



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION  
PROVENCE-ALPES  
CÔTE D'AZUR

# COMITÉ RÉGIONAL L'HABITAT DE

**CRH**

**Séance plénière du 22 septembre 2014**

**Relevé de décisions**

# **Comité régional de l'habitat**

22 septembre 2014 – 14h30

Préfecture de région – Salons d'honneur

## **Ordre du jour**

- 1 – LLS – Logements Locatifs Sociaux  
Prévision de la programmation 2014 du parc public et propositions de redéploiements d'enveloppes budgétaires
- 2 – ANAH – Bilan et perspectives actualisées
- 3 – Nouveau zonage de tension ABC du besoin en logement
- 4 – LHI – Création d'un pôle régional de lutte contre l'habitat indigne
- 5 – MOI – Avis sur demande d'agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion
  - AMPIL
  - Fraternité Salonnaise

## **Liste des participants**

**Président :** Monsieur Michel CADOT, Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur

### **Le premier collège était représenté par :**

- Madame Colette CHARRIAU, Vice Présidente du Conseil Régional
- Madame Arlette FRUCTUS, Conseillère Régionale et Conseillère d'arrondissement de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole
- Madame Christine MINET, Conseillère communautaire de la communauté d'agglomération Sophia-Antipolis

### **Le deuxième collège était représenté par :**

- Monsieur René NOSTRIANO, Ordre Régional des Architectes
- Monsieur Patrick FAUCHER, Syndicat national des aménageurs lotisseurs
- Monsieur Stéphane PEREZ, Fédération des promoteurs immobiliers
- Monsieur Stéphane BONNOIS, Action logement (UESL)
- Monsieur Hervé GHIO, Fédération des entreprises publiques locales (EPL)
- Monsieur Thierry MOALLIC, Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL)
- Madame Claude BERTOLINO, Etablissement public foncier (EPF)
- Monsieur Lionel LABRY, ARHLM
- Monsieur Philippe OLIVIERO, ARHLM
- Monsieur Hubert VOGLIMACCI, ARHLM
- Monsieur Didier SOREL, Caisse des dépôts et consignations

### **Le troisième collège était représenté par :**

- Madame Marie-Pierre GAMBA, Union régionale pour l'habitat des jeunes PACA (URHAJ)
- Monsieur Fathi BOUAROUA, Fondation Abbé Pierre pour le logement des personnes défavorisées
- Monsieur Abdelkader ATIA, Fédération des associations pour la promotion et l'insertion pour le logement (FAPIL)
- Madame Rose-Marie SERGENT, Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (FNARS)
- Madame Isabelle TARDIVO, Association pour le développement des relations intercommunautaires méditerranéenne (ADRIM)
- Monsieur Patrick HAUTIERE, Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)
- Madame Marie-Andrée GAGNIERE, Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires de Marseille et des Bouches-du-Rhône
- Madame Géraldine MEYER, Union inter-fédérale des organismes privés non lucratifs, sanitaires et sociaux (URIOPS)
- Monsieur Marc JEANJEAN, Union professionnel du logement accompagné (UNAFO)
- Madame Colette KERN, FO
- Monsieur Patrick PROST, CFDT
- Monsieur Jean-Louis LAURENT, CGT
- Monsieur Michel HENRY, Union patronale régionale PACA
- Monsieur Jean-Marie VIAL, Union nationale de la propriété immobilière (UNPI 13)

### **Autres participants :**

- Monsieur Thierry SABADEL, Fédération des entreprises publiques locales (EPL)
- Madame Marjolaine DUCROCQ, Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale FNARS

- Madame Emmanuelle DOMRAULT, Conseil régional
- Monsieur Christian MAGNIER, FAPMIL
- Monsieur Fabrice AVIT, SAN Ouest Provence
- M. E. VINCENT, Conseil général 13
- M. A. BIANCOTTO, Conseil général 13
- Monsieur Lazize IKHERBANE, Conseil général du Vaucluse
- Madame Anne-Lyse GORUSS, Métropole Nice Côte d'Azur
- Madame Marie MARTIN-RAGET, communauté urbaine Marseille Provence Métropole
- Monsieur Serge LERDA, communauté d'agglomération du Pays d'Aix
- Madame Nathalie PACE, communauté d'agglomération du Pays d'Aix
- Madame Coryne AGOSTINI, communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
- Madame Christelle MOUREN, communauté d'agglomération Agglopoie Provence
- Madame Chantal VARELIETTE, communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée
- Monsieur Jean-Philippe FOUCHEROT, communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée
- Madame Chantal HUGOT-JANCOU, Fondation Abbé Pierre
- Monsieur François Xavier NOEL, DDT 04
- Monsieur Christian DELANGLE, DDTM 06
- Madame Stéphanie SASSONE, Agence Régionale de Santé
- Madame Virginie GOGOSIO, DDTM 13
- Monsieur Gilles SERVANTON, DDTM 13
- Monsieur Pierre HANNA DDCS 13
- Monsieur G. BRULAS, DDCS 04
- Madame Catherine BLUNEAU, DDTM 83
- Madame Frédérique MANOURY, Secrétariat Général pour les Affaires Régionales
- Madame Toussainte VELTZ, Secrétariat Général pour les Affaires Régionales
- Madame Anne-France DIDIER, DREAL
- Monsieur Yves LE TRIONNAIRE, DREAL
- Madame Géraldine BIAU, DREAL
- Madame Valérie MAITENAZ, DREAL
- Madame Eve LESUEUR, DREAL
- Madame Séverine ESPOSITO, DREAL
- Madame Brigitte VAUTRIN, DREAL
- Monsieur Luc PETITPAIN, DREAL
- Monsieur Hervé WATTEAU, DREAL
- Monsieur Denis JUNG, DREAL

**Excusés :**

- Monsieur Claude HAUT, Président du Conseil général du Vaucluse
- Madame Michèle FOURNIER-ARMAND, Vice-présidente du Conseil général du Vaucluse
- Madame Dominique ESTROSI, Vice-présidente de la métropole Nice Côte d'Azur
- Madame Martine CORSO, FO
- Monsieur Claude SOBRERO, Union régionale pour l'habitat des jeunes URHAJ
- Monsieur Jean-Marc TOMI, Action logement (UESL)
- Madame Aline CATUGLERI, Union patronale régionale (UPR) PACA
- Madame Isabelle BUROT BESSON, Association des Paralysés de France (APF)
- Monsieur Joseph DOMINICI, Association des Paralysés de France (APF)

Le secrétariat du Comité Régional de l'Habitat est assuré par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

## **Relevé de décisions**

---

### **LLS – Logements Locatifs Sociaux**

#### **Prévision de la programmation 2014 du parc public et propositions de redéploiements d'enveloppes budgétaires**

##### **Constat au 18/09/2014**

Seulement 1375 logements sont financés (PLUS/PLAI) ou agréés (PLS) soit 11 % des objectifs fixés au CRH du 19 février 2014 qui comportaient 12 500 logements dont 8 946 (PLUS/PLAI). Sept territoires de gestion sur treize ont validé des dossiers de demande de subvention ou d'agrément.

L'enquête effectuée au 15/09/2014 auprès des territoires de gestion révèle une annonce de 10 010 logements d'ici la fin de l'année soit – 20 % des objectifs du CRH. Cette perspective de logements reste supérieure à la production des 8 763 logements réalisés en 2013.

##### **Proposition de redéploiement** : 10 010 logements dont 8 065 PLUS/PLAI

Concernant les PLUS/PLAI

- 6 territoires sont en hausse :  
+3 % pour ACCM et CAVEM, +7 % DDTM 83, + 21 % DDT 84, + 22 % DDT 05, + 80 % Agglopoles

- 1 territoire se maintient : MPM

- 6 territoires sont en baisse :  
-1 % CAD, -26 % DDT 04, -27 % PAE, -29 % DDTM 13, -30 % NCA, -39 % DDTM 06

##### **Nouveaux objectifs 2014**

10 010 logements dont 8 065 PLUS/PLAI

40,8 M€ budget de l'État moins 2,5 M€ soit une baisse de 6 %

9,6 M€ Action Logement (part surcoût foncier) moins 1,8 M€ soit une baisse de 16 %

2,5 M€ remis à disposition d'autres régions

##### **Avis du CRH**

Le CRH émet un avis favorable à la majorité moins 4 abstentions à cette proposition de redéploiement.

### **ANAH – Habitat privé**

##### **Constat au 22/09/2014**

La consommation des crédits ANAH est de 53 % de la dotation actuelle de 23 M€. Un gel de 15 à 25 % de cette dotation est susceptible d'être opéré à l'issue du conseil d'administration de l'ANAH du 7 octobre 2014. La dotation diminuée nécessite un redéploiement des crédits entre les territoires.

Au regard des dossiers remontés par les territoires de gestion, la dotation globale de 23 M€ serait consommée en totalité pour fin 2014. Devant le stock important de dossiers correspondants à de réels besoins, une demande de maintien de la dotation PACA a été adressée par M. le préfet de Région à la directrice générale de l'ANAH.

##### **Propositions de redistribution**

3 scénarios de redéploiement sur la base du niveau de consommation des territoires sont proposés pour avis au CRH :

Scénario 1 : maintien de la dotation à 23 M€ avec une nouvelle répartition des dotations où 6 territoires DL06, MNCA, DL13, CUMPM, CAPAE, DL83 et DL 84 verraient leur dotation progresser de 3 à 52 %. Les 7 autres territoires auraient une diminution de leur dotation de 11 à 61 %.

Scénario 2 : gel de 15 % représentant une dotation de 19,5 M€ où seuls les 4 territoires DL06, DL13, CUMPM et CAPAE verraient leur dotation progresser de 20 à 33 %. Les 9 autres territoires auraient une diminution de leur dotation de 11 à 55 %.

Scénario 3 : gel de 26 % représentant une dotation de 17,2 M€ où seuls les 4 territoires DL06, DL13, CUMPM et CAPAE verraient leur dotation progresser de 2 à 21 %. Les 9 autres territoires auraient une diminution de leur dotation de 11 à 65 %.

### **Avis du CRH**

Le CRH émet un avis favorable à la majorité moins 3 abstentions sur les 3 scénarios de redistribution.

Le scénario le plus adapté aux décisions du conseil d'administration sera appliqué. Par ailleurs les délégations de crédits seront adaptées en temps réel dans la limite du budget voté en conseil d'administration.

## **Zonage ABC – Nouveau zonage de tension du besoin en logement**

Par arrêté du 1/08/2014, le nouveau zonage ABC ne déclassé aucune commune en zone C et surclasse 167 communes de la région.

Ce nouveau zonage :

- nécessite aux 29 communes déclassées regroupant 57 729 habitants en zone B2 d'obtenir un agrément dérogatoire pour continuer à être éligibles au dispositif de défiscalisation. Communes périurbaines situées principalement dans les Alpes Maritimes et le Var ainsi que sur la partie Rhodanienne de l'agglomération d'Avignon.

- permet de dynamiser la construction par une attractivité renforcée pour les investisseurs sur les 167 communes surclassées regroupant 2 626 367 habitants situées sur la métropole Aix-Marseille et l'agglomération Toulonnaise.

### **Portée du zonage**

Dispositif de défiscalisation de l'investissement locatif intermédiaire « Duflo »

- le zonage fixe l'éligibilité au dispositif (A et B1, B2 sur agrément du préfet de région).
- Le zonage fixe les plafonds de ressources et de loyers.

Aide à l'accession

- le zonage fixe les conditions d'application du prêt à taux zéro plus (PTZ+), du prêt d'accession sociale (PAS) et du prêt social de location-accession (PSLA)

Aides à la pierre

- le zonage fixe les plafonds de ressources et des loyers des logements conventionnés par l'ANAH
- le zonage fixe les plafonds de loyers des logements sociaux financés par un prêt PLS

01/01/2015 Entrée en vigueur du nouveau zonage

## **LHI – Création d'un comité régional de lutte contre l'habitat indigne**

La région PACA est particulièrement concernée par l'habitat indigne avec 134 976 logements représentant 7 % du parc de résidences principales. Le département des Bouches du Rhône représente à lui seul 47 % du total régional avec notamment 40 000 logements privés potentiellement indigne sur la ville de Marseille.

La charte d'engagement pour le logement et de mobilisation du foncier signée le 3/07/2014 en séance plénière du CRH prévoit la mise en place d'un comité régional de lutte contre l'habitat indigne.

Dans le cadre de la lettre circulaire du DIHAL aux préfets du 12 mars 2012, le comité de pilotage régional de lutte contre l'habitat indigne définira une stratégie d'intervention et contribuera à :

- finaliser la mise en place des pôles départementaux
- conforter l'action des pôles existants
- structurer leur organisation et leur action

Ce comité régional se tiendra dans le cadre de la commission développement et amélioration de l'offre en logement (DAOL) du CRH en y associant l'ARS.

## **MOI - Avis sur 2 demandes d'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion**

Le CRH doit donner son avis sur deux demandes d'agrément de Maîtrise d'ouvrage d'insertion visant à professionnaliser la maîtrise d'ouvrage pour toute association souhaitant bénéficier de prêts PLA-I ou d'aides de l'ANAH. L'agrément est délivré par le ministère du logement sans limitation de durée.

### **AMPIL**

L'association Action Méditerranéenne Pour l'Insertion social par le Logement dispose d'un savoir faire complet sur la thématique du logement et de l'habitat. Elle a conduit avec succès plusieurs projets de baux emphytéotiques et possède un droit de propriété sur 9 immeubles, représentant 54 logements. Elle a un projet de 9 logements à Marseille et désire développer son patrimoine.

### **Avis du CRH :**

Le CRH émet un avis favorable à la majorité moins 3 abstentions sur la demande d'agrément d'AMPIL

### **Fraternité Salonaise**

Ce collectif d'association agit dans différentes thématiques de l'accompagnement social avec notamment la gestion d'un CHRS pour hommes de 34 places en bungalows et le projet de construction d'un hôtel d'hébergement d'urgence de 34 chambres. L'association aura recours à une maîtrise d'ouvrage déléguée pour conduire à bien ce projet.

### **Avis du CRH :**

Le CRH émet un avis favorable à la majorité moins 5 abstentions sur la demande d'agrément du collectif Fraternité Salonaise