



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 22 Décembre 2017

Relevé de décisions

Ordre du jour

- Propos introductifs

- Approbation des comptes-rendus de la séance plénière du CRHH du 23/10/2017 et du bureau du 10/11/2017

A – ACTUALITES NATIONALES

Lancement du chantier de rénovation des objectifs régionaux de besoins en logements

B – ACTIONS LOCALES

Avis sur la demande de dérogation au dispositif d'investissement locatif Pinel de la commune de Callas (83)

C – AIDES A LA PIERRE

Avis du CRHH sur des nouveaux projets d'arrêtés de carence et sur la modification de projets d'arrêtés de carence relatifs au bilan triennal SRU 2014-2016

Liste des participants

Président :

- Monsieur Pierre DARTOUT, Préfet de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Le premier collège était représenté par 5 votants :

- Madame Arlette FRUCTUS, Conseil régional PACA
- Madame Brigitte REYNAUD, Conseil départemental 04
- Madame Corinne TESTUD-ROBERT, Conseil départemental 84
- Monsieur Christophe BIANCHI, Communauté d'agglomération de Durance-Lubéron-Verdon-Agglomération (04)
- Monsieur Jean MELLAC, Communauté d'agglomération de Cannes-Pays-de-Lerins (06)

Le deuxième collège était représenté par 3 votants :

- Monsieur Philippe OLIVIERO, Association Régionale HLM PACA-CORSE
- Madame Claude BERTOLINO, Établissement Public Foncier PACA
- Monsieur Hervé GHIO, Fédération des EPL

Le troisième collège était représenté par 9 votants :

- Monsieur Gérald VAUDEY, Union Régional des Associations Familiales
- Madame Marjolaine DUCROCQ, Fédération Nationale des Acteurs de la Solidarité (FNARS)
- Monsieur Fathi BOUAROUA, Fondation Abbé Pierre
- Madame Catherine BLANC-TARDY, Syndicat de défense des propriétaires et copropriétaires
- Monsieur Michel HENRY, MEDEF
- Monsieur Armand BENICHOU, Handi'Toit Provence
- Monsieur Patrick PROST, Confédération Française Démocratique du Travail
- Monsieur Jean-Jacques HAFFREINGUE, SOLIHA-Provence
- Monsieur Marc JEANJEAN, Union professionnelle du logement accompagné

Autres participants :

- Madame Carole KOCH, Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes PACA
- Monsieur Patrick LACOSTE, Fondation Abbé Pierre
- Monsieur Martial AUBRY, ARHLM
- Madame Marie-Ange PORTLEVET, Conseil Départemental 04
- Monsieur Gérald BRULAS, DDCSPP 04
- Monsieur Dominique BERGE, DDTM 13
- Madame Magali LABRUYERE, DDT 84
- Monsieur Frédéric LOUBEYRE, DDTM 83
- Madame Laure NICOLAS, DDTM 06
- Madame Christelle MOUREN, Métropole Aix-Marseille-Provence
- Madame Sophie MIGOULE, C.A Cannes-Pays-de-Lerins
- Madame Sabra GALIEZ, C.A Dracénoise
- Monsieur Eric CASTELLANI, CA Arles-Crau-Camargue-Montagnette

- . Monsieur Lazize IKHERBANE, Conseil Départemental 84
- . Monsieur Olivier MINELLI, AUPA
- . Monsieur Gérard DELGA, DRDJSCS
- . Madame Eugénie D'AGUANNO, Conseil régional PACA-CORSE
- . Monsieur David MARIA, Commune de Callas
- . Madame Audrey LUPPINO, ville du Cannet
- . Mesdames Géraldine BIAU, Audrey DONNAREL, Patricia COUDERC, Elisabeth HERAUD DREAL PACA
- . Messieurs Yves LE TRIONNAIRE, Johan CRAUSAZ, DREAL PACA

Excusés :

- . Monsieur Charles-Ange GINESY, Président du Conseil Départemental 06
- . Monsieur Maurice CHABERT, Président du Conseil Départemental 84
- . Monsieur Didier ROGER, Président de la Communauté d'agglomération du Gapençais
- . Monsieur Philippe POULEAU, Vice-président de la Communauté d'agglomération de Provence-Alpes-Agglomération
- . Monsieur David LISNARD, Président de la Communauté d'agglomération de Cannes-Pays de Lerins
- . Madame Sylvie CARREGA, Déléguée au logement du Conseil Départemental 13
- . Monsieur Patrick HAUTIERE, Association Consommation Logement et Cadre de Vie
- . Monsieur André BEAULIEU, Association Consommation Logement et Cadre de Vie
- . Madame Géraldine MEYER, Union inter-fédérale des Organismes Privés, non lucratifs, Sanitaires et Sociaux
- . Monsieur Laurent QUARANTA, Association des Paralysés de France
- . Monsieur Laurent ALMERAS, Association pour le développement des relations intercommunautaires méditerranéennes
- . Monsieur Bernard OLIVER, Association Régionale HLM PACA-CORSE
- . Monsieur Xavier SORDELET, Association Régionale HLM PACA-CORSE
- . Madame Karine DZIWULSKI-DEBEVER, Fédération inter-caisses d'allocations familiales
- . Madame Muriel ANDRIEU-SEMMEL, Agence régionale de Santé

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 Préfet Pierre DARTOUT, informe que le débat sera enregistré et ouvre la séance, il 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.

Interventions liminaires

Mme Marjorie DUCROCQ, FNARS PACA, prend la parole au nom du collectif d'associations qu'elle représente. Les associations nationales de l'hébergement et de lutte contre l'exclusion ont été réunies le 8/12/17 pour une présentation du projet gouvernemental d'examen de la situation administrative des étrangers présents dans les centres d'hébergement accueillants les sans-abris. Ce projet faisant l'objet de deux circulaires répond à la volonté de l'État d'identifier dans les centres d'hébergement les personnes étrangères dont le statut administratif est précaire notamment les personnes sous statut « Dublin » ou débouter du droit d'asile. Il prévoit que des équipes mobiles constituées d'agents de l'OFI et des préfectures fassent des visites de contrôle dans les centres d'hébergement pour identifier les personnes de nationalité étrangère. Dans un contexte d'extrême saturation du parc d'hébergement, les associations réaffirment les principes et priorités de leurs actions vis-à-vis des étrangers. L'accueil inconditionnel de toutes personnes en situation de détresse présent sur le territoire est un principe socle du code de l'action sociale et des familles. Ce principe qui constitue l'ADN des associations de lutte contre l'exclusion n'est pas négociable. Les services de police ne peuvent intervenir dans les centres d'hébergement en dehors de l'application d'une décision de justice. La CNIL encadre la transmission d'information individuelle, les associations veilleront scrupuleusement au respect de ce cadre légal. Les Associations rappellent que l'État a toujours la possibilité de requalifier le statut des personnes sous « Dublin » afin qu'elles puissent demander l'asile en France et bénéficier des conditions d'hébergement et d'accompagnement garanti par le droit commun. Le renforcement des mesures de contrôle des personnes dans les lieux d'hébergement va précariser ces personnes dont des familles avec enfants. Ce renforcement des contrôles les éloignera des structures d'accueil en favorisant ainsi la reconstitution de squat et de campements indignes particulièrement dans les grandes villes. 25 associations qui accueillent, hébergent, orientent les personnes sans-abris ont saisi le défenseur des droits. Les associations demandent à monsieur le préfet de région d'intervenir auprès du gouvernement afin que ces instructions portant gravement atteintes aux droits fondamentaux des personnes étrangères hébergés dans les centres ne soient pas mises à exécution. Si ces textes devaient être opposables aux personnes, ils mettraient un point final au principe de l'accueil inconditionnel, instaureraient un contrôle généralisé et discriminatoire des personnes étrangères au sein de lieux privés et obligeraient les associations à transmettre des informations à caractère personnel préjudiciables aux personnes qu'elles accueillent. Les associations refusent la mise en œuvre de ces circulaires et demandent leur retrait.

M. Patrick PROST, CFDT, estime que les objectifs de logement locatif sociaux ne sont pas à la hauteur de nos résolutions. Ce sont les demandeurs de logement qui vont en pâtir. Pour autant la CFDT se veut optimiste, en effet les territoires de gestion ont pour la plupart atteint leurs objectifs, voire pour certains, ils les ont dépassés. La CFDT ne comprend pas la situation du Var qui n'a pas atteint ses objectifs et souhaite un éclairage sur le dossier Pinel de la commune de Callas. La CFDT souhaite attirer l'attention sur deux points concernant le logement des fonctionnaires. Premièrement, de nombreux fonctionnaires sont obligés d'aller se loger dans le privé alors qu'ils auraient la possibilité d'intégrer un logement du parc social. Le deuxième point concerne la difficulté de logement pour les fonctionnaires de la pénitencière. Mise à part des solutions d'urgence qui ont été trouvées, rien de pérenne ne peut leur être proposé à ce jour. Cette situation est anormale et inacceptable. La CFDT souhaite enfin attirer l'attention sur le logement des saisonniers du tourisme. La loi du 28/12/16 dite « loi Montagne » fait obligation aux communes et EPCI ayant le label « Touristique » de signer une convention avec l'État afin de proposer des logements aux saisonniers. A ce jour, seul le département des Hautes-Alpes a appliqué cette mesure. La CFDT demande que

des commissions départementales se mettent en place pour décliner cette mesure de la « loi montagne ». La CFDT souhaite aussi qu'un premier bilan d'étape se fasse lors du CRHH de fin d'année.

M. Fathi BOUAROUA, FAP, veut faire remarquer les risques et les conséquences de la remise en cause de l'accueil inconditionnel. Aujourd'hui les dispositifs ne répondent pas à des publics en détresse (par exemple les populations roms qui sont dans des squats ou bidonvilles), mais également aux jeunes mineurs non-accompagnés sur le territoire. La circulaire risque de pousser d'autres populations à la rue et de même, de faire augmenter les squats et les bidonvilles. Concernant la programmation de l'ANAH, elle annonce des financements dans les copropriétés dégradées et Marseille n'y figure pas, alors même que dans cette ville le problème du coût des copropriétés dégradées, de leurs difficultés et de leurs dangers sont mis en avant dans le rapport NICOL. Il serait souhaitable que des initiatives soient prises pour que la question sur les copropriétés dégradées de Marseille et sa région avance. M. BOUAROUA souhaite la bienvenue à M. le Préfet et annonce qu'il ne sera plus directeur de la Fondation Abbé Pierre à partir du 01/01/18.

Mme Arlette FRUCTUS, Conseil régional, intervient en réponse à la Fondation Abbé Pierre. Les États généraux métropolitains de l'habitat se sont conclus par la signature d'une convention entre la ville de Marseille, la Métropole, l'État, et les autres collectivités et partenaires. Cette convention est un accord partenarial sur les copropriétés, avec un engagement fort de l'État qui mobilisera l'ANRU et l'ANAH. Un plan ambitieux est engagé sur dix ans et vise plusieurs types d'actions en fonction des diagnostics établis sur la nature des difficultés dont souffrent les copropriétés. Cela concerne une dizaine de grosses copropriétés identifiées puis un deuxième cercle de copropriétés sur lesquelles un travail différent sera fait, et enfin un suivi pour celles qui sont en situation de fragilité et qui auront besoin d'un accompagnement différencié. Mme FRUCTUS transmettra à la FAP cet accord partenarial, mais aussi celui qui concerne la lutte contre l'habitat indigne ainsi que le protocole de préfiguration du nouveau programme de renouvellement urbain et la charte de mobilisation du contingent réservataire dans le cadre du relogement.

Mme Claude BERTOLINO, EPF PACA, rapporte son entretien avec le secrétaire d'État qui compte beaucoup sur les Établissements publics fonciers et considère les copropriétés dégradées comme une priorité de son action.

M. Pierre DARTOUT, Préfet de région, répond dans un premier temps sur la circulaire du 12/12/17 qui porte sur les personnes dans les structures d'hébergement d'urgence. Sur l'ensemble des régions de France, la majorité de ces personnes sont de nationalité étrangère. Il existe deux types de structures d'hébergement, celles réservées à l'hébergement des étrangers notamment pour accueillir les demandeurs d'asile (les CADA et les PRADA) et les structures d'urgence qui abritent des personnes en situation de précarité en matière de logement. Il précise qu'il n'est pas question d'amener la police sur ces sites et ajoute que ce sont des fonctionnaires de l'OFI qui font un suivi administratif des personnes qui sont dans les structures qui accueillent les demandeurs d'asile. Il précise que la demande d'instruction d'asile dans un pays de l'union européenne est faite dans le premier pays où la personne arrive et où elle se fait connaître. Nous avons le devoir de maîtriser les flux d'immigration qui sont extrêmement importants comme nous le constatons dans les pays d'Europe occidentale. Face à cet enjeu, nous devons trouver le bon équilibre entre l'application des textes et aussi un principe d'humanité. Nous agissons dans un cadre légal qui correspond aux valeurs de la république. En ce qui concerne le principe d'inconditionnalité, une limite vient d'une décision du Conseil d'Etat (13/07/16). Ce principe s'arrête lorsque des personnes doivent partir et manifestement créent des obstacles pour leur départ. Toutes ces procédures de reconduite ou de transfert sont entourées de procédures légales que nous devons respecter, ce qui veut dire que nous sommes dans un État de droit et que dans notre organisation nous présentons toutes les garanties. Pour répondre à M. PROST de la CFDT et en accord avec ses dires, il y a des difficultés pour loger le salarié du public ou du privé. La bonne solution est d'augmenter le volume de logement sociaux réalisés et parmi les mesures à prendre pour faciliter l'augmentation de cette offre il faut utiliser les canaux que nous offre la loi SRU. Pour ce qui est de l'hébergement des saisonniers, M. DARTOUT demande à ce qu'il y ait un groupe de travail qui soit mis en place avec les Conseils départementaux et d'autres partenaires.

Approbation des comptes-rendus de la séance plénière du 23/10/2017 et du bureau du 10/11/2017

Le compte-rendu de la séance plénière du 23 Octobre 2017 est approuvé.

A – ACTUALITES NATIONALES

Lancement du chantier de rénovation des objectifs régionaux des besoins en logements

cf. Présentation par Géraldine Biau, DREAL PACA

La démarche nationale sur la territorialisation des besoins en logement a abouti entre autres à un nouvel outil qui sera mis en ligne début 2018. Pour rappeler le contexte, les DREAL PACA et Pays de la Loire, ont contribué à la demande du ministère à une démarche nationale pour objectiver l'estimation des besoins en logement, offrir un cadre commun d'analyse et accompagner toutes les collectivités. A partir du 08 janvier 2018, un outil web qui s'appelle « OTELO » permettra de simuler et d'évaluer les besoins en logement à l'échelle régionale mais aussi à d'autres échelles. Une des spécificités méthodologiques de cet outil est qu'il prend en compte le stock et le flux, donc le mal logement. Par ailleurs, cette analyse peut être conduite à l'échelle des zones d'emploi. Cet outil intègre un certain nombre de données régionales telles que le recensement de la population et le logement, le fichier de la demande de logement social, les fichiers FILOCOM et ceux des CAF. Le modèle Omphale de l'INSEE est intégré à l'outil pour la projection démographique. OTELO permet de faire des hypothèses pour définir un scénario de développement de notre région et des territoires. La commission 2 du CRHH (développement et amélioration de l'offre en logement) sera mobilisée pour travailler sur un scénario régional et aboutir à une fourchette régionale de besoins en logement.

Interventions

M. Michel HENRY, MEDEF, demande si les clés salarié et chercheur de logement sont identifiées.

M. Pascal GALLARD, ARHLM, souhaite savoir si l'outil permet de mesurer la part du logement social dans le volume des besoins.

Mme Claude BERTOLINO, EPF, désire comprendre l'outil par rapport aux programmes locaux de l'habitat qui passent en CRHH et qui ont une visibilité à 6 ans utilisable comme les PLH en cours et à venir, vont-ils prendre en compte cette nouvelle approche? Est-ce que ce sera une grille pour évaluer si les PLH sont conformes aux objectifs régionaux ?

Mme Arlette FRUCTUS, Conseil régional, rappelle que le Conseil régional élabore le SRADDET qui sera voté au mois de juin. Il est souhaitable qu'il n'y ait pas de dissonance entre les chiffres énoncés par OTELO et le travail effectué par le Conseil régional.

Mme Carole KOCH, URHAJ, s'interroge sur la possibilité de mobiliser ce nouvel outil pour faire des extractions et analyser plus finement les besoins en logement des jeunes entre 16 et 30 ans.

M. Armand BENICHOU, Association Handi'toit Provence, revient sur la réunion des Etats généraux de la Métropole Aix-Marseille-Provence où M. le ministre a évoqué le terme de simplification des normes qui fait souvent penser à la norme handicap. Or, cette norme handicap a vocation à satisfaire aux besoins du grand nombre de personnes handicapées et également aux personnes avancées en âge. Les logements réalisés pour les handicapés seront toujours utilisables par les personnes âgées ce qui évitera de déménager lorsqu'il y aura une perte d'autonomie. Sur la région il y a une action qui a été menée pour faire du logement adapté spécifique pour des publics identifiés qui en font la demande afin que le logement puisse être totalement adapté. Des compléments à la loi pourraient

être apportés pour que ces personnes puissent y vivre aisément. La problématique du logement adapté et de son identification a fait l'objet au mois de juin dernier de la signature d'une convention avec le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône pour créer un site dédié à l'identification des logements adaptés dans le parc social des bailleurs. Ce site sera étendu aux départements du Vaucluse et du Var et peut trouver une complémentarité avec le site OTELO.

Mme *Géraldine BIAU, DREAL*, en réponse aux questions, intervient d'abord sur la question des besoins des salariés. Avec OTELO, on aura un besoin qui sera établi en fonction des revenus, et à sa connaissance, sans différenciation entre salariés et non-salariés. Sur la base du revenu, nous obtiendrons un résultat parc public et parc privé qui donnera le type de logement. Cela n'est pas très satisfaisant car, dans une situation de moindre pression sur le marché du logement, le parc privé devrait pouvoir aussi répondre aux besoins des ménages aux revenus modestes. Sinon cela veut dire que 70 % de la population en PACA doit être logée dans un logement social et cela n'est pas l'objectif. Il faudra donc en tenir compte dans l'analyse des résultats obtenus et définir quel part on souhaite pour le logement social. Concernant la question sur les programmes locaux de l'habitat, le CRHH a à sa disposition une grille d'analyse qui est renseignée à chaque fois qu'un PLH est proposé pour avis, qu'il s'agisse d'un bilan, d'une révision ou d'un nouveau PLH. Le besoin régional de 40 000 logements est le point de repère actuel pour l'ensemble des PLH. Concernant l'élaboration du SRADDET, la commission du CRHH devrait pouvoir avoir des résultats au mois de juin. Concernant le logement des jeunes, à sa connaissance, l'outil n'est pas assez fin pour en définir les besoins, mais de nouveaux développements pourraient avoir lieu. Les réflexions dans le cadre la simplification des normes évoquent la possibilité d'adapter n'importe quel logement au lieu de rendre accessibles 100 % des logements.

B – ACTIONS LOCALES

Avis sur la demande de dérogation au dispositif d'investissement locatif Pinel de la commune de Callas (83)

cf. Présentation par M. Daniel MARIA, Maire de la commune de Callas

La commune de Callas fait partie de la communauté d'agglomération Dracénoise, elle est à proximité des bassins d'emplois Fréjus-Puget. De plus en plus de jeunes actifs s'installent dans l'arrière-pays car le foncier y est plus attractif. Au niveau de la CAD, il est conduit une politique de l'habitat prévoyant une enveloppe de 13,8 M€ pour la période 2016-2020, une programmation de logements locatifs sociaux en progression de 100 % en trois ans, la mise en place d'un programme d'intérêt général qui concerne 8 communes et l'élaboration du PLH 2018-2023 qui est en cours.

L'État avait prévu le classement de la commune de Callas en zone B2, la demande à ce jour est de la classer en zone B1. Sur l'ensemble du territoire plusieurs programmes immobiliers pourraient se développer dans le cadre du dispositif Pinel. Ces projets pourraient répondre aux primo-accédants, permettre d'avoir du logement locatif pour les jeunes actifs et également pour les personnes à mobilité réduite. Au niveau de l'urbanisme, la commune a adopté un PLU depuis 2013 qui prévoit dans le cadre de la loi ALUR une densification importante des zones urbaines. Cela a pour effet de réduire le prix du foncier et permet à de jeunes actifs de s'installer. Dans le cadre du schéma d'aménagement global de la commune, plusieurs orientations sont prévues: les services, le développement économique et le logement.

Un projet en particulier comportera des services tel qu'un cabinet médical, une structure petite enfance et la création d'un centre culturel. Ce projet de 20 logements permettrait de compléter l'offre de logements locatifs avec plus de mixité et également d'avoir une offre pour les seniors.

interventions

M. Patrick LACOSTE, FAP, n'est pas certain que le projet de logements de M. le Maire de Callas réponde aux niveaux de salaires de jeunes actifs, dans le contexte d'un centre ville qui se désertifie. Il se demande si l'objectif n'est pas plutôt de permettre à un promoteur de la défiscalisation, sans possibilité d'encadrer des loyers qui ne répondront pas aux besoins de la population. La défiscalisation Pinel exclut les classes populaires alors que l'objectif est plutôt de réaliser des logements sociaux en faisant du PLS, ou avec l'aide de l'EPF qui connaît parfaitement ces solutions.

Mme Catherine BLANC-TARDY, SYNDEC-PACA, a une observation à faire sur les bâtiments neufs. Elle considère qu'ils sont énergivores et comportent des charges importantes (portail électrique, panneaux solaires...) malgré la mise en place du dispositif Pinel « BBC » qui est proposé actuellement. Elle précise que les personnes qui font de la défiscalisation sont contraintes à un plafonnement de loyer dans le cadre de la loi Pinel et de ce fait, ont parfois du mal à trouver un locataire.

M. Patrick PROST, CFDT, indique que les résultats de production de logement sociaux dans le Var et en particulier sur le Dracenois ne sont pas à la hauteur des objectifs, avec une faiblesse de logements sociaux pour la commune Callas. Il pose la question de savoir si les bailleurs publics ont été contactés sur le projet, et quelle est la typologie de logements proposés (T2;T3). Sur le projet, il est principalement proposé du PLS alors que les jeunes actifs n'ont pas accès au PLS, donc si le projet n'est pas constitué de PLAI ou PLUS, cela n'attirera pas les jeunes actifs sur Callas.

M. Daniel MARIA, Maire de Callas, indique que la commune de Callas dispose de 33 logements sociaux. Sur le projet, les bailleurs sociaux ont été consultés et n'ont pas souhaité s'installer sur la commune. Or, si les bailleurs sociaux ne répondent pas favorablement, le Maire n'a pas les moyens d'attirer les jeunes actifs. De plus, Callas a une progression démographique importante avec un report de population qui ne peut se loger sur la frange côtière trop chère. Dans le cadre du PLU, il est possible d'inciter à une diversification plus importante de l'offre, ce qui permettra à une certaine tranche de la population d'accéder à la propriété.

Mme Arlette FRUCTUS, Conseil régional, est attentive au projet que porte M. le Maire qui cherche des moyens de permettre une offre diversifiée pour rendre la commune attractive. Au niveau communal, le PLH valide ces orientations. Ce montage paraît cohérent et mérite d'être soutenu.

Mme Sabra GALIEZ, CA Dracénoise, souhaite apporter quelques éléments complémentaires sur la production de logements sociaux. En Dracénie, il y a un déficit en matière de stock, néanmoins sur la dernière triennale, les élus ont fait un effort avec un triplement de la production avec 600 logements fin 2016. De plus, il est difficile de faire venir un bailleur social sur la commune de Callas ; l'OPH qui a été démarché sur cette opération pour l'acquisition d'une dizaine de logements, n'a pas donné suite. Aujourd'hui, la commune de Callas propose une solution, peut-être à court terme et sur du logement intermédiaire plutôt que du social, mais qui dans tous les cas représente une solution. La CA Dracénoise travaille dans le cadre de son PLH à apporter des éléments de réponses aux élus ruraux, notamment en terme d'acteurs du logement pour que l'ensemble du territoire soit couvert par des opérateurs, qui proposeront des projets plus accessibles.

M. Martial AUBRY, Directeur général de Var Habitat, explique que Var Habitat a bien rénové les 33 logements existants sur la commune mais que produire dans les zones de loyer très faible telle que la commune de Callas, avec des coûts de construction élevés, devient difficile pour les offices publics. Cela nécessite des fonds propres conséquents (au-delà de 40%) ce qui rend l'opération difficile à équilibrer avec un niveau de loyer faible. Le dispositif que propose M. le Maire peut être un complément intéressant d'offre, face au constat de cette difficulté d'intervention des bailleurs sociaux.

M. Daniel MARIA, Maire de Callas annonce que Var Habitat a déjà réalisé deux opérations sur la commune. Sur le projet prévu, la commune transfère le cabinet médical (docteur+dentiste) et décide de faire du logement social dans l'ancien bâtiment communal du centre village; s'il n'y a pas de bailleur volontaire, la commune portera le projet.

Avis du CRHH sur la demande de dérogation au dispositif d'investissement locatif Pinel de la commune de Callas (83)

Les membres du CRHH sont favorables à la majorité (2 contre, 5 abstentions, 10 pour).

C – AIDES A LA PIERRE

Avis du CRHH sur des nouveaux projets d'arrêtés de carence et sur la modification de projets d'arrêtés de carence relatifs au bilan triennal SRU 2014-2016

cf. présentation par Géraldine BIAU, DREAL PACA (1'33'07)

Sur la période triennale 2014-2016 nous avons comptabilisé 30 384 nouveaux logements sociaux sur les 166 communes concernées par ce bilan. Parmi les outils mobilisés, 155 recours au droit de préemption urbain dont 11 par les bailleurs sociaux dans les 88 communes carencées et les autres par l'Établissement Public Foncier. Un premier bilan a été présenté au CRHH plénier du 10/07/17 avec un avis favorable à la majorité pour la carence de 64 communes avec des majorations allant de 0 à 400 %. Aujourd'hui, nous procédons à un nouvel examen du bilan régional suite à une demande d'harmonisation nationale souhaitée par le ministre. Trois points sont revus : la majoration des sanctions financières, la question de la reprise du permis de construire par l'État et les communes supplémentaires qui pourraient être proposées à la carence. 8 communes supplémentaires sont proposées à la carence : Pierrevert, Ceyreste, Ensues-la-Redonne, Peypin, Sausset-les-Pins, Roquebrune-sur-Argens, Vinon-sur-Verdon et de l'Isle-sur-la-Sorgue. L'avis qui est demandé porte d'une part sur les 8 nouveaux projets d'arrêté de carence et d'autre part sur 44 projets d'arrêté de carence modifiés, dont 25 sur la majoration et 34 sur les permis de construire.

interventions

M. Christophe BIANCHI, Vice-président de la Communauté d'agglomération DLVA, Maire de la commune de Riez, dispose des éléments relatifs aux conditions d'exemption de la commune de Vinon-sur-Verdon (83) et de Pierrevert (04). La commune de Vinon-sur-Verdon est une commune à faible desserte en transport collectif ce qui justifie quelle soit éligible à l'exemption. Il ajoute des éléments sur la notion d'inconstructibilité vis-à-vis des risques naturels et technologiques (Cadarache et inondation), d'où la difficulté de mobiliser du foncier. Concernant la commune de Pierrevert, il est nécessaire de souligner les efforts réalisés par le Maire et la Commune avec la signature en 2016 d'une convention de mixité sociale. Pierrevert étant proche de Manosque le foncier est rare et cher ce qui rend le territoire peu attractif pour les opérateurs. De plus l'appréciation du préfet de département lors de l'évaluation triennale 2014-2016 souligne les efforts et justifie qu'elle ne soit pas carencée. Ce constat vaut également pour la commune de Vinon-sur-Verdon. Actuellement, l'agglomération a mis en place un PLH et fait un bilan qui est positif par rapport à la création de logements sociaux.

M. Philippe OLIVIERO, ARHLM, demande des précisions sur la liste des 8 nouveaux projets d'arrêté de carence et veut savoir si c'est une analyse objective de certains critères ou est-ce qu'il s'agit de l'analyse de la commission nationale. Il demande aussi des éclaircissements sur la reprise du permis de construire par l'État.

M. Michel HENRY, MEDEF, explique la motivation de son vote qui sera négatif. Il estime que le nombre de communes touchées par les nouveaux projets d'arrêté de carence est considérable et que l'on n'est plus dans l'exception comme serait le cas de commune délinquante. Par ailleurs, il remet en cause l'échelle communale car les critères qui doivent être pris en compte sont les bassins d'emplois et les centralités qui sont les plus déterminants. Il estime que nous assistons à une gestion administrative absurde. La problématique est d'avoir à côté les emplois et les logements y compris sociaux avec une réduction des temps de transports.

Mme Arlette FRUCTUS, Conseil régional, compte-tenu des difficultés budgétaires et face au désengagement de l'État, la Région souhaite recentrer sa politique sur ses compétences essentielles. La compétence Habitat relève des intercommunalités. Concernant la Métropole Aix-Marseille-Provence, Mme FRUCTUS constate positivement le travail réalisé sur ce territoire. De 38

communes carencées, la MAMP est passée à 22. Le travail partenarial effectué entre l'État et la Métropole pour encourager les communes dans une dynamique vertueuse et s'engager réciproquement à travers les contrats de mixité sociale porte ses fruits. L'État local a pris le temps d'entendre les réalités de chaque maire sur son territoire. Il ne s'est pas borné à appliquer arithmétiquement les objectifs qui relevaient de la loi SRU, mais a mis chaque commune en dynamique de production de logements par rapport à son contexte, tenant compte de ses propres contraintes. C'est cet exercice partagé par les communes qui a permis d'atteindre un résultat intéressant. Par contre, il y a de nouvelles communes entrant dans le champ de la carence et l'application des taux imputés à ces communes laisse présager des difficultés à venir sur la façon de mener les objectifs de production de logements sur ce territoire. Le Conseil régional s'inscrit dans une dynamique qui se veut intelligente et cohérente et pas en application systématique d'objectifs territoire communal par territoire communal. Il souhaite tenir compte des réalités et avoir des réponses lorsqu'il y a des bassins d'emplois ou des bonnes dessertes en transport collectif. C'est tout l'enjeu des États généraux de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de cette mise en perspective de la politique transversale à laquelle il faut apporter des réponses en même temps sur le logement, les transports, la qualité environnementale et le développement économique.

M. Patrick LACOSTE, FAP, apporte son soutien à cette nouvelle proposition de mise en carence d'un certain nombre de communes. Le niveau de demande très sociale s'est accru et si la construction est ralentie cela ira de mal en pis. Avant la loi SRU, la production de logements sur la région était ridicule mais grâce aux efforts conjugués de tous, nous atteignons 12 000 logements. Malgré cela, notre région est la plus mauvaise. Lors des différentes commissions les maires ont été entendus, mais ce travail est loin des difficultés rencontrées par nos concitoyens, les sans-logement ou ceux qui n'arrivent plus à payer leur loyer. Le fait de changer de zone pour certaines communes gêne le logement social car cela risque d'entraîner une concurrence pour le logement social. Aujourd'hui, il n'y a pas d'autre possibilité que d'offrir du logement social, donc il faut pousser et continuer à faire du logement pour répondre à une demande grandissante. La FAP apporte son soutien aux démarches menées par l'Etat à cette décision.

Mme Catherine BLANC-TARDY, SYNDEC, souligne qu'il ne faut pas occulter le fait que certains propriétaires privés sont aussi des bailleurs sociaux. Beaucoup d'adhérents font du mieux possible pour que leurs locataires soient logés dans de bonnes conditions. Les propriétaires jouent un rôle important dans la location sociale.

Mme Claude BERTOLINO, EPF. En 2011-2013, nous avions 88 communes en constat de carence. Nous passons à 72, il y a 43 communes qui sont renouvelées dans la carence et surtout 45 communes qui en sortent et 29 qui sont nouvellement carencées. Au titre de l'EPF, il n'y a que 3 communes non conventionnées sur 72 à l'issue de ce CRHH (Eyrargues, Noves et Tourettes-Levins). Pour autant, cette année pour l'EPF l'activité relative au droit de préemption urbain en communes carencées a diminué de 62 %. L'exercice du bilan triennal qui a duré toute l'année, à l'inverse des années antérieures, a fait que l'activité a été réduite et on peut saluer collectivement les services de l'Etat pour lesquelles cette année de constat de carence a été une année longue et compliquée.

M. Jean-Jacques HAFFREINGUE, SOLIHA Provence, présente le chantier de mise en œuvre du dispositif d'intermédiation locative en communes carencées, aux bénéficiaires de propriétaires privés qui s'engagent dans le conventionnement. Aujourd'hui ce sont plus de 80 logements qui sont en cours et qui seront comptabilisés dans le cadre de la loi SRU. Sur FILOCOM, il y a 17% de plus de logements vacants et 100 000 logements vacants sur les Bouches-du-Rhône, donc un potentiel à exploiter. Lorsque l'on évoque la question de l'IML, de Solibail et de l'ANAH, il faut réfléchir à une meilleure adéquation entre le taux de subvention et la capacité de régulation. L'IML permet une défiscalisation à hauteur de 85% pour les propriétaires privés sur secteurs tendus. C'est un bon outil à développer.

Mme Catherine BLANC-TARDY, SYNDEC, répond à M. HAFFREINGUE que ces outils sont limités dans le temps car au bout de trois ans il n'y a plus de suivi social. Concernant VISAL, il n'y a plus également d'accompagnement social.

M. Pierre DARTOUT, Préfet de Région. Concernant la communauté d'agglomération DLVA, il faut

distinguer les procédures. Ce sont les Préfets de département qui décident de carencer les communes et de fixer une majoration dans un cadre qui est strictement défini par la loi, avec l'avis d'une commission nationale en plus de celui du CRHH. En ce qui concerne les exemptions, on demande aux préfets de donner des avis mais la décision est prise au plan national par décret.

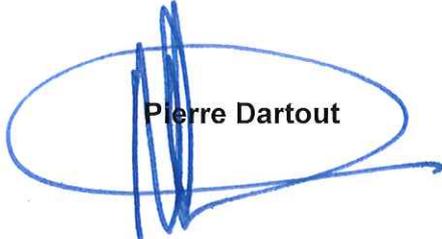
Concernant la question sur la pertinence de la loi SRU, sans cette loi qui date de 2000 nous n'aurions pas pu construire autant de logements sociaux qu'il était nécessaire d'en faire. Le problème ne se pose pas de la même façon dans l'ensemble des départements français. Cela se pose moins dans les Hauts-de-France ou dans le Grand-Est qui sont des régions où le taux de stock de logements sociaux est particulièrement élevé, que dans les régions du sud, de l'ouest et de l'Ile-de-France, régions où il y a une progression démographique et une croissance économique supérieure à celle de la moyenne nationale. En réponse au directeur de l'ARHLM, en plus des majorations, il y a des dispositions législatives qui sont prises pour donner à l'Etat la capacité de faire pression pour que des logements se construisent. Pour rappel, pour l'ensemble des 72 communes carencées, il y a un transfert automatique du droit de préemption qui peut être délégué par l'Etat soit à un EPF, soit à un bailleur social. En revanche, pour le permis de construire c'est une délégation de compétences dont se saisit l'Etat au détriment de la commune ou de l'intercommunalité, mais elle peut concerner l'ensemble de la commune ou une partie du territoire communal. Cela est fait dans un certain nombre de communes faisant l'objet de la décision de carence où un effort incitatif plus direct est formulé. Il faut raisonner par commune pour éviter les abus des années 1960-70, des communes spécialisées dans le logement social avec des constitutions de ghettos. Il faut que se soit l'ensemble des communes qui soient concernées à partir d'un seuil de population pour éviter ce phénomène. M. le Préfet répond au représentant du MEDEF qu'il n'y a pas d'autres solutions proposées que la loi SRU pour obliger les communes et répondre aux besoins de logements sociaux à partir d'un certain seuil de population. Aujourd'hui, nous ne disposons pas de solution meilleure pour faire la même chose. Les mécanismes d'incitation fiscale n'ont pas montré leur efficacité partout et ne sont mobilisables que dans les régions les plus tendues, ce qui peut être le cas des communes du littoral, mais l'essentiel de l'effort que l'on peut mener est celui en faveur du logement social.

M. Fathi BOUAROUA, FAP, regrette que le Conseil régional annonce son retrait dans l'aide à l'habitat. Cela risque d'avoir des conséquences sur la production de logements, sur l'existence de certaines actions menées en direction des publics en difficulté, et sur celles de la maîtrise d'ouvrage d'insertion. Le travail important réalisé par la Région ces dix dernières années, en marge, à côté et en soutien aux actions de l'État, était essentiel aux côtés des collectivités locales et son retrait est regrettable.

Mme Arlette FRUCTUS, Conseil régional, répond à la FAP que les choix du Conseil régional sur ses nouvelles orientations sont liés à des restrictions budgétaires. Le Conseil régional a une ambition forte sur la transition énergétique avec un portage spécifique. Cela a nécessité que l'institution se questionne sur son action. Il a continué de soutenir le plus possible l'habitat en accompagnement des collectivités et à travers des conventions avec l'ARHLM et la FAP. Il a en 2017 révisé son engagement et mis en place des dispositifs nouveaux qui s'appellent les contrats régionaux d'équilibre territorial. Ce sont des contrats avec les intercommunalités. A ce titre, la région PACA a signé un contrat d'équilibre territoriale avec la métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 120 M€.

Avis du CRHH sur des nouveaux projets d'arrêtés de carence et sur la modification de projets d'arrêtés de carence relatifs au bilan triennal SRU 2014-2016

Les membres du CRHH sont favorables à la majorité (5 contre, 5 abstentions, 7 pour).


Pierre Dartout