



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES
CÔTE D'AZUR

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

Bureau CR2H du 15 mars 2018

Relevé de décisions

Bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

jeudi 15 mars 2018 – 10h00-12h30

PREFECTURE – rue Paul Peytral Salle Somveille

13282 MARSEILLE

Ordre du jour

Propos introductifs

1 – Relogement des réfugiés

2 – Avis sur le bilan du PLH 2011/2016 et présentation du nouveau PLH 2018/2023 de la communauté d'agglomération Var-Estérel-Méditerranée (CAVEM)

3 – Les actions en faveur de l'amélioration énergétique des logements

- Dispositif du "Chèque énergie"
- Présentation du dispositif « Habiter Mieux Agilité » de l'ANAH

4 – La loi de finances 2018

Liste des participants

Président : Monsieur Eric LEGRIGEOIS, Directeur Régional Adjoint, DREAL

Le premier collège n'était pas représenté.

Le deuxième collège était représenté par :

- Monsieur Pascal GALLARD , ARHLM
- Monsieur Hervé GHIO, Fédération des EPL
- Monsieur Didier LAPACHERIE, EPF-PACA
- Monsieur Jean-Paul SANTONI, CDC
- Madame Karine DZIWULSKI-DEBEVER, FICAF

Le troisième collège était représenté par :

- Madame Catherine BLANC-TARDY, PACA-SYNDEC
- Monsieur Patrick PROST, CFDT

Autres participants :

- Monsieur Roland BERTORA, Président de la CAVEM
- Madame Fabienne NEVEU, CAVEM
- Monsieur Eric BOUCET, CONSEIL REGIONAL
- Madame Karine BOYER, CONSEIL DEPARTEMENTAL 13
- Monsieur Lazize IKHERBANE, CONSEIL DEPARTEMENTAL 84
- Madame Anne SELLE, bureau d'étude ASI
- Madame Caroline MARTINEZ, DRDJSCS
- Monsieur Pierre HANNA, DRDJSCS
- Monsieur Philippe ROBUSTELLI, DDTM 83
- Madame Séverine ESPOSITO, SGAR
- Mesdames Géraldine BIAU, Audrey DONNAREL, Brigitte CARFANTAN, Patricia COUDERC, DREAL
- Messieurs Johan CRAUSAZ, Laoumi ABOUTOHI, DREAL

Excusés :

- Monsieur Renaud MUSELIER, Président de la Région PACA
- Madame Brigitte REYNAUD, CD 04
- Madame Martine VASSAL, CD 13
- Madame Sylvie CARREGA, CD 13
- Madame Claude BERTOLINO, EPF-PACA
- Monsieur Eric PINATEL, ARHLM
- Monsieur Xavier SORDELET, ARHLM

- Madame Marjolaine DUCROCQ, FNARS
- Monsieur Jean-Marie VIAL, UNPI
- Monsieur Patrick HAUTIERE, CLCV

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 Eric LEGRIGEOIS, Directeur Régional Adjoint DREAL, 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 bureau du CRHH.

1 – Relogement des réfugiés

cf : document de présentation par Mme Caroline MARTINEZ, DRDJSCS

L'objet de cette intervention est de présenter le plan d'action en PACA qui s'inscrit dans le plan national. Face à un accroissement des demandeurs d'asile et des réfugiés, un rapport parlementaire est en cours (A. TACHET). M. Alain REGNIER est nommé délégué interministériel accueil et intégration de réfugiés.

Les objectifs de répartition départementale des logements pour les réfugiés ont été approuvés récemment en CAR.

Il est rappelé ce que recouvrent le statut de réfugié et les délais visés de sortie d'hébergement (au plus tard dans les 6 mois) ainsi que les constats des freins existants à l'accès au logement. L'objectif national de captation est de 20 000 logements en 2018 pour les sorties d'hébergement et dispositifs d'accompagnement spécial spécifiques. En PACA, 1500 personnes sont « bénéficiaires d'une protection internationale » (BPI) au 31 décembre 2017.

Les objectifs 2018 pour PACA sont de 1 191 logements publics et privés à capter en local majorés de 290 à capter pour la plateforme nationale d'orientation de la DIHAL (réfugiés relocalisés). De ce fait, c'est un total de 1480 logements qui est ventilé par département (cf tableau).

Des mesures d'accompagnement social sont incontournables : pour le parc privé, la possibilité de mobiliser les mesures nouvelles d'intermédiation locative (600 places supplémentaires d'IML en 2018), pour le parc social, la possibilité de tester des mesures innovantes comme le développement de la colocation pour les BPI isolés.

L'objectif général de sortie d'hébergement vers le parc social (réfugiés inclus) est de 30% pour la région PACA. Des mesures spécifiques d'accompagnement seront financées à hauteur de 1 M€ (national ou paca) dont 300 K€ pour l'emploi des réfugiés. Concernant la gouvernance du plan, il y aura un pilotage des préfets de départements avec la mobilisation des instances de droit commun (PDALHPD). Un suivi mensuel des objectifs de captation par les ministres sera réalisé avec l'aide d'un groupe de suivi dans le cadre du SRADA. On note que 200 logements ont déjà été captés depuis début 2018.

interventions

Mme Karine DZIWULSKI-DEBEVER, FICAF pose la question du profil des familles ou personnes concernées ? La captation est prise en charge par des associations ?

La DRDJSCS précise que le plan s'adresse à l'ensemble des personnes concernées et qu'il n'y a pas de profil pré-défini de réfugié. Les DDCS pilotent la captation en lien avec les bailleurs et associations. Il s'agit de mobiliser les réseaux existants car il n'y a pas de mission dédiée.

M. Patrick PROST, CFDT répond que le plan n'est pas à la hauteur de ce qui se passe sur le terrain. Les objectifs sont très en deçà des besoins dans les départements alpins au regard du flux de migrants. Le plan démontre une volonté mais c'est largement insuffisant compte-tenu de la situation, on ne peut pas faire le tri entre réfugié et migrant.

La DRDJSCS précise que l'État est conscient des besoins des migrants notamment des migrants mineurs non accompagnés mais les objectifs tiennent compte des tensions existantes par départements.

M. Pascal GALLARD, AR'HLM atteste que dans le cadre des lois Égalité Citoyenneté et ALUR, des travaux sont engagés sur les politiques d'attributions dans les EPCI (CIL) et en département 13 par exemple, avec le SIAO 13 et Action Logement. Il tient à interpeller sur la nécessaire coordination entre ce plan d'action réfugié et les démarches en départements ou EPCI. Les bailleurs sociaux sont également vigilants sur les outils d'accompagnement social qui conditionnent la réussite de l'attribution.

Mme Géraldine BIAU, DREAL déclare que la DRDJSCS et la DREAL travaillent conjointement avec les DDCS et qu'il faut effectivement être attentif à la bonne mise en œuvre des nouvelles politiques d'attribution dans le cadre des CIL (conférences intercommunales du logement).

M. Patrick PROST, CFDT revendique la prise en compte de l'état de santé de ces personnes. La DRDJSCS répond l'ARS PACA est impliqué dans l'accès aux droits du plan d'action.

2 – Avis sur le bilan du PLH 2011/2016 et présentation du nouveau PLH 2018/2023 de la communauté d'agglomération Var-Estérel-Méditerranée (CAVEM)

Introduction par le monsieur le Président de la CAVEM, Roland BERTORA

M. Roland BERTORA rappelle l'historique du PLH et souligne les contraintes inhérentes aux territoires. Il explicite le contexte local et, notamment, l'extension du périmètre de la CA Fréjus Saint Raphaël aux communes de Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens et des Adrets-de-l'Ésterel en 2013. Il insiste sur la démarche engagée volontairement par les communes et basée sur une concertation partenariale, que ce soit pour le PLH, le SCOT (adopté en décembre 2017 à l'unanimité), le PDU ou le PCET. Il cite ensuite plusieurs actions dynamiques menées sur de nombreux domaines : une DSP sur le transport, un contrat d'agglomération avec l'agence de l'eau, des conventions avec l'EPF, une convention énergie circulaire avec l'ADEME, la mise en place d'une plate-forme AREVE... Il évoque ensuite le sujet des résidences secondaires qui génèrent une croissance démographique artificielle, créent une hypertrophie des zones activités (29 parcs sur le territoire dont 10 publiques), et engendrent une spéculation foncière.

Présentation du bilan et du PLH par Mme Fabienne NEVEU, directrice du Service Habitat de la CAVEM et Mme Anne SELLE du bureau d'Études Audit et Service en Immobilier (cf : document de présentation)

Avis de l'état, préfet du département du Var représenté par M. Philippe ROBUSTELLI de la DDTM

M. ROBUSTELLI présente un avis favorable sur les 2 documents. Il rappelle que les indicateurs fournis à l'appui du bilan sont cohérents et permettent d'en faire correctement l'évaluation. Il souligne la stratégie foncière de la CAVEM. Il émet quelques remarques sur le fait qu'il aurait été intéressant d'approfondir l'analyse des difficultés rencontrées sur la production de logement sociaux et l'hébergement. Concernant le nouveau PLH, le projet est très correctement présenté avec une vision globale et un travail approfondi avec les communes et les services de l'État. Les objectifs de production sont ambitieux mais il convient de rester vigilant sur leur révision dans le contexte d'abandon de la délégation des aides à la pierre en 2018.

interventions

M. Hervé GHIO, fédération des EPL souligne l'excellence et la clarté des documents sur le sujet des copropriétés. Il souhaite savoir si la politique acquisition/amélioration en parc public menée

par la CAVEM porte sur tout ou partie des copropriétés, ou dans le diffus. Le président précise que la société ERILIA a opéré dans le logement diffus ou en regroupé avec l'achat au fur à mesure au sein de 3 copropriétés. La difficulté de la démarche se ressent sur la gestion de ces logements en dehors du parc principal du bailleur.

M. Didier LAPACHERIE, EPF-PACA annonce une bonne collaboration essentiellement avec la commune de Saint Raphaël jusqu'en 2013/2014. Il regrette cependant que la ville de Fréjus n'ait pas voulu collaborer d'où le constat d'un ralentissement de ces deux dernières années. Pour l'EPF, il est nécessaire d'accélérer la production le prochain PLH en travaillant avec toutes les communes.

M. Roland BERTORA, Président de la CAVEM rappelle les fortes contraintes sur le territoire de la CAVEM particulièrement en termes de protection environnementale, d'attractivité touristique. Il soutient néanmoins l'idée d'un travail partenarial avec les élus communautaires.

M. Patrick PROST, CFDT rejoint les participants qui se sont exprimés sur la qualité du travail présenté, mais se montre plus réticent sur le côté quantitatif de la production de LLS, qui n'est pas assez significative sur la production de logements très sociaux. Le logement des saisonniers n'est pas abordé ni les gens du voyage. Il regrette que la production en termes de typologie de logements ne soit pas suffisamment détaillée par rapport à la prise en compte des besoins exprimés. Il reconnaît cependant que la production a progressé même si les objectifs ne sont pas atteints. Il note que 45 % de la production proviennent de petits logements T1 bis et T2.

M. Pascal GALLARD, AR'HLM salue la qualité du travail et la présentation. Il rappelle le contexte actuel et à venir pour le secteur du logement social et les impacts de la loi de finances 2018 (notamment la réduction du loyer solidaire - RLS) sur les fonds propres des bailleurs sociaux. Il adhère aux deux pistes développées par la CAVEM qui permettraient de compenser l'impact financier de la LF2018 (mobiliser l'innovation, développer l'accompagnement). Il convient néanmoins de rester vigilant vu la baisse significative du nombre d'agréments de LLS sur les 2 dernières années (recul de 40 % du nombre d'agréments dans le Var).

M. Roland BERTORA, Président de la CAVEM rappelle que la CAVEM a accordé 10 Millions d'euros de garantie d'emprunt au titre du LLS. La CAVEM a un niveau correct d'endettement mais le président s'inquiète d'une éventuelle progression de la dette. Il préconise par ailleurs d'accentuer la production de logements en accession sociale.

M. Jean-Paul SANTONI, CDC signale que la CDC est effectivement sollicitée pour abandonner cette exigence de garantie. Cependant il n'y a pas d'alternative à ce stade. Les garanties continueront à être demandées sur les productions prévues au PLH (700 LLS/an). Il note toutefois que la CAVEM garantit à 100 % alors que la plupart des EPCI ne se portent garant qu'à 50 %. Il propose une intervention de la CDC sur le territoire pour présenter le processus de la mise en œuvre de la garantie et rassurer les conseillers communautaires sur les risques pris.

Avis du CRHH

Bilan du PLH 2011/2016 de la CAVEM

Avis favorable : 1 contre, 6 pour

Présentation du nouveau PLH 2018/2023 de la CAVEM

Avis favorable à l'unanimité

3 – Les actions en faveur de l'amélioration énergétique des logements

- **Dispositif du "Chèque énergie"**

cf : document de présentation par M. Laoumi ABOUTOHI, DREAL-SEL unité UPH

Il s'agit d'un dispositif destiné aux ménages à revenus modestes et concernant les tarifs sociaux de gaz et d'électricité.

Le chèque énergie remplace les tarifs sociaux de l'énergie à partir de 2018. Avec ce nouveau dispositif, l'État accompagne les ménages à revenus modestes pour payer leurs dépenses d'énergie et ainsi lutter contre la précarité énergétique.

- **Présentation du dispositif « Habiter Mieux Agilité » de l'ANAH**

cf : document de présentation par Mme Patricia COUDERC, DREAL-SEL unité UQB

Il s'agit d'un dispositif contribuant à l'éradication des passoires énergétiques prévue dans le plan Climat. L'ANAH apporte une offre complémentaire à Habiter Mieux "Sérénité" pour les propriétaires occupants modestes et très modestes de maison individuelle qui réalisent des travaux tels que le changement de chaudière ou de mode de chauffage, l'isolation des murs extérieurs ou intérieurs ou l'isolation des combles aménagés et aménageables.

La subvention ANAH varie en fonction du coût des travaux et du revenu des ménages, de 7000€ pour les ménages modestes à 10 000€ pour les ménages très modestes.

Interventions

M. Eric BOUCET, Conseil régional, demande quelle est l'articulation avec l'offre de rénovation des combles à 1€. (combles non aménageables)

La DREAL approfondira le sujet et en rendra compte à un prochain bureau.

4 – La loi de finances 2018

cf : document de présentation par Mme Géraldine BIAU, DREAL SEL

Pour le Préfet et par délégation,
Pour la Directrice et par délégation,
L'Adjointe au Chef de service Energie et Logement
Géraldine BIAU

