants sont attendus de la part de l'ANRU, notamment sur le quartier des Liserons qui est d'intérêt régional et non national ! Ce classement est regretté par la Métropole Nice Cote d'Azur.

Monsieur le préfet assure Monsieur BORRE de son soutien et ajoute qu'il sera attentif notamment sur le sujet de la rénovation urbaine.

Madame KOCH rappelle la mission de **l'URHAJ** pour les jeunes, les étudiants, les jeunes actifs, bien sûr, mais il y a d'autres publics jeunes notamment les apprentis qu'il ne faut pas oublier. L'URHAJ cherche à développer des projets pour ce public. Notamment un projet FJT sur Valréas où un besoin pour des jeunes actifs est identifié. Elle termine en expliquant que l'URHAJ est aux côtés des collectivités et des services de l'État pour avancer sur le sujet de l'habitat des jeunes.

Monsieur Frédéric GUINIERI, délégué à l'Habitat à la **métropole Aix-Marseille-Provence** entend les demandes sur l'habitat privé en termes de besoins de financement, et une vingtaine d'immeubles sont ou seront financés pour l'instant dans le centre de Marseille. Cependant, les acteurs publics ne pourront pas financer tout. Il faut bien sûr aider les propriétaires via les aides de l'ANAH par

exemple, mais les propriétaires doivent aussi participer financièrement. Par ailleurs, la puissance publique ne peut pas acheter des immeubles indignes « au prix du marché » alors que des travaux élevés seront nécessaires ! Il faut donc une régulation en amont sur le prix, et voir si le BRS peut être intéressant...

Question à Monsieur Thierry BAZIN : pouvez-vous nous indiquer la manière dont le plan de relance habitat de la Banque des Territoires va contribuer au financement de l'ambition qui vient d'être évoquée ?

Monsieur Thierry BAZIN, directeur régional adjoint de la **Caisse des Dépôts et consignations**, rappelle que la CDC finance à des conditions avantageuses des opérations de logement social, en délivrant des prêts (Prêt Locatif Social (PLS), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) pour les ménages les plus modestes). Il indique que la CDC ira encore plus loin avec un soutien massif aux organismes de logements sociaux et un soutien à la production de logements sociaux avec de nouveaux financements :

- Un prêt booster à taux fixe avec des maturités élargies de 35 et 40 ans.
- Un prêt Haut de bilan orienté entièrement vers la production – AMI en cours.
- Des titres participatifs pour renforcer le bilan des organismes de logements sociaux avec une enveloppe 2020 de 200 M€ au national et un élargissement aux ESH et SEM immobilières.

La dernière question est posée à Monsieur BERLEMONT directeur de la DRDJSCS. Quels leviers pourront être mobilisés par la DRDJSCS pour poursuivre la lutte contre le sans-abrisme et favoriser un logement pour tous ?

Monsieur BERLEMONT explique que nous avons atteint des niveaux d'hébergement jamais atteints jusque-là. Il convient de poursuivre l'effort sur la veille sociale avec les SIAO, les accueils de jour, et les équipes mobiles. Par ailleurs, le plan de relance annonce 100 M€ sur ce sujet. Sur l'accès au logement, les captations dans le privé (via l'intermédiation locative IML) se sont bien développées dans notre région, le logement adapté également avec notamment les pensions de familles. L'effort de production sur le PLAI adapté est aussi à renforcer dans les années à venir. Enfin il évoque le renforcement de l'accompagnement des personnes avec le FNAVDL. Tous ces éléments constituent des moyens de lutte contre la pauvreté.

Accélération de la mise en œuvre du plan pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (pour information)

Présentation par Monsieur BERLEMONT, Directeur de la DRDJSCS.

Document présenté : diaporama
(document en téléchargement sur la plateforme extranet du CRHH)

Un point est présenté sur le plan hiver avec notamment une ouverture anticipée de la période hivernale au 18 octobre, un parc pérenne de 6 090 places, une prévision d'ouverture de 580 places hivernales supplémentaires. La situation sanitaire a bien évidemment eu un impact fort sur les modalités de fonctionnement.

Un point d'avancement est également présenté sur le plan Logement d'abord.

La refonte du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL) est évoqué avec le décloisonnement du Fonds et la participation des bailleurs. Les moyens seront donc accrus et une nouvelle gouvernance sera mise en place avec La DRDJSCS, la DREAL et l'ARHLM PACA & Corse.

Le 15 octobre l'appel à projets a été publié avec une date limite de dépôts des dossiers par les opérateurs fixée au 15 décembre 2020, les résultats seront annoncés en février 2021. Un Webinaire est organisé sur ce sujet le 5 novembre.

Guide régional sur le PLAI adapté (pour information)

Présentation par Monsieur FRANC, DREAL.

Document présenté : diaporama

(document en téléchargement sur la plateforme extranet du CRHH)

Monsieur FRANC rappelle la définition du PLAI adapté (inscrit dans le plan Logement d'abord) qui est destiné à des ménages fragiles rencontrant des difficultés économiques et sociales, et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisées ainsi qu'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement.

Il explique que le PLAI adapté peut être un logement ordinaire ou un logement dans une structure collective comme une pension de famille ou une petite résidence sociale.

Depuis 2013, se sont 431 logements PLAI adaptés qui ont été agréés dans la région avec près de 4,37 M€ de subventions complémentaires octroyées.

L'objectif 2020 est fixé à 264 PLAI adaptés et à ce jour, les perspectives donnent une fourchette de 80 à 140 agréments d'ici la fin de l'année.

Dans ce contexte, il a été décidé de rédiger un guide régional sur le PLAI adapté afin de promouvoir ce produit et de rappeler la réglementation qui a été simplifiée.

Le guide rédigé sous l'égide de la mission « Ouvrir la Ville » est à disposition sur le site extranet du CRHH et fera l'objet d'une large diffusion à l'ensemble des acteurs.

Une réaction de la **Fondation Abbé Pierre**, Monsieur HOUDMON, qui souligne la faiblesse du nombre de MOI (maître d'ouvrage d'insertion). Il y aurait donc un intérêt à développer ce genre d'opération. Il ajoute que la FAP peut aussi accompagner financièrement des opérations PLAI adapté.

Monsieur Pascal GALLARD directeur de **l'ARHLM PACA & Corse** précise que ce programme est financé par une enveloppe dédiée du FNAP, alimentée par la majoration des prélèvements effectués sur les communes déficitaires et carencées SRU, Il y a donc tout intérêt à utiliser ces fonds en PACA.

Monsieur BENICHOU Président de **l'association HandiToit Provence** demande s'il est possible de prendre en compte les personnes handicapées dans ce programme PLAI adapté ?

Monsieur FRANC répond favorablement car souvent les personnes handicapées peuvent aussi avoir des difficultés financières et sociales.

ANAH : Perspective de fin de gestion et redéploiement des crédits et des objectifs 2020 (pour information)

Présentation par Monsieur FRANC, DREAL.

Document présenté : diaporama

Les objectifs fixés par l'Anah de 4 903 logements ont été répartis en CRHH de début d'année en fonction des capacités à faire des territoires. Les perspectives de fin de gestion exprimées par les territoires ont été remontées à l'Anah début septembre. Elles traduisent la réelle capacité à faire, au travers notamment de la mise en œuvre des programmes de l'Anah.

Au 15 octobre, 2 221 dossiers ont été agréés avec une aide individuelle (dont 2 123 pour des propriétaires occupants et 98 pour des propriétaires bailleurs). Par ailleurs, 540 logements ont été agréés par une aide aux syndicats de copropriétaires.

1 187 logements ont été rénovés au titre du programme « Habiter mieux » soit 41 % des objectifs 2020, et 565 ont été rénovés au titre du dispositif « travaux simples » – Habiter Mieux Agilité reliquats des dossiers 2019.

la consommation des crédits est satisfaisante, similaire à l'année dernière. Les perspectives sont plutôt bonnes pour l'année 2020 avec une dynamique comparable à 2019. Deux points de vigilance pour la région PACA sont à noter ; la faiblesse du nombre de dossiers en instance et le poids important des dossiers en copropriétés sur la métropole Aix Marseille Provence.

Le principe acté pour la fin de gestion 2020 consiste à maintenir globalement l'enveloppe régionale et à procéder à des redéploiements au sein de l'enveloppe en cas de besoin pour un territoire.

Par ailleurs, le CRHH est informé de l'ajout de plusieurs copropriétés au cadre du suivi régional du Plan Initiative Copropriétés (PIC). Une procédure est mise en place afin de permettre de nouvelles inscriptions en suivi régional du PIC (demande de la collectivité à la DDT(M), après accord, transmission de la demande au SGAR/DREAL).

LLS : perspective de fin de gestion et redéploiement des crédits et des objectifs 2020 (pour avis)

Présentation par Pierre FRANC - DREAL

Document présenté : diaporama

(document en téléchargement sur la plateforme extranet du CRHH)

L'objectif global assigné à la région par le conseil d'administration du FNAP du 17 décembre 2019 est de 20 250 LLS pour répondre aux objectifs « SRU » avec un objectif de base fixé à 13 175 LLS dont 4 400 PLAI. L'enveloppe allouée est de 43,12M€ à laquelle s'ajoute une enveloppe de 1,7M€

concernant l'acquisition amélioration qui constitue une priorité pour notre région ainsi que pour l'utilisation de matériaux bio-sourcés.

Concernant les perspectives en fin d'année 2020, en tenant compte des enquêtes menées auprès des territoires en septembre ainsi que de l'indice donné par les intentions des bailleurs sociaux dans l'application web SPLS, on estime pouvoir atteindre entre 8 500 et 10 500 LLS avec environ 31 % de PLAI.

La barre des 10 000 logements n'est donc pas assurée ce qui est une mauvaise nouvelle et tout doit être fait pour que le maximum de logements soient agréés d'ici la fin de l'année.

Pour certains territoires (voir diapo n° 5 et 6), les perspectives hautes sont supérieures à l'objectif notifié en mars 2020. Il s'agit des DDT 04 et 05 pour lesquelles les perspectives de PLAI pourraient dépasser l'objectif initial, donc avec un besoin complémentaire en autorisation d'engagement (AE).

Trois autres territoires pourraient également atteindre des niveaux d'agrément en PLUS et PLS légèrement supérieurs aux objectifs initiaux sans pour autant avoir besoin d'AE complémentaire. Il s'agit de la communauté de communes Sophia Antipolis, de la DDT84 et la Dracénie Provence Verdon Agglomération.

Les perspectives d'utilisation des primes par les acquisitions-améliorations et l'utilisation de matériaux bio-sourcés sont également présentées (diapo n°7).

Nous aurons les disponibilités nécessaires en autorisations d'engagement sur le FNAP 479 pour faire face à ces nouveaux objectifs, aux besoins en termes de primes pour les acquisitions-améliorations et l'utilisation de matériaux bio-sourcés.

En ce qui concerne les PLAI adaptés, trois territoires pourraient dépasser leur objectif (communauté de communes Sophia Antipolis, de la DDTM 06 et DDTM 83). Nous aurons les disponibilités nécessaires en autorisations d'engagement sur le FNAP 480 pour faire face à ces nouveaux objectifs. La communauté de communes Sophia Antipolis - délégataire des aides à la pierre - pourra signer un avenant à sa convention annuelle puisqu'il dépasse son objectif initial sur ce point.

Vote : approuvé à l'unanimité moins 1 abstention

Bilan et renouvellement de l'appel à projets sur l'utilisation de matériaux biosourcés dans les opérations de logements locatifs sociaux (pour avis)

Présentation par Monsieur Pierre FRANC - DREAL

Document présenté : diaporama

Afin d'encourager concrètement la filière des matériaux biosourcés, un appel à projet régional a été lancé en 2020 pour soutenir et subventionner les opérations de construction neuve de logements sociaux mettant en œuvre des matériaux biosourcés et en particulier provenant de filières locales.

Il s'agit d'aider des opérations de constructions neuves de logements sociaux localisées dans la région et qui feront l'objet d'un agrément en 2020.

Trois opérations ont candidaté à cet appel à projet 2020 et ont été retenue :

- à Mallemort (13), par la Maison Familiale de Provence pour Grand Delta Habitat en VEFA pour 11 PLUS et 4 PLAI dans une opération globale de 30 logements avec utilisation d'une structure bois et isolation par bottes de paille et paille de riz de Camargue défibrée.
- à Venelles (13), par Famille et Provence pour 4 PLUS et 2 PLAI, type maisons individuelles groupées avec isolation laine de bois/ouate de cellulose, menuiseries et parquets bois.
- à La Garde (83), par la SAGEM pour une opération de 12 PLAI en structure collective, avec structure bois, isolation laine de bois/ouate de cellulose et menuiserie bois.

Le bilan est positif et au global 132 000 € seront attribués à ces opérations sous forme de subventions complémentaires.

Il est proposé au CRHH de renouveler pour la 2ème année cet appel à projets afin que les opérations instruites et agréées en 2021 puissent expérimenter l'usage des matériaux biosourcés. Sont concernées les opérations d'offres nouvelles de logements sociaux de la région en neuf et en acquisition-amélioration (nouveau 2021), financées en priorité en PLAI et en PLUS, et produites en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA.

Ainsi, l'accompagnement des maîtres d'ouvrage HLM par l'État reposera sur plusieurs axes :

- Une incitation financière pour les maîtres d'ouvrages volontaires, sous la forme d'une subvention complémentaire (maximum 4 000€ par logements et plafonnée à 60 000€ par opération). Une dotation de 300 000€ sera réservée sur le budget régional dédié au soutien à la construction HLM, issu du fonds national des aides à la pierre (FNAP) pour 2021.
- La mise en place d'un comité de suivi partenarial, qui permettra à la fois de sélectionner les opérations dans le respect des critères techniques et budgétaires d'éligibilité, et de recueillir le retour d'expériences des maîtres d'ouvrage, de suivre dans le temps les opérations soutenues.
- La mise en place d'actions locales de valorisation et de communication.

Vote : approuvé à l'unanimité