



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES
CÔTE D'AZUR

COMITE RÉGIONAL
de
L'HABITAT
et
de **L'HÉBERGEMENT**

Bureau CR2H du 20 Avril 2018

Relevé de décisions

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

vendredi 20 avril 2018 – 14h00-16h30

PRÉFECTURE – rue Paul Peytral Salle Somveille

13282 MARSEILLE

Ordre du jour

Propos introductifs

1 – Bilan régional de l'EPF

2 – Avis sur le bilan à mi-parcours du PLH 2014/2020 de la communauté d'agglomération du Ventoux-Comtat-Venaissin (COVE)

3 – Avis sur le bilan du PLH 2010/2015 +2016 et présentation du nouveau PLH 2017/2022 de la Métropole Nice-Côte-d'Azur

Liste des participants

Président : Monsieur Eric LEGRIGEOIS Directeur Régional Adjoint, DREAL

Le premier collègue était représenté par :

- Madame Marie-Ange PORT-LEVET, CONSEIL DÉPARTEMENTALE 04

Le deuxième collègue était représenté par :

- Monsieur Pascal GALLARD, ARHLM
- Monsieur Hervé GHIO, Fédération des EPL
- Monsieur Philippe HONORÉ, ACTION LOGEMENT
- Madame Claude BERTOLINO, EPF-PACA

Le troisième collègue était représenté par :

- Monsieur Jean-Marie VIAL, UNPI
- Madame Marie-Josée TROUCHE, CFDT
- Madame Aude LEVEQUE, FAP

Autres participants :

- Madame Valérie RELJIC, CONSEIL DÉPARTEMENTAL 13
- Madame Karine MARRANI, Chargée de mission PLH, Direction Habitat et Dynamique Urbaine, MNCA
- Monsieur Lazize IKHERBANE, CONSEIL DÉPARTEMENTAL 84
- Monsieur Philippe MARBAT, SOLIHA 84
- Monsieur Eric BOUCET, CONSEIL RÉGIONAL
- Monsieur Gilles VEVE, 1^{er} VICE-PRÉSIDENT DE LA COVE
- Madame Audrey GUILLIER, Directrice pôle aménagement du territoire de la COVE
- Madame Marjory VIVANCOS, Responsable du service Habitat, direction de l'aménagement du territoire
- Madame Anne-Laure MARIE, Chargée de mission Habitat
- Monsieur Jean-Pierre GORON, Adjoint au directeur départemental des territoires des Alpes-Maritimes
- Madame Hélène DELMOTTE, Directrice, Direction Habitat et Dynamique Urbaine, MNCA
- Monsieur François FEUILLADE, Directeur Général Adjoint de l'aménagement du logement et de la mobilité MNCA
- Monsieur Christian ABBES, COOPÉRATIVE DE LOGEMENT
- Madame Carole COLOMBE, MTPM
- Madame Séverine ESPOSITO, SGAR
- Mesdames Géraldine BIAU, Brigitte CARFANTAN, Brigitte VAUTRIN, Eve LESUEUR, Julie-Marine THOMAS, Valérie MAITENAZ, Patricia COUDERC, DREAL

Excusés :

- Monsieur Maurice CHABERT, Président du Conseil Départemental 84
- Monsieur Xavier SORDELET, ARHLM
- Madame Martine VASSAL, Présidente du Conseil départemental 13
- Monsieur Renaud MUSELIER, Président de la Région PACA
- Madame Sylvie CARREGA, CONSEILLERE DEPARTEMENTALE 13
- Madame Sylvia BARTHELEMY, Vice-Présidente Conseil Départemental 13
- Madame Marcelle CHANVILLARD, Conseillère Métropolitaine MNCA
- Madame Isabelle SAVON, Conseillère Métropolitaine MAMP
- Madame Carole CHAUVET, Conseillère Départementale 05
- Monsieur Jean-Claude FERAUD, Conseiller Métropolitain MAMP
- Madame Dominique ESTROSI-SASSONE, Conseillère Métropolitaine MNCA
- Monsieur Léopold CARBONNEL, DRDJSCS
- Monsieur Patrick HAUTIERE, Président UR CLCV-PACA
- Monsieur Michel DEJOUX, Directeur Général Grand Avignon Résidences

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, 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 CR2H.

1 – Bilan régional de l'EPF

cf : document de présentation par Mme Claude BERTOLINO, EPF-PACA

Mme BERTOLINO présente le bilan de l'Établissement Public Foncier en 2017.

Elle dresse dans un premier temps les caractéristiques de l'établissement. En 2015, il existe 17 EPF-État couvrant un périmètre d'intervention de 37 millions d'habitants et 10 régions sur 22. Avec la fusion des régions, deux EPF ont fusionné recouvrant 44 millions d'habitants et 10 régions sur 13. Cette couverture est partielle puisque le Grand Est et les Hauts-de-France sont hors champ d'intervention des EPF.

L'EPF PACA n'est ni un aménageur, ni un promoteur ni un banquier. Il est au service des collectivités territoriales et agit que s'il obtient l'accord des collectivités.

Son action est de livrer clé en main la maîtrise des opérations, d'assurer la veille foncière et de revendre aux opérateurs au prix de revient, c'est-à-dire sans marge financière.

Parmi ses actions figurent des priorités telles que le logement, l'accueil de grands projets d'opération d'intérêt national, les opérations supérieures à 2500 logements et la maîtrise des extensions urbaines. Elle agit dans les grandes agglomérations comme dans les villes de petite et moyenne importance de l'intérieur, au titre du développement économique, de la protection et du soutien aux activités agricoles. Son financement est assuré via la fiscalité (taxe spéciale d'équipement issue de la suppression de la taxe professionnelle et taxe foncière sur le bâti) ainsi que des cessions, emprunts et dotations.

En 2017, 563 sites sont en cours, 226 conventions ont été signées, 205 communes et 39/52 EPCI sont partenaires, 230 millions d'engagement couverts sur 6 départements.

L'année 2017 a été marquée par la loi Égalité et Citoyenneté et le bilan triennal SRU 2014-2016. Ce dernier a porté à 69 le nombre de communes carencées dans le PACA, contre 88 précédemment. L'activité de l'EPF liée à la mobilisation du droit de préemption sur les communes carencées a donc été impactée (-43%).

interventions

La présentation de Mme BERTOLINO n'a pas suscité d'interventions.

2 – Avis sur le bilan à mi-parcours du PLH 2014/2020 de la communauté d'agglomération du Ventoux-Comtat-Venaissin

Présentation de la cartographie des PLH en PACA par Mme Géraldine BIAU, chef de service adjointe du SEL et chef de l'unité production de logements et de foncier de la DREAL.

Le Conseil départemental du Vaucluse regrette que le PDH du Vaucluse n'apparaisse pas sur la carte de la DREAL. Il précise également que chaque département doit se doter d'un PDH qui donne la possibilité d'obtenir la délégation des aides à la pierre. Il s'étonne également que l'EPCI de la COPAVO présente un PLH volontaire. La DREAL indique que la COPAVO a pris la compétence en matière d'habitat, et plus particulièrement sur la mise en œuvre du programme local de l'habitat. L'EPCI travaille actuellement sur le schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui devrait être adopté en 2019, fixant les axes de la politique de l'habitat précurseur d'un PLH qui pourrait être engagé par la suite.

cf : document de présentation par Mme Marjory VIVANCOS, Responsable du Service Habitat, direction de l'aménagement du territoire, Mme Audrey GUILLIER, Directrice du pôle aménagement du territoire de la COVE, Mme Anne-Laure MARIE, Chargée de mission Habitat et M. Gilles VEVE, 1er vice-président délégué à l'Aménagement de l'Espace et à l'Habitat

Présentation par l'EPCI du bilan à mi-parcours du PLH.

Le PLH de la COVE couvre 11 communes couvertes par un PLU, 13 communes en RNU dont 12 sont accompagnées par une assistante à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour adopter un PLU.

La COVE subventionne la production de logement social pour laquelle les communes soumises à la loi SRU (art 55) sont plus moteurs. 70% des attributions sont réalisées sur les communes SRU, un effort de production est donc à réaliser sur les autres communes. 26% des demandes sont satisfaites contre 20% au niveau du département. Peu de bailleurs sociaux sont présents sur le département, c'est pourquoi la COVE s'efforce de développer le conventionnement ANAH. En effet, deux OPAH sont présents sur le territoire dont une OPAH RU. Sur le territoire le prix du foncier est globalement en baisse ce qui est un des objectifs de la COVE. Le travail mené sur le logement pour les saisonniers n'a pas été convaincant et ne sera pas reporté sur le reste de la durée du PLH.

interventions

M. Eric LEGRIGEOIS, DREAL, interroge la COVE sur la mise en place de la réforme des attributions sur le territoire.

M. Gilles VEVE, 1er vice-président délégué à l'Aménagement de l'Espace et à l'Habitat, informe que la démarche devrait prendre forme au 2nd semestre.

Mme Claude BERTOLINO, EPF se félicite de la qualité du partenariat mis en place avec la COVE. Elle rappelle que Carpentras qui s'était portée candidate pour le programme d'action « Cœur de Ville » mis en place par le Ministère de la Cohésion Sociale a été retenue. Au bilan final du PLH, il serait intéressant d'avoir un retour sur cette action.

M. Lazize IKHERBANE, Conseil Départemental du Vaucluse, s'exprime sur la qualité du travail présenté et les bons résultats obtenus sur le territoire, et souhaite que cela crée un effet levier sur les autres EPCI du département. Il rappelle l'importance pour les EPCI de s'appuyer sur le PDH existant (le seul de PACA) ainsi que sur le PDALHPD pour communiquer sur le logement social avec trois pistes de réflexions :

- séminaire PSLA et son utilisation en février
- réalisation d'une publication du Conseil Départemental sur le logement social qui sera mise à disposition.
- les visites d'opérations exemplaires sur le territoire par rapport à l'image que véhicule le logement social aujourd'hui.

M. Pascal GALLARD, ARHLM, félicite l'EPCI pour son travail notamment sur la production de LLS qui est révélateur d'une mobilisation politique et technique sur le sujet. Il rappelle les problèmes des fonds propres des bailleurs (LF2018), précise que sur le territoire ont été investis 11M€ de fonds propres pour un total de 77M€ de travaux générés (1 logement = 2 emplois). Il reprend le constat de l'EPCI du faible nombre d'opérateurs présents sur le territoire ce qui pourrait s'aggraver avec les restructurations prévues au niveau national. Il cite l'opération originale d'OPAH RU initiée sur le territoire et qui a bénéficié du soutien des opérateurs sur la complexité de ce type d'opération.

M. Philippe HONORÉ, ACTION LOGEMENT, souhaite savoir pourquoi l'action sur le logement des saisonniers n'a pas fonctionné ?

La COVE rappelle que la prise en compte du logement pour les saisonniers est une réponse à

l'AAP de l'ANAH dans un cadre spécifique avec prévision de travaux pour améliorer les biens énergivores. Le contexte économique est tel que les agriculteurs ne pouvaient pas s'engager sur une longue durée au vu de leur situation économique (conventionnement sur 9 ans). De plus, le besoin en saisonniers se trouvant durant la période estivale, le besoin d'améliorer énergétiquement les bâtiments ne paraissait pas nécessaire aux agriculteurs. En plus, aujourd'hui l'affluence touristique est tel que proposer son bien aux touristes plutôt qu'aux saisonniers est plus avantageux. En conséquence, les dispositions proposées n'étaient pas adaptées à la situation de la COVE. Néanmoins, le sujet du traitement des logements des saisonniers n'est pas abandonné par l'EPCI.

M. Gilles VÉVÉ, Président de la COVE, rappelle que ce problème de concurrence par rapport au tourisme est fréquent. Il annonce que la seconde partie du PLH sera axée sur la reconquête des centres anciens, notamment en luttant contre la vacance, « un défi, un véritable projet urbain à mener ».

Avis du CR2H

Avis sur le bilan à mi-parcours du PLH 2014/2020 de la COVE

2 abstentions : CFDT et FAP

6 pour

Avis favorable du CR2H sur le bilan à mi-parcours de la COVE

3 – Avis sur le bilan du PLH 2010/2015 +2016 et présentation du nouveau PLH 2017/2022 de la Métropole Nice-Côte-d'Azur

Présentation du bilan final 2010/2015 + 2016

cf : document de présentation par Mme Hélène DELMOTTE, Directrice Direction Habitat et dynamique Urbaine de MNCA

Présence de Mme Karine MARRANI, Chargée de mission Direction Habitat et Dynamique Urbaine MNCA

Concernant le bilan du PLH 2010/2016, on note une démarche coordonnée entre le PLH et le PLUm. Le bilan est très favorable au logement social. Sur cette période, la production de résidences principales a augmenté de 10 % quand la production de logement social a augmenté de 29%. La forte proportion de VEFA dans les modes de production du logement social (71%) est également liée aux outils mobilisés (emplacements réservés sur 20 communes qui ont permis de produire 2600 logements sociaux + secteurs de mixité sociale). On observe que 91% des VEFA ont été acquises à un prix inférieur à 2600€/m².

La charte signée entre MNCA, bailleurs et promoteurs a permis d'éviter les surenchères pour l'acquisition de logements sociaux en VEFA.

On distingue une part importante de la production de LS en Acquisition-Amélioration, souvent en préemption et avec inévitablement des surprises (surcoûts) dans la mise en oeuvre.

Interventions

Mme Claude BERTOLINO, EPF, questionne MNCA sur les conséquences de l'impôt sur la fortune immobilière sur le territoire.

MNCA indique que les propriétaires bailleurs qui conventionnent avec l'ANAH sont des petits propriétaires qui sont non concernés par cet impôt. Sur le territoire 75% des demandeurs sont en deçà du plafond de ressources PLAI. Aujourd'hui l'EPCI a du mal à faire louer les logements en PLS. Ce niveau de loyer est en effet inférieur à celui du marché privé. Il faut donc garder une certaine vigilance par rapport à la mixité sociale.

M. Pascal GALLARD, ARHLM, souligne le portage politique de ce PLH notamment en ce qui concerne la production de LLS en Acquisition-Amélioration. Il souligne également l'investissement fait sur le renouvellement urbain qui a des répercussions sur les actions des bailleurs sociaux. La charte des acteurs de la production qui a pour objectif la régulation du prix des opérations.

Mme Claude BERTOLINO, EPF, rebondit sur les propos de l'ARHLM en indiquant qu'une réflexion de fond devrait être menée permettant de mettre à plat les plus-values des productions Acquisition-Amélioration/neuf.

M. Hervé GHIO, EPL, indique que les ménages PLS ne connaissent pas les dispositifs mis à disposition autant que le public du logement social. Ce type de financement demande à être étudié au travers d'un séminaire traitant du PSLA.

M. Pascal GALLARD, ARHLM, s'interroge sur la façon de recueillir la demande en PLS.

M. Eric BOUCET, Conseil Régional, précise que les CRET "contrats régionaux d'équilibre territorial" sont mis en place à partir des priorités des EPCI. Les échanges vont continuer sur le PLS : comment capter les demandeurs éligibles qui ne font pas de démarche de demande de LLS, travailler sur la connaissance des besoins, communiquer auprès du public.

Mme Aude LEVEQUE, FAP, s'interroge sur le non-engagement de MNCA sur l'encadrement des loyers. Ce dispositif permettrait de rendre accessible les logements aux personnes éligibles au PLS et réserver les financements à la production de PLUS et PLAI.

Avis du CR2H

Avis sur le bilan du PLH 2010/2015 + 2016 de la MNCA

1 abstention : CFDT

7 pour

Avis favorable du CR2H sur le bilan final du PLH de la Métropole Nice-Côte-d'Azur

Présentation du nouveau PLH 2017/2022 de MNCA

cf : document de présentation par Mme Hélène DELMOTTE, Directrice Direction Habitat et dynamique Urbaine de MNCA

Concernant le nouveau PLH, on constate qu'il n'y a pas de mesure d'encadrement des loyers prévus sur MNCA, les politiques mises en place ont pour but à terme d'agir sur l'offre et de la réguler. Ce nouveau PLH se veut pragmatique, réaliste et ambitieux avec une hypothèse de croissance démographique à 0,15% / an (consensus avec les élus) et une atteinte des objectifs de logements sociaux encore plus ambitieux que le PLH précédent (+35%). Le logement a un impact économique considérable (1 logement/2 emplois) et l'atteinte de 40% de la production de logements en logement social est une gageure, à la limite de ce qui est possible de faire pour ne pas bloquer l'appareil de production.

Echanges avec la salle

Avis de l'État, préfet de département représenté par M. Jean-Pierre GORON, Directeur adjoint de la DDTm 06.

Reprise de l'avis écrit du 06/04/2018 : favorable avec réserves

Interventions

Mme Aude LEVEQUE, FAP, approuve l'ambition et les efforts de la métropole en termes de production de LLS avec la crainte du non-respect des objectifs réglementaires. La réponse aux besoins sur la demande en LLS sera difficilement possible. La métropole investit dans l'AMI logement d'abord qui pourrait renforcer la dynamique. Il faut revoir les objectifs à la hausse avec une production plus importante en PLAI.

Mme Hélène DELMOTTE, Directrice Habitat et Dynamique Urbaine MNCA, répond que la retenue au titre de l'AMI logement d'abord devrait avoir des incidences. Effectivement il ne faut pas compter que sur la production, mais travailler sur la rotation dans le parc, favoriser les parcours résidentiels avec des sorties vers le logement intermédiaire et l'accession sociale. Une révision des objectifs à la hausse serait illusoire.

M. Paul HONORE, ACTION LOGEMENT, désire un renforcement des actions, notamment sur l'accession sociale, la sécurisation des propriétaires bailleurs privés. Il souhaite une aide aux salariés avec une attention particulière pour les saisonniers et les arrivants sur le territoire pour un premier emploi.

M. Pascal GALLARD, ARHLM, confirme le caractère pragmatique et réaliste du document. Les professionnels du LLS sont présents malgré les difficultés. Il propose d'explorer de nouvelles pistes avec les Organismes Fonciers Solidaires. On observe un volet social développé dans le PLH et des difficultés relevées par les bailleurs sur les attributions aux ménages relevant du 1^{er} quartile car il y a la mise en place de la réduction du loyer solidaire (RLS).

Mme Claude BERTOLINO, EPF, se pose des questions sur les incidences de l'augmentation de la TVA et les délais induits par les recours de même que le développement du logement intermédiaire et la VEFA inversée (Qui permet aux organismes HLM de vendre en VEFA des logements à une personne privée dans le cadre d'une opération mixte)

Avis du CR2H

Avis sur le nouveau PLH 2017/2022 de la MNCA

2 abstentions : CFDT et FAP

13 JUL. 2018

6 pour

Avis favorable du CR2H sur le nouveau PLH de la Métropole Nice-Côte-d'Azur

Le Directeur Régional Adjoint de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement

Eric LEGRIGEOIS

