



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES
CÔTE D'AZUR

COMITÉ RÉGIONAL L'HABITAT DE

CRH

Séance plénière du 24 novembre 2014

Relevé de décisions

Comité régional de l'habitat
Lundi 24 novembre 2014 – 14h30
Préfecture de région – Salons d'honneur

Ordre du jour :

**Mise en œuvre de la charte d'engagement pour le logement
et de mobilisation du foncier**

Rappel du plan d'actions de la charte et des six orientations (DREAL)

Mise en œuvre de l'axe 1 « Anticiper la question du foncier mobilisable »

- Bilans à mi-parcours des Programmes Locaux de l'Habitat de :
 - Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée
 - Communauté d'agglomération Var Esterel Méditerranée
- Bilan d'action pour la mobilisation du foncier public, présentation de nouveaux terrains (DREAL)

Mise en œuvre de l'axe 2 « Construire plus de logements adaptés »

- Arrêtés de carence : suites et illustrations du bilan triennal 2011-2013 (DREAL)

Mise en œuvre de l'axe 3 « Accélérer la rénovation »

- Le nouveau prêt Amiante (CDC)
- Bilan et projets du conseil régional pour la rénovation des parcs privés et publics (Région)

Mise en œuvre de l'axe 4 « Faciliter l'accès et le maintien des personnes défavorisées ou porteuses de handicap »

- Bilan régional du Fonds de solidarité pour le logement 2013 (DREAL)

Mise en œuvre de l'axe 5 « Développer des ingénieries adaptées aux projets »

- Transfert de tutelle de l'Office Public de l'Habitat de la ville d'Avignon à la communauté d'agglomération du Grand Avignon (COGA)
- Palmarès régional de l'habitat 2015 (EPF ou ARHLM)

Mise en œuvre de l'axe 6 « Accompagner la démarche »

- Dynamique et prix des marchés Étude INSEE (EPF/Région)

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 Hélène AUDIBERT, Conseillère communautaire de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée
- Madame Nadine CABITEN, Vice Présidente de la communauté d'agglomération Var Esterel Méditerranée
- Monsieur Jean Marc ROUBAUD, Président de la communauté d'agglomération Grand Avignon

Le deuxième collège était représenté par :

- Monsieur JP PREYRE, Union des syndicats de l'immobilier Marseille-Provence-Corse
- Madame Anne BOURHIS, Fédération des promoteurs immobiliers
- Monsieur Jean Marc TOMI, Action logement (UESL)
- Monsieur Hervé GHIO, Fédération des entreprises publiques locales (EPL)
- Monsieur Thierry MOALLIC, Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL)
- Monsieur Dominique CAPITAINE, Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL)
- Monsieur Emile BAYER, Etablissement public foncier (EPF)
- Monsieur Bernard OLIVER, ARHLM
- Monsieur Joël CANAPA, ARHLM
- Monsieur Philippe OLIVIERO, ARHLM
- Monsieur Hubert VOGLIMACCI, ARHLM
- Monsieur Gérard LAFONT, ARHLM
- Monsieur Didier SOREL, Caisse des dépôts et consignations

Le troisième collège était représenté par :

- Madame Marie-Pierre GAMBIA, 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)
- Monsieur Hans CAZAUX, Association pour le développement des relations intercommunales méditerranéenne (ADRIIM)
- Monsieur Gérald VAUDAY, Union régionale des associations familiales PACA
- Madame Marie-Andrée GAGNIERE, Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires de Marseille et des Bouches-du-Rhône
- Madame Catherine BLANC-TARDY, Syndicat de défense des propriétaires et copropriétaires PACA
- Monsieur Armand BENICHO, Association Handi'toit Provence
- Monsieur Patrick PROST, CFDT
- Monsieur Jean-Marie VIAL, Union nationale de la propriété immobilière (UNPI 13)

Autres participants :

- Monsieur Bernard RANVIER, ARHLM ERILIA
- Madame Marjolaine DUCROCQ, Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale FNARS
- Monsieur Francis CANN, Conseil régional
- Madame Marylène MONGALVY, Conseil régional
- Madame Emmanuelle DOMRAULT, Conseil régional

- Madame Sandrine HENCKEL, Conseil régional
- Madame MC VALLON, Conseil régional
- Monsieur Fabrice AVIT, SAN Ouest Provence
- Monsieur Antoine DELAHAYE, Conseil général 06
- Madame Nicole ROSSI, Conseil général 13
- Madame C. LEMAIRE, Conseil général du Vaucluse
- Madame Hélène DELMOTTE, Métropole Nice Côte d'Azur
- Monsieur Jean Philippe GENOD, communauté urbaine Marseille Provence Métropole
- Madame Liza THORNE, communauté d'agglomération du Pays d'Aix
- Monsieur Lionel MARTIN, communauté d'agglomération du Pays d'Aix
- Madame Laure BERNARD, communauté d'agglomération du Pays d'Aix
- Madame Cathy HEYTE, communauté d'agglomération d'Arles Crau Camargues Montagnette
- Madame Coryne AGOSTINI, communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
- Madame Karine FONTAINE, communauté d'agglomération Dracénoise
- Madame Maguelore DELTORT, communauté d'agglomération Dracénoise
- Madame Aline BRUNO, communauté d'agglomération Dracénoise
- Madame Fabienne NEVEU, Communauté d'agglomération Var Esterel Méditerranée
- Madame Annabelle ASI, Communauté d'agglomération Var Esterel Méditerranée
- Madame Chantal VARELIETTE, communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée
- Monsieur Jean-Philippe FOUCHEROT, communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée
- Madame Catherine FLACHERIE, DDT 04
- Madame Laure NICOLAS, DDTM 06
- Madame Virginie GOGIOSO, DDTM 13
- Monsieur Gilles SERVANTON, DDTM 13
- Madame MURRY, DDCS 13
- Monsieur Francisco RUDA, DDTM 83
- Madame Brigitte PLANE, DDT 84
- Madame Frédérique MANOURY, Secrétariat Général pour les Affaires Régionales
- Madame Toussainte VELTZ, Secrétariat Général pour les Affaires Régionales
- Madame Anne-France DIDIER, DREAL
- Monsieur Eric LEGRIGEOIS, DREAL
- Monsieur Yves LE TRIONNAIRE, DREAL
- Madame Géraldine BIAU, DREAL
- Madame Eve LESUEUR, DREAL
- Madame Cathy PAPAIZIAN, DREAL
- Madame Brigitte CARFANTAN, DREAL
- Madame Brigitte VAUTRIN, DREAL
- Monsieur Luc PETITPAIN, DREAL
- Monsieur Denis JUNG, DREAL

Excusés :

- Monsieur Roger DIDIER, Maire de GAP
- Monsieur Joël GRANIER, Communauté d'agglomération Grand Avignon
- Madame Dominique ESTROSI, Vice-présidente de la métropole Nice Côte d'Azur
- Monsieur Patrick HAUTIERE, Association consommation logement et cadre de vie
- Monsieur Marc JEANJEAN, UNAFO
- 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.

Rappel du plan d'actions de la charte et de ses six orientations.

Plan de relance du logement du 29/08/2014, le premier ministre fixe 6 objectifs :

- 1) Libérer le foncier mobilisable,
- 2) Augmenter l'offre de logements neufs intermédiaires et sociaux
- 3) Favoriser l'acquisition de logements neufs
- 4) Améliorer l'habitat
- 5) Poursuivre la simplification des normes et des règles de construction et d'urbanisme
- 6) Simplifier et recentrer les dispositions de la loi ALUR

Charte d'engagement pour le logement et de mobilisation du foncier signée le 03/07/2014 :

3 nouveaux signataires : l'Union professionnelle du logement accompagné (UNAFO), l'Association pour le logement des travailleurs (ALOTRA) et l'Union régionale CFDT.

Suivi et évaluation de la charte après cinq mois d'engagement : sur les 164 actions – 20 sont opérationnelles – 63 sont en cours – 41 ne sont pas engagées et 40 sont à définir. Plus de 50 % des actions sont mises en œuvre.

Mise en oeuvre de la charte d'engagement pour le logement pour le logement et de mobilisation du foncier.

Axe 1 : Anticiper la question du foncier mobilisable

Suivi de la charte : 43 % des 30 actions sont opérationnelles ou en cours

8 PLH arrivent à échéance en 2016 (CAD, MNCA, CATPM, CARF, CA Aggloprovence, CA Pays de Martigues, CA Pays de Grasse, SAN Ouest Provence)

Les autres PLH doivent faire l'objet d'une modification ou d'une révision avant le 01/01/2016. Les EPCI ont 2 années pour effectuer les modifications.

1-1 Bilans à mi-parcours des programmes locaux de l'habitat

1-1-a : communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM)

Le bilan présenté montre une réelle avancée de la production de logements hors LLS, une bonne typologie de financement, notamment les PLAi et une bonne adaptation aux besoins des publics âgés et des personnes présentant un handicap.

Avis du CRH

Le CRH émet un avis favorable à la majorité moins 4 abstentions (avis réservés) sur le bilan à mi-parcours de TPM et demande à la communauté d'agglomérations d'être vigilante sur la production de LLS sur la deuxième période du PLH en doublant la production annuelle pour arriver à la hauteur des objectifs du bilan triennal 2014/2016.

1-1-b : communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM)

Le bilan présenté est satisfaisant et correspond aux engagements pris malgré un contexte difficile de cette zone qui est la plus tendue du département. Il est noté la réalisation d'une réserve foncière d'accession sociale à la propriété pour les actifs permettant le logement de 450 familles.

Avis du CRH

Le CRH émet un avis favorable à la majorité moins 4 abstentions (avis réservés) sur le bilan à mi-parcours de la CAVEM et demande à la communauté d'agglomérations de soutenir le programme d'actions pour arriver à la hauteur des objectifs du bilan triennal 2014/2016..

*Monsieur le Préfet demande que les dossiers complets des PLH et la grille d'analyse remis en amont soient assortis de l'avis écrit des DDT et DREAL afin d'avoir un débat et une analyse objective lors du CRH.

1-2 Foncier public : Présentation des nouveaux terrains

La mobilisation du foncier public fin 2014 :

- 25 terrains sont inscrits au registre des actes administratifs dont 6 inscrits en 2014.
- 5 des 6 terrains inscrits en 2014 sont la propriété de Réseau Ferré de France représentant un peu plus de 6,6 hectares.

Le bilan 2014 et les prévisions 2015 :

- 2014 : Aucune cession n'a été réalisée selon le dispositif Duflot
- 2015 : Possibilité de réaliser 9 cessions de terrain (Antibes – Grasse – Saint-Jeannet – Villefranche-sur-Mer – Marseille (2) – Saint-Raphaël – Toulon) représentant la construction de près de 400 logements.

Avis du CRH

Le CRH émet un avis favorable à la majorité moins 3 abstentions pour l'inscription de 5 nouveaux terrains (Aix-en-Provence – Istres (2) – La Ciotat – Martigues) sur la liste régionale

Axe 2 : Construire plus de logements adaptés

Suivi de la charte : 42 % des 31 actions sont opérationnelles ou en cours

Loi SRU : suivi des arrêtés de carence

Sur les 90 communes proposées à la carence en CRH du 20/09/2014, 88 communes ont fait l'objet d'un arrêté de carence du bilan triennal 2011-2013. 75 communes voient leur prélèvement majoré dont 39 (Bouches-du-Rhône) 17 (Alpes-Maritimes) 15 (Var) 4 (Vaucluse).

La contribution financière sur l'année 2014 est de 12 M€ dont 4,3 M€ de prélèvement aux délégataires des aides à la pierre et 7,75 M€ de prélèvement à EPF.

Décisions

Mettre à disposition des membres du CRH les arrêtés de carence sur le site intranet ainsi que le bilan définitif.

Axe 3 : Accélérer la rénovation

Suivi de la charte : 60 % des 40 actions sont opérationnelles ou en cours

3-1 Le nouveau prêt amiante

Financement du traitement de l'amiante dans les opérations de réhabilitation

La mise en place d'un nouveau prêt dit prêt « anti-amiante » par la CDC vise à encourager les actions de réhabilitation des organismes en leur proposant une offre de réhabilitation bonifiée selon les différents volets anti-amiante et /ou thermique.

Ce «prêt anti-amiante a pour objectif de financer les travaux de réhabilitation des logements locatifs sociaux (conventionnés à l'APL y compris les logements foyers) liés à la présence de l'amiante.

Une enveloppe de 1,5 Md€ est dédiée à la distribution de ce prêt sur une période de 3 ans de 2015 à 2017 au plan national.

Sur la base d'un plafond de 10 000 € par logement, le volume des travaux pourrait potentiellement concerner 50 000 logements par an.

Les conditions de distribution de la bonification du prêt anti-amiante sont celles de l'Éco-prêt selon trois durées, en fonction des besoins de financement et de la complexité des travaux :

- TLA - 0,75 % pour une durée inférieure ou égale à 15 ans ;
- TLA - 0,45 % pour une durée de 16 ans à 20 ans ;
- TLA - 0,25 % pour une durée de 21 ans à 25 ans.

Le dispositif concerne uniquement les opérations de réhabilitation et réhabilitation lourde.

Le prêt « anti-amiante » est disponible dès à présent pour la période 2015-2017 à la Caisse des dépôts.

3-2 Bilans et projets du conseil régional pour la rénovation des parcs privés et publics

Bilans

- La rénovation du parc public depuis 2010 c'est :

23 000 logements sociaux réhabilités – 750 M€ de travaux – 7500 emplois maintenus ou créés – 60 M€ investis par la Région sur 5 ans.

- La rénovation du parc privé depuis 2010 c'est :

565 logements réhabilités par an dont 265 à des loyers sociaux ou très sociaux - 68 M€ de travaux – 680 emplois créés ou maintenus – 3 M€ investis par la région chaque année. (abondement des aides de l'ANAH)

- La rénovation du parc public très social – publics spécifiques depuis 2010 c'est :

475 logements très sociaux produits ou réhabilités par an – 101 M€ de travaux – 1010 emplois créés ou maintenus – 3 M€ investis par la région chaque année.

Projets

- Réaffirmer les enjeux régionaux par :

Production de logements sociaux – Solidarité sociale et urbaine / lutte contre l'exclusion – Transition énergétique / précarité énergétique

- Avec un objectif commun aux deux parcs social et privé :

Amélioration du confort de vie des ménages – Maîtrise des charges locatives grâce aux économies d'énergie obtenues après travaux.

Axe 4 : Faciliter l'accès et le maintien des personnes défavorisées ou porteuses de handicap

Suivi de la charte : 48 % des 23 actions sont opérationnelles ou en cours

1^{er} Bilan régional du fond de solidarité pour le logement 2013

Retour des statistiques d'activité du FSL 2013 des 6 conseils généraux :

- 28,6 M€ engagés en prêts et subventions
- Dépenses globalement en augmentation par rapport à 2012
- 80 % des aides sous forme de subventions

Les principaux postes de dépenses :

- Aides à l'accès est le premier poste de dépenses en PACA avec 9,2 M€
- Dépenses d'accompagnement social lié au logement (ASLL) sont de 7,9 M€
- Aides au paiement des factures d'énergie sont de 6,1 M€ notamment dans les départements 04 et 05
- Retrait relatif des aides au maintien avec 3,1 M€

Les profils des ménages aidés (toutes aides confondus)

- Familles monoparentales (39%) et personnes isolées (32%)
- 90 % des familles monoparentales aidées sont des femmes seules avec enfants
- 38 % des bénéficiaires appartiennent à la tranche d'âge 35-49 ans
- Une nette prédominance des catégories d'inactifs

Axe 5 : Développer des ingénieries adaptées aux projets

Suivi de la charte : 33 % des 15 actions sont opérationnelles ou en cours

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové prévoit que le rattachement à l'intercommunalité est de droit à compter du 1 janvier 2017 pour les OPH dont la commune est membre d'un EPCI dès lors qu'il a la compétence habitat.

5-1 Transfert de tutelle de l'OPH d'Avignon

L'OPH d'Avignon créé en 1930 est un EPIC depuis 2007. Sa compétence territoriale concerne le Vaucluse et les départements limitrophes. Il gère 6 463 logements au 31/12/2013 dont 418 logements/foyer pour 7 foyers, 1 maison relais et 1 résidence étudiants. Il gère également 51 locaux commerciaux.

Anticipant les dispositions précitées de la loi ALUR, l'OPH demande son rattachement à la communauté d'agglomération du Grand Avignon avec la volonté de se développer sur le territoire du Grand Avignon en matière d'offres nouvelles et de poursuivre ses programmes de réhabilitation sur la ville d'Avignon.

La CA Grand Avignon trouve un intérêt stratégique de se doter d'un organisme de production opérationnel adapté, d'un enjeu de production neuve équilibrée, des enjeux d'amélioration du patrimoine et d'un nouveau programme de renouvellement urbain et des enjeux en matière de peuplement et de mixité sociale.

Avis du CRH

Le CRH émet un avis favorable à la majorité moins 2 abstentions pour une prise d'effet au 01/01/2015.

5-2 Palmarès régional de l'habitat 2015

Le logement en PACA est une réelle problématique pour la population en constante évolution démographique.

Le secteur du logement social est plus particulièrement touché par ce déficit.

Pour répondre à ce déficit, une des actions de la charte est la valorisation des immeubles de logements comprenant du logement social en PACA par l'organisation d'un palmarès régional de l'habitat. Le palmarès fera l'objet de la publication d'un catalogue des opérations candidates tout en mettant l'accent sur les lauréats.

Un groupe de travail composé de DREAL, Région, ARHLM, CDC, EPF, FEPL, Fondation Abbé-Pierre met en place ce palmarès avec remise de prix prévue en juin 2015.

Axe 6 : Accompagner la démarche

Suivi de la charte : 64 % des 25 actions sont opérationnelles ou en cours

Dynamique et prix des marchés Études INSEE

EPF présente trois opérations réalisées en cœur de quartier sur les communes de COUDOUX (13), SOLLIES-PONT (83) et Le MUY (83)

L'opération commencée en 2005 sur la commune de COUDOUX aboutira en 2015 par la livraison d'un quartier durable de 102 logements dont 35 % de logements aidés et 450 m² de commerces et services. C'est l'insertion de 100 logements/ha dans un tissu pavillonnaire de 18 logements/ha.

L'opération de l'Eco quartier de 10 ha au cœur de la zone pavillonnaire de la commune du MUY a débuté en 2011 par l'acquisition du site. L'intervention de l'EPF a permis d'acquérir le foncier à 25 % en dessous du marché foncier local. Cette opération représente 472 logements dont 40 % en locatif social et 10 % en accession sociale. L'investissement réalisé est de 8 M€.

Les dépenses d'action foncière sont en augmentation constante depuis 2011 passant de 49 M€ en 2011 à 130 M€ en 2014 et correspondent à une capacité d'accueil de 1800 logements en 2011 à 3200 logements en 2014.

Le potentiel logements des sites de projets en cours fin 2014 est de 48 428 logements dont 17 684 logements acquis et 30 744 logements restant à acquérir. Sur les 48 428 logements, 35 641 sont en renouvellement urbain.

Michel CADOT