

*Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Provence-Alpes-Côte d'Azur*

Rapport

**Application de l'article 55
de la loi Solidarité Renouvellement Urbain
en région Provence-Alpes-Côte d'Azur**

Quatrième période triennale (2011-2013)

Procédure de constat de carence

Sommaire

I. Contexte de la quatrième période triennale

II. Résultats du bilan triennal 2011-2013

III. Les effets de la loi SRU en PACA

IV. Conclusion

I. Contexte de la quatrième période triennale

1. La loi et l'instruction

La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social modifie les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) et notamment son article 55.

Elle augmente le taux de réalisation de Logements Locatifs Sociaux (LLS) de 20 à 25 %, soumet de nouvelles communes dites « isolées » à l'obligation de 20% et impose le respect de ces obligations au plus tard en 2025.

Dans ce nouveau contexte législatif, PACA devra produire 48 000 LLS durant la période triennale 2014-2016 et chaque commune se verra fixé un objectif pour la prochaine période triennale 2014-2016, au minimum de 25% du nombre de logements manquants.

Le bilan triennal 2011-2013 soumis aux membres du Comité Régional de l'Habitat le 3 juillet 2014 n'est pas concerné par cette évolution de la loi SRU.

Le bilan a été réalisé au regard des objectifs de rattrapage qui ont été assignés aux communes en 2011 (19 900 logements sociaux). Ils correspondent au minimum à 15% du nombre de logements manquants.

S'agissant de la procédure de constat de carence au titre de la 4e période triennale 2011-2013, elle a été conduite en 2014 en application des nouvelles dispositions législatives et selon les modalités précisées par l'instruction ministérielle du 27 mars 2014. Cette instruction demandait aux préfets de faire preuve de grande fermeté à l'égard des communes récalcitrantes ne respectant pas délibérément leurs objectifs de rattrapage notamment celles dont le bilan 2011-2013 serait particulièrement négatif.

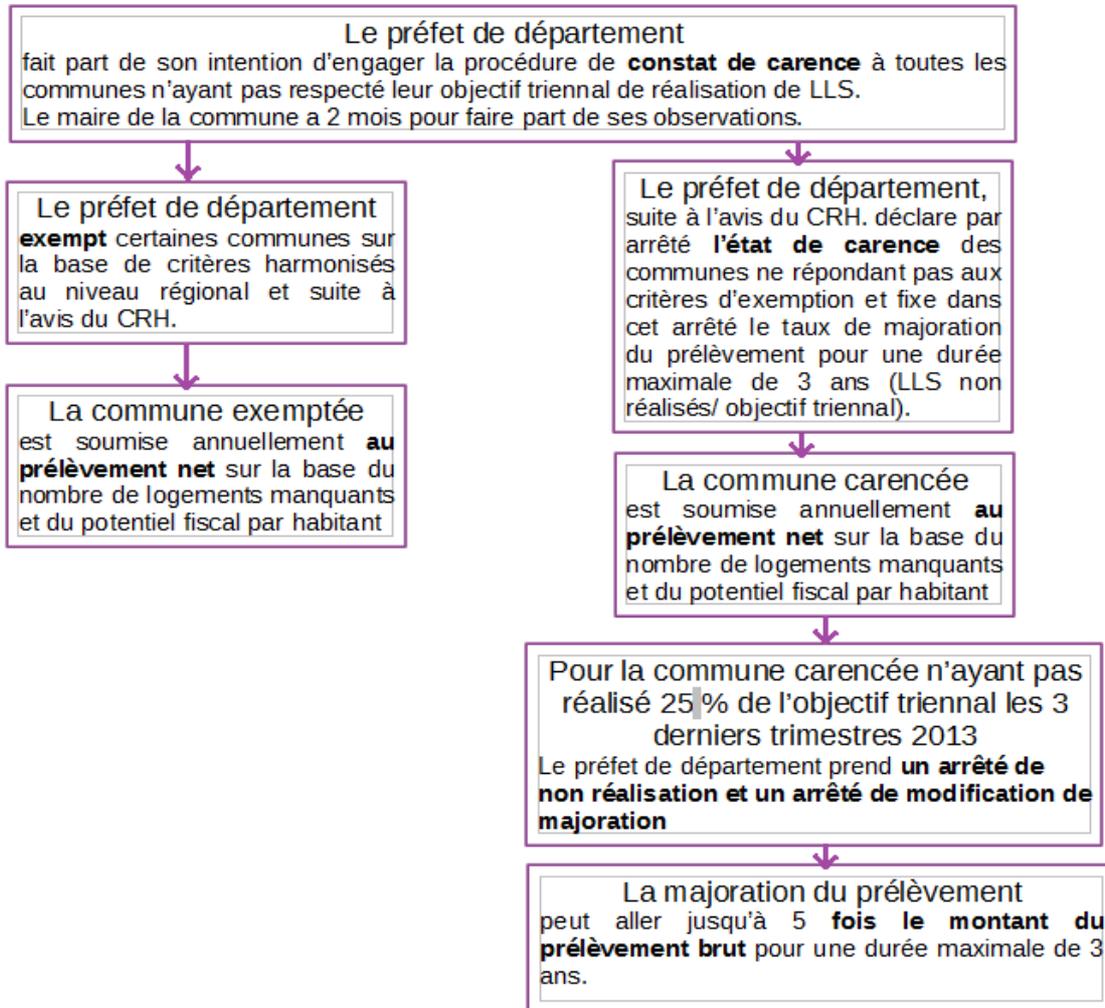
La loi du 18 janvier 2013 renforce notamment les sanctions financières qui peuvent être prononcées à l'encontre des communes carencées.

Avant cette loi, le préfet de département avait la possibilité de prononcer la carence et de majorer le prélèvement dans certaines limites (le taux de majoration était égal au plus au rapport entre le nombre des logements sociaux non réalisés et l'objectif triennal).

Cette majoration pouvait être doublée par la commission départementale réunie sous son autorité.

Depuis la loi du 18 janvier 2013, le préfet peut, après avis de la commission départementale, majorer jusqu'à cinq fois le prélèvement si la commune n'a pas atteint un objectif de 25% de son obligation triennale en 2013. Toutefois, le prélèvement majoré ne peut excéder 5 à 7,5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune.

La procédure de constat de carence appliquée pour la quatrième période triennale 2011-2013 est la suivante :



2. Principes régionaux

Au niveau régional, des lignes directrices de mise en carence ont été retenues en CAR de juin 2014 :

A- PRINCIPE

Toutes les communes n'ayant pas atteint 100% de leur objectif triennal sont carencées.

B- EXCEPTIONS

Quatre critères d'exemption possibles :

- communes ayant autorisé durant la période 2011-2013, une proportion de logements locatifs sociaux supérieure ou égale à 30% de la totalité des logements autorisés
- communes dont la volonté de production de logements locatifs sociaux s'est traduite sur la durée: réalisation de 80% des objectifs triennaux cumulés (y compris l'objectif triennal 2011-2013)
- communes ayant conventionné avec l'Établissement public foncier (EPF)
- communes ayant des contraintes fortes sur le foncier (type PPRI par exemple) motivées par un rapport détaillé

C- MAJORATION

Un taux de majoration simple maximum est à minima imputé aux communes carencées, soit le rapport entre le nombre de LLS non réalisé et l'objectif triennal 2011-2013. La durée de la majoration est fixée pour l'ensemble des communes carencées à 3 ans.

Les textes permettent la modulation du taux de majoration jusqu'à x 5 au titre du bilan 2011-2013 uniquement dans le cas où la commune est « doublement carencée », c'est-à-dire qu'elle n'a atteint ni ses objectifs 2011-2013, ni ses objectifs 2013 (c'est-à-dire ses objectifs triennaux proratisés durant les 3 derniers trimestres de l'année 2013.)

La majoration de x2 devrait être la norme. La majoration de x5 doit être dissuasive.

La majoration x 5 serait appliquée aux communes manifestement récalcitrantes à la construction de logements locatifs sociaux : objectifs non atteints, pas de conventionnement EPF, pas de servitude de mixité sociale dans le PLU.

Cette majoration pourrait être levée en cas de conventionnement avec l'EPF ou a minima de mise en place d'une garantie d'emprunt (ou de rachat si les textes évoluent) et/ou de mise en place de servitudes de mixité sociale dans le PLU.

Le préfet de département peut exonérer de cette majoration maximale les communes présentant de **graves** difficultés financières.

II. Résultat du bilan triennal 2011-2013

Pour ce quatrième bilan, 146 communes avaient pour objectif de réaliser 19 899 logements sur 3 ans. Au total, 19 040 logements ont été comptabilisés durant la période 2011-2013, soit un taux de réalisation à l'échelle régionale de 95 %.

Parmi ces 146 communes, 110 n'ont pas atteint leur objectif triennal de réalisation de LLS.

Le tableau ci-dessous fournit plus de précisions par département.

	Nombre de communes concernées par le 4ème bilan triennal	Objectifs de réalisation de LLS	Réalisation de LLS	Taux de réalisation	Nombre de communes	
					Objectifs NON atteints	Objectifs atteints
Alpes-maritimes	36	7 910	6 392	81%	27	9
Bouches-du-Rhône	62	5 855	7 694	131%	47	15
Var	30	4 795	4 041	84%	21	9
Vaucluse	18	1 339	913	68%	15	3
Total PACA	146	19 899	19 040	95 %	110	36

1. Les communes exemptées

Le 3 juillet 2014 le Comité Régional de l'Habitat (CRH) s'est réuni pour statuer sur les propositions d'exemption des communes n'ayant pas réalisé leur objectif triennal 2011-2013.

Les membres du CRH ont émis un avis favorable majoritairement sur l'exemption de 20 communes selon les critères préalablement établis.

ALPES MARITIMES : 5 communes
<p>▣ BIOT : a réalisé 97% de son objectif triennal et 176% de ses objectifs triennaux cumulés. La commune dispose d'une convention d'adhésion avec l'EPF, met en place une politique foncière municipale au profit du LLS. Elle prépare des projets de LLS à développer à moyen terme. Elle a également mis en place différents outils d'urbanisme (servitudes de mixité sociale, majoration des droits à bâtir). Les contraintes relatives aux sites classés et monuments historiques peuvent être qualifiées de moyennes sur la zone urbanisée.</p>
<p>▣ NICE : a réalisé 84% de son objectif triennal et 83% de ses objectifs triennaux cumulés. La commune dispose de plusieurs conventions avec l'EPF. De nombreux projets sont programmés à court, moyen et long terme (plaine du Var notamment) pour un volume de logements important. Elle a mis en place des outils d'urbanisme (servitudes et secteurs de mixité sociale, exonération de la taxe d'aménagement pour les PLUS). Les contraintes relatives aux PPRnaturels peuvent être qualifiées de moyennes sur le territoire de la commune.</p>
<p>▣ SAINT LAURENT DU VAR : a réalisé 98% de son objectif triennal et 69% de ses objectifs triennaux cumulés. La commune dispose d'une convention d'adhésion avec l'EPF. Plusieurs préemptions ont été réalisées en 2013 dans le cadre du transfert de DPU à l'Etat, en collaboration étroite avec la commune. De nombreux projets sont programmés à court et long terme. Des outils d'urbanisme ont été mis en place (servitudes de mixité sociale, surCOS, exonération de la taxe d'aménagement). Un PPRinondation induit, sur une zone localisée, une contrainte forte.</p>
<p>▣ SOSPEL : a réalisé 95% de son objectif triennal . Cette commune est entrée dans le dispositif en 2011. Elle rencontre des difficultés sur deux opérations (dont une en projet de convention EPF) qui ont retardé sa production prévisionnelle. Elle envisage désormais de travailler sur l'acquisition amélioration pour compléter ses objectifs.</p>
<p>▣ VILLEFRANCHE SUR MER a réalisé 96% de son objectif triennal. La commune dispose d'une convention multi-sites avec l'EPF via NCA. Un projet est programmé pour l'année 2014. Des outils d'urbanisme ont été mis en place (servitudes de mixité sociale et secteurs à pourcentage, exonération de la taxe d'aménagement). .</p>

BOUCHES-du-RHONE : 5 communes

▣ **BARBENTANE** : le nombre de LLS manquant pour atteindre l'objectif triennal est de 2. La commune a donc atteint 92% de son objectif triennal. La commune a réalisé des acquisitions afin de construire du logement locatif social (LLS), même si l'opération est plus complexe que prévu au regard du PPRi Durance. Les documents d'urbanisme ont été modifiés afin de prendre en compte la production de LLS. La commune a par ailleurs conventionné avec l'EPF PACA pour mettre en place une stratégie foncière.

▣ **BOUC BEL AIR** : le nombre de LLS manquant pour atteindre l'objectif triennal est de 6. La commune a donc atteint 94% de son objectif triennal. La commune s'est mobilisée sur la production de LLS et a conventionné avec l'EPF PACA pour mettre en place une stratégie foncière. Le taux de LLS progresse régulièrement depuis 2004 et une révision du PLU va être engagée.

▣ **CARNOUX EN PROVENCE** : le nombre de LLS manquant pour atteindre l'objectif triennal est de 6. La commune a atteint 77% de son objectif triennal. La commune s'est mobilisée sur la production de LLS, malgré de très fortes contraintes de développement urbain (PPRi), puisqu'elle ne dispose d'aucune possibilité d'extension. La production de logements, notamment social, est donc limitée à du renouvellement urbain et de la densification dans le tissu existant, sachant que le tissu urbain est d'ores et déjà relativement dense et les « dents creuses » rares.

▣ **SAINT MITRE LES REMPARTS** : le nombre de LLS manquant pour atteindre l'objectif triennal est de 7. La commune a atteint 88% de son objectif triennal. La commune s'est mobilisée sur la production de LLS et a conventionné avec l'EPF PACA pour mettre en place une stratégie foncière. Un dossier de demande de financement pour une opération comptant 7 LLS a été déposé en toute fin d'année 2013, ce qui a eu pour effet de ne pas en permettre l'instruction et le financement au titre de 2013. Son financement au titre de cette dernière aurait cependant permis à la commune d'atteindre l'objectif de rattrapage qui lui était fixé.

▣ **CABRIES** : La commune a réalisé 89% de son objectif triennal et le nombre de LLS manquant pour atteindre l'objectif triennal est de 9. La commune s'est mobilisée sur la production de LLS. La non atteinte de l'objectif triennal fait suite à l'annulation d'une opération financée de 38 LLS (28 avril 2014) suite un avis défavorable de l'ABF

VAR : 4 communes

▣ **DRAGUIGNAN** : bien que n'ayant réalisé que 51% de son objectif triennal, a réalisé plus de 230% de ses objectifs triennaux cumulés (objectif de 286 logements pour 2008-2010 et 2011-2013, 667 logements produits)

▣ **LE REVEST LES EAUX : Commune entrée dans le dispositif en 2012 et** ayant réalisé 66% de son objectif triennal dans un contexte de fortes contraintes foncières (zone inondable, risque de rupture d'un barrage, site classé et forte déclivité...) et donc peu de constructions possibles, le projet réalisé (les 66% de LLS) représente près de 50% du seul programme de constructions autorisées par la commune. Enfin, il a été convenu avec la mairie qu'une étude spécifique des possibilités serait lancée à la rentrée prochaine. Pour ce qui est du conventionnement avec l'EPF, la convention passée avec TPM permet d'agir en cas d'opportunité.

▣ **VIDAUBAN** : bien que n'ayant pas réalisé son objectif triennal (18%) , elle a réalisé environ 90% de ses objectifs triennaux cumulés (objectif de 144 logements et 128 logements produits). Une liste de projets « fiables » pour la période 2014-2016 a été présentée et à ce jour les deux tiers de l'objectif triennal à venir sont identifiés

▣ **SAINT MANDRIER SUR MER** : le PLU a été annulé (cour administrative d'appel). Les logements sociaux financés sont des opportunités en acquisition amélioration que la commune saisies systématiquement à chaque vente (y compris par transformation de résidence secondaire). A noter, pour la période 2011-2013 les logements sociaux représentent plus de 70 % des logements autorisés sur la commune. Pour ce qui est du conventionnement avec l'EPF, la convention passée avec TPM permet d'agir en cas d'opportunité.

VAUCLUSE : 6 communes

▣ **CHEVAL BLANC** : la commune est entrée dans le dispositif en 2012. Elle a engagé des opérations de LLS qui ont pris du retard. Elle a intégré des outils de mixité sociale dans son PLU. Elle a conventionné avec l'EPF.

▣ **COURTHEZON** : la commune est entrée dans le dispositif en 2012. Elle a intégré des outils de mixité sociale dans son PLU. Elle a engagé des projets de LLS. Elle est contrainte par le risque d'inondation (PPRI de l'Ouvèze).

▣ **LE PONTET** : la commune a produit du logement social avec 133 % de ses objectifs triennaux cumulés sur les 4 périodes. Elle dispose d'un taux de 18,95 %. La part de LLS dans la construction neuve est de 31 %. Les objectifs du PLH 1 ont été atteints. De gros projets de mixité sociale dans le secteur gare et dans la zone commerciale d'Avignon Nord. La commune est conventionnée avec l'EPF.

▣ **LE THOR** : la commune est entrée dans le dispositif en 2012. Commune volontaire et qui a mis en œuvre les outils nécessaires mais qui a rencontré de réelles difficultés notamment liées à des contentieux retardant les projets engagés. La commune est conventionnée avec l'EPF. Le projet gare SNCF est inscrit dans la liste nationale de mobilisation du foncier public.

▣ **ROBION** : la commune est entrée dans le dispositif en 2012. A engagé des projets de logements sociaux. Est impactée par le risque d'inondation (PPRI Coulon-Calavon).

▣ **SORGUES** : la commune a réalisé **92%** de son objectif triennal et **220%** de ses objectifs triennaux cumulés. La SEM de la ville a une dynamique de construction : 56 logements sont inscrits en programmation 2014 pour un objectif PLH de 22 LLS par an.

Suite au CRH du 3 juillet 2014, le préfet de département du VAR a exempté également les communes de Six-Fours-les-Plages et de Saint-Cyr-sur-Mer qui ont atteint 80 % de leur objectif triennal et qui se sont fortement mobilisées pour poursuivre le développement de logements locatifs sociaux à hauteur de leur obligation pour la période 2014-2016 à venir. La décision définitive concernant leur éventuelle carence a été conditionnée par l'atteinte d'un objectif pour l'année 2014. À ce jour l'atteinte de cet objectif est confirmée pour les deux communes.

Au total, **22 communes ont été exemptées** de carence en région PACA

	Nombre de communes concernées par le 4e bilan triennal	Nombre de communes exemptées pour la 4e période triennale
Alpes-maritimes	36	5
Bouches-du-Rhône	62	5
Var	30	4
Vaucluse	18	6
Total PACA	146	20

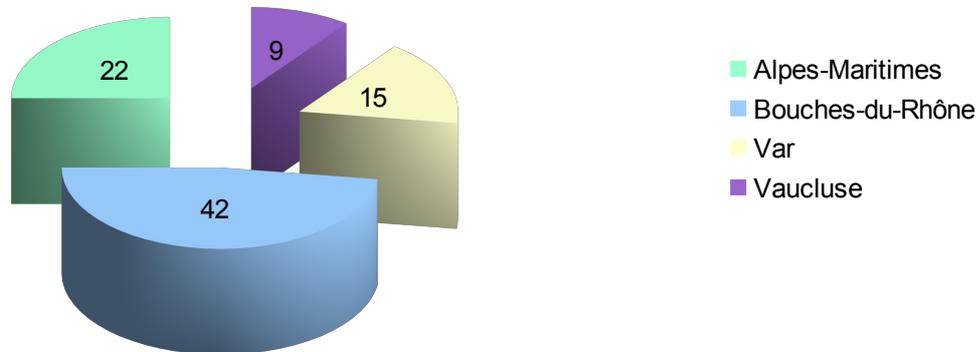
2. Les communes carencées

Les membres du CRH du 3 juillet 2014 ont émis un avis majoritairement favorable sur la carence de 90 communes.

Suite à l'exemption supplémentaire des communes de Six-Fours-les-Plages et de Saint-Cyr-sur-Mer, ceux sont au total **88 communes qui ont fait l'objet d'un arrêté de carence.**

Liste des communes carencées :

répartition des communes en état de carence pour la 4e période triennale



- les Alpes Maritimes

La Colle-sur-Loup	06/08/14	80,21%
Contes	06/08/14	32,81%
Drap	06/08/14	66,67%
Gattières	06/08/14	19,05%
La Gaude	06/08/14	16,67%
Grasse	06/08/14	1,50%
Mandelieu-la-Napoule	06/08/14	68,72%
Menton	06/08/14	36,51%
Pégomas	06/08/14	51,79%
Peymeinade	06/08/14	76,74%
Roquebrune-Cap-Martin	06/08/14	41,67%
Roquefort-les-Pins	06/08/14	70,59%
Le Rouret	06/08/14	31,91%
Saint-Jeannet	06/08/14	86,67%
Tourrette-Levens	06/08/14	60,00%
Tourrettes-sur-Loup	06/08/14	3,45%
La Trinité	06/08/14	66,67%
Vallauris	06/08/14	38,32%
Vence	06/08/14	75,76%
Villeneuve-Loubet	06/08/14	51,10%

- les Bouches-du-Rhône

Nom commune	date arrêté de carence bilan triennal 2011-2013	Taux de réalisation de l'objectif triennal
Allauch	24/07/14	78,07%
Auriol	24/07/14	46,32%
La Bouilladisse	24/07/14	5,00%
Cabannes	24/07/14	0,00%
Carry-le-Rouet	24/07/14	31,51%
Cassis	24/07/14	22,22%
Châteaurenard	24/07/14	64,56%
Cuges-les-Pins	24/07/14	47,92%
Éguilles	24/07/14	35,62%
Ensuès-la-Redonne	24/07/14	32,81%
La Fare-les-Oliviers	24/07/14	26,39%
Fos-sur-Mer	24/07/14	53,95%
Gémenos	24/07/14	39,06%
Gignac-la-Nerthe	24/07/14	23,61%
Gréasque	24/07/14	8,00%
Jouques	24/07/14	0,00%
Lambesc	24/07/14	52,94%
Lançon-Provence	24/07/14	88,00%
Mallermort	24/07/14	0,00%
Marignane	24/07/14	61,35%
Meyrargues	24/07/14	16,67%
Meyreuil	24/07/14	75,76%
Mimet	24/07/14	13,89%
Noves	24/07/14	0,00%
Pélissanne	24/07/14	0,00%
Les Pennes-Mirabeau	24/07/14	5,81%
Peypin	24/07/14	0,00%
Plan-de-Cuques	24/07/14	48,00%
Le Puy-Sainte-Réparate	24/07/14	42,00%
Rognac	24/07/14	10,26%
Rognes	24/07/14	47,73%
Rognonas	24/07/14	47,06%
Roquefort-la-Bédoule	24/07/14	69,70%
Roquevaire	24/07/14	6,10%
Saint-Cannat	24/07/14	47,37%
Sausset-les-Pins	24/07/14	0,00%
Sénas	24/07/14	70,59%
Simiane-Collongue	24/07/14	48,89%
Tarascon	24/07/14	51,67%
Velaux	24/07/14	0,00%
Venelles	24/07/14	53,09%
Ventabren	24/07/14	0,00%

- Le Var

Code INSEE	Nom commune	date arrêté de carence bilan triennal 2011-2013	Taux de réalisation de l'objectif triennal
83004	Les Arcs	24/07/14	1,47%
83009	Bandol	24/07/14	74,58%
83016	Le Beausset	24/07/14	50,85%
83027	La Cadière-d'Azur	24/07/14	0,00%
83034	Carqueiranne	24/07/14	57,41%
83035	Le Castellet	24/07/14	0,00%
83047	La Crau	24/07/14	31,51%
83058	Flayosc	24/07/14	60,00%
83061	Fréjus	24/07/14	66,89%
83072	Lorgues	24/07/14	0,00%
83086	Le Muy	24/07/14	8,08%
83123	Sanary-sur-Mer	24/07/14	71,67%
83130	Solliès-Pont	24/07/14	62,22%
83131	Solliès-Toucas	24/07/14	0,00%
83144	La Valette-du-Var	24/07/14	23,74%

- Le Vaucluse

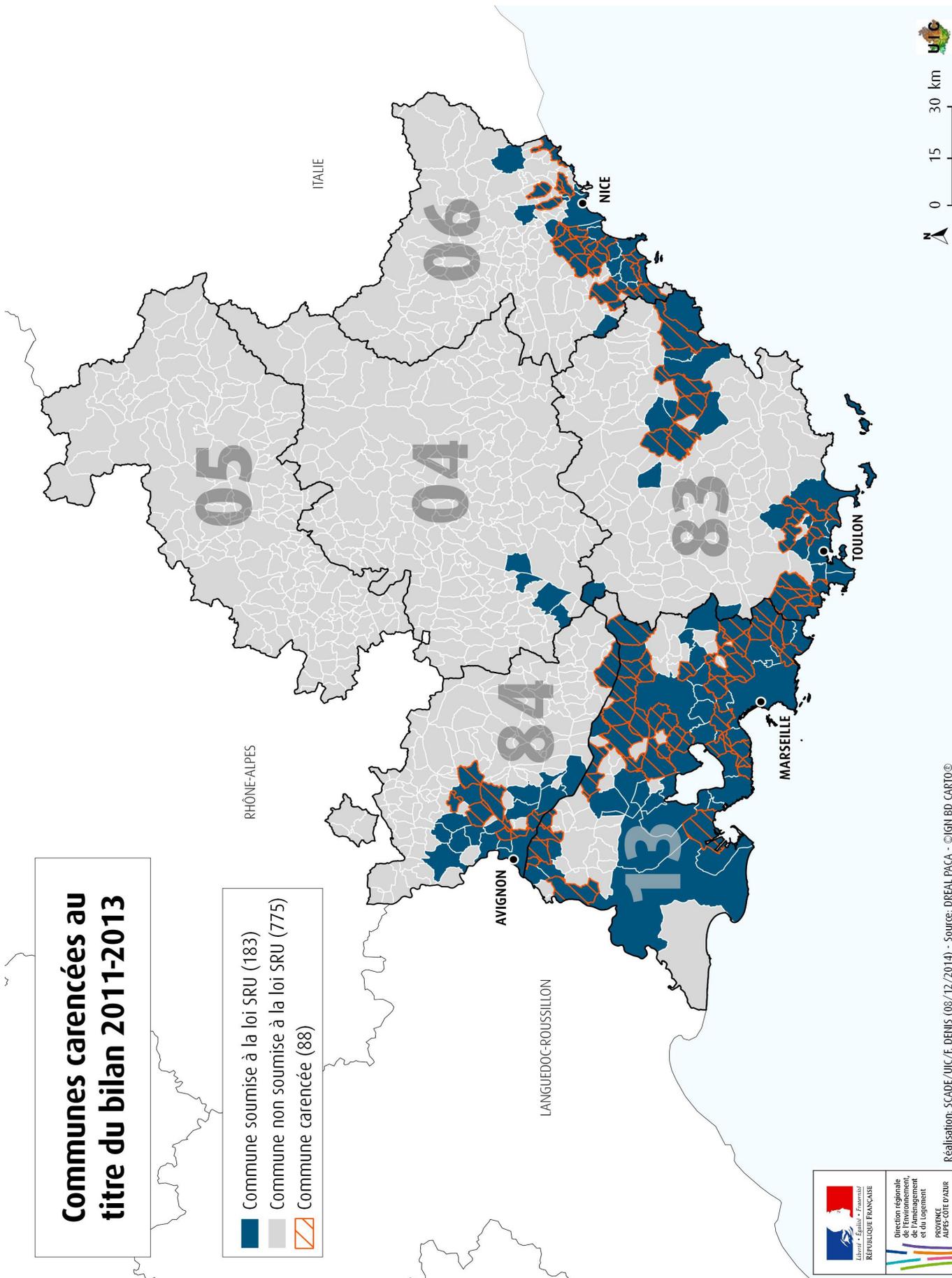
84072	Mazan	27/07/14	29,27%
84080	Monteux	27/07/14	66,66%
84081	Morières-lès-Avignon	27/07/14	56,96%
84088	Pernes-les-Fontaines	27/07/14	26,73%
84089	Pertuis	27/07/14	49,64%
84119	Saint-Saturnin-lès-Avignon	27/07/14	2,22%
84141	Vedène	27/07/14	75,90%

Parmi ces 88 communes carencées, **10 ont un taux de réalisation de 0 %**:

- **Bouches-du-Rhône : Cabannes, Jouques, Mallemort, Les Pennes-Mirabeau, Sausset-les-Pins et Ventabren**
- **Var : La Cadière-d'Azur, le Castellet, Lorgues et Solliès-Toucas**

Communes carencées au titre du bilan 2011-2013

- Commune soumise à la loi SRU (183)
- Commune non soumise à la loi SRU (775)
- Commune carencée (88)



Réalisation: SCADE/UIC/F. DENIS (08/12/2014) - Source: DREAL PACA - ©IGN BD CARTO©

3. Les communes majorées

A- Majoration simple

Les membres du CRH se sont mis d'accord le 3 juillet 2014 pour qu'un taux de majoration simple maximum soit à minima imputé aux communes carencées, soit le rapport entre le nombre de LLS non réalisé et l'objectif triennal 2011-2013.

Toutefois, suite à la commission départementale, le préfet du **VAR** a décidé d'annuler la majoration fixée dans l'arrêté de carence du 27 juillet 2014 pour la commune de Solliès-Pont qui réalise des efforts importants et continus en matière de construction de LLS et que des projets sont d'ores et déjà identifiés et fiabilisés pour la période 2014-2016.

Concernant le **VAUCLUSE**, le préfet de département a proposé de ne pas majorer le prélèvement des communes entrées dans le dispositif SRU en 2008 suite à la loi DALO.

Concernant les **ALPES MARITIMES**, des projets sont déjà identifiés et fiabilisés sur des secteurs à fort enjeu. Le préfet de département a donc décidé de minorer les majorations simples des communes de Grasse, Menton et Vallauris et de carencer sans majoration les communes de La Trinité, Mandelieu, Peymeinade, Roquefort les Pins, St Jeannet et Vence.

B- Majoration jusqu'à x5

Sur les 88 communes carencées, 60 d'entre elles n'ont pas réalisé 25 % de leur objectif triennal en 2013 et auraient pu voir leur prélèvement majoré jusqu'à x5.

Suite aux commissions tenues dans chaque département, il a été retenu de majorer le prélèvement de façon exceptionnelle pour 17 communes dont 8 d'entre elles auront une majoration des pénalités par cinq.

Département	Alpes Maritimes	Bouches-du-Rhône	Var	Vaucluse	Total
Communes carencées pouvant être majorée jusqu'à 5 fois	15	30	9	6	60
Nombre de communes majorées de façon exceptionnelle dont nombre de communes majorées par 5	5	5	7	0	17

Concernant le **VAUCLUSE**, selon les principes régionaux, la majoration x 5 n'a pas été appliquée aux communes, considérant qu'elles ne sont pas manifestement récalcitrantes à la construction de logements locatifs sociaux : elles disposent toutes d'une convention avec l'EPF PACA.

Concernant les **BOUCHES-DU-RHONE**, parmi les 6 communes ayant un taux de réalisation de 0 % pour ce bilan triennal, seule la commune de Ventabren fait l'objet d'une majoration du prélèvement x5. Les autres communes sont uniquement soumises à la majoration simple maximale.

	Alpes-Maritimes	Bouches-du-Rhône	Var	Vaucluse	TOTAL
Sans majoration	6	0	1	5	12
Majoration minorée	3	0	0	0	3
Majoration simple	8	37	7	4	56
Majoration jusqu'à X5	5 (dont 4 x5)	5 (dont 1x5)	7 (dont 3 x5)	0	17

Liste des communes pouvant être soumises à une majoration du prélèvement jusqu'à x5 :

Département	communes	Taux de majoration appliquée
Alpes Maritimes	Contes	5
	Le Cannet	2,70
	Le Rouret	5
	Pegomas	5
	Tourette Levens	5
Bouches-du-Rhône	Ventabren	5
	Carry-le-Rouet	2
	Mimet	2
	Peypin	2
	Pélissanne	2
Var	Sanary-sur-Mer	2
	Le Beausset	2
	Les Arcs	3
	La Cadière-d'Azur	4
	Solliès Toucas	5
	Lorgues	5
	Le Castellet	5

Toutefois, la loi du 18 janvier 2013 stipule que le prélèvement majoré ne peut excéder 5 à 7,5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune.

Ainsi, les taux de majoration réels appliqués dans les **ALPES MARITIMES** et le **VAR** seront :

Département	Communes concernées par un plafonnement de la majoration	Tx de majoration réel
Alpes Maritimes	Contes	2,71
	Le Roure	2,28
	Pegomas	3,06
	Tourette-Levens	2,64
Var	La Cadière-d'Azur	2,16
	Solliès Toucas	3,35
	Lorgues	3,41
	Le Castellet	2,55
Bouches-du-rhône	Ventabren	1,94*

* clause de revoyure annuelle

Communes carencées majorées (hors majoration simple) au titre du bilan 2011-2013

 Commune carencée (88)

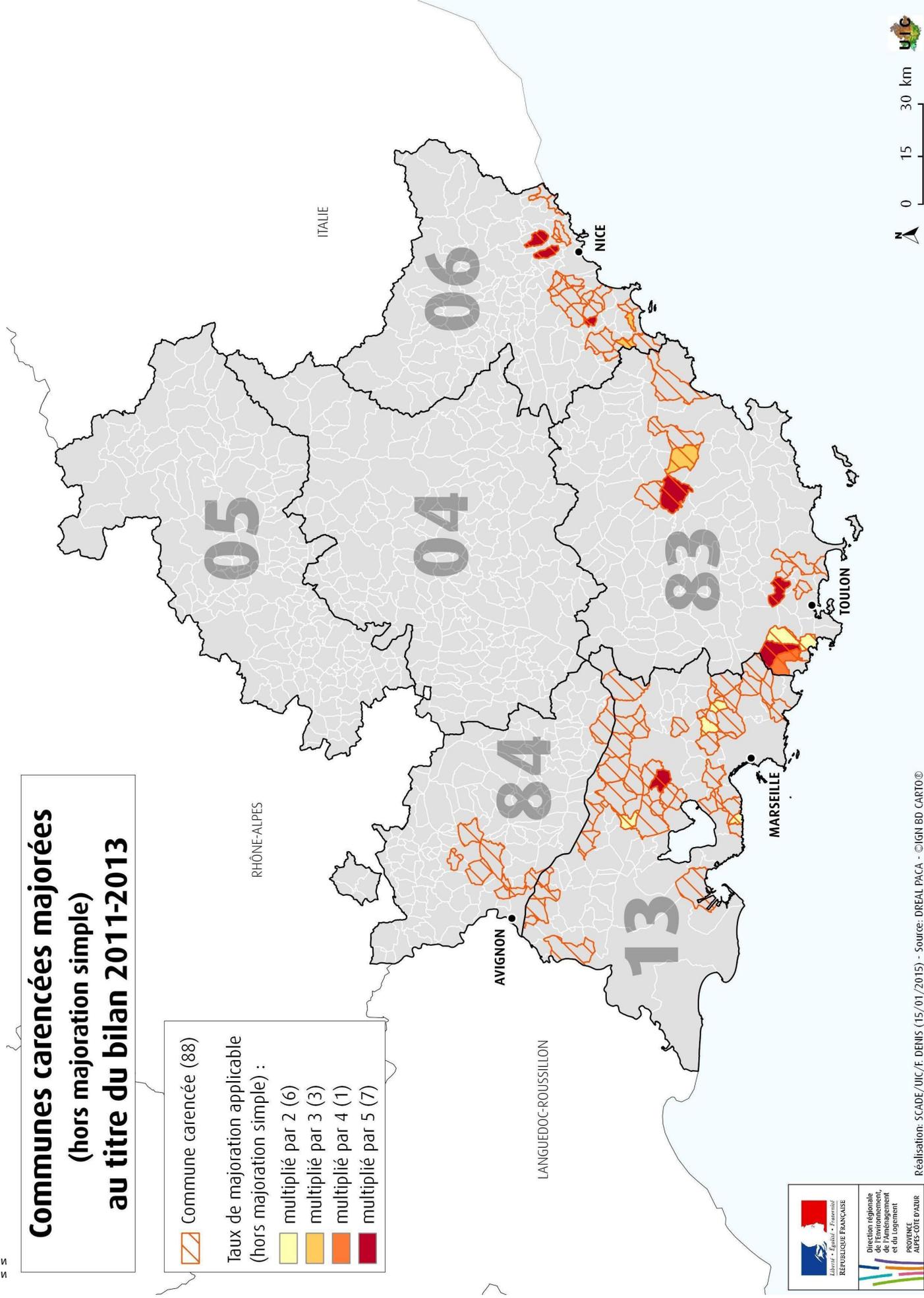
Taux de majoration applicable
(hors majoration simple) :

 multiplié par 2 (6)

 multiplié par 3 (3)

 multiplié par 4 (1)

 multiplié par 5 (7)

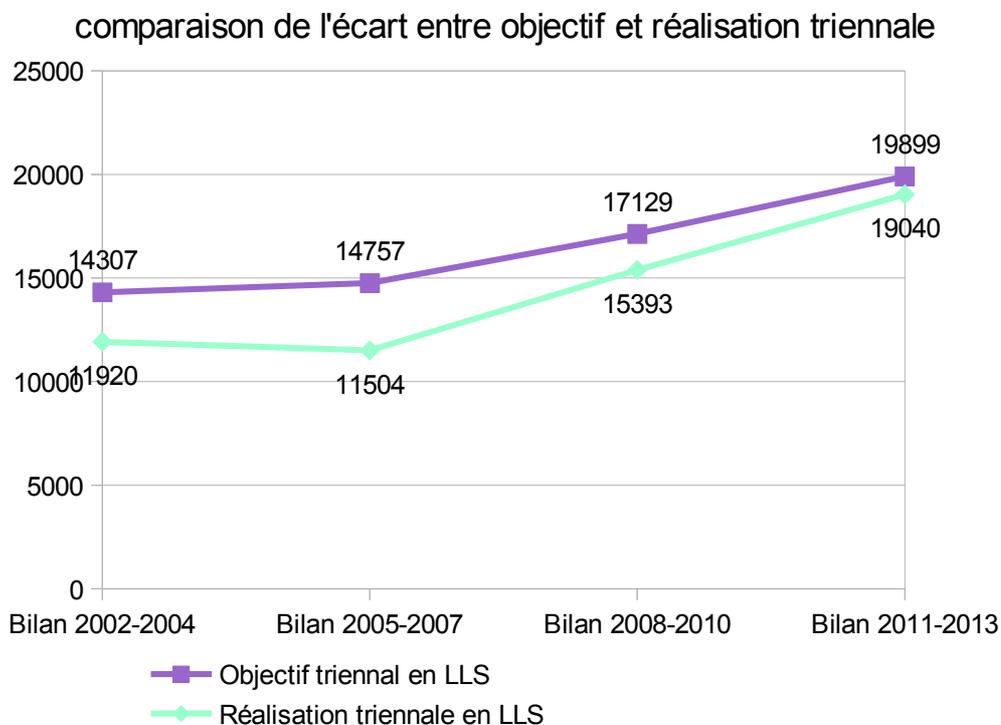


III. Les effets de la Loi SRU en PACA

1. Retour sur les précédents bilans

	Nombre de communes concernées	Objectif triennal de réalisation de LLS	Réalisation effective	Taux de réalisation	Nombre de communes n'ayant pas atteint les objectifs triennaux	Nombre de communes carencées
Bilan 2002-2004	99	14 307	11 920	83,3 %	87	31
Bilan 2005-2007	99	14 757	11 504	78 %	78	61
Bilan 2008-2010	137	17 129	15 393	89,9 %	92	69
Bilan 2011-2013	146	19 899	19 040	95,7 %	110	88

Sur la courbe ci-dessous, on constate que des efforts sont faits ces dernières années pour atteindre les objectifs de réalisation de LLS en PACA.



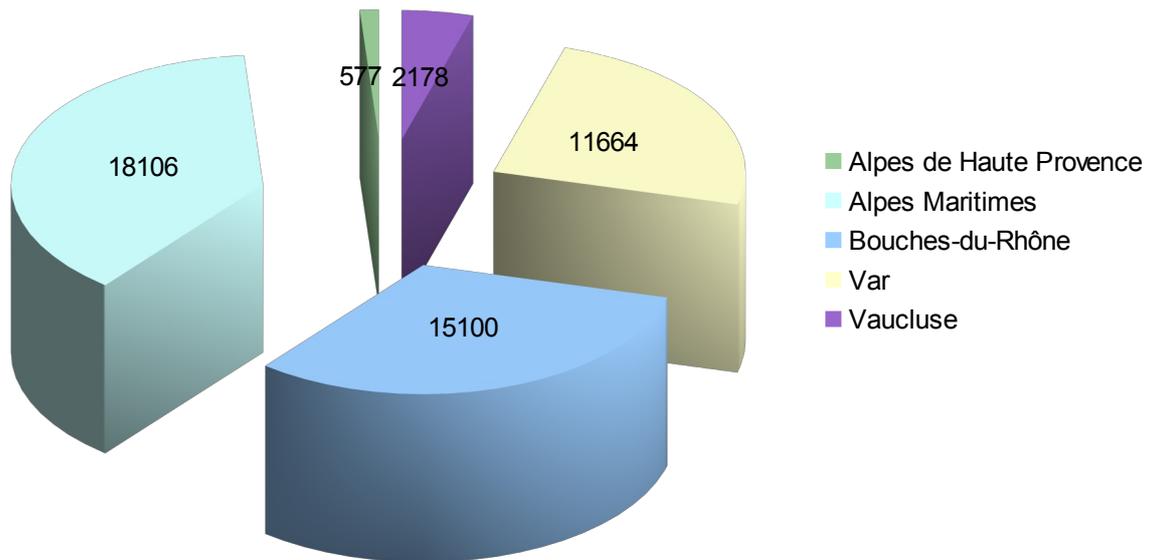
2. Cinquième période triennale 2014-2016

Pour cette cinquième période triennale, 178 communes sont concernées par la loi SRU.

Cette cinquième période voit le département des Alpes de Haute Provence entrer dans le dispositif SRU article 55, avec 4 communes soumises à l'obligation de 25 % de LLS en 2025.

L'objectif triennal de réalisation de LLS est 48 000 LLS.

objectif triennal 2014-2016 par département



IV. Conclusion

Pour ce bilan triennal 2014-2016, **110 communes** n'ont pas atteint leur objectif de réalisation triennal. Parmi ces 110 communes, **22 communes** ont été exemptées selon des principes régionaux et **88 communes** ont été carencées, soit 80 % des communes n'ayant pas atteint leur objectif triennal.

L'instruction ministérielle du 27 mars 2014 demandait aux préfets de faire preuve de grande fermeté à l'égard des communes récalcitrantes ne respectant pas délibérément leurs objectifs de rattrapage notamment celles dont le bilan 2011-2013 serait particulièrement négatif.

A ce titre, **60 communes** ont été recensées sur la région PACA comme pouvant être majorées jusqu'à x5 dont 10 ayant réalisé 0 % de leur objectif triennal.

Sur ces 60 communes, **17** ont fait l'objet d'une majoration jusqu'à x5, soit 30 % des communes.

Afin de ne pas freiner la construction de LLS pour la cinquième période triennal et d'encourager les communes à continuer leurs efforts de production en matière de logements, les préfets de département et notamment dans les Bouches-du-Rhône ont décidé de quintupler peu de communes par rapport au nombre de possibilité.

Toujours dans cette dynamique d'encourager la production de LLS, pour la prochaine période triennale, les préfets de département ont pris, chacun, le parti de revoir la majoration imputée aux communes carencées en fonction des efforts réalisés de manière annuelle.

Ainsi, la période triennale 2014-2016 sera une période difficile en matière de production de logement et d'atteinte de l'objectif. Toutefois, tous les acteurs du secteur restent mobilisés et cherchent à faciliter la production de logements sociaux pour les projets à venir.

Les conditions de logement sont particulièrement difficiles dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la plus chère sur le plan immobilier après l'Île-de-France. Le niveau de prix atteint sur les marchés foncier et immobilier s'est déconnecté du revenu des habitants de la région. Or, le retard pris sur les obligations SRU est considérable : le taux de logement social n'a pas décollé depuis 14 ans, maintenu en dessous de 13 %.

Il s'agit donc, au-delà des besoins usuels, de répondre aux besoins non satisfaits des années précédentes. C'est la raison pour laquelle la loi SRU, impose dès 2014 la réalisation de plus de 48 000 logements locatifs sociaux sur 3 ans en PACA, soit 16 000 logements par an. Avec 88 communes carencées, le bilan de cette quatrième période triennale montre que la fermeté de l'Etat à l'égard des communes est un des moyens utilisés en PACA pour améliorer la situation.

Mais l'objectif annuel de 16 000 logements est deux fois plus important que la production moyenne de ces dernières années. Dans les Alpes-Maritimes, les obligations SRU représentent le nombre total de logements construits par an.

La construction neuve ne peut plus être la seule réponse aux besoins de logements locatifs sociaux. La diversité des modes de production s'impose qu'il s'agisse de dynamiser une politique plus ambitieuse d'acquisition-amélioration, surtout dans les territoires où le foncier est le plus contraint (zones de montagne, zones touristiques, arrière-pays et zones littorales à l'est de la région), de densifier ou de rénover davantage de logements. La politique nationale de l'Anah pourrait elle aussi être adaptée au contexte régional en incitant les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements.

Plus globalement, l'action doit porter sur l'ensemble des paramètres qui permettront d'augmenter massivement la production : mobilisation du foncier (foncier public, action de l'EPF, révision des PLU, régulation des prix du marché), mobilisation de tous les maîtres d'ouvrage (bailleurs sociaux de la région et extérieurs, promoteurs privés, associations), mobilisation des financements (Etat, collectivités, CDC, Action logement) et enfin mobilisation des élus par la promotion du logement social. C'est ce qui est engagé en PACA depuis la signature de la charte d'engagement pour le logement et de mobilisation du foncier en juillet 2014 .