



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION  
PROVENCE-ALPES  
CÔTE D'AZUR

# **COMITE REGIONAL**

de

# **l' HABITAT**

et

# **de l' HEBERGEMENT**

**Bureau CRHH du 17 juin 2016**

**Relevé de décisions**

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

**Vendredi 17 juin 2016 – 9h30**

**DREAL – Amphithéâtre RDC**

## **Ordre du jour**

Propos introductifs

1 – Avis sur la demande d'Agrément au dispositif d'investissement locatif de la commune de Carnoules (Var)

2 – Avis sur le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile

3 – Avis sur la demande d'agrément de l'organisme SACOGIVA

4 – Avis sur le bilan à mi-parcours du 2<sup>e</sup> PLH de la communauté d'agglomération Sophia-Antipolis (CASA)

5 – Avis sur le PLALHPD des Bouches-du-Rhône

6 – Point sur les objectifs régionaux du prêt à taux zéro (PTZ)

## **Liste des participants**

**Président** : Monsieur Eric LEGRIGEOIS Directeur-adjoint DREAL PACA

**Le premier collège était représenté par :**

- Madame Laurence TRASTOUR-ISNART Métropole Nice-côte-d'azur

**Le deuxième collège était représenté par :**

- Monsieur Philippe OLIVIERO, Association régionale HLM PACA § Corse
- Monsieur Jean-Paul SANTONI, Caisse des dépôts
- Monsieur Hervé GHIO, Fédération des EPL

**Le troisième collège était représenté par :**

- Madame Catherine BLANC TARDY, Syndicat de défense des propriétaires et copropriétaires PACA
- Monsieur Jean-Marie VIAL, Union nationale de la propriété immobilière (UNPI 13)
- Monsieur Patrick PROST, CFTD
- Monsieur Jean-Louis LAURENT, CGT

**Autres participants :**

- Monsieur Thierry QUEFFELEC, SGAR
- Madame Frédérique MANOURY, SGAR
- Monsieur Christian DAVID, Maire de la commune de Carnoules (83)
- Madame Françoise DENIZET, Commune de Carnoules (83)
- Madame Maguy BLAZY, Vice-présidente de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA)
- Madame Mallory REVEAU, Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA)
- Monsieur Francis CANN, Conseil régional
- Madame Eugénie D'AGUANNO, Conseil régional
- Monsieur Jean-Luc BILLAND, Conseil départemental 04
- Madame Éliane VINCENT, Conseil départemental 13
- Monsieur Lazize IKHERBANE, Conseil départemental 84
- Monsieur Xavier GROJEANNE, EPF PACA
- Madame Valérie FAYOLLE, ADIL 13
- Madame Aurélie THOMAS, ADIL 13
- Monsieur Marc JEANJEAN, UNAFO
- Monsieur Gérard BRAMOULLE, SACOGIVA
- Madame Béatrice LONGHI, SACOGIVA
- Monsieur André BENSARKOUN, SACOGIVA
- Monsieur Jacques GUIRAUD, UFC que choisir
- Monsieur Alain MICELI, Maison du département solidarité (MDS)

- Madame Danielle LAROUDIE, DDTM 06
- Madame Chloé AUFFRET, DDTM 13
- Madame Laurie BRUN, DDTM 13
- Madame Lætitia COUDERT, DDTM 83
- Madame Catherine RAYBAUD, DRDJSCS
- Monsieur Stéphane LIAUTAUD, DDCS 06
- Monsieur Yves LE TRIONNAIRE, DREAL
- Madame Géraldine BIAU, DREAL
- Madame Karine DRAY, DREAL
- Monsieur Hervé WATTEAU, DREAL
- Monsieur Denis JUNG, DREAL

#### **Excusés :**

- Madame Corinne TESTUD-ROBERT, Conseillère départementale du Vaucluse
- Madame Sylvie CARREGA, Conseillère départementale des Bouches du Rhône et adjointe au maire de Marseille
- Monsieur Bernard OLIVER, Association régionale HLM PACA Corse
- Monsieur Maurice CHABERT, Conseiller départemental du Vaucluse
- Madame Claude BERTOLINO, EPF PACA
- Monsieur Jean-Marc TOMI, Action logement (UESL)
- Monsieur Jean-Pierre SOUREILLAT, CAF
- Monsieur Jean-Philippe GENOD, Métropole Aix Marseille Provence

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

#### **Compte rendu**

---

Monsieur Eric LEGRIGEOIS ouvre la séance et fait un point sur l'avancement de la programmation de logement ANAH et LLS.

#### **Agrément B2 commune de CARNOULES (83)**

Monsieur Christian DAVID, maire de Carnoules, présente la commune comme un des 3 pôles piliers du développement de la communauté de communes Cœur du Var et demande que sa commune bénéficie d'une dérogation en zone B2 au dispositif de défiscalisation de la loi « Pinel »

La commune de Carnoules compte 3500 habitants. Elle est située à la charnière entre les territoires à enjeux d'intérêt régional du centre Var et de l'aire Toulonnaise. Elle s'inscrit comme carrefour stratégique et pôle pilier du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Cœur du Var avec 50 000 habitants (+2,7%/an) à l'horizon 2030.

La demande de dérogation est motivée par une volonté communale de maîtrise du développement urbain traduit dans un PLU approuvé en mars 2013 et du SCoT approuvé en avril 2016 ainsi que la signature d'une convention opérationnelle de veille et de maîtrise foncière sur le site pôle gare fin 2009.

Pour répondre à la demande de logements locatifs sociaux, la commune veut être en capacité d'offrir des logements à loyer maîtrisé ou adapté pour les actifs, les ménages à bas revenus et les seniors. Elle veut également accroître l'offre de petits logements T2-T3.

Par courrier en date du 3 juin 2016, monsieur le Préfet du Var émet un avis favorable à la demande d'agrément B2. Il demande que la commune veille au développement d'une offre de logements intermédiaires cohérente avec le besoin exprimé et assortie d'un développement suffisant de l'offre de logements sociaux conformément aux orientations formulées dans le document d'orientations et d'objectifs de la communauté de communes « Cœur du Var ».

### **Interventions**

Le représentant de la CFDT signale la faiblesse du logement social et s'inquiète de projets surdimensionnés du triple ou quadruple par rapport à la programmation.

Monsieur le maire rappelle que la commune n'est pas soumise à la loi SRU. Il fait remarquer que la municipalité fait des efforts et se retrouve frustrée par rapport à l'attribution. Concernant l'intensité des projets, la commune a des promesses de vente avec des permis d'aménagement.

Le représentant de la CGT observe qu'il y a un programme mais pas de perspectives. Ce programme est faible par rapport aux besoins avec une forte demande sociale. Le problème de la loi Pinel est l'augmentation des loyers. Il demande plus de logements sociaux surtout pour les salariés qui vont venir travailler sur la zone d'activités.

Monsieur le maire rappelle que tout est programmé. Le logement privé soumis à la location sera valorisé. Il affirme qu'il ne faut pas dévaloriser le dispositif Pinel.

Le représentant de l'AR HLM est satisfait de ce programme et souhaite que tous les maires du Var puissent atteindre 15 % de LLS même s'il n'y a pas d'obligation.

### **Avis du CRHH**

Avis favorable à la majorité des membres du CRHH (1 abstention) sur la demande d'agrément B2 de la commune de Carnoules

## **Schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile (SRADA)**

Monsieur Thierry QUEFFELEC rappelle la loi sur la réforme de l'asile du 29 juillet 2015 et la mise en place d'un schéma régional par circulaire du 25 janvier 2016 comprenant :

- la création de places de centres d'accueil (CADA) et d'hébergement d'urgence (HUDA) des demandeurs d'asile
- le suivi des performances d'accueil et d'accompagnement des demandeurs d'asile

Le schéma comprend cinq axes :

1. un dispositif régional du pré-accueil et du guichet unique d'accueil (GUDA) avec un
  - GUDA des Bouches-du-Rhône pour les départements 13, 04, 05, 84, 2A et 2B
  - GUDA de Nice pour les départements 06 et 83
2. un état de l'hébergement actuel et des modalités d'orientation  
En 2016 on compte 1959 places de CADA et 1282 places d'HUDA réparties à :  
51,15 % (13), 20,79 % (06), 8,77 % (83), 7,24 % (84), 7,29 % (04), 4,76 % (05)
3. les objectifs d'évolution des capacités d'hébergement  
Fin 2016 : 3588 places dont 2345 places de CADA et 1243 places d'HUDA  
Fin 2017 : 3717 places dont 2480 places de CADA et 1237 places d'HUDA
4. les catégorisations des places  
Les logements T2 et T3 représentent plus de 57 % du parc. Les logements T3 sont les plus représentés. Seuls les départements alpins louent des appartements allant jusqu'au T5 pour l'accueil des familles. Le recours à un bailleur permet une plus grande polyvalence
5. les actions de fluidification de l'occupation du parc  
La durée moyenne de séjour est de 1 an. L'accélération du délai d'instruction par l'OFPPA à 3 mois permettra une fluidité du parcours. Les places sont actuellement strictement réservées aux personnes en situation de vulnérabilité.

En région PACA, région frontalière, le flux des arrivants est directement lié à la situation internationale avec une forte augmentation en 2015. Les conditions de sorties des structures d'accueil sont fortement liées au manque récurrent de logements sociaux dans la région, pour lesquels 154 000 demandes sont enregistrées, soit l'équivalent de trois-quart du parc de logements sociaux existants.

Conformément aux dispositions de la loi portant réforme de l'asile, le nombre et la qualité des structures d'accueil, dont un tiers est gagé au niveau national, sont en forte évolution. Un comité de pilotage régional présidé par le SGAR est mis en place associant les préfetures, les représentants d'EPCI, de départements, d'associations, les OFIL, les SIAO, les opérateurs, la DRDJSCS et la DREAL.

### **Interventions**

Le représentant de la CFDT estime que ce schéma manque d'ambition et d'humanité. Les réfugiés sont en situation dramatique car pour la plupart d'entre eux ils fuient la guerre. Il faut un regard plus humain, moins administratif. Il rappelle le dévouement de Gérard FROMM maire de Briançon qui se bat pour ces gens qu'on déplace comme des pions. Monsieur Thierry QUEFFELEC signale que la dotation régionale doit être parfaitement dépensée et reconnaît que le SGAR doit s'améliorer au niveau du regard humain. Il rappelle que l'accueil des demandeurs d'asile ne cesse de progresser surtout depuis le flux de 1962. Il est pour une administration d'échange et de partage mais pas d'émotion. Monsieur le représentant du conseil départemental des Alpes de hautes Provence signale que le département n'a pas été consulté mais que le conseil départemental 04 sera présent au comité de pilotage

### **Avis du CRHH**

Avis favorable à la majorité des membres du CRHH (1 abstention) sur le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile de la région Provence Alpes Cote d'Azur

## **Agrément de la société d'économie mixte SACOGIVA**

Messieurs Gérard BRAMOULLE et Hervé GHIO présentent l'organisme HLM SACOGIVA composé majoritairement de la ville d'Aix-en-Provence et de deux actionnaires privés. Elle est implantée principalement sur le secteur d'Aix-en-Provence depuis 1958. La SEM gère 2410 logements dont 1697 conventionnés.

Ils rappellent que la demande de convention d'utilité sociale (CUS) de 2011 a été refusée.

La SEM SACOGIVA n'ayant pas de CUS signée à la date de publication de la loi ALUR, elle ne dispose pas de l'agrément nécessaire à exercer son activité de production et de gestion de logements locatifs sociaux.

Le décret en date du 6 juin 2016 met en œuvre les dispositions de la loi ALUR relatives à l'agrément des SEM.

La demande d'agrément de la SEM SACOGIVA est motivée par une nouvelle politique du logement social décidée en 2014 avec une programmation LLS en 2016 de 118 logements dont 64 PLAI, en 2017 de 48 logements PLAI et en 2018 de 50 logements PLAI.

### **Interventions**

La représentante de la DDTM 13 informe que l'ensemble des pièces réglementaires sont présentes mais que le projet d'entreprise est un document succinct avec une programmation à court terme jusqu'en 2018. Il est souhaitable que la programmation annoncée soit respectée et que les nouvelles orientations de SACOGIVA soient valables bien au-delà de 2018. La DDTM 13 émet un avis favorable sous réserve de la poursuite de ces nouvelles orientations avec une production réorientée, une programmation respectée et l'élaboration du nouveau plan stratégique.

Monsieur le représentant du conseil régional signale que la région n'a pas de convention avec la SACOGIVA par défaut de CUS. Il souhaite que la SEM se projette bien au-delà de leur programmation actuelle pour profiter du conventionnement avec la région.

Monsieur BRAMOULLE remercie la région mais signale que la programmation ne peut être effectuée que jusqu'à l'issue de son mandat en 2020. Il rappelle que la SEM SACOGIVA a toujours respecté ses engagements et sa programmation.

### **Avis du CRHH**

Avis favorable à la majorité des membres du CRHH (1 abstention) sur la demande d'agrément de la SEM SACOGIVA pour exercer son activité de production et de gestion de logements locatifs sociaux.

## **Bilan à mi-parcours du PLH de la communauté d'agglomération Sophia-Antipolis**

Madame Marguerite BLAZY, vice-présidente de la CASA, présente le bilan à mi-parcours du deuxième programme local de l'habitat. Ce PLH se veut volontaire et progressiste. Les 830 logements prévus à la programmation CRHH 2016 sont ambitieux mais réalistes. La CASA programme également des résidences sociales et saisonnières. Elle signale que 25 % des demandeurs de logements sont des personnes âgées occupant de grands logements pour des logements plus petits de type 2. La CASA a des projets de construction ou de rénovation de logements sur toutes les communes même les plus petites.

Madame Mallory REVEAU rappelle que le PLH porte sur vingt-quatre communes, 180 329 habitants et une hausse de 20 % du parc social entre 2012 et 2014. L'agglomération est en pleine évolution depuis l'élaboration du second PLH. La CASA a développé l'offre locative sociale avec des règles de financement pour les bailleurs et pour les logements communaux, l'encadrement de la VEFA et de l'usufruit locatif social, l'attribution de subventions complémentaires pour accompagner les communes et les bailleurs et la prise de la délégation des aides à la pierre au 1/01/2015.

La CASA a mis en place une procédure pour gérer les parcours résidentiels permettant de passer de l'hébergement au logement autonome (numéro unique – commission d'attribution).

La CASA a développé l'offre en accession avec notamment la création d'une base de données des demandeurs, effectué la mise à niveau du parc locatif social avec un financement des audits énergétiques et une participation de 20 à 30 % pour les opérations d'envergure avec des gains énergétiques, accompagné les communes par l'élaboration d'un guide PLH/PLU et un partenariat avec l'EPF sur le suivi foncier, organisé l'observation du PLH avec un observatoire du foncier, un observatoire du marché immobilier privé et un observatoire du logement locatif social.

Par note du 9/06/2016 le préfet des Alpes-Maritimes reconnaît que la première phase du PLH de la CASA a permis d'atteindre 65 % de l'objectif à mi-parcours. L'objectif n'est pas atteint, mais la CASA reste le territoire le plus dynamique du département. Il souligne que la CASA compte 6 communes carencées pour lesquelles l'EPCI a demandé de s'engager dans le dispositif de contrat de mixité sociale (CMS).

### **Interventions**

La représentante de la DDTM 06 remarque que la CASA a une stratégie du foncier avec beaucoup d'investissements sur les territoires et que la deuxième phase du PLH sera déterminante. Elle fait remarquer qu'il y a encore beaucoup de communes avec des POS et que l'outil/guide PLH/PLU est très utile pour le LLS. Elle informe qu'actuellement sur les 6 communes carencées, 2 communes ont signé un contrat de mixité sociale, 2 communes sont en cours de négociation, une commune est dans l'impossibilité de signer et la dernière a refusé de signer.

Le représentant de l'AR HLM se montre très satisfait de ce bilan et applaudit la démarche entreprenante de la CASA dans ce 2<sup>e</sup> PLH.

### **Avis du CRHH**

Avis favorable à l'unanimité des membres du CRHH sur le bilan à mi-parcours du 2<sup>e</sup> PLH de la communauté d'agglomération Sophia-Antipolis



## **PLALHPD Plan local d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées des Bouches-du-Rhône**

Messieurs MAMIS et HANNA, DRDJSCS, madame VINCENT du conseil départemental 13 et madame THOMAS de l'ADIL présentent le PLALHPD 2016/2020 des Bouches-du-Rhône. Ce nouveau document répond à la loi ALUR (article 34) en fusionnant les deux documents du PDALPD et du PDAHI (Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion). Le PLALHPD 13 a été validé en comité responsable le 23 novembre 2015 et présenté en commission spécialisée n°1 du CRHH le 18 mai 2016.

L'État et le Conseil Départemental ont défini une nouvelle dynamique des instances et une démarche d'observation en continue avec un observatoire du PLALHPD et un site extranet dédié au plan ([www.plalhpd13.org](http://www.plalhpd13.org)).

L'État et le Conseil Départemental ont défini les publics prioritaires du plan :

- Les ménages désignés prioritaires par la commission de médiation DALO
- Les ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds pour l'attribution d'un logement locatif social et plus particulièrement les ménages dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté
- Les ménages confrontés à des situations particulières

7 axes et 24 actions définissent le nouveau plan :

- Axe 1 : Renforcer l'animation, l'observation et la gouvernance du plan
- Axe 2 : Favoriser l'accès au logement des personnes défavorisées
- Axe 3 : Améliorer la complémentarité et la fluidité de l'offre sur l'ensemble de la chaîne hébergement/logement
- Axe 4 : Accompagner et informer les ménages défavorisés
- Axe 5 : Renforcer la prévention des expulsions locatives (axe fort de ce nouveau plan)
- Axe 6 : Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
- Axe 7 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et adapter l'habitat

Les 24 actions du plan débuteront progressivement au cours du second semestre 2016.

Une nouvelle dynamique des instances pour le suivi du plan est mise en place avec :

- Un comité technique thématique qui se réunit autant de fois que nécessaire pour veiller à la mise en œuvre et à la coordination des actions du plan et assurer la responsabilité de la mise en œuvre de certaines actions
- Un bureau qui se réunit 4 fois par an pour observer, évaluer, communiquer autour des objectifs et des besoins des publics du plan et préparer les éléments décisionnels
- Un comité responsable qui se réunit une fois par an pour établir la programmation annuelle des actions du plan, effectuer un pilotage stratégique et politique et évaluer le plan sur les 7 axes définis.

Les observations des membres de la commission spécialisée n°1 du CRHH du 18 mai 2016 ont porté sur :

- la méthode (préparation en amont des groupes de travail),
- le public prioritaire (pas uniquement les ménages DALO),
- le périmètre (urgence sociale, problématique de l'hébergement, intégration du PLALHPD dans un plan d'action local contre la pauvreté),
- la portée du plan (PLALHPD opposable aux PLH, moyens dédiés non identifiés).

## **Interventions**

Le représentant de la CFDT s'interroge sur la prise en compte des personnes handicapées, de l'accessibilité au logement et du plan d'actions pour l'aménagement des lieux publics.

Le représentant de l'UNAF0 estime que le travail a été correctement accompli, que le logement accompagné a trouvé sa place et que la programmation est quantifiée.

Madame VINCENT rappelle que l'action 7.2 concerne l'accessibilité des logements.

Monsieur MAMIS informe de la difficulté d'identification des moyens. Il faut pouvoir mieux traduire les moyens et les bilans attendus.

Monsieur Eric LEGRIGEOIS signale que l'accessibilité peut être prise en charge par la SIPL (subvention investissement pays local).

## **Avis du CRHH**

Avis favorable à la majorité des membres du CRHH (2 abstentions) sur le plan local d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisés des Bouches-du-Rhône

## **Objectifs régionaux du prêt à taux zéro (PTZ)**

Monsieur Hervé WATTEAU, chef de l'unité politique de l'habitat, DREAL PACA, informe que 2016 est la première année d'objectifs régionaux pour le PTZ.

Ce prêt a fait l'objet de nombreuses modifications depuis sa création en 1995 ; il devient le PTZ+ en 2011 sans plafonds de ressources, ni conditions de travaux et la performance énergétique est prise en compte. En 2015 il redevient le PTZ sans conditions de performance énergétique.

L'objectif 2016 est de 120 000 prêts accordés en France dont 8 757 prêts pour PACA (7%).

A l'issue du premier trimestre le nombre de PTZ en PACA est de 1 276 prêts.

## **Interventions**

Le représentant de l'ADIL rappelle que l'association fait un suivi qualitatif des PTZ. Aujourd'hui en région PACA le prêt à taux zéro porte un réel intérêt sur le logement neuf et un dispositif limité sur le logement ancien.