



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES
CÔTE D'AZUR

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

Séance plénière du 09 juillet 2018

Relevé de décisions

Liste des participants (membres votants)

Président :

Monsieur Pierre DARTOUT, Préfet de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Premier collègue

Madame Marie-Ange PORT-LEVET, Conseillère départementale 04

Monsieur Philippe POULEAU, Vice-Président de la Communauté d'agglomération de Provence-Alpes-Agglomération (04)

Monsieur Joël GRANIER, Vice-Président de la Communauté d'agglomération du Grand Avignon

Deuxième collègue

Monsieur Christian ABBES, Coopératives de Logement

Monsieur Thierry BAZIN, Caisse des Dépôts et Consignations

Monsieur Stéphane BONNOIS, Association Régionale HLM PACA-CORSE

Monsieur Pascal GALLARD, Association Régionale HLM PACA-CORSE

Monsieur Eric PINATEL, Association Régionale HLM PACA-CORSE

Monsieur Sauveur CAVATAIO, Fédération Régionale du Bâtiment

Monsieur Hervé GHIO, Fédération des EPL

Monsieur Christian DE BÉNAZÉ, Les constructeurs aménageurs de la fédération française du bâtiment (LCA-FFB)

Madame Martine CORSO, Action Logement, Vice-présidents du CRAL

Monsieur Philippe HONORE, Action Logement, Président du CRAL

Monsieur Didier LAPACHERIE, Établissement Public Foncier

Monsieur Jean-François DADOIT, Conseil Régional des Notaires

Monsieur Xavier SEGUIN, Conseil Régional des Notaires

Troisième collègue

Monsieur Laurent ALMERAS, ADRIM

Monsieur Abdelkader ATIA, FAAPIL

Monsieur Armand BENICHOU, Handi'Toit Provence

Madame Catherine BLANC-TARDY, Syndicat de défense des copropriétaires

Monsieur Patrick LACOSTE, Fondation Abbé Pierre (FAP)

Monsieur Guy CHAUVIN, Conseils Consultatifs Régionales des Personnes Accueillies (CCRPA)

Monsieur Henri BOTELLA, Confédération des Cadres (CFE-CGC)

Monsieur Jean-Jacques HAFFREINGUE, SOLIHA Provence

Monsieur Patrick HAUTIERE, Association Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)

Monsieur Didier ROULET, Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes PACA (URHAJ)

Madame Carole KOCH, Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes PACA (URHAJ)

Madame Rose-Marie SERGENT, Fédération des Acteurs de la Solidarité (FAS)

Madame Isabelle TARDIVO, Association pour le Développement des Relations Intercommunautaires Méditerranéennes (ADRIM)

Monsieur Francis VERNEDE, Union Inter-Fédérale des Organismes Privés Non lucratifs Sanitaires et Sociaux (URIOPSS)

Monsieur Jean-Marie VIAL, Union Nationale de la Propriété Immobilière 13 (UNPI 13)

Monsieur Gérald VAUDEY, Union Régionale des Associations Familiales, URAF

Monsieur Jean-Louis LAURENT, CGT

Liste des participants (membres non votants)

Autres participants :

Monsieur Philippe CARASSOU-MAILLAN, Dir. Adjoint Agglomération Cannes-Pays-de-Lerins
Madame Gaëlle REBEC, Directrice ADEME
Monsieur Léopold CARBONNEL, Chef de service DRDJSCS
Monsieur Pierre HANNA, Chef de Service Logement Social, DRDJSCS
Monsieur Philippe SAGNES, Directeur Régional, ALS
Madame Béatrice DELIGNY, Responsable assistance ALS
Madame Constance REY, Responsable Pôle locatif PACA, ALS
Monsieur Olivier CALIGURY, ALS
Madame Sylvie PEYRE, Relations territoires, ACTION LOGEMENT
Madame Agnès MOLINES, Chargée de mission Politique de l'Habitat, DDTM 06
Monsieur Jean-Jacques CADIOU, Chef du Service Logement, DDCS 06
Monsieur Thierry THIEFAINE, Adjoint au chef de Service Aménagement Urbain Habitat, DDT 04
Madame Catherine FLACHERE, Chef de Service Aménagement Urbain Habitat, DDT 04
Monsieur Lazize IKHERBANE, Chargé de mission Habitat, Conseil Départemental 84
Madame Christelle MOUREN, Directrice Habitat, Métropole Aix-Marseille-Provence
Madame Anabelle MAUREL, Service Habitat, Métropole Toulon-Provence-Méditerranée
Monsieur Nicolas ABEL-RUGGERI, DDCSPP 04
Monsieur Nicolas SOLERE, Union Nationale des Géomètres Experts, UNGE
Monsieur Sebastien WAGNER, Chef de projet copropriétés, ANAH
Madame Hélène LE RAI, Chargée de mission territoriale, ANAH
Madame Florence LLUCIA, Responsable service AMPIC, FAPIL
Madame Laure VIDAL, Chargée d'Études, AGAM
Monsieur Eric BOUCET, Chef de service Habitat, Conseil Régional PACA-CORSE
Monsieur Frédéric LOUBEYRE, Chef de service Habitat Rénovation Urbaine, DDTM 83

Madame Magali LABRUYERE, Cheffe de service Habitat, DDT 84
Monsieur Jean-Claude FERAUD, Maire de Trets, Vice-président du Conseil Départemental 13
Madame Christelle VINCO, Direction Habitat CT2, Métropole Aix-Marseille-Provence
Madame Virginie GOGIOSO, Adjointe Chef de Service Habitat, DDTM 13
Madame Nadine ARNALDI, Chef du service copropriétés dégradées, Métropole Aix-Marseille-Provence
Mesdames Isabelle TRETOUT, Brigitte VAUTRIN, Audrey DONNAREL, Patricia COUDERC, Dominique OLIVIER, DREAL PACA
Messieurs Yves LE TRIONNAIRE, Denis JOZWIACK, Johan CRAUSAZ, DREAL PACA

Excusés :

Monsieur Charles-Ange GINESY, Président du Conseil Départemental 06
Monsieur Maurice CHABERT, Président du Conseil Départemental 84
Monsieur Didier ROGER, Président de la Communauté d'agglomération du Gapençais
Madame Martine VASSAL, Présidente du Conseil Départemental 13
Madame Sylvie CARREGA, Déléguée au logement du Conseil Départemental 13
Madame Sylvia BARTHELEMY, Vice-présidente du Conseil Départemental 13
Madame Patricia GRANET-BRUNELLO, Présidente CA Provence-Alpes-Agglomération
Monsieur Jean-Marie BERNARD, Président des Hautes Alpes
Madame Dominique ESTROSI-SASSONE, Présidente métropole Nice-Côte-d'Azur
Monsieur Marc GIRAUD, Président du Conseil Départemental 83
Madame Marie TROUCHE, CFDT
Madame Soizic URBAN-BOUDJELAB, Agence Régionale de la Santé (ARS)
Madame Karine DZIWULSKI-DEBEVER, Fédération inter-caisses d'allocations familiales
Madame Muriel ANDRIEU-SEMMELE, Agence régionale de Santé

Relevé de conclusions

Interventions liminaires

Le projet de loi ÉLAN (Evolution du logement et Aménagement Numérique) est en discussion au Sénat et sera débattu le 18/07/18. Nous aurons l'occasion d'en reparler quand cette loi sera promulguée et que nous aurons à la mettre en application.

A Arles, le directeur général de la caisse des dépôts et consignation a signé avec monsieur le Maire et le sous-préfet d'Arles la première convention « Cœur de Ville ». Il comprend un volet logement et Habitat et un volet qui concerne le soutien aux commerces de proximité dont l'affaiblissement perturbe la cohésion urbaine. Il y aura d'autres dossiers « Cœur de Ville » (Tarascon, Brignoles, Draguignan, Vallauris, Grasse, Cavaillon, Carpentras, Avignon, Dignes, Manosque, Gap et Briançon). Le territoire régional sera bien couvert exception faite des métropoles puisque les candidatures des communes intégrées à une métropole n'ont pas été retenues.

Les services de l'État sont mobilisés sur le plan « logement d'abord » qui est un enjeu très important dont nous consacrerons un point au prochain CR2H. Deux intercommunalités pilotes ont été choisies pour cette expérience la métropole de Nice et l'agglomération de Sophia-Antipolis dans les Alpes-Maritimes.

Les copropriétés dégradées sont un enjeu important sur la ville de Marseille et les autres villes de la région. Ce sont des opérations difficiles à mettre en œuvre car juridiquement très complexes. Il est possible que le Président de la République fasse des annonces au cours de la deuxième quinzaine du mois de juillet.

Approbaton des compte-rendus des réunions précédentes

Les compte-rendus des séances plénières du 22/12/17 et du 21/02/18 sont approuvés.

Bilan régional 2017 des politiques de l'hébergement et de l'Habitat

Document présenté : diaporama

On observe un bilan régional 2017 contrasté.

Des signaux encourageants :

- Une augmentation des mises en chantier (dynamique des prêts à taux zéro)
- Le maintien d'un volume important d'agrément de logements sociaux (au-dessus des 10 000 logements) dans un contexte compliqué
- Une baisse de nombre de ménages DALO en attente de relogement
- Le financement par le FNAP l'intermédiation locative. Aujourd'hui, la DRDJSCS et les DDCS disposent de 4000 places disponibles avec un objectif 2018 de création de 682 nouvelles places.
- La lutte contre l'habitat indigne : mise en place de la gouvernance, installation des pôles contre la lutte de l'habitat indigne ; installation du guichet unique sur 5 départements.
- En 2018, l'immatriculation et l'enregistrement des copropriétés de moins de 50 lots (+ de 120 000 copropriétés en région PACA)

Des indicateurs qui restent préoccupants :

- Un stock de demandes de logements sociaux qui continue à croître (2 à 3 %/an) et une tension de cette demande qui ne faiblit pas. La tension en région PACA reste très forte.
- Un nombre important de copropriétés potentiellement fragiles
- Des retards dans la mise en place des conférences intercommunales du logement. (8 CIL créées sur 27)

En matière d'hébergement, les crédits de l'État ont progressé entre 2015 et 2017 ce qui a permis d'augmenter les capacités d'hébergement des personnes dans la région. L'hébergement d'urgence est ainsi passé de 800 places en CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale) à 1000 en 2017. Parallèlement, les efforts se poursuivent pour limiter les nuitées d'hôtel car ce type de prise en charge reste de qualité minimale. Pour autant, elle répond à des besoins de mise à l'abri (430 nuitées par jour en 2017). Les places en CHRS sont passées de 3900 à 4100 en 2017. Un effort est également mis sur le logement accompagné avec un parc de 1100 places en pension de famille en 2017 qui sera doublé d'ici 5 ans. En matière d'Intermédiation locative, l'objectif d'accroissement est de 50 % dans les 5 ans à venir.

Concernant le « Plan Hiver » et la campagne hivernale de 2017/2018, 1183 places ont été ouvertes sur la région. Il y a en moyenne 600 demandes de mise à l'abri par jour avec un taux de non-réponse de 27 %. tout en maîtrisant le recours à l'hôtel. Parmi les 5000 places pérennisées en France, 200 places sont notifiées pour la région.

Concernant l'hébergement de droit commun et des demandeurs d'asile, le parc d'accueil a fortement grossi pour atteindre 1400 places. 2500 places sont par ailleurs offertes dans les centres d'accueil des demandeurs d'asile où le niveau de prise en charge est le plus fort.

Signature du protocole État et Action Logement relatif à la mobilisation pour le relogement des ménages prioritaires et ménages reconnus prioritaires et urgent DALO

Document présenté : diaporama

L'objectif est la mise en œuvre des obligations d'Action Logement en matière d'attribution de logements en faveur des ménages DALO et des publics prioritaires. Cet accord régional pour les publics prioritaires va permettre de réserver 25 % des attributions.

Il est apparu nécessaire car, compte tenu du manque de logements sociaux et du faible taux de mobilité dans le parc, le contingent préfectoral ne peut à lui seul être la solution aux relogements des ménages DALO et prioritaires.

Le protocole d'accord reprend les objectifs de la loi « Égalité Citoyenneté » en précisant les indicateurs qui seront suivis, les modalités d'organisation. Il apporte aussi des éléments quantitatifs sur les attributions réalisées de 2015 à 2017.

Ce protocole permettra donc aux préfets de département de disposer d'éléments quantitatifs pour évaluer la réalisation de cet objectif et au besoin d'ajuster le pilotage des attributions.

Ce protocole d'accord témoigne surtout de la volonté d'Action Logement de tout mettre en œuvre pour parvenir à cet objectif de relogement de ces publics fragiles.

Enjeu des copropriétés en Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Document présenté : diaporama

En région Provence Alpes Côte d'Azur, les copropriétés dénombrées sont de 112 000 en habitat collectif et représentent 62 % du parc de résidence principale. C'est la deuxième région où cette proportion est la plus importante.

L'enjeu se décline en plusieurs axes dont celui de la transition énergétique lié à la mise en œuvre de la COP 21 et des engagements de la France. Beaucoup de copropriétés sont en effet très peu performantes (classées en E, F, G). Le deuxième axe concerne les copropriétés potentiellement fragiles en nombre significatif +de 23 000 au sein de la région.

Ces constats conduisent en termes d'organisation de l'action publique à structurer la réflexion selon trois axes. Faire de la rénovation énergétique, accompagner les copropriétés fragiles pour traiter les dégradations, intervenir fortement pour redresser celles en grande difficulté.

Aujourd'hui, les analyses sont réalisées sur des grandes masses statistiques. Pour optimiser les dispositifs, il faut affiner le diagnostic.

La proposition faite par la DREAL est que l'on puisse travailler au sein de la commission n°2 du CRHH dès la rentrée de septembre pour promouvoir et favoriser l'échange de bonnes pratiques, mutualiser les outils et la bonne connaissance des outils pour mettre au service des territoires des approches sur-mesure.

Restitution des travaux de la commission n°2 sur les besoins régionaux en logements

Le ministère a développé de manière concertée avec l'ensemble des acteurs du logement, un outil d'évaluation des besoins en logement. Comme annoncé lors du CRHH du 22 décembre dernier, la DREAL a mobilisé la commission n°2 du CRHH pour mettre en œuvre cet outil à l'échelle régionale. Cette évaluation repose sur 3 séries de critères :

- Les éléments pris en compte pour évaluer le mal logement
- Le choix du scénario démographique
- L'horizon de résorption du mal logement.

Les scénarios proposés par la commission ont fait l'objet d'échanges avec la Région pour s'assurer de leur cohérence avec le projet de SRADDET. A noter que, par souci de pragmatisme et au vu du constat des politiques actuellement mises en œuvre dans les différents territoires de la région, la commission propose de retenir un horizon de résorption du mal logement à 12 ans, soit la durée cumulée de 2 PLH.

Cet horizon va au-delà de l'objectif de 2025 fixé par la loi SRU. Un scénario fixant un horizon de résorption à 2025, soit 7 ans, a donc aussi été étudié. L'enjeu n'est pas tant de disposer d'une évaluation qui serait l'expression d'une vérité absolue en matière de besoin de logements, mais de disposer d'un outil qui permette aux décideurs d'évaluer les conséquences des choix politiques qui sont faits à l'échelle de chacun des territoires.

Aujourd'hui, l'outil est déployé au niveau régional, la maille élémentaire d'analyse est la zone d'emploi. Il sera mis à disposition des collectivités locales (EPCI) dans le cadre de la réflexion sur leur PLH. L'outil est gratuit et il y a possibilité de mobiliser une formation auprès du CEREMA pour sa mise en œuvre.

Relevé des débats

Bilan régional 2017 des politiques de l'hébergement et de l'Habitat

M. Jean-louis LAURENT, CGT

La production de logements sociaux neufs représente 25 % de la production totale soit le quota des 25 % de la loi SRU, donc ce n'est pas un bon bilan en matière de production LLS. Concernant les CUS, aucune n'a été signée. Quelles seront les conséquences de la loi ÉLAN sur la production de logements sociaux ? Va-t-on maintenir la production des années précédentes ou allons nous constater une diminution importante ? Concernant les livraisons comparées aux opérations financées, on note un écart important en 2016. La production de logements privés est nettement supérieure à la production de logements sociaux donc on arrive toujours pas à répondre aux attentes de la population.

M. Patrick HAUTIERE, CLCV

Les conférences intercommunales du logement sont en veille depuis deux ans sur Toulon. Ces commissions permettent de connaître les besoins réels en matière de logements et également d'avoir des liens réguliers avec les bailleurs pour travailler conjointement. Une inquiétude subsiste concernant la loi ÉLAN notamment avec la concentration des bailleurs sociaux. Les locataires auront moins de services de proximité puisque les agences locales vont fermer.

M. Jean-Marie VIAL, UNPI

Quelle part représentent les familles nombreuses dans les 1600 places d'hébergement ? A-t-on analysé le type de locataire pour savoir si c'est une personne seule ou une famille avec plusieurs membres ?

M. Pascal GALLARD, ARHLM

L'ARHLM a réalisé une enquête sur les livraisons de logements sociaux et le volume livré est en nette croissance avec pratiquement 8000 logements. Concernant les indicateurs de tension entre l'offre et la demande, elle reste élevée en région PACA. En revanche dans le SNE, on a tous types de demandes et il faut nuancer les analyses quand on fait état de ces sources d'informations. Concernant l'offre et la demande, il ne faut pas mettre en relation la production de logements et la demande exprimée. La production de logements n'est qu'une réponse marginale à la demande exprimée. Il y a aussi toute la mobilité dans le parc HLM existant qui absorbe une énorme partie de la demande en logement social.

M. Francis VERNEDE, URIOPSS

Le BOP 177 est en augmentation constante et c'est une bonne nouvelle. Cependant on remarque une intensification de la précarité. Par ailleurs, des lignes de financement sont dégagées sur le « logement d'abord » qui est une nouvelle réponse à certaines situations mais au détriment des CHRS. Les rapports d'orientations budgétaires de ces structures feront état de baisse structurelle drastique sur les deux années à venir qui peuvent mettre en péril certaines associations. Le plan « logement d'abord » se fait donc au détriment des publics les plus marginalisés et de ceux qui bénéficient au premier degré des propositions des CHRS.

M. Jean-Jacques HAFFREINGUE, SOLIHA

Les règles du PLAI adapté sont connues à mi-année et la production est mise en difficulté par ces annonces tardives. Concernant l'Intermédiation Locative (IML), 682 nouvelles places sont prévues dont 211 déjà notifiées. Pour information, SOLIHA vient juste de recevoir les conventions de cette année, donc il ne comprend pas comment ces places sont notifiées.

M. Pierre DARTOUT, Préfet de région

La production de logements sociaux n'est pas suffisante pour satisfaire les besoins qui s'expriment dans cette région surtout sur les trois départements littoraux qui concentrent une progression de population avec un renchérissement du coût de l'habitat et du foncier. D'où la difficulté pour certains ménages de se loger. On observe malgré tout que le nombre de logements programmés est en nette progression (au-dessus de 10 000 logements). Avec la loi SRU, les communes où le nombre de logements sociaux était très insuffisant mettront en place les programmes de réalisation pour répondre à cette demande. Nous nous donnons les moyens pour que la production de logements sociaux soit satisfaisante et bien répartie sur le territoire.

Concernant les conférences intercommunales sur le logement, on note un retard dans certains départements. Les présidents d'intercommunalité où le problème se pose seront saisis.

Au sujet du projet de loi ÉLAN et du regroupement de bailleurs, celui-ci est indispensable pour permettre de mutualiser certaines fonctions et ainsi mieux gérer et maîtriser les coûts. Les bailleurs ne vont pas se retirer des territoires où ils sont présents ni faire disparaître les agences nécessaires pour répondre aux préoccupations des locataires.

M. Yves LE TRIONNAIRE, Chef du service SEL, DREAL

La loi ÉLAN va retarder les échéances d'approbation des CUS. Le projet de loi est toujours en cours de discussion au parlement. Le dépôt des dossiers se fera avant le 30/06/19 pour une signature des CUS à la fin de l'année 2019.

Il faut rappeler le décalage entre le moment où on agrée et le moment où l'opération est livrée. Il y a un certain délai lié notamment à la nécessité de disposer d'un permis de construire purgé de tout recours. Il faut aussi que le bailleur ait le temps de finaliser le bouclage financier de l'opération avec les différents partenaires, d'obtenir les garanties nécessaires auprès des collectivités sur le financement des prêts, plus les délais de chantier. Toutes ces démarches prennent du temps et il est donc normal qu'on ait un décalage (4, 5, 6 ans entre l'agrément et la livraison de l'opération).

Au sujet de la tension, le SNE (système national d'enregistrement) comporte un certain nombre d'imprécisions sur les données. Mais toutes les régions utilisent le même outil et comparativement, la valeur relative de la tension en PACA est plus importante qu'ailleurs. Nous disposons d'autres outils pour travailler la connaissance de l'information mais ils nécessitent aussi que leurs données soient mises à jour.

M. Léopold CARBONNEL, DRJSCS

La circulaire de la DIHAL est arrivée très tard cette année. Elle remet le dispositif à plat de manière conséquente avec un système de tarification et de barème de prise en charge qui vise à être plus normé.

Enjeu des copropriétés en Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Mme Gaëlle REBEC, Directrice générale ADEME,

Il faut faciliter le parcours de rénovation du particulier de sorte que ce soit lui qui enclenche une rénovation. Pour ce faire, l'ADEME s'inscrit dans cette démarche d'accompagnement jusqu'à l'achèvement des travaux. Ce parcours nécessite de clarifier ses différentes étapes pour relever ce qui sépare l'accompagnement public de l'accompagnement privé. On note trois actions fondamentales, d'abord susciter cette demande pour effectuer un repérage puis identifier et prendre contact et enfin aider à concrétiser. Ce qui sous tend l'ensemble de ces actions c'est l'articulation de ces dispositifs. Dans l'article 22 de la loi sur la transition énergétique est décrit un outil d'ingénierie : les plateformes de la rénovation énergétique. Elles assurent une mission d'accueil, d'information et de conseils aux consommateurs. Elles fournissent les informations techniques, fiscales, financières et réglementaires utiles aux consommateurs

pour élaborer le projet de rénovation. Concernant les copropriétés, on observe quelques difficultés à identifier les aides et la lenteur de la démarche de rénovation. Par ailleurs, le dispositif de décision est long en copropriété et il faut garantir la pérennité des aides.

D'une manière générale, les plateformes servent à la structuration du projet et ont pour objectif de faire le lien avec les politiques nationales et régionales. Elles contribuent également à la montée en compétence des professionnels. En effet, face à une demande, elles doivent construire l'offre et cela passe par la nécessité d'accompagner les filières. Les conditions de réussite pour atteindre les objectifs sont d'identifier avec les collectivités le nombre de copropriété à accompagner, les types de budget à mobiliser et la masse que cela représente. Cette animation doit aussi s'étendre à l'ensemble de l'écosystème telles que les aides ANAH, ANRU de sorte que le particulier ait un panorama exhaustif des possibilités.

M. Joël GRANIER, Vice-président de la CA Grand Avignon (COGA)

Le territoire du Grand Avignon a engagé de nombreuses démarches d'accompagnement des copropriétés qui réunissent le quart des 97000 logements de l'agglomération. Dès 2012, une action vers les copropriétés a été conçue avec deux objectifs :

- faire de la veille en réunissant des partenaires pour avoir des remontées du terrain et ainsi développer la connaissance puis mettre en place un atlas des copropriétés.
- Ensuite développer de l'information auprès des copropriétaires et des futurs acquéreurs sur le volet de la gestion patrimoniale.

Pour la financer, la collectivité a initié un POPAC « Program opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés » avec l'aide du NPNRU du Grand Avignon. Il s'agissait d'accompagner la rénovation du parc public par un travail sur le parc privé, l'enjeu étant de positionner l'agglomération sur le volet coordination afin d'avoir un regard global et de consolider la connaissance. Avec ces données, la phase suivante a consisté à l'appréhension du phénomène de déqualification de l'habitat privé et la compréhension du processus qui y conduit. Enfin, la COGA s'est organisée pour accompagner les copropriétés fragiles et agir de manière plus opérationnelle pour améliorer leur gestion.

Sur le Grand Avignon, 48 copropriétés sur trois communes sont concernées par une assistance à maîtrise d'ouvrage « AMO ». Elle est financée de manière tripartite entre la région PACA et l'ANAH, le complément étant apporté par l'agglomération.

Aujourd'hui, la phase de diagnostic est terminée. Il a fallu préalablement engager le démarrage de la relation avec les syndicats qui s'est révélé le point d'achoppement le plus difficile de la démarche. Il faut en effet commencer par construire une culture commune avant d'obtenir une relation de confiance et assurer un relais efficace de l'information aux particuliers.

La deuxième étape consiste à définir les mesures d'accompagnement à mettre en place selon la typologie des copropriétés : mineures, modérées ou majeures. Pour les copropriétés dites de niveau majeur, cela va conduire à un dispositif opérationnel avec un diagnostic assez fin sans aller jusqu'au niveau opérationnel ce qui s'avère être une limite du POPAC. Il faut en effet compléter ensuite la connaissance par des audits spécifiques.

Mme Nadine ARNALDI, Chef du service copropriétés dégradées, Métropole Aix-Marseille-Provence,

La métropole AMP a mis en place une stratégie d'intervention sur certaines copropriétés en difficulté en définissant les modalités, les enjeux et les conditions nécessaires à sa mise en œuvre et à sa réussite.

L'accord partenarial élaboré localement porte essentiellement sur des crédits d'ingénierie et sert à reconnaître collectivement la nature des difficultés présentes sur ce type d'ensemble à l'échelle de la ville de Marseille. Trois niveaux d'observations et d'interventions ont été identifiés.

Le premier niveau qui est le plus préoccupant représente entre 10 et 12 grandes copropriétés ou

ensemble de plusieurs copropriétés où la dégradation est avérée. La situation d'endettement y est très préoccupante et nécessitera des mesures fortes pour leur redressement. L'occupation sociale ou socio-économique est aussi assez préoccupante avec des rejaillissements sur l'environnement immédiat surtout dans les grands ensembles de 200 lots et plus. Enfin, les immeubles sont devenus en mauvais état par le déficit d'entretien des communs.

Sur cette dizaine de copropriétés, les stades d'avancement différents. Il y a conventionnement avec l'ensemble des partenaires tels que la Métropole, l'établissement public euro-méditerranée sur le périmètre de l'opération d'intérêt national, le GIP Marseille rénovation urbaine (MRU) en charge de certaines opérations conventionnées avec l'ANRU et aussi les partenaires qui aident dans la connaissance de la situation et également dans le financement. A leurs côtés, l'État via l'ANAH et l'ANRU ainsi que la ville de Marseille et les collectivités territoriales vont s'engager dans cet accord partenarial. Le travail d'observation est réalisé avec les agences d'urbanisme du Pays d'Aix et de l'agglomération Marseillaise ainsi que l'ADIL 13 qui joue un rôle très important dans la connaissance des copropriétés.

Sur ces dix copropriétés, cinq sont dans des programmes opérationnels ou en préparation de programme opérationnel, plan de sauvegarde, OPAC ou propriété. Pour certaines d'entre elles, il a fallu concevoir des opérations d'aménagement pour intervenir lourdement sur la maîtrise foncière. En effet, certaines copropriétés ne pourront pas conserver leur statut de copropriété. Pour rappel le statut est fait pour que la collectivité de l'immeuble permette d'assurer la conservation de celui-ci. Lorsqu'elle n'est plus assurée, il faut passer à un autre système.

Concernant les autres copropriétés très préoccupantes, des diagnostics multicritères sont engagés pour comprendre d'où viennent les dysfonctionnements et bâtir les bonnes stratégies adaptées aux situations.

Enfin pour les copropriétés fragiles, une démarche de priorisation est nécessaire et c'est l'objet de cet accord partenarial. Cet accord représente 3,8 M€ d'ingénierie dont 1,5 M€ d'aide de l'ANAH, une participation importante de la métropole et de la ville de Marseille, des participations de la Caisse des Dépôts, de l'EPF et d'autres collectivités. L'objectif est de pouvoir passer à l'étape de mise en œuvre opérationnelle et arriver à contractualiser un programme d'action sur dix ou quinze ans pour pouvoir redresser ces copropriétés ou mettre un terme aux situations qui ne sont pas redressables.

M. Sébastien WAGNER, Chef de projet copropriétés, ANAH

Les copropriétés sont au cœur des préoccupations du gouvernement avec la constitution d'une « Taskforce ». En termes de bilan, le plan copropriété 2015/2018 ciblait l'observation et la prévention des copropriétés en difficulté.

L'axe de prévention a vraiment été mis en œuvre sur le territoire : au niveau national, 40 POPAC et une douzaine de VOC « veille d'observation des copropriétés » sont lancés annuellement par les collectivités. Ils ont permis d'avoir une stratégie territorialisée selon les types de copropriété. Dans le domaine de la rénovation énergétique, en lien avec l'ADEME, il reste encore un gros travail à faire sur les copropriétés fragiles où rien n'a été réalisé. Il faut désormais leur faire passer le cap et effectuer ces rénovations grâce à des aides publiques qui soient pérennes dans la durée et pour les règles d'attribution.

La prévention est aussi indispensable pour éviter qu'une copropriété ne bascule en difficulté d'où les POPAC mobilisés par les territoires dans les quartiers « NPNRU » mais aussi dans les centres anciens. Il s'y trouve en effet de vrais besoins pour les petites copropriétés qui doivent être accompagnées parce qu'elles n'ont souvent ni syndic ni assemblée générale. Un travail long et fastidieux reste à faire pour remettre aux normes ces copropriétés.

Sur ce thème du redressement des copropriétés en difficulté, le plan triennal s'est avéré trop faible.

Fort de ces constats, dans quinze jours, une annonce sera faite sur un nouveau plan destiné aux copropriétés. Il portera sur deux axes : en premier lieu, améliorer le recyclage des copropriétés qui ne peuvent plus garder ce statut et renforcer le redressement des copropriétés. Le plan mobilisera donc à la fois les outils ANAH (OPAH et plan de sauvegard) pour améliorer le financement de la collectivité mais

aussi des copropriétaires afin de réduire le reste à charge. Le financement de l'ingénierie financière restera néanmoins complexe d'où le besoin de trouver les bons partenaires.

Le deuxième axe repose sur un choix à la carte selon des décisions locales à prendre entre la DDT et la collectivité sur leurs meilleurs dispositifs à mettre en œuvre.

Mme Catherine BLANC-TARDY, Syndicat de défense des propriétaires et copropriétaires,

Concernant le remède à apporter aux copropriétés, il faut déjà faire un ciblage du problème (juriste + avocat spécialiste de la copropriété). Les syndicats ne savent pas toujours comment se sortir de situation lorsqu'il y a trop de débiteurs. Ensuite, les exigences à respecter dans la construction de logements neufs génèrent une augmentation importante des charges (VMC, portail électrique, entretien des espaces verts et des communs...). Or dans les opérations importantes il faut pour cause de mixité incorporer beaucoup de logements sociaux. Cette situation aboutit souvent à créer des ASL qui vont gérer les différentes copropriétés et engendrer des surcoûts alors que les copropriétaires disposent généralement de revenus faibles. C'est donc dès le niveau de la conception qu'il faut agir pour maîtriser les charges et éviter la construction de grand ensemble qui à terme deviendront souvent des copropriétés endettées.

M. Patrick LACOSTE, FAP

La FAP demande des précisions sur les grandes copropriétés de Marseille. Il y a des attentes sur des décisions majeures, à la fois sur les 10 copropriétés ciblées qui doivent faire l'objet d'ORCOD ou d'ORCOD-IN. Il souhaite des précisions sur les outils mis en place pour le relogement des habitants de ces copropriétés. Mis à part du relogement social, il estime qu'il y a encore un grand flou sur ces sujets.

M. Pascal GALLARD, Association Régionale HLM PACA-CORSE,

Les agents immobiliers apprécient la présence de logements sociaux dans une copropriété car la présence de bailleurs sociaux dans la structure de la copropriété est un facteur de professionnalisme et de stabilité voire d'un certain équilibre financier.

M. Sébastien WAGNER, Chef de projet copropriétés, ANAH,

Il existe un système de prévention avec les POPAC. Les collectivités les utilisent pour les constructions neuves qui se font autour des copropriétés et dans les quartiers NPNRU pour avoir un regard sur les charges.

Le relogement en zone tendue reste très compliqué et sera en grande partie du relogement social.

Mme Gaëlle REBEC, Directrice générale ADEME

Sur les constructions neuves, pour réduire les charges, les maîtres d'ouvrage ont vocation à intégrer la réflexion des bâtiments bas carbone dans laquelle la place de l'énergie renouvelable est mise en avant. Les travaux sur cette future réglementation sont réalisés avec la maîtrise d'ouvrage en prenant exemple d'un certain nombre de réalisations terminées ou en cours. La démarche prévoit d'évaluer les bilans carbone effectués sur ces constructions en préfiguration de cette future réglementation. Actuellement, la filière solaire/thermique a des problèmes de rentabilité, de visibilité et de qualité. Pour autant, pour avoir des bâtiments efficaces, la réflexion sur le solaire/thermique doit se poursuivre.

Restitution des travaux de la commission n°2 sur les besoins régionaux en logements

M. Philippe HONORE, Action logement, Président du CRAL

Le chiffre final de 190 000 demandes de personnes en mal logement est impressionnant. Cependant, lorsque l'on revient sur le détail et sur l'inadéquation financière, le chiffre de 90 000 personnes en difficulté n'est pas le même que les 100 000 personnes qui sont dans une situation de non logement ou de mauvais logement ou en inadéquation physique du logement. Il est dommage de cumuler les deux chiffres parce que les réponses à apporter ne sont pas les mêmes.

Mme Carole KOCH, Union Régionale pour l'habitat des jeunes PACA (URHAJ)

L'outil de territorialisation des besoins est très intéressant, mais la question est de savoir comment l'affiner afin de distinguer les différents publics ciblés par cette évaluation. Par exemple les jeunes ont besoin de logement de type studio, T1 ou T2. C'est très différent des ménages avec enfants qui demande une typologie autre. Comment peut-on aller plus finement et plus loin dans l'analyse pour apporter une réponse encore plus adaptée ?

M. Patrick HAUTIERE, CLCV,

Le vieillissement de la population et l'augmentation des demandes de mutation de ces personnes n'est pas pris en compte. Il est très difficile de les reloger (logement non adapté, problème physique) malgré le travail réalisé avec les bailleurs.

M. Éric BOUCET, Chef de service Habitat, Conseil Régional PACA-CORSE

L'utilisation de cet outil est très facile, mais l'interprétation des résultats est complexe. Pour la Région, c'est un outil important pour l'élaboration du SRADDET (schéma régional d'aménagement développement durable et d'équilibre des territoires). Cet outil est également intéressant en termes de dialogue pour l'élaboration des politiques locales de l'habitat.

Mme Corinne TOURASSE, Directrice DREAL

Les chiffres indiqués donnent une sorte de référence par rapport aux politiques publiques. L'analyse fine par bassins d'emploi agrégée au niveau régional nous reconferme un certain nombre d'orientations que l'on a pu prendre au niveau régional à travers divers exercices, notamment la production du logement social.

Deuxièmement, la production de logement qui est nécessaire est globalement à l'échelle de ce que l'on produit aujourd'hui. On délivre entre 30 et 40 000 permis. Ce chiffre donne la capacité à produire, à mobiliser du foncier, à faire en sorte qu'il y ait des maîtres d'ouvrage, des maîtres d'œuvre et des entreprises pour construire. Ce chiffre montre que nous sommes dans l'épure. La question est l'adaptation des logements aux besoins et l'ambition que l'on se donne pour résoudre ce mal logement. C'est une question politique qu'il faut porter au niveau régional, car le Conseil Régional a sa part avec le SRADDET. Mais il faut aussi le porter aussi au niveau des EPCI pour pouvoir travailler plus finement sur les PLH.

M. Yves LE TRIONNAIRE, Chef du service SEL, DREAL

L'outil aujourd'hui donne un résultat quantitatif sur un nombre de logements. On n'a pas d'éléments sur le qualitatif que ce soit en taille de logement ou en niveau d'équipement pour répondre à des besoins spécifiques. Cependant, on devrait disposer en complément d'outils et d'études nous permettant d'avoir des éléments d'éclairage. En ce qui concerne le vieillissement, l'INSEE devrait conduire un travail sur ce thème en 2019. En ce qui concerne la typologie des besoins, malgré les imperfections du SNE (système national d'enregistrement), un certain nombre d'informations remontent. Elles permettent d'avoir une vision sur la manière dont les besoins sont structurés en fonction de la taille des logements.

M. Pascal GALLARD, Association Régionale HLM PACA-CORSE

Il attache une grande importance à l'aspect territorialisation de l'outil. Il doit permettre d'analyser les

situations les plus critiques, celles où les obstacles sont les plus résistants à la production de logements sociaux. Il aurait voulu voir dans cette analyse, les deux versants du logement social, le locatif classique et l'accès sociale à la propriété car elle concourt aux besoins exprimés. Concernant le sujet SNE et besoins, ce sont deux notions qui sont complètement différentes. Il y a d'un côté la demande exprimée à un moment donné à laquelle on peut répondre par la production (le flux) mais aussi par la mobilité au sein du parc existant (le stock). De l'autre côté, il y a l'expression des besoins qui est la source à utiliser pour calculer la production supplémentaire de logements sociaux.

M. Armand BENICHOU, Président Handi'Toit Provence

Il revient sur la loi Élan avec les restrictions qu'elle va amener en sachant qu'elle est actuellement en discussion au sénat. Faire 10 % de logements adaptés, c'est stigmatiser la population et ne pas respecter la convention internationale des droits des personnes handicapées. Les personnes handicapées, pour la plupart, vivent dans des logements inadaptés du fait de problèmes d'accès. C'est un public qu'il faudrait mieux prendre en compte lorsque l'on évoque le problème du mal logement.