



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION  
PROVENCE-ALPES  
CÔTE D'AZUR

**COMITE REGIONAL**  
de  
**l' HABITAT**  
et  
de l' **HEBERGEMENT**

**CRHH séance plénière du 20 avril 2016**

**Relevé de décisions**

# Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Mercredi 20 avril 2016 – 14h00 à 17h00  
Préfecture de région – Salle Louis Philibert (2<sup>e</sup> étage)

## Ordre du jour

- Introduction

- Compte-rendu des bureaux du CRHH réunis en 2015 et 2016

### **A – Actions locales**

1 – Foncier public :

- Bilan des terrains inscrits en 2015 et avis sur les nouveaux terrains à inscrire en 2016

2 – Article 97 de la loi ALUR :

- Proposition de préconisations pour la mise en œuvre régionale de la réforme de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux

3 – Demandeurs d'asile :

- Avis sur le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile

### **B – Information sur le visa pour le logement et l'emploi**

4 – VISALE :

- Présentation du nouveau dispositif de sécurisation des loyers

### **C – Aides à la pierre**

5 – ANAH :

- Bilan 2015 et avis sur répartition des crédits et des objectifs 2016

6 – Logement locatif social :

- Bilan 2015 et avis sur la répartition des crédits et des objectifs 2016

## **Liste des participants**

### **Président :**

- Monsieur Stéphane BOUILLON, Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur

### **Le premier collège :**

- Madame Arlette FRUCTUS, conseillère régionale et vice présidente de la métropole Aix Marseille Provence.
- Madame Corinne TESTUD-ROBERT, conseillère départementale du Vaucluse.
- Madame Sylvie CARREGA, conseillère départementale des Bouches du Rhône.
- Madame Marie-Ange PORTELET conseillère départementale des Alpes-de-Haute-Provence
- Madame Laurence TRASTOUR-ISNART, conseillère de la métropole Nice Côte d'Azur
- Monsieur Lucien LIMOUSIN, président de la communauté d'agglomération d'Arles Crau Camargue Montagnette
- Madame BLAZY, vice-présidente de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis

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

- Monsieur Bernard OLIVER, Association régional HLM PACA-Corse
- Monsieur Pascal FRIQUET, Association régional HLM PACA-Corse
- Monsieur Philippe OLIVIERO, Association régional HLM PACA-Corse
- Monsieur Jean-Paul SANTONI, Caisse des dépôts
- Monsieur Jean-Michel BATTESTI, Ordre régional des architectes
- Monsieur Hervé GHIO, Fédération des EPL
- Madame Claude BERTOLINO, Établissement public foncier PACA
- Monsieur Jean-Marc TOMI, Action logement

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

- Madame Micheline MATHIS, Confédération syndicale des familles
- Monsieur Jean-Marie VIAL, Union nationale de la propriété immobilière (UNPI 13)
- Monsieur Gérald VAUDEY, Union régional des associations familiales
- Monsieur Fathi BOUAROUA, Fondation abbé Pierre
- Monsieur Patrick HAUTIERE, Association consommation logement et cadre de vie
- Monsieur Patrick PROST, CFDT
- Monsieur Marc JEANJEAN, Union professionnelle du logement accompagné (UNAFO)
- Monsieur Abdelkader ATIA, Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement
- Madame Géraldine MEYER, Union inter-fédérale des organismes privés, non lucratifs, sanitaires et sociaux (URIOPSS)
- Monsieur Philippe SAURET, Conseils consultatifs régionaux des personnes accueillies
- Madame Barbara FAUSTIN, Handi'toit Provence
- Monsieur Bernard WIBAUX, Habitat § développement
- Madame Marie Andrée GAGNIERE, Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires

## **Autres participants :**

- Monsieur Yves ROUSSET, préfet délégué à l'égalité des chances
- Monsieur Thierry QUEFFELEC, secrétaire général pour les affaires régionales
- Monsieur Jacques CARTIAUX, directeur DRDJSCS
- Monsieur Serge CASTEL, directeur DDTM 06
- Madame Corinne TOURASSE, directrice de la DREAL
- Monsieur Eric LEGRIGEOIS, directeur adjoint de la DREAL
- Madame Frédérique MANOURY, chargée de mission auprès du préfet de région
- Madame Toussainte VELTZ, Sgar
- Monsieur Pascal GALLARD, Association régional HLM PACA-Corse
- Madame Lucie CAHN, APAGL Action logement
- Madame Nathalie DUTHEIL, Association régional HLM PACA -Corse
- Monsieur Stéphane BONNOIS, UNICIL
- Madame Karine DZIWULSKI-DEBEVER, Fédération inter-caisses allocations familiale
- Monsieur Patrick LACOSTE, Fondation abbé Pierre
- Mesdames Eugénie D'AGUANNO et Marylène MONGALVY, Conseil régional
- Messieurs Francis CANN et Dorien DENIZOT, Conseil régional
- Mesdames Eliane VINCENT et Marie-Claire CAMPENEIRE, Conseil départemental 13
- Monsieur Lazize IKHERBANE, Conseil départemental 84
- Madame Dominique CHECCONI, Métropole Nice-Côte-d'Azur
- Madame Mallory REVEAU, Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis
- Mesdames Marion RISCATTO, Coryne AGOSTINI, Liza THORN, Christelle MOUREN, Laure BERNARD, Métropole Aix-Marseille-Provence
- Messieurs Jean-Philippe GENOD, Serge LERDA, Fabrice AVIT, Métropole Aix-Marseille-Provence
- Madame Cathy HEYTE, Communauté d'agglomération d'Arles Crau Camargue Montagnette
- Madame Chantal VARELIETTE, Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée
- Monsieur Michel HENRY, MEDEF PACA
- Madame Aurélie THOMAS, ADIL 13
- Monsieur Jean-Luc BONDON, ERILIA
- Monsieur Emmanuel GAUTIER, SFHE groupe arcade
- Monsieur Jonathan ALLFREE, Agence d'urbanisme de l'agglomération Marseillaise (AGAM)
- Madame Christine VICTOR et monsieur Emmanuel PONSOT, DGFIP
- Monsieur Hervé TERRIEN, ARS
- Monsieur Gérald BRULAS, DDCSPP 04
- Madame Nicole PIERRON, DRDJSCS
- Monsieur Thierry THIEFAINE, DDT 04
- Monsieur Dominique BERGE, DDTM 13
- Monsieur Francisco RUDA, DDTM 83
- Mesdames Magali LABRUYERE et Delphine JACOUD, DDT 84
- Monsieur Yves LE TRIONNAIRE, DREAL

- Mesdames Géraldine BIAU, Valérie MAITENAZ, Séverine ESPOSITO, Eve LESUEUR, DREAL
- Messieurs Hervé WATTEAU, Luc PETITPAIN, Pascal PRIOU, Denis JUNG, DREAL

**Excusés :**

- Monsieur Maurice CHABERT, président du conseil départemental du Vaucluse
- Madame Isabelle BUROT BESSON et monsieur Joseph DOMINICI, Association des paralysés de France
- Monsieur Eric PINATEL, Association régional HLM PACA-Corse
- Monsieur Hubert VOGLIMACCI, Association régional HLM PACA-Corse
- Monsieur Xavier SORDELET, Association régional HLM PACA-Corse
- Direction Départementale des Territoires des Hautes Alpes
- Monsieur VEVE et madame VIVANCOS, CA Ventoux-Comtat-Venaissin
- Monsieur Jean-Pierre SOUREILLAT, Fédération inter-caisses allocations familiale

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

## Compte rendu

---

Monsieur le Président Stéphane BOUILLON, préfet de région, ouvre la séance, remercie les personnes présentes pour leur participation et sollicite la salle sur les questions éventuelles avant le démarrage des dossiers présentés à l'ordre du jour du CRHH.

Monsieur le représentant de la fondation abbé Pierre s'inquiète des expulsions de familles DALO et demande de réactiver la circulaire DALO pour qu'elle soit appliquée. Il souhaite que les recours soient une question partagée et demande un comité de suivi départemental.

Monsieur le préfet signale que la préfecture est soucieuse des expulsions et rappelle qu'une enquête sociale est effectuée préalablement. Il y en a peu en PACA et que les circonstances sont difficiles. La préfecture fait son maximum après analyse de la situation du propriétaire privé pour éviter toute mauvaise foi. La création d'un comité départemental DALO est à étudier. Il faut analyser les refus et faire un bilan. Ce sujet sensible est à traiter lors d'une prochaine séance car l'objectif est que tout citoyen doit pouvoir trouver un logement.

Monsieur le président de l'AR HLM signale que 2/3 des DALO ne répondent pas ou refusent les logements proposés. Les communes carencées, sans transport ni services, ont des centres-villes qui se désertifient avec une vacance importante de logements anciens. De plus les candidats hébergés dans des LLS anciens demandent des LLS neufs.

Monsieur le représentant de la CFDT souhaite une impulsion des plans départementaux de l'habitat notamment sur les départements de montagne 04 et 05. Les zones rurales et de montagnes ne doivent pas être oubliées. Il demande à monsieur le préfet des directives sur le logement des saisonniers avec une mise en œuvre concrète. Il demande également la prise en compte des demandeurs d'asile et surtout l'accès au logement des jeunes.

Madame la représentante de la métropole Nice Côte d'Azur et du conseil régional rappelle l'accompagnement des communes par l'EPCI et la Région.

### **Retour sur les bureaux du CRHH des 26/11/2015 et 31/03/2016**

#### Bureau du 26 novembre 2015

Madame Géraldine BIAU fait état des avis donnés sur 5 demandes d'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion. La demande de la SARL ULISS a été ajournée en raison d'un projet de développement peu détaillé et d'absence d'indications des moyens humains et financiers. La demande d'API Provence a reçu un avis favorable sous réserve de cohérence avec les capacités financières de l'association. Les demandes Bergerie Berdine, Dames Providence et association Varoise Familiale ont reçu un avis favorable.

Un avis favorable a été donné à la Communauté d'agglomération Grand Avignon sur la nouvelle appellation de l'OPH d'Avignon qui devient Grand Avignon Résidences

Une présentation a été effectuée sur l'évolution de l'outil de suivi des programmes locaux de l'habitat en PACA et sur la démarche nationale de territorialisation des besoins en logements.

#### Bureau du 31 mars 2016

Un avis favorable a été donné aux bilans à mi-parcours des PLH de la Communauté de communes des Sorgues du Comtat et de la Communauté d'agglomération Grand Avignon. Toutefois cette dernière a fait l'objet d'un nombre important d'abstentions sur le fait de la non mise en œuvre des actions du PLH notamment sur les communes carencées.

Le PDH du Vaucluse a reçu un avis favorable à l'unanimité, car il prend bien en compte le problème de l'habitat et de l'hébergement sur tout le territoire du département.

Une présentation a été effectuée de l'outil de suivi des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) qui permet une cohérence régionale des 6 plans de la région.

Les membres du bureau du CRHH sont favorables également à une meilleure répartition des compétences du CRHH entre plénier et bureau telles que définies au CCH :

– Le CRHH plénier a vocation à cadrer et à définir la stratégie régionale. Il fixe également les grands enjeux de la politique de l'habitat sur la répartition des crédits publics, sur les arrêtés de carence (art. 55 de la loi SRU) et la liste des terrains publics mobilisables pour le logement. Le CRHH se réunira en séance plénière 2 à 3 fois par an.

– Le bureau a vocation à coordonner et animer les travaux du CRHH et à donner des avis sur les autres sujets. Il crée un espace de débats sur la mise en œuvre des politiques locales de concertation préalable à la mise en œuvre de la stratégie régionale en matière d'habitat et d'hébergement. Le bureau du CRHH se réunira 6 fois par an soit tous les 2 mois.

Les membres du bureau demande validation de la modification au CRHH plénier de ce jour.

### **Avis sur la modification du règlement du CRHH**

Avis favorable à l'unanimité des membres sur la modification du règlement intérieur du CRHH prenant en compte la nouvelle répartition des compétences entre plénier et bureau. (règlement disponible sur la plate-forme du CRHH)

## **A – Actions locales**

### **Foncier public**

Madame Géraldine BIAU fait le bilan 2015 de cessions du foncier public avec 2 terrains dans les Alpes maritimes permettant la construction de 208 logements dont 80 LLS et 3 terrains dans les Bouches-du-Rhône permettant la construction de 192 logements dont 96 LLS.

Pour 2016, elle soumet à l'avis des membres du CRHH l'inscription de 2 terrains au recueil des actes administratifs :

- un terrain de la DGAC à Salon-de-Provence permettant la construction de 3 à 6 logements
- un terrain de la jeunesse et des sports à Toulon d'une superficie de 1 625 m<sup>2</sup>.

Il est proposé également de retirer 3 terrains de la liste :

- un dans les Alpes-Maritimes (pour raison de configuration du bâtiment existant),
- deux sur Marseille (un dans le 13<sup>e</sup> compris dans le plan risque de l'Huveaune et l'autre dans le 14<sup>e</sup> que la mairie de Marseille souhaite réserver pour les marins pompiers.

### **Interventions**

Monsieur le représentant de l'association Consommation logement et cadre de vie souhaite connaître le nombre de logements possibles sur le terrain de Toulon.

Monsieur le représentant de la DDTM du Var estime la possibilité de 60 à 80 logements.

Monsieur le préfet trouve acceptable l'évolution de cessions de terrains publics depuis 2013.

Madame la directrice de l'EPF informe de la prochaine acquisition de l'ancienne base aérienne 943 à Roquebrune Cap Martin (06) permettant la construction de 500 logements.

Madame la représentante de la confédération syndicale des familles estime que la réalisation de 176 LLS sur 400 logements prévus en 2015 est insuffisante. Elle s'inquiète du calcul de la décote et rappelle que le PLS n'est pas attractif et que ce n'est pas du logement social.

Madame Géraldine BIAU rappelle que chaque projet est particulier et que la décote est calculée en fonction du projet décidé par la commune et de la prise en compte de la typologie du logement social. Le territoire PACA est très tendu et nous avons un problème de mixité sociale.

### **Avis du CRHH sur le retrait et l'inscription de terrains publics**

Avis favorable à l'unanimité des membres du CRHH pour l'inscription de 2 nouveaux terrains sur Salon-de-Provence et Toulon ainsi que le retrait de 3 terrains sur Grasse, Marseille 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup>

## Article 97 de la loi ALUR

Messieurs Hervé WATEAU, DREAL PACA et Pascal GALLARD, AR HLM présentent la réforme de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux. Elle permet au demandeur d'effectuer une demande en ligne avec un dossier unique et d'obtenir des informations sur l'avancement de son dossier. Elle permet à l'EPCI munis de PLH, une gouvernance de la politique d'information des demandeurs et d'attribution des logements sociaux.

En PACA, sur une année, 22 000 logements sont attribués sur 150 000 demandes encore très majoritairement enregistrées par les bailleurs sociaux.

La démarche régionale et partenariale, lancée le 3 juillet 2015, a diffusé à l'ensemble des partenaires le 23 février 2016 les quatre grands axes de préconisations :

- Prévenir une trop grande diversité de pratiques dans les territoires de la région
- Promouvoir l'utilisation du portail grand public
- Responsabiliser sur la fiabilisation du formulaire
- Constituer un dossier seulement sur demande

La démarche se prolongera par la mobilisation des bailleurs sociaux autour du cadre de fonctionnement des commissions d'attribution des logements (CAL) et du formulaire, par la participation des partenaires aux conférences intercommunales du logement (CIL), par le déploiement en PACA du dossier unique à partir du 1<sup>er</sup> juin 2016 et par le suivi de la mise en œuvre de la réforme par les EPCI (mise à jour d'un tableau de bord).

### Interventions

Monsieur le représentant de la fondation abbé Pierre salue le travail engagé mais s'étonne de l'absence des associations de locataires à l'élaboration des préconisations. Il souhaite que l'information du demandeur soit accessible à tous et demande des précisions sur l'accueil.

Madame la représentante de la confédération syndicale des familles signale aussi l'absence des associations à la démarche. Elle souhaite avoir un bilan sur le dossier unique et fait remarquer que le dossier de demande n'est pas clair (cerfa).

Madame la représentante de la métropole Nice Côte d'Azur fait remarquer l'absence des associations à la première conférence intercommunale du logement de la métropole.

Monsieur Hervé WATTEAU rappelle que les CIL sont composées de 3 collèges dont les associations. Monsieur Pascal GALLARD de l'AR HLM signale que les associations sont partie prenante de tout ce qui va se passer à partir de maintenant.

Madame la représentante d'Handi'toit Provence fait remarquer qu'il est difficile d'avoir des données sur le système national d'enregistrement et de les exploiter.

Monsieur Hervé WATTEAU informe que l'accès sera plus ouvert très prochainement.

### Demandeurs d'asile

Madame Frédérique MANOURY, présente la circulaire du ministre de l'intérieur du 25/01/2016 demandant la mise en place de schéma régionaux d'accueil des demandeurs d'asile en application du schéma national et ce avant fin juin 2016. Le schéma régional PACA doit répondre à un triple défi :

- assurer une répartition équitable des places créées en veillant à la bonne information des élus locaux ;
- veiller à une fluidité optimale du parcours des migrants qui s'engagent dans une procédure d'asile ;
- mettre en place un pilotage permanent du suivi de la prise en charge des demandeurs d'asile

Le schéma régional comprendra :

- un dispositif d'enregistrement, le suivi et l'accompagnement des demandeurs d'asile
- un état des lieux du parc d'hébergement et les modalités d'orientation vers ce parc



- les objectifs d'évolution des capacités d'hébergement (équilibre, qualité, accessibilité)
- l'adaptation des structures d'hébergement existantes aux besoins existants
- les modalités d'amélioration de la fluidité du parc d'hébergement (gestion des sorties)

Les PDALHPD tiendront compte des enjeux du schéma régional qui sera annexé à ceux-ci.

Un comité de pilotage régional et participatif, composé d'élus, d'associations et des services de l'État, sera créé et réuni dès l'approbation du schéma par l'administration centrale, prévue fin juin 2016.

### **Interventions**

Monsieur le représentant de la fondation abbé Pierre s'interroge sur le flux important de migrants arrivant dans les Balkans et fait remarquer que la cour des comptes signale un nombre important de migrants restant sur le sol français. Il rappelle le rôle des associations de protection et le soutien à l'hébergement du conseil régional.

Monsieur le préfet confirme le cofinancement État/Région pour les demandeurs d'asile venant de la Syrie. Il signale que les gens restent en Allemagne pour passer en Grande-Bretagne. Les migrants installés sur Calais sont l'objet d'un traitement en priorité à leur arrivée en région. Chaque demande est traité au cas par cas .

Monsieur le directeur de l'AR HLM rappelle que l'association n'est pas une association d'accompagnement mais que les demandeurs d'asile sont des demandeurs comme les autres.

## **B – Information sur le visa pour le logement et l'emploi**

### **VISALE**

Madame Lucie CAHN, directrice générale APAGL Action logement présente le nouveau service de sécurisation des loyers qui a pour objectif :

- d'apporter une réponse adaptée aux besoins des entreprises et des salariés
- de mobiliser le parc locatif privé qui constitue le premier vecteur de la mobilité professionnelle
- de garantir aux bailleurs le paiement de loyers impayés au cours des trois premières années du bail.
- de mettre à disposition un outil dématérialisé offrant la sécurité et l'efficacité dans le traitement des demandes

### **Interventions**

Monsieur le représentant de l'UNPI est satisfait de la proposition d'Action logement qui est très intéressante.

Monsieur le représentant de la CFDT signale que ce dispositif partagé par les syndicats et les travailleurs sociaux est un grand pas en avant vers l'accession sociale.

Madame la représentante du Conseil régional et de la Métropole Aix-Marseille-Provence signale que des ménages modestes qui louent par l'intermédiaire d'association, peuvent disposer de ce dispositif car c'est l'association qui est porteuse du bail.

## **C – Aides à la pierre**

### **ANAH – Habitat privé**

Monsieur Eric LEGRIGEOIS, directeur adjoint de la DREAL, fait remarquer l'excellent travail des

territoires qui ont permis l'amélioration de plus de 2 500 logements et souligne l'assouplissement des règles de gestion pour la région PACA.

Madame Séverine ESPOSITO présente le bilan 2015 et la programmation 2016.

### **Bilan 2015** (cf note de présentation de la DREAL)

La dotation ANAH de l'année 2015 avait été jugée insuffisante par le CRHH de programmation pour faire face à la montée en puissance des besoins, liée à la mobilisation de l'ensemble des territoires pour répondre aux enjeux de réhabilitation du parc privé, dans une région particulièrement concernée par la problématique du logement indigne et des copropriétés dégradées.

La capacité des territoires à se mobiliser a permis une délégation supplémentaire en fin d'année sur des crédits non consommés par les autres régions.

Crédits ANAH :

- 112 % engagés représentant 22,3 M€ sur une dotation initiale de 20 M€ (26 M€ en 2013 et 23 M€ en 2014)
- 105 % de logements réhabilités soit 2 312 logements sur un objectif CRHH de 2 195 logements

Crédits « Habiter Mieux » FART (fonds d'aide à la rénovation thermique)

- la dotation initiale a été portée de 4 M€ à 4,8M€. 94 % de cette dotation a été consommée
- 1579 logements ont ainsi été rénovés dans le cadre du programme Habiter Mieux.

### **Programmation 2016** (cf note de présentation de la DREAL d'une proposition de répartition)

Une enveloppe ANAH de 31,1 M€ et une enveloppe FART de 5,3 M€ ont été affectées à la région PACA. L'objectif fixé pour la région PACA est la réhabilitation de 3 378 logements. La dotation initiale de 21,8 M€ a été portée à 31,1 M€ suite à l'annonce de la ministre du logement et de l'habitat durable sur l'augmentation des objectifs du programme « Habiter Mieux » pour 2016.

La répartition calculée au prorata des besoins exprimés par les territoires a été affinée en 2016 pour prendre en compte :

- les besoins objectivés des territoires à travers la part des propriétaires occupants très modestes
- la capacité à faire des territoires par le biais de la part du nombre de logements rénovés
- les dossiers en instance, priorisés
- la constitution d'une réserve de 10 % des objectifs destinée aux copropriétés.

Les besoins en ingénierie de 5,5 M€ en PACA correspondent à un ratio de 18 % largement supérieur au ratio cible de l'ANAH. Il est ainsi décidé de retenir la totalité des dépenses des programmes en cours ainsi que la moitié des dépenses d'études commencées en 2016 sur les programmes nationaux et locaux.

La programmation 2016 est une première étape vers l'élaboration d'une programmation pluriannuelle avec des critères de priorisation pour la mise en place des nouveaux dispositifs (OPAH, PIG, copropriétés...)

### **Interventions**

Monsieur le représentant de la fondation abbé Pierre fait remarquer que l'enveloppe de 1 M€ consacrée à la RHI est très inférieure aux besoins, dont il est notamment fait état dans le rapport Nicols sur Marseille. Par ailleurs, le bilan présenté ne précise pas les résultats relatifs au conventionnement. L.

Monsieur le préfet reconnaît que la dotation complémentaire n'est pas suffisante, car elle ne permet pas la résorption de l'insalubrité.

Monsieur le représentant d'Habitat § développement intervenant dans le Vaucluse fait remarquer l'absence de personnel pour traiter les dossiers et le retard de paiement atteignant 9 mois dans ce

département. Les petites entreprises artisanales ne veulent plus travailler pour les propriétaires occupants très modestes.

Madame la représentante de la métropole Nice Côte d'Azur précise que l'augmentation de la dotation permettra de répondre à la demande de la métropole.

Monsieur le président de la communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette fait remarquer que son territoire a obtenu des résultats très satisfaisants ces dernières années. La dotation minimale pour 2016 est ainsi bien en deçà des besoins.

### **Avis du CRHH sur le bilan 2015 et la répartition des crédits 2016 de l'ANAH**

Les membres du CRHH sont favorables à la majorité sur :

- le bilan 2015 (4 abstentions) ;
- la répartition des crédits 2016 (10 abstentions) ;

### **LLS – Logement locatif social**

Monsieur Eric LEGRIGEOIS félicite l'excellent travail des délégataires des aides à la pierre, des directions départementales des territoires et des bailleurs sociaux qui ont permis en 2015 une augmentation de plus de 20 % sur la construction de logements sociaux passant pour la première fois le cap de 10 000 logements. De plus 1/3 des logements sont situés sur des communes carencées qui sont souvent de petites communes.

Madame Géraldine BIAU présente le bilan 2015 et la programmation 2016.

#### **Bilan 2015** (cf note de présentation de la DREAL)

L'objectif 2015, voté par le CRHH et confirmé par le ministère du logement, était de 10 851 logements dont 2 249 PLAI et 5 802 PLUS soit un MMS de 10 266 €/logement avec une enveloppe ferme de 23,1 M€ et au-delà de 2 249 PLAI des enveloppes complémentaires accordées par tranche de 200 PLAI.

Malgré cette enveloppe contrainte et grâce à la mobilisation de tous les partenaires du logement social le bilan 2015 fait état d'une consommation de 26,6 M€ pour la réalisation de 10 262 logements sociaux dont 2 444 PLAI soit un MMS de 10 813 €/logement.

Deux enveloppes complémentaires de 2 M€ et de 1,5 M€ ont été déléguées en décembre 2015. Cette contrainte budgétaire a conduit à une gestion dossier par dossier avec des délégations successives aux territoires de gestion pour satisfaire leurs besoins, prioritairement sur les communes carencées.

Les 10 262 logements sociaux (2 444 PLAI, 5 252 PLUS et 2 566 PLS) se répartissent comme suit :

- 15 % de logements privés entrés dans le parc social après acquisition amélioration
- 10 % de logements à structures collectives (résidences étudiants, personnes âgées...)
- 36 % de logements de petite taille (T1/T2) globalement, et 49 % des demandes nouvelles

#### **Programmation 2016** (cf note de présentation de la DREAL d'une proposition de répartition)

Un objectif réaliste mais ambitieux est proposé au CRHH :

- 12 600 LLS en tranche ferme
- 6 900 LLS en tranche conditionnelle

L'objectif de 12 600 logements correspond à 9 % de l'objectif national de 140 000 logements soit la part du nombre de demandeurs de logements sociaux dans la demande nationale.

L'objectif est ambitieux au regard de la production 2015 (+ 23%) mais reste réaliste compte tenu des

intentions de production des maîtres d'ouvrages recensés dans l'outil SPLS au 1<sup>er</sup> avril 2016 (13 000 logements) confortées par la volonté de production des élus inscrites dans les contrats de mixité sociale des communes carencées.

Les principes de répartition de l'enveloppe budgétaire 2015 ont été maintenus en 2016 avec :

- une répartition prioritaire sur les territoires en retard de production (répartition entre territoires de l'objectif PLUS/PLAI/PLS au prorata des obligations SRU 2014-2016)
- un maintien du MMS à 9 800 €/PLAI
- un maintien de la prime acquisition amélioration de 3 400 €/logement

L'enveloppe nécessaire pour atteindre l'objectif de 12 600 logements se décompose comme suit :

- une enveloppe ferme de 30,6 M€ pour le financement de 3 125 PLAI
- une enveloppe ferme de 3,18 M€ pour l'équivalent d'environ 930 PLUS/PLAI bonifiés de 3400€ en acquisition amélioration.
- une enveloppe ferme de 3,6 M€ dite « bonus typologie » pour 3 930 PLUS/PLAI (T1/T2) à 920 €

Concernant la Métropole Aix Marseille, le Préfet précise que la répartition est faite selon le même dispositif qu'en 2015 en attendant la signature de la nouvelle convention de délégation qui couvrira tout le territoire métropolitain.

### **Interventions**

Monsieur le directeur de l'AR HLM se montre très satisfait de ce bilan attendu depuis 10 ans . Il est très favorable à la programmation 2016, par contre il signale que les dispositions du congrès des organismes HLM de Lyon en 2014 ne sont pas tenues.

Monsieur le président de l'AR HLM rappelle que l'enveloppe de l'État est en fait alimentée par les fonds des organismes HLM et que Bercy ne devrait pas en être le seul gestionnaire. L'AR HLM ne participera donc pas au vote en raison du désaccord non pas avec la programmation régionale mais avec le niveau national. Les organismes sont inquiets sur leur développement : baisse des crédits de réhabilitation énergétique, attente des garanties d'emprunt de la Métropole Aix-Marseille, attente de la politique de la nouvelle équipe du Conseil départemental, nouveau PNRU financé par Action logement déjà appelé dans beaucoup de domaines. Par ailleurs, il signale que les moyens ne sont pas adaptés aux problèmes de mutation dans le parc public citant l'exemple d'une dame âgée se retrouvant seule dans un logement T4 construit dans les années 60 et loué 250 €/mois à qui on proposerait de déménager dans un logement T2 dans le parc plus récent et plus adapté mais loué 400 €/mois. Il rappelle que le foncier est trop cher en PACA et le marché du logement très tendu sur le littoral. Il réclame la création d'un organisme de régulation.

Monsieur le préfet remercie le président de l'AR HLM pour son intervention mais fait remarquer qu'il ne partage pas ses propos, car il n'est pas élu. Il comprend le problème lié à la mutation de logement surtout pour les personnes âgées qui veulent obtenir des logements plus adaptés à leurs besoins sans en avoir les moyens financiers.

Monsieur le représentant de la fondation abbé Pierre approuve le bilan 2015 et votera pour la programmation 2016 mais s'interroge sur la dérive vers une production croissante de PLS alors que les besoins concernent des ménages PLAI. Il souligne que PACA connaît une régression démographique confirmée par l'INSEE, que les centre villes perdent des habitants au profit des périphéries et s'interroge sur la capacité à produire 12 600 logements sociaux dans une production globale de 24 000 logements. Il s'interroge également sur le maintien de la capacité de production des bailleurs sociaux compte tenu du nombre croissant de VEFA (50%). Enfin, il regrette la faible participation de la maîtrise d'ouvrage publique (EPF, Euroméditerranée...) à la production de logements sociaux.

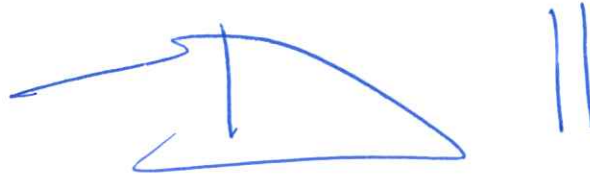
Le représentant de la CFDT estime que la part du PLAI devrait être au moins de 30 %. Il fait remarquer que le coût d'un loyer PLAI est trop cher et que beaucoup de salariés sont demandeurs de location/accession (PSLA). Il souligne que les objectifs de production de logements T1/T2 sont la reconnaissance des accords entre organisations syndicales et le gouvernement. Il attire l'attention sur la vacance importante de logements dans certains territoires et demande l'élaboration de PDH permettant d'estimer le besoin en logements en milieu rural et en zone de montagnes. Il annonce qu'il votera pour la programmation 2016.

Madame la directrice de l'EPF fait état d'une bonne année 2015 également pour l'EPF avec 2 500 logements dont 47 % de logements sociaux. L'année 2016 devrait également être une bonne année après le conventionnement en 2015 avec 12 communes carencées.

**Avis du CRHH sur le bilan 2015 et la répartition des crédits 2016 LLS**

Les membres du CRHH sont favorables à la majorité sur :

- le bilan 2015 (1 abstention) ;
- la répartition des crédits 2016 (1 vote contre et 5 abstentions) ;



Stéphane BOUILLON