

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

CR2H Plénier
22 décembre 2017

Service Énergie
Logement



Ordre du jour

A - Lancement du chantier de rénovation des objectifs régionaux de besoins en logements

B - Demande de dérogation au dispositif d'investissement locatif Pinel de la commune de Callas (83)

C – Bilan régional SRU sur la période triennale 2014-2016

A - Lancement du chantier de rénovation des objectifs régionaux de besoins en logements

Service Énergie
Logement



Une démarche participative

Une méthode nationale pour :

- Objectiver les méthodes existantes
- Offrir un cadre commun d'analyse
- Accompagner les collectivités

Une méthode testée avec 2 DREAL(S) dont PACA et des collectivités.

Un Outil web : OTELO

Echier Édition Affichage Historique Marque-pages Outils ?

OTELO

172.16.50.5:8002/tpl/accueil

Rechercher

QWANT Chorus DT

Otelo Configuration Résultats Aide

Configuration générale

- Réinitialiser
- Sauvegarder configuration
- Charger configuration

B1 - Besoin en stock

- 1.1 - Hors Logement
- 1.2 - Hébergé
- 1.3 - Inadéquation Financière
- 1.4 - Mauvaise Qualité
- 1.5 - Inadéquation Physique
- 1.6 - Retraitement des besoins cumulés
- 1.7 - Parc Social

Ventilation des besoins

Horizon de réorption

B2 - Besoin en flux

- 2.1 - Evolution démographique
- 2.2 - Evolution du parc

C - Ventilation des besoins à la maille de restitution

Classification des communes

B3. Synthèse des besoins (avant volet C)

- Sur une zone d'emploi
- Sur plusieurs zones d'emploi
- Export des zones d'emploi

C. Synthèse des besoins (après volet C)

- Sur un EPCI
- Sur plusieurs EPCI
- Export des EPCI

Otelo

Outil pour la territorialisation de la production de logements

Commencer la configuration

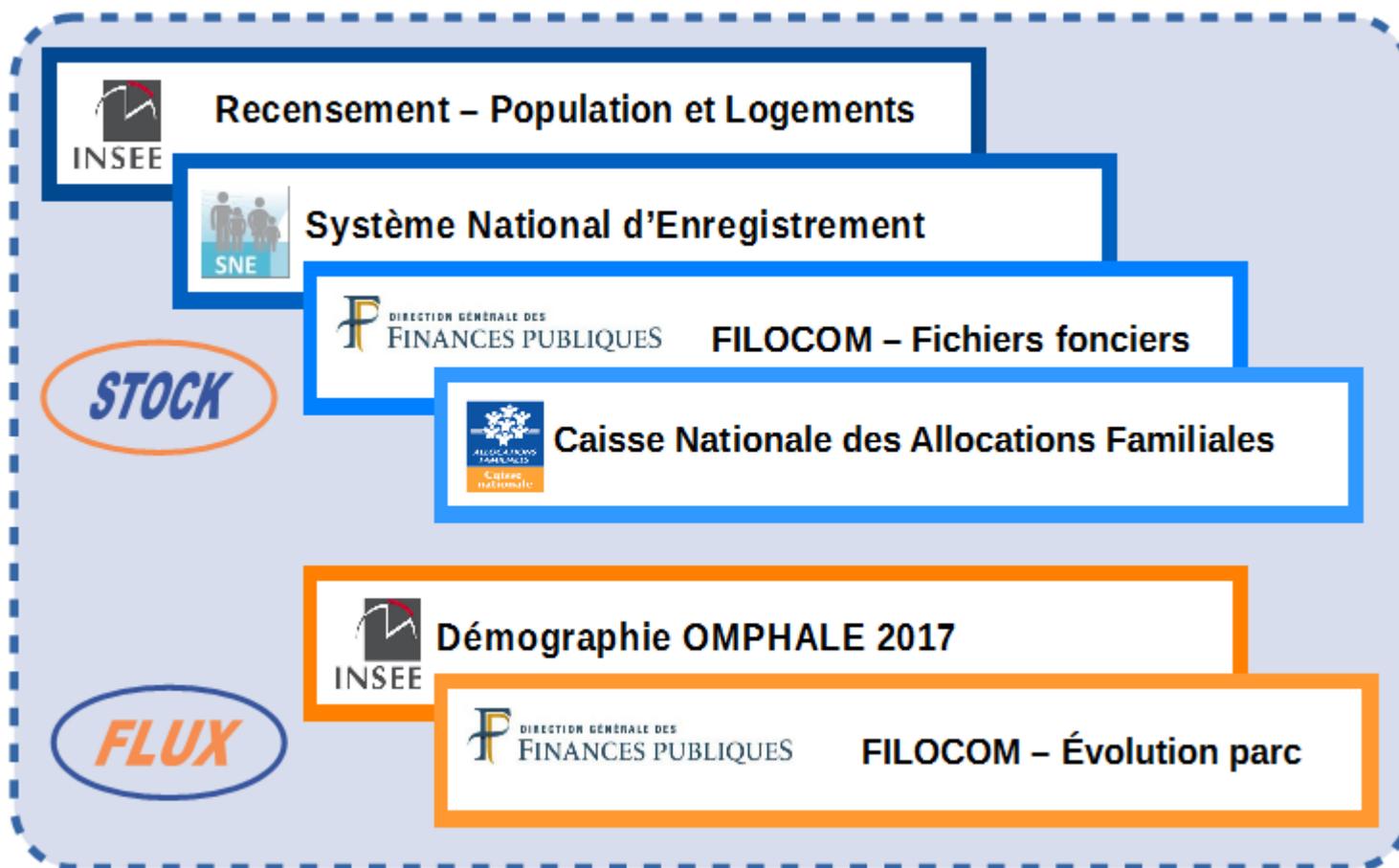
Version 1.0 - sept.2017

Mise en service le 8 janvier 2018

Spécificités méthodologiques d'Otelo

- **La prise en compte du mal logement
(le « *stock* »)**
- **Une analyse à l'échelle des zones
d'emploi**

Les données régionales utilisées



Échelles de restitution : **Zone(s) d'emploi**
EPCI

Quelles hypothèses pour définir un scénario ?

Les besoins en flux

- Évolution démographique : 6 scénarios INSEE proposés
- Évolution du parc de logements

Quelles hypothèses pour définir un scénario ?

Les besoins liés au stock (*mal-logement*)

- Ménages hors logement
- Ménages hébergés
- Ménages en inadéquation financière
- Logements de mauvaise qualité
- Ménages en inadéquation physique (trop petits)
- Ménages ayant fait une demande de logement social

L'outil traite les situations de cumul, propose une ventilation parc social/parc privé et un horizon de résorption (6 ans, 10 ans, 20 ans.....)

Le déploiement auprès des collectivités et des services de l'État

National :

- **Club des utilisateurs de la méthode – 15 mai 2018**
- **Un guide méthodologique :**
<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/territorialisation-de-la-production-de-logements-3516>

Régional :

- **Séminaire de présentation le 7 avril 2017**
- **Demande d'accès à l'outil web OTELO auprès de la DREAL**
- **Appui méthodologique de la DREAL auprès des futurs utilisateurs**
- **Formation CVRH à l'outil premier trimestre 2018**

Chantier de rénovation des besoins régionaux en logements

La commission Développement et amélioration de l'offre en logement du CR2H comme instance de travail :

Nouvelles projections INSEE, diminution de la taille des ménages, possibilité d'analyser le mal logement ...

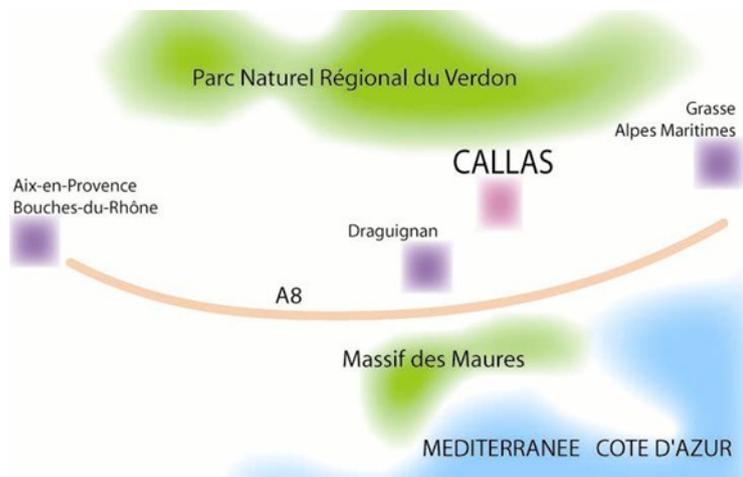
Quelle fourchette de besoins pour 2018 ?

B - Demande de dérogation au dispositif d'investissement locatif Pinel de la commune de Callas (83)

Pour avis
du CRHH



COMMUNE DE CALLAS



**Comité Régional de l'Habitat et de
l'Hébergement
le 22 décembre 2017**

Dispositif dit « Pinel » - Demande de dérogation

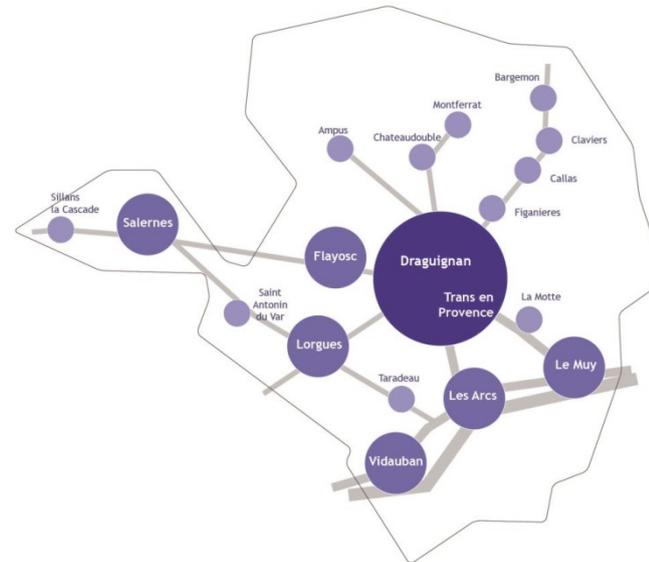


COMMUNE DE CALLAS

L'ARMATURE URBAINE



- à moins de 15 minutes des bassins d'emplois
- au cœur d'une agglomération de 23 communes autour de Draguignan.



SCOT

107 000 habitants

→ 1% de croissance par an

OBJECTIF 4 :
FAIRE VIVRE UNE ARMATURE URBAINE
EFFICACE ET ÉQUITABLE

- Coeur d'agglomération
Draguignan, Trans-en-Provence
- Villes d'appui :
Salernes, Lorgues, Vidauban, Les Arcs, Le Muy, Flayosc
- Villages
Taradeau, La Motte, Figanières,
Callas, Bargemon, Sillans-la-Cascade, Saint Antonin du Var,
Ampus, Châteaudouble, Montferrat, Claviers



COMMUNE DE CALLAS



Callas jouit d'une situation à proximité des Pôles Urbains:

- À 15 minutes du cœur d'agglomération, Draguignan,
- À 15 minutes des infrastructures ferroviaires,
- À 20 minutes de l'A8,
- À 30 minutes du bassin d'emploi de Fréjus-Saint Raphaël



COMMUNE DE CALLAS



Une politique de l'Habitat intercommunale dynamique:

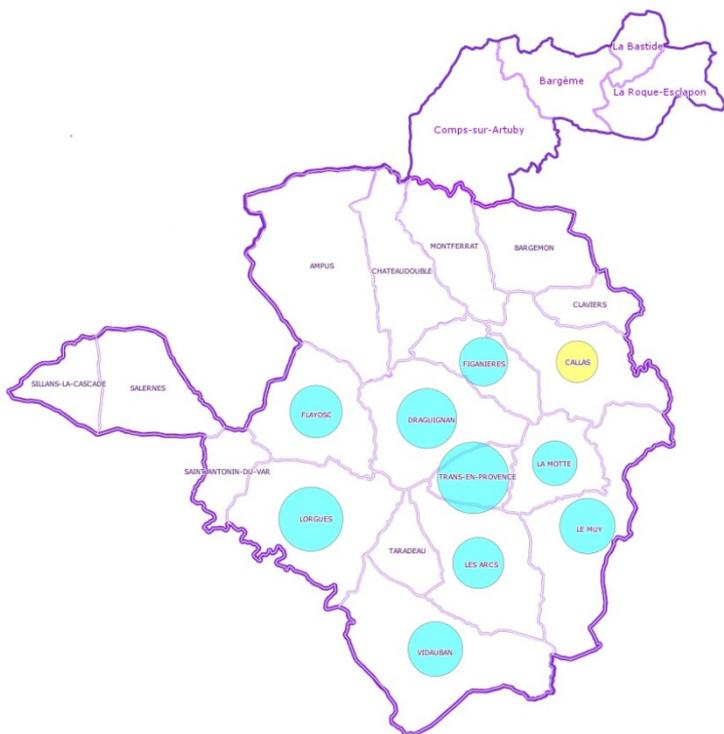
- **Une enveloppe dédiée de 13,8 M€ sur la période 2016-2020**
- **Une programmation de logements locatifs sociaux ascendante, en progression de plus de 100% en 3 ans**
- **La mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) sur l'ensemble du territoire dont 8 communes en secteurs renforcés**
- **L'élaboration du PLH 2018-2023 en cours, intégrant un important volet stratégie foncière**



COMMUNE DE CALLAS



LE DISPOSITIF dit « PINEL » - LA DEMANDE DE DEROGATION



9 communes de l'agglomération sont situées en zone B1 et ont vu plusieurs programmes immobiliers développer dans le cadre de ce dispositif

***La commune de CALLAS est située en zone B2
Éligible sur demande dérogatoire***



COMMUNE DE CALLAS

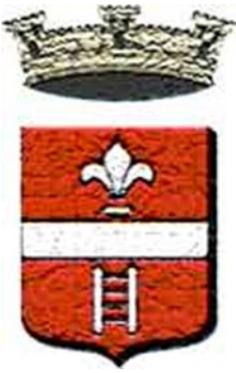


LES DONNEES LOGEMENT

- **1900 habitants en RP,**
- **320 résidences secondaires représentant environ 30% du parc de logements,**
- **33 LLS représentant 8% du parc de logements,**
- **Un taux de vacance de 10%,**
- **42% des logements dont la construction date d'avant 1948,**
- **74% des logements sont de l'habitat individuel ,**
- **65 logements du parc privé sont potentiellement indignes.**



→ Des éléments de composition d'une entité rurale



COMMUNE DE CALLAS



LE DISPOSITIF dit « PINEL » - LA DEMANDE DE DEROGATION

- Le PLU, adopté en 2013, prévoit un développement plus large en zone U,
- permettant, en application de la loi ALUR, une densification plus forte afin de dynamiser la primo-accession et l'installation de jeunes ménages.

Dans ce contexte, la commune développe un projet d'envergure, quartier « Les résidences de Callas », en continuité du village (extension), conjuguant :

- pôle médical,
- services culturels,
- crèche,
- 20 logements.





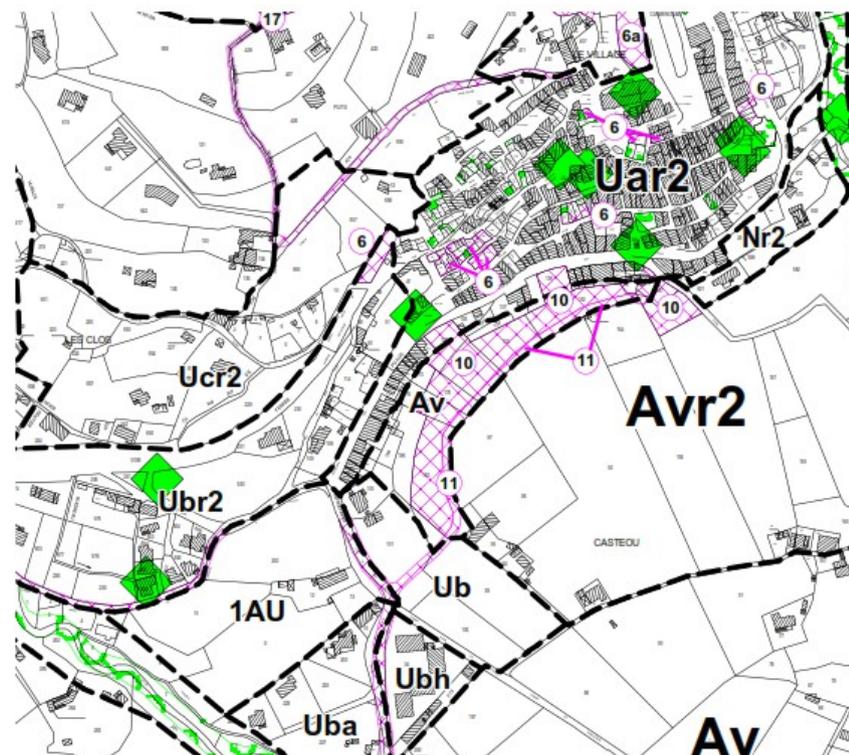
COMMUNE DE CALLAS



LE DISPOSITIF dit « PINEL » - LA DEMANDE DE DEROGATION

La commune accompagne ce projet de plusieurs investissements:

- le terrassement de la zone,
- l'aménagement d'un parking public aux abords du futur bâtiment privé,
- le goudronnage, la finalisation des voiries et l'éclairage public du parking à la fin du chantier.





COMMUNE DE CALLAS



LE DISPOSITIF dit « PINEL » - LA DEMANDE DE DEROGATION

Véritable greffe urbaine en entrée de ville, le développement du programme dans le cadre de ce dispositif permettra de favoriser la réussite de l'opération et:

- 1/ de loger des jeunes actifs dans de l'immobilier neuf à coût maîtrisé,**
- 2/ de compléter l'offre de logements, notamment locatifs, disponibles dans la commune dans l'objectif de plus de mixité,**
- 3/ d'adapter une offre adaptée en direction des Séniors,**
- 4/ de conforter la vie du village.**



COMMUNE DE CALLAS



CONCLUSION

Une commune certes en zone B2 dont les indicateurs de tension immobilière restent en deçà des moyennes régionales, mais dont la dérogation permettrait de:

Répondre à un besoin d'extension et de développement urbain

Diversifier l'offre de logement de la population à destination des jeunes actifs et des seniors

D'être en cohérence avec la proximité des communes limitrophes inscrites en zone B1 de l'agglomération

Un développement de l'offre de logements à travers des produits attractifs

AVIS du CRHH

sur la demande d'agrément au
dispositif d'investissement locatif de
la commune de CALLAS

C - Bilan régional SRU sur la période triennale 2014-2016

Compléments au bilan présenté
au CR2H du 10/07/2017

Pour avis
du CR2H



DREAL
PACA

Contexte

**30 384 nouveaux logements sociaux
entre 2014 et 2016 sur les 166
communes concernées par le bilan**

Parmi les outils mobilisés : 155 recours au droit de
préemption urbain Etat dont 11 par les bailleurs
sociaux dans les 88 communes carencées

.

Contexte

Un premier bilan présenté au CR2H du 10 juillet 2017

- 64 communes concernées par des projets d'arrêtés de carence, avec des majorations de 0 % à 400 %
- Avis favorable du CR2H

.

Harmonisation nationale

Un nouvel examen du bilan régional demandé par le ministre

- Avis préalable donné par la commission nationale chargée de l'examen du respect des obligations de logements sociaux
- Courrier du ministre de la Cohésion des territoires aux préfets de Région sur :
 - le renforcement des sanctions financières (majoration)
 - la garantie d'une reprise des PC par l'Etat sur les secteurs à enjeux
 - une liste supplémentaire de communes proposées à la carence

Compléments au bilan 2014-2016

Le renforcement des sanctions financières

Les majorations nulles passent à 25 % (25 communes).

A l'exception de 4 communes : Biot, Gattières, Saint-Jeannet (06) et Ensuès-la-Redonne (13).

Compléments au bilan 2014-2016

L'intégration systématique d'un article sur la reprise des permis de construire

Cet article prévoit la reprise possible par l'Etat des permis de construire sur des zones à enjeux. Des nouveaux secteurs peuvent être ajoutés par arrêtés modificatifs. L'ensemble des projets d'arrêté prévoit désormais cette disposition (34 projets d'arrêté complétés).

Compléments au bilan 2014-2016

8 communes supplémentaires proposées à la carence

Alpes-de-Haute-Provence : **Pierrevert**

Bouches-du-Rhône : **Ceyreste**

Ensuès-la-Redonne

Peypin

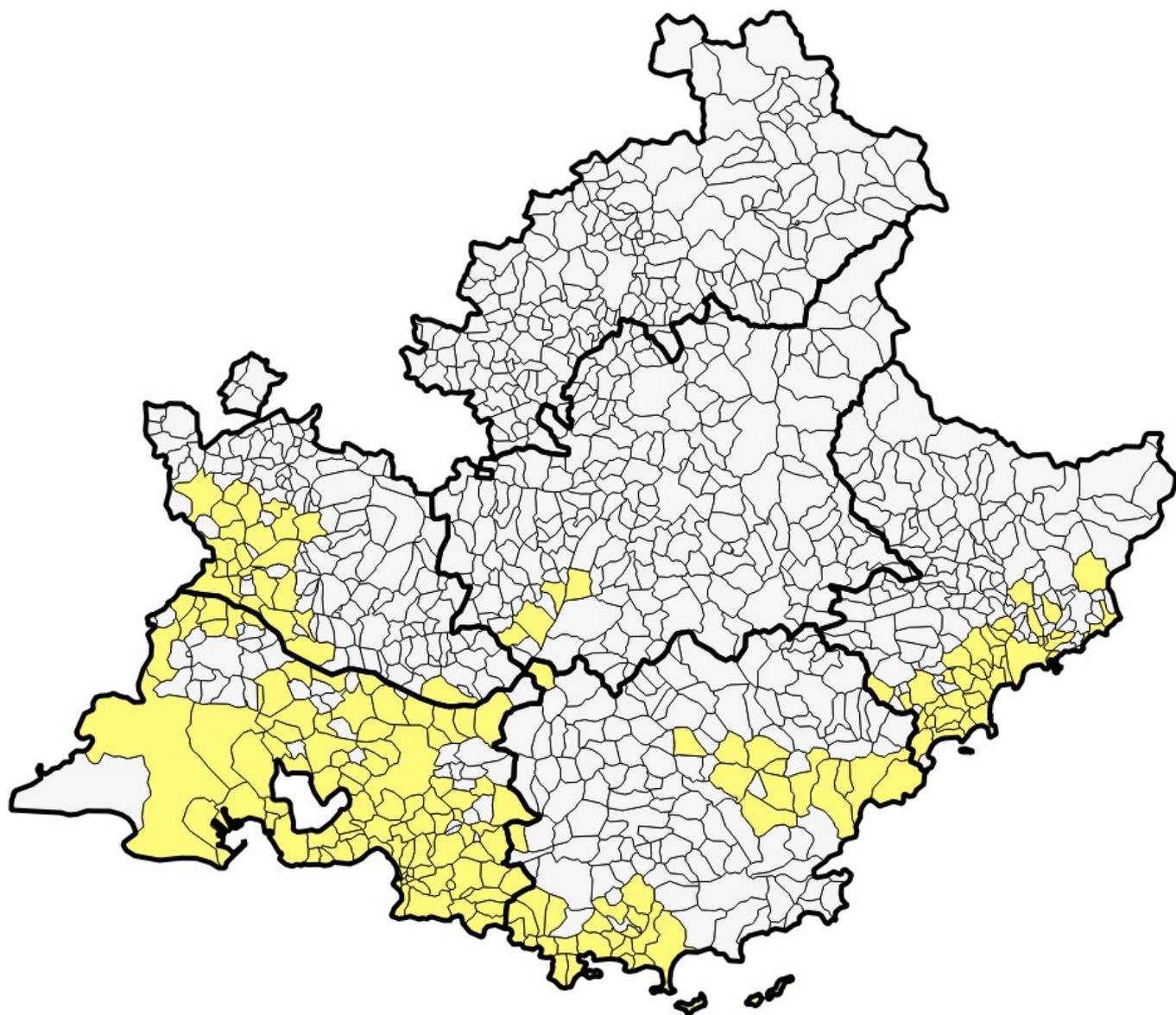
Sausset-les-Pins

Var : **Roquebrune-sur-Argens**

Vinon-sur-Verdon

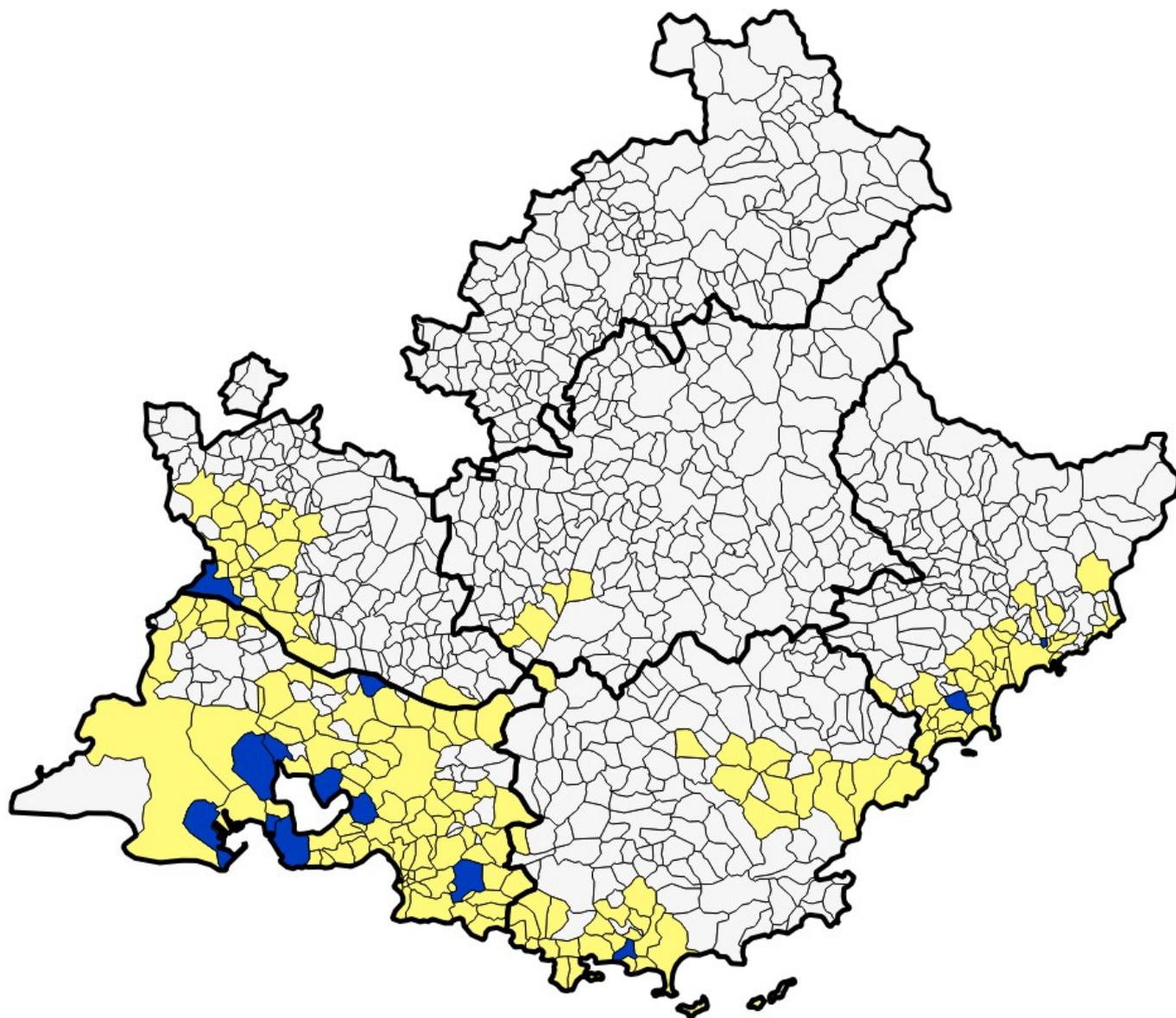
Vaucluse : **l'Isle-sur-la-Sorgue**

183 communes concernées par la loi SRU au 01.01.2014 en PACA



183 communes concernées par la loi SRU au 01.01.2014 en PACA

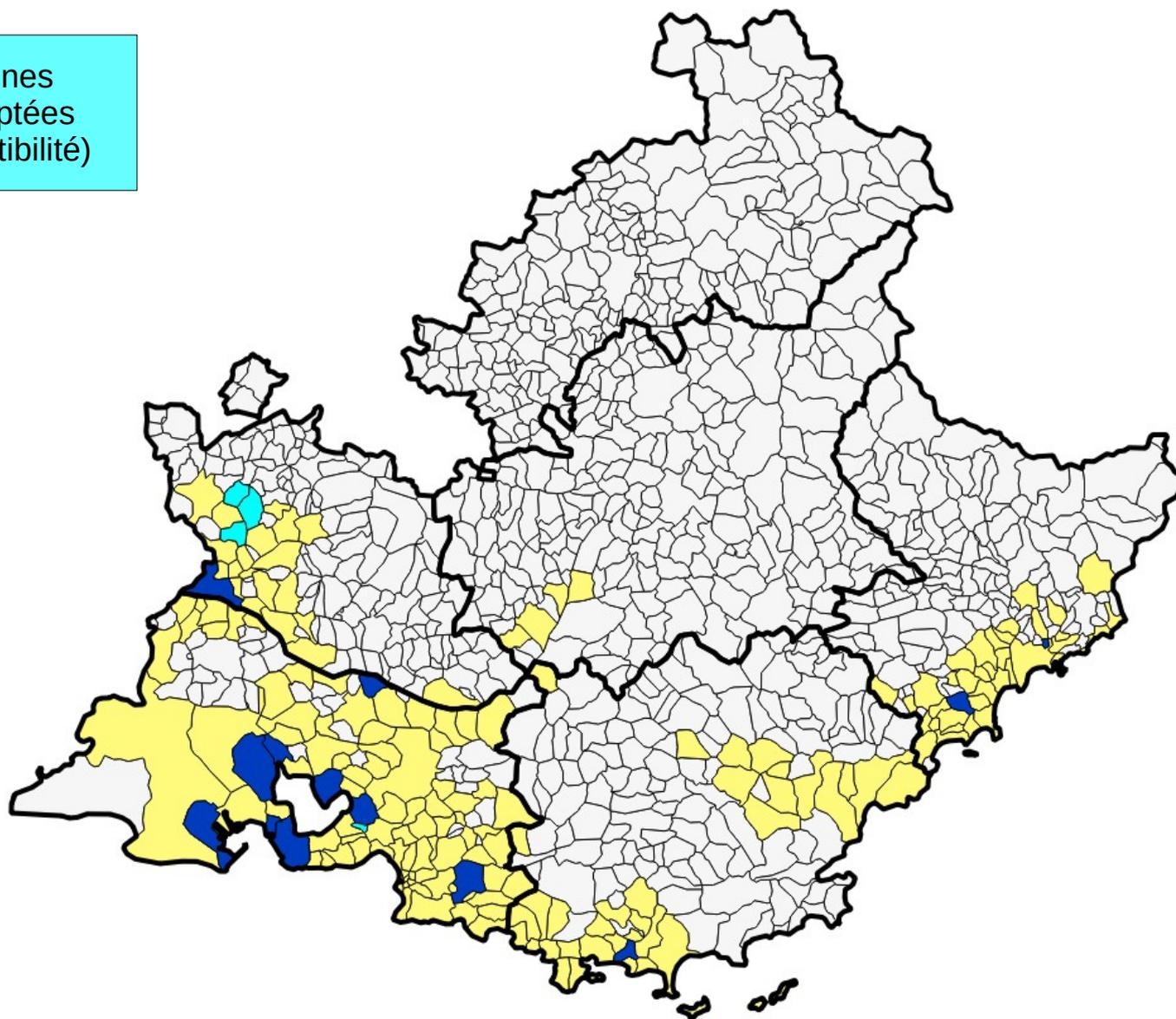
13 communes
dépassent le taux LLS
légal (20 ou 25 %)



183 communes concernées par la loi SRU au 01.01.2014 en PACA

13 communes
dépassent le taux LLS
légal (20 ou 25 %)

4 communes
sont exemptées
(inconstructibilité)

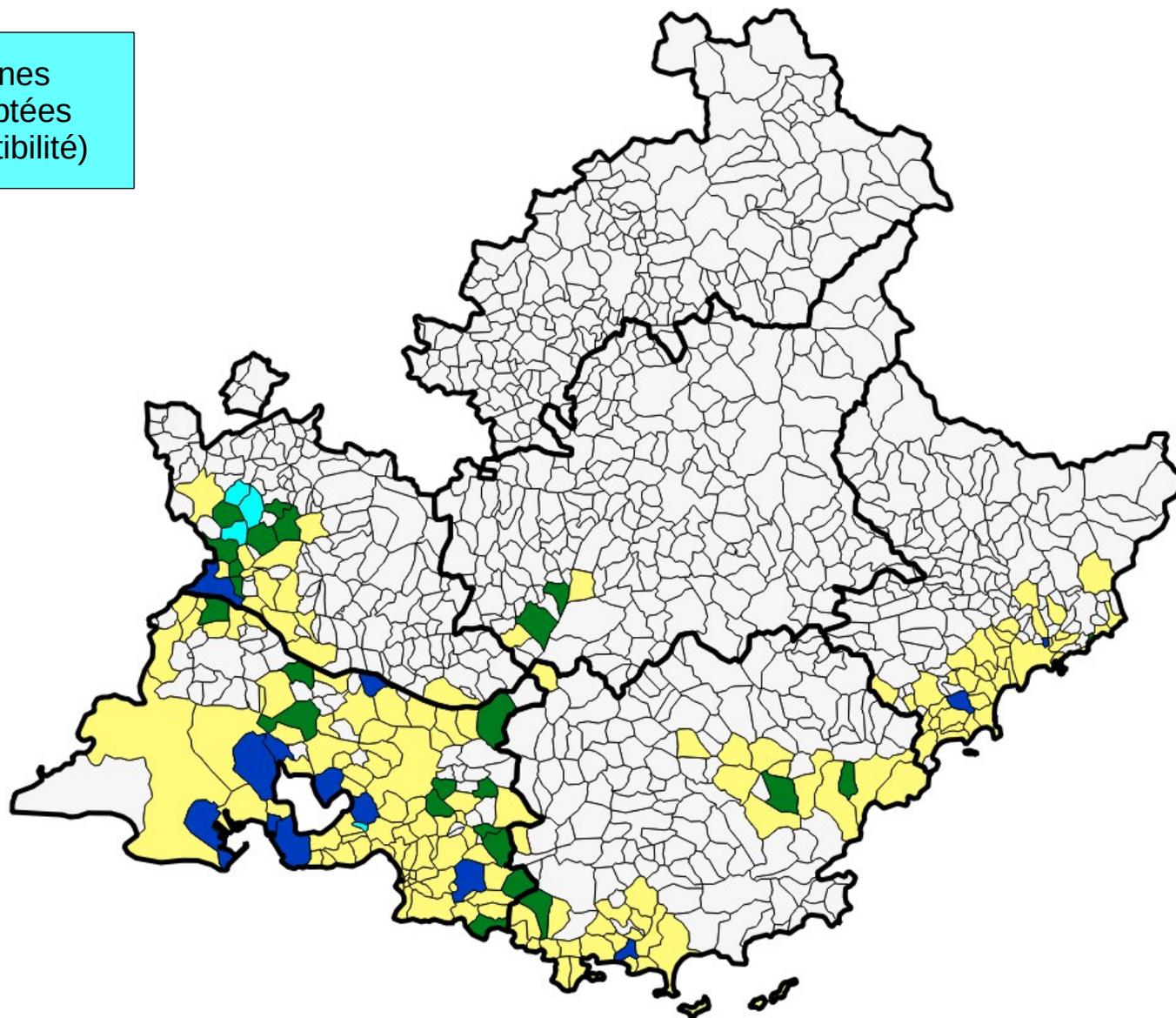


183 communes concernées par la loi SRU au 01.01.2014 en PACA

13 communes dépassent le taux LLS légal (20 ou 25 %)

4 communes sont exemptées (inconstructibilité)

24 communes ont atteint leurs objectifs 2014-2016



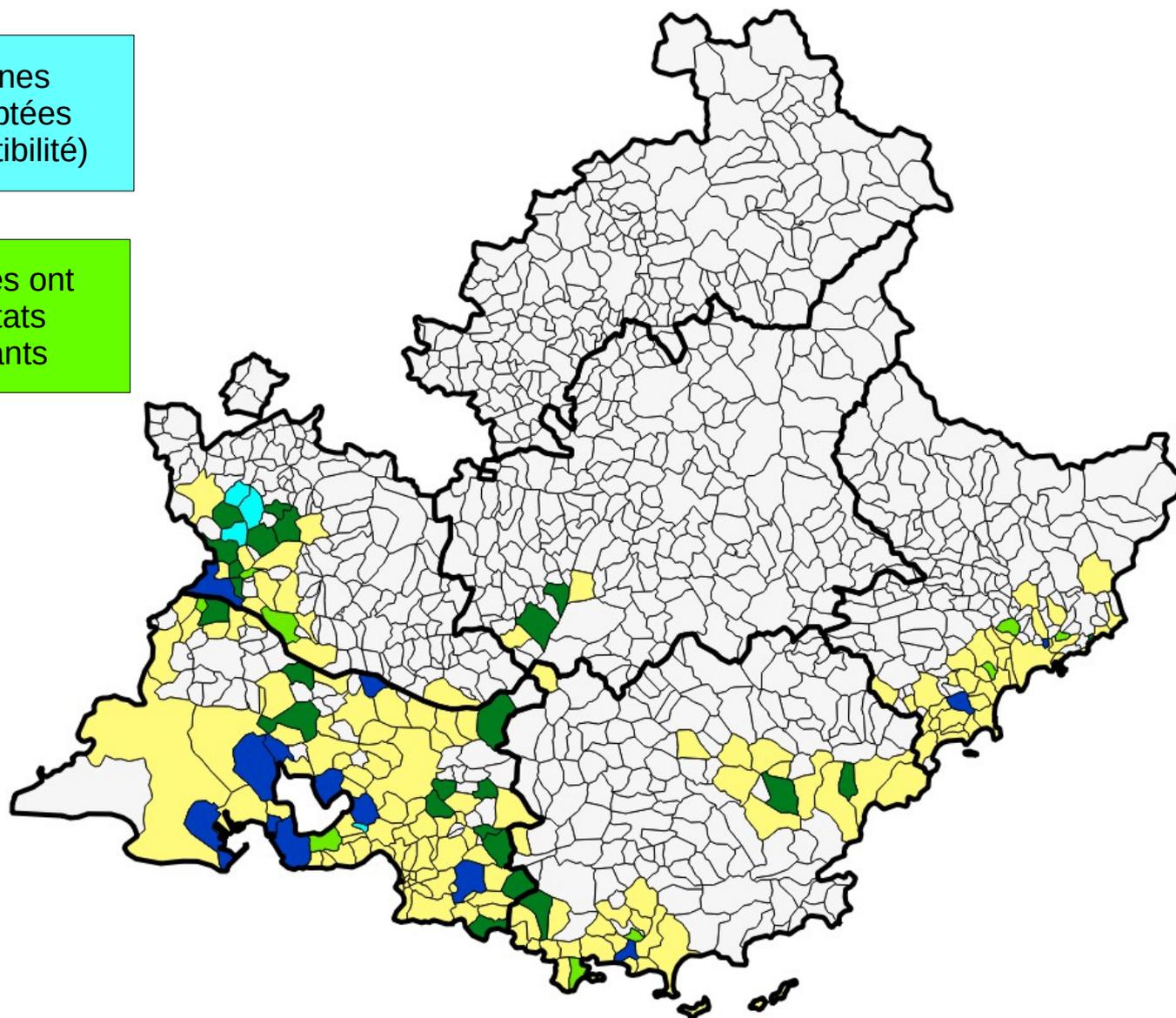
183 communes concernées par la loi SRU au 01.01.2014 en PACA

13 communes dépassent le taux LLS légal (20 ou 25 %)

4 communes sont exemptées (inconstructibilité)

24 communes ont atteint leurs objectifs 2014-2016

9 communes ont des résultats satisfaisants



183 communes concernées par la loi SRU au 01.01.2014 en PACA

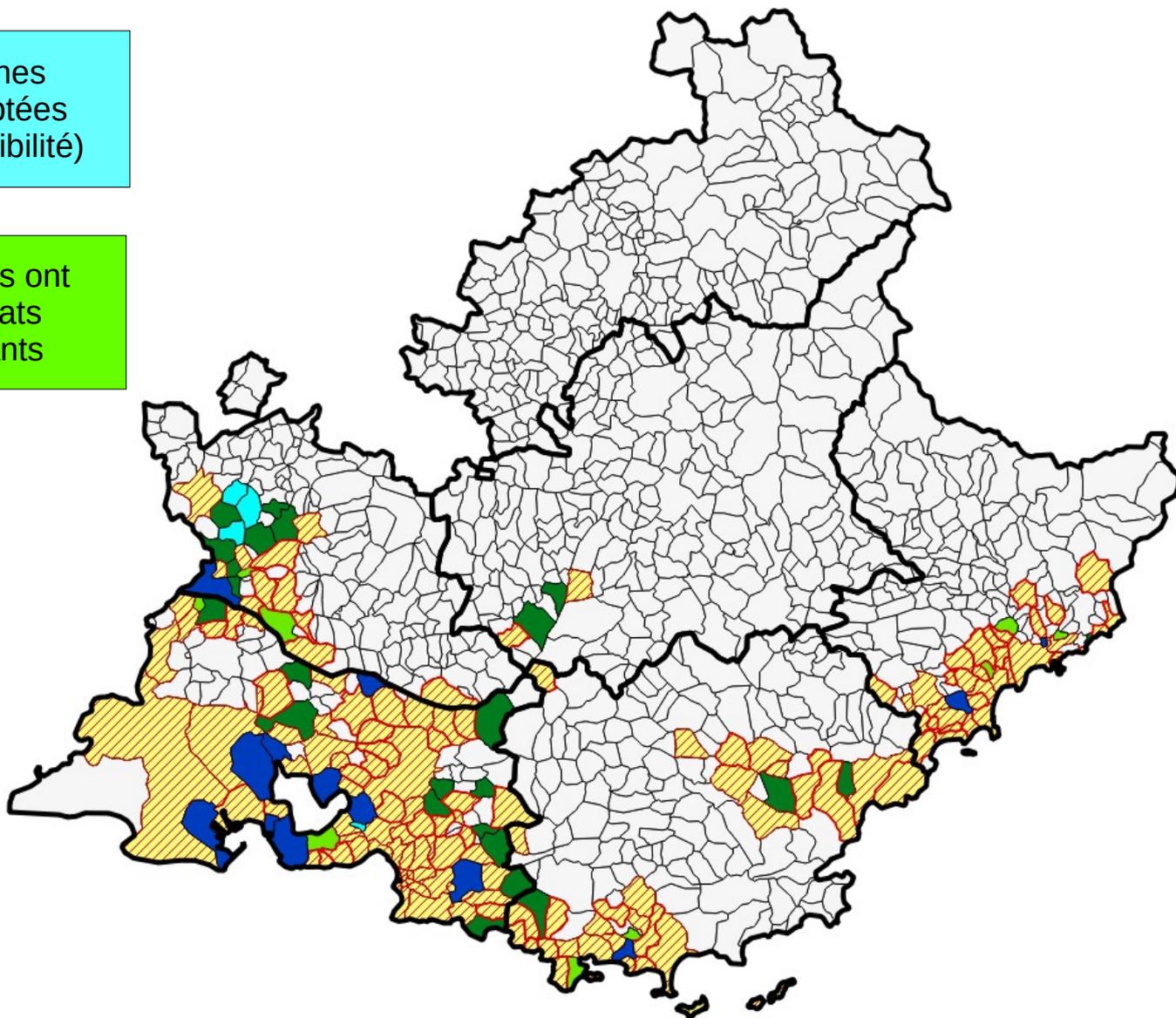
13 communes dépassent le taux LLS légal (20 ou 25 %)

4 communes sont exemptées (inconstructibilité)

24 communes ont atteint leurs objectifs 2014-2016

9 communes ont des résultats satisfaisants

133 communes font l'objet d'une procédure de carence



183 communes concernées par la loi SRU au 01.01.2014 en PACA

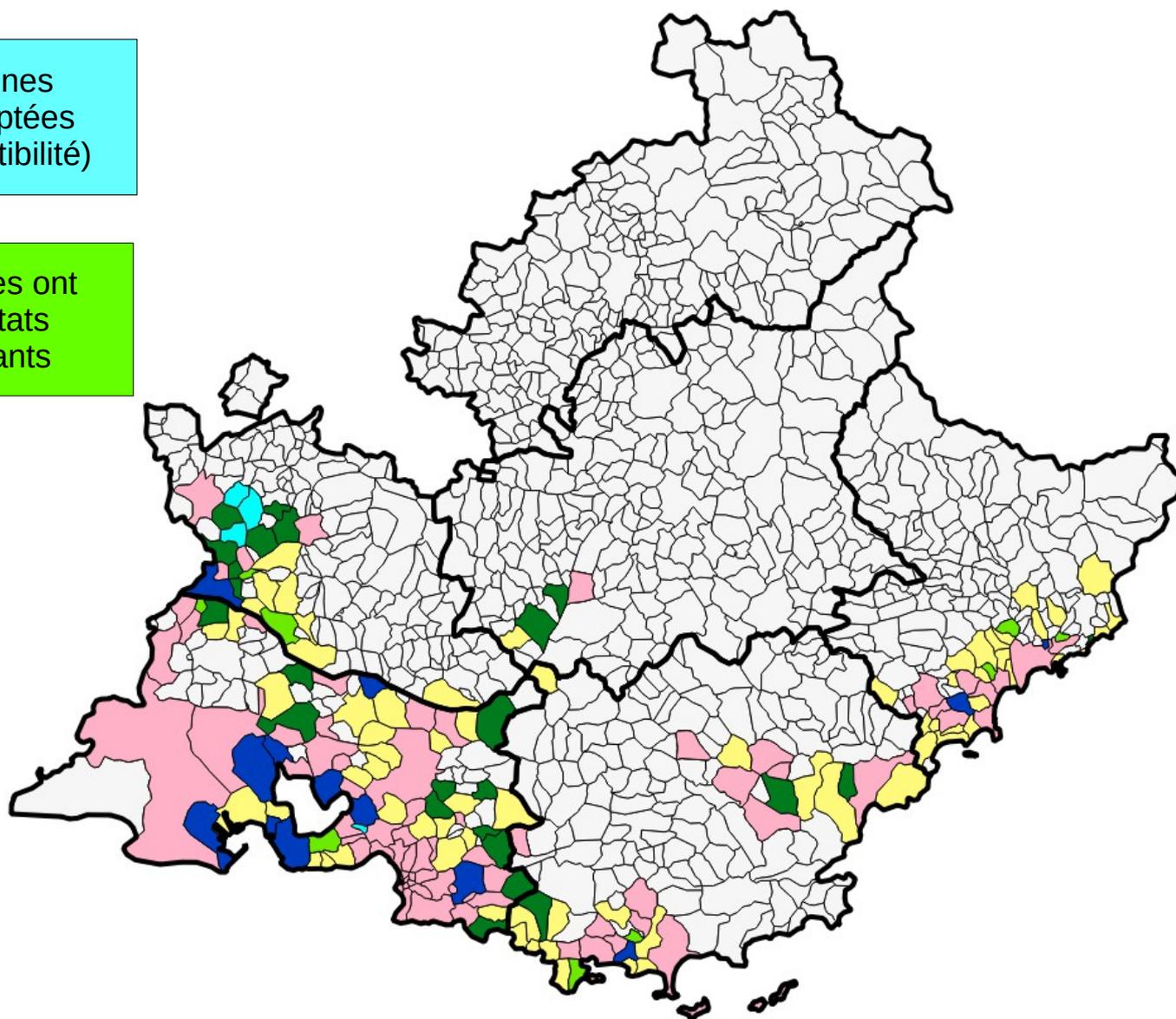
13 communes dépassent le taux LLS légal (20 ou 25 %)

4 communes sont exemptées (inconstructibilité)

24 communes ont atteint leurs objectifs 2014-2016

9 communes ont des résultats satisfaisants

61 communes non retenues pour la carence



183 communes concernées par la loi SRU au 01.01.2014 en PACA

13 communes dépassent le taux LLS légal (20 ou 25 %)

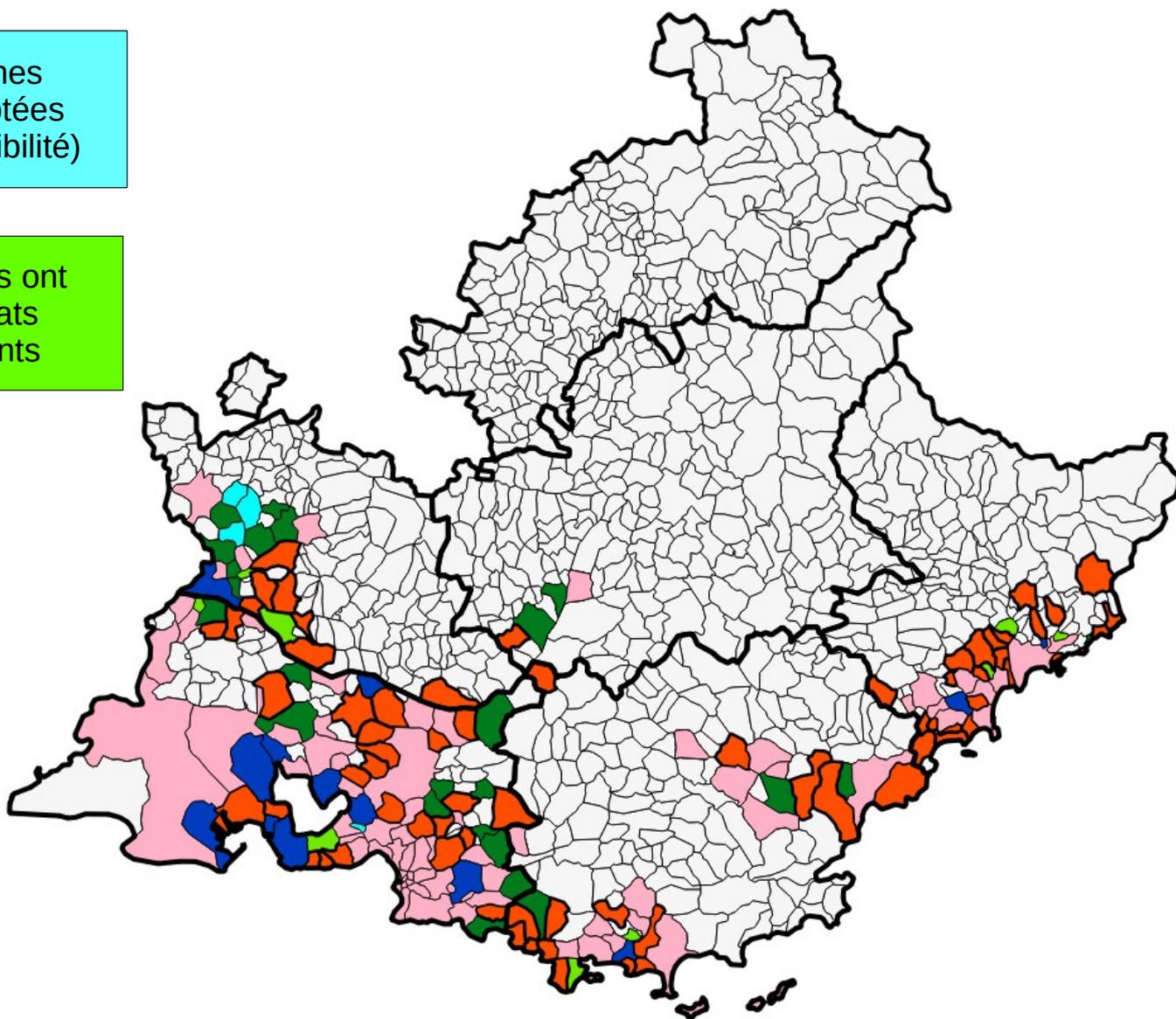
4 communes sont exemptées (inconstructibilité)

24 communes ont atteint leurs objectifs 2014-2016

9 communes ont des résultats satisfaisants

61 communes non retenues pour la carence

72 communes font l'objet d'un projet d'arrêté de carence



AVIS du CR2H

sur les compléments au bilan triennal
2014-2016 de la loi SRU :

- 8 nouveaux projets d'arrêtés de carence
- 44 projets d'arrêté de carence modifiés
depuis l'avis du CR2H du 10 juillet 2017

Fin
Merci de votre attention