



POURSUITE DE L'ENGAGEMENT PARTENARIAL REGIONAL

en faveur du logement et d'une attractivité durable
des territoires en région Provence-Alpes-Côte d'Azur

11 octobre 2018 – Marseille



POURSUITE DE L'ENGAGEMENT PARTENARIAL REGIONAL

en faveur du logement et d'une attractivité durable des territoires en région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Conscients de l'insuffisance et de l'inadaptation 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.

Une 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 SRU 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 carencées 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'État et la Région accompagne 7 territoires dans la définition des enjeux de leur territoire et **l'émergence de stratégies foncières**



En matière de connaissance

- Le CEREMA et l'INRA ont développé l'outil web **URBANSIMUL** qui permet un repérage automatisé du potentiel foncier constructible d'un territoire, à disposition des acteurs publics depuis 2017
- L'**accès aux fichiers DVF** (demande de valeurs foncières) a amélioré la connaissance sur la dynamique des marchés fonciers et immobiliers
- La CERC PACA, par le biais d'une nouvelle enquête ménages en 2017, a développé une connaissance fine et territorialisée sur les travaux d'amélioration énergétique des propriétaires occupants
- Des démarches partenariales ont amélioré la connaissance sur le **poids du contentieux** dans la production régionale de logements (DREAL PACA – AURAV – FPI)

En matière de partenariats et de mobilisation collective

- Le **chantier régional sur les filières de production de logements** a rassemblé plus d'une centaine de participants en 2016 (collectivités, Etat, professionnels, experts) afin de partager les analyses de chacun et proposer des actions facilitant la production de logements (coûts, délais, qualité, mixité)
- **L'État a signé des engagements avec de nombreux partenaires**, parmi lesquels : un plan d'actions régional en 2017 avec les fédérations professionnelles privées du logement et de l'aménagement ; un partenariat avec Handitoit-Provence en 2017 pour favoriser dans le parc social l'accès au logement adapté (handicap et/ou en perte d'autonomie) ; un protocole d'accord régional avec Action Logement en 2018 pour la mobilisation de son contingent pour le relogement des ménages prioritaires
- Les pôles départementaux de **lutte contre l'habitat indigne** ont été installés dans chaque département
- 14 collectivités ont répondu à l'AMI lancé en 2013 par l'ADEME et la Région pour la création des **plateformes de la rénovation énergétique**, qui couvrent plus de 80 % de la population régionale

En matière d'innovation et d'exemplarité

- Le **Palmarès Régional de l'Habitat**, initié en 2015 et reconduit 2017, a mis en avant une quinzaine d'opérations exemplaires et récentes de logements sociaux
- **3 ÉcoQuartiers** ont reçu le label étape 3 (opération livrée) et **9 sont en chantier** avec un label étape 2, ce qui représente 14 195 logements nouveaux ou rénovés, dont 34 % de logements sociaux
- L'AMI Quartiers Durables lancé en 2017 soutient l'émergence de projets innovants en matière de sobriété foncière et d'aménagement durable
- La **dématérialisation** du processus de dépôt et d'instruction ANAH est désormais effective (2018), celle des aides à la pierre du logement social est en cours d'expérimentation
- Les acteurs du logement social partagent leur programmation sur un outil commun (**SPLS**)
- Le nombre d'**entreprises RGE** (reconnu garant de l'environnement) a été multiplié par 4

Aujourd'hui, la région a plus que jamais besoin de maintenir une mobilisation collective autour du foncier et du logement

Depuis la Charte de 2014, **plusieurs éléments de contexte questionnent les enjeux sur le logement et le foncier** :

- la réforme du secteur Hlm engage une nouvelle réflexion sur les modes de production du logement social, ainsi que sur l'organisation régionale du secteur (mise en œuvre de la loi ELAN) ;
- la raréfaction des ressources publiques, tant à l'échelle nationale qu'au niveau des budgets communaux et intercommunaux, oblige à repenser les modèles économiques et redéfinir les modalités d'intervention, et ce dans un contexte de fort regroupement des EPCI engagé par la loi MAPTAM ;
- le plan Climat (2017) et le plan de rénovation énergétique des bâtiments (2018) mettent les enjeux climatiques et énergétiques au cœur des politiques publiques prioritaires ;
- le retard régional en matière de planification persiste, et les difficultés liées au montage opérationnel d'un projet de logements ne faiblissent pas : réticences locales, recours, longueur des procédures, etc.

Des indicateurs nous rappellent que **la production de logements reste prioritaire pour l'attractivité régionale** :

→ Le chiffre d'affaires lié à l'activité du logement (construction, entretien et réhabilitation) s'élève à plus de 7 milliards d'euros par an ; le secteur du logement social y contribue à hauteur de 1,2 milliard d'euros

→ La demande en nouveaux logements est réelle : la demande en logement social ne cesse d'augmenter, plus de la moitié des nouvelles résidences principales est mobilisée par le simple desserrement des ménages

Un engagement partenarial renouvelé

Dans la lignée de la dynamique collective introduite par la charte de 2014 d'engagement pour le logement et de mobilisation du foncier, nous, acteurs régionaux du logement et du foncier, confirmons notre engagement collectif en faveur d'une production de logements adaptés aux besoins et d'une attractivité durable de nos territoires, et invitons les autres partenaires volontaires à s'associer à notre démarche.

Cet engagement renouvelé s'illustre aujourd'hui par plusieurs engagements des partenaires.

Les chantiers présentés ci-dessous n'en présentent pas une liste exhaustive, mais se révèlent emblématiques des nouvelles priorités régionales en matière de politiques publiques.

Construire une vision stratégique du territoire

- **Accompagner la mise en œuvre du SRADDET**, décliner ses objectifs dans les documents de planification infra-régionaux (SCoT, PLH), en terme notamment de croissance et de construction neuve de logements
- Partager les objectifs de sobriété foncière au travers des volets fonciers des PLH
- Soutenir l'élaboration de **documents de planification intercommunaux à l'échelle des 3 métropoles** (Aix-Marseille-Provence, Toulon Provence Méditerranée, Nice Côte d'Azur) sur les questions d'urbanisme (PLUi), d'habitat (PLH) et de mobilité (PDU).

Soutenir une production de logements adaptés aux besoins

- Diffuser dans les territoires un outil d'analyse territorialisée des besoins en logement, afin de **mieux contextualiser les besoins existants et à venir**
- Suivre et développer les **contrats de mixité sociale** sur les communes déficitaires ou carencées en logements locatifs sociaux
- Faciliter le **logement des jeunes**, prioriser la production de logements sociaux dans les **zones d'emploi** et les **communes déficitaires en logements sociaux**, accélérer la production de logements très sociaux dans les territoires qui conjuguent un marché tendu et une part importante de revenus modestes
- Améliorer l'offre et les conditions de logement des **travailleurs saisonniers** en territoire touristique
- Soutenir la production par la mise à disposition de **financements exceptionnels** mis en place par la Banque des Territoires dans le cadre du Plan Logement de 10 milliards d'euros, notamment le prêt haut de bilan à taux zéro bonifié par Action Logement et le dispositif « TONUS » d'Usufruit Locatif Social institutionnel.

Agir sur le parc existant et le renouvellement urbain

- Mettre en œuvre le plan « **Action Cœur de ville** » dans les 13 communes concernées en Provence-Alpes-Côte d'Azur en mutualisant ingénierie et financement, et développer un retour d'expériences sur les centres anciens des villes moyennes
- Décliner le **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain** dans les 16 quartiers d'intérêt national et les 23 quartiers d'intérêt régional
- Agir collectivement sur les copropriétés en difficulté avec la déclinaison du plan « **Initiative Copropriétés** » et la mise en œuvre de l'accord partenarial avec l'ANAH et l'ANRU pour le **traitement des copropriétés dégradées** signé fin 2017 par la Ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence
- Développer la mise en œuvre du **programme Habiter Mieux** afin de lutter contre la précarité énergétique et de procéder à l'éradication des passoires énergétiques
- Faciliter le maintien dans leur logement des personnes âgées, handicapées, ou en situation de perte d'autonomie en soutenant **l'adaptation de leur logement** grâce notamment aux aides de l'Anah

Faciliter les parcours résidentiels et la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord

- Poursuivre la **réforme de la demande et des attributions des logements sociaux** portée par les intercommunalités dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement, notamment par une approche partagée de la demande, la mobilisation de tous les contingents, l'expérimentation de nouvelles pratiques, et une meilleure connaissance du parc social
- Mettre en œuvre la **déclinaison régionale du plan Logement d'abord** dans le cadre d'une charte partenariale : prévenir les ruptures de parcours, favoriser l'accès au logement social des sortants d'hébergement, aider au maintien dans le logement et valoriser les opérations d'accompagnement social réussies, développer des plateformes d'accompagnement, soutenir les projets innovants

Poursuivre la mobilisation de tous au service du logement et du foncier

- Instituer un **club de réflexion stratégique** sur le foncier et le logement
- Inciter les collectivités à rejoindre les engagements en faveur du logement et du foncier
- Permettre un « **choc de l'offre** », notamment en restant mobilisés sur la question des recours
- Guider les territoires pour mobiliser de façon adaptée les outils de production de logements
- Redynamiser la **mission ouvrir la ville** en Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Lancer un **club PLUi** régional
- Accompagner les bailleurs sociaux dans l'élaboration des **prochaines conventions d'utilité sociale**

Valoriser les savoir-faire de notre région et promouvoir l'innovation

- Lancer l'édition 2019 du **Palmarès Régional de l'Habitat**
- Exploiter les enseignements de l'**expérimentation E+C-** des 30 lauréats de l'appel à projets
- Poursuivre l'engagement des collectivités et le développement de programmes dans la démarche **ÉcoQuartiers** et **ÉcoCités** et exploiter les enseignements des programmes lauréats

Signataires



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,
représenté par sa directrice générale
Valérie Mancret-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'État auprès du ministre de la Cohésion des territoires

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the printed name and title.

