



COMITE RÉGIONAL
de
L'HABITAT
et
de L'HÉBERGEMENT

Séance plénière du 03 mars 2020

Relevé de décisions

Liste des participants

Président : M. le Préfet de région

Membres votants

M. Pierre BERENGER ADRIM
M. Abdelkader ATIA - FAAPIL
M. Thierry BAZIN - CDC
M. Armand BENICHOUS – HANDI’TOIT
M. Claude BERTOLINO – EPF PACA
M. Henri BOTELLA – CGC
M. Guy CHAUVIN – CCRPA
M. Michel FAESSEL – PACA SYNDEC
M. Pascal FRIQUET – ARHLM
M. Pascal GALLARD – ARHLM
M. Hervé GHIO – EPL
M. Jean-Jacques HAFFREINGUE – SOLIHA PROVENCE
M. Patrick HAUTIERE -CLCV
M. Michel HENRY -MEDEF PACA
M. Philippe HONORE – AL
M. Marc JEANJEAN – UNAF0
M. Patrick LACOSTE – FAP
M. Bernard OIVER -ARHLM
M. Eric PINATEL – ARHLM
M. Didier ROULET – urhaj
Mme Isabelle TARDIVO – ADRIM
M. Gérald – URAF
M. Jean-Marie VIAL - UNPI

Personnalités invitées

Autres participants

Mme. Corinne TOURASSE, directrice DREAL
Mme Corinne SCANDURA – DRA SRDJSCS
M. Pierre FRANC, Chef DREAL/SEL
M. Denis JOZWIAK, chef DREAL/SEL/UPLF
Mme Lucille AYACHE – adjointe chef DREAL/SEL/UPLF
M. Anthony MOREL, Chargé de mission foncier au sein de DREAL/SEL/UPLF
M. Mathieu FECHTMEISTER DREAL/SEL/UQB
Mme Fabienne CARMIGNANI – SEL UQB
Mme Jacqueline DEJARDIN – SEL UPH
Mme Marion MOULIN – SEL UPH
M. Laoumi ABOUTOIH I – SEL UPH
Mme Caroline MARTINEZ - DRDJSCS PACA
Raphaël CHALANDRE DDT 04, chef service habitat
Mme Magali LABRUYERE – DDT 84 cheffe service habitat
M. Dominique BERGE -DDTM 13 chef service habitat
Mme Catherine BLUNEAU DDTM 83
Mme Nathalie PIERRON – DDCS 13 -Chargé de mission Bailleurs sociaux
Mme Hélène DELMOTTE – MNCA – Directrice de l’habitat
Mme Coryne AGOJTINI Métropole AMP
M. Lazize IKHERBARE – CD VAUCLUSE
M. Jean François ALEXANIAN – CE CEDAC
Mme Anabelle MAUREZ – TPM
M. Rachid MALIANE – TPM

Relevé de conclusions

Propos introductifs

Introduction :

M. le préfet remercie les personnes qui sont présentes pour ce Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement qui a pour objectif de poursuivre la mobilisation sur les politiques de logement et d'hébergement. Cette réunion est l'occasion :

- de présenter le bilan pour l'année 2020 en matière de financements du logement tant public que privé,
- de faire une communication sur la réforme des attributions qui doit intervenir d'ici la fin de l'année 2021,
- de donner une information sur nos actions en faveur du logement d'abord notamment en ce qui concerne les familles les plus défavorisées,
- d'entendre une intervention de la DRDJSCS sur la question des sécurisations des IML

En ce qui concerne la production de logements sociaux, il y a une certaine déception puisque nous n'avons pas atteint la barre des 10 000 logements sociaux agréés dans la région au cours de l'année 2019.

Pour ce qui concerne le parc privé, la barre symbolique des 6 000 logements subventionnés a été atteinte ce qui est un résultat très intéressant. La complémentarité entre le parc social et le parc privé est à rechercher. L'enjeu consiste à la fois de faire du logement social dans les secteurs où il en manque, mais aussi de savoir réhabiliter le parc existant afin notamment d'avoir une offre de logements privés acceptable pour les ménages en termes de coût et surtout de confort et de sécurité.

Avant de passer à l'ordre du jour, le compte rendu du CRHH du 31 octobre 2019 est approuvé à l'unanimité.

Anah : Avis sur le bilan 2019 et la répartition des crédits et des objectifs 2020

Présentation : Pierre Franc, chef du Service Energie Logement – DREAL

Document présenté : diaporama

en téléchargement sur la plateforme extranet du CRHH

Bilan 2019

Au titre de l'année 2019, l'objectif de rénovation pour la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur était de 5 160 logements, dont 3 090 au titre du programme Habiter Mieux, avec une dotation de 41,6M€.

Le nombre total de logements réhabilités en 2019 est de 6 053 soit 2113 logements de plus qu'en 2018.

Ce nombre confirme la courbe ascendante des rénovations financées par l'Anah depuis plusieurs années.

Les crédits ont été consommés à hauteur de 41,5M€.

En termes de priorité d'intervention de l'Anah, les résultats sont plus nuancés :

- Les objectifs PO LHI, enjeux majeurs en région Paca, ont encore été sous engagés en 2019 avec seulement 21 % des objectifs atteints,
- Les objectifs au titre du programme Habiter Mieux ont été largement atteints avec 3 459 logements rénovés en 2019, soit 59 % de plus que l'année précédente. Parmi ces logements, 1913 ont bénéficié du dispositif Agilité (réalisation d'une seule nature de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements au bénéfice des PO modestes et très modestes) et 1546 logements ont été rénovés au titre de HM Sérénité. Les travaux au titre du programme « Habiter Mieux copropriétés » ont pu être engagés pour 48 logements.
- 53 % des objectifs PB ont été atteints (285 logements). Comme les années précédentes, les objectifs fixés avaient été jugés insuffisants par les territoires, et pour autant n'ont pas

été atteints.

- Les objectifs en copropriétés en difficulté ont largement été atteints avec 175 %. L'atteinte de ces objectifs est liée aux protocoles NPNRU et au plan initiative copropriétés.

Programmation 2020

Niveau national

Le budget d'intervention consacré aux interventions dans les territoires s'établit à 962,5 M€ et se décompose en trois dotations distinctes :

- La dotation en faveur de l'amélioration de l'habitat privé : 939,5 M€ ;
- Une dotation humanisation des structures d'hébergement : 8 M€ ;
- Une dotation résorption de l'habitat insalubre : 15 M€.

Cette dotation devrait permettre la rénovation de 136 944 logements.

Rappel des priorités 2020 de l'Anah :

- i **Maintien (hors Hm Agilité) de l'objectif de logements rénovés dans le cadre du programme «Habiter Mieux».** L'Anah contribue ainsi à l'objectif national du plan de rénovation énergétique des bâtiments. Le programme HM se décline en 2 catégories (Sérénité avec un volet accompagnement renforcé et Copropriétés aide aux syndicats de copropriétés fragiles) et vise à accélérer l'amélioration de l'habitat privé et plus largement la transition énergétique. L'objectif de logements rénovés est de 60 000 soit le même niveau qu'en 2019 hors programme « HM Agilité » (rénovation simple sans accompagnement renforcé).
- i **Poursuite de la politique d'adaptation de la société au vieillissement et au handicap :** le plafond d'autorisation d'engagement relatif aux aides consacrées à l'adaptation des logements aux situations de handicap ou de vieillissement est fixé à 66,7M€. Ce montant s'inscrit dans la continuité de la prévision d'exécution 2019. Cette orientation se traduit par un objectif à atteindre de 25 000 logements adaptés. Néanmoins, il est précisé que dans l'attente d'une articulation avec le plan d'investissement volontaire d'Action Logement sur ce sujet (travail national en cours), l'Anah n'a notifié qu'un 1/3 de cet objectif aux territoires (une notification complémentaire interviendra en cours d'année).
- i **Renforcement des moyens d'actions en matière de renouvellement urbain dans le cadre du plan « Initiative Copropriété » :** L'Agence est en charge du pilotage de ce plan engagé par le gouvernement dont les premiers engagements ont été réalisés en 2019. Le budget consacré à cette priorité augmente pour un objectif de 19 000 logements environ
- i **Mobilisation en faveur de la requalification / revitalisation des centres anciens dégradés :** l'intervention dans les quartiers anciens et les centres à requalifier est une priorité consacrée notamment par le plan Action Cœur de Ville. Dans le cadre de l'Agenda rural, le gouvernement annoncera au cours de l'année 2020 une extension des dispositifs de soutien aux petites centralités (Plan «Petites Villes de Demain»). A ce titre, 1 M€ est réservé au niveau national pour les premiers financements (ingénierie) du plan «Petites villes de demain» à compter du 2d semestre 2020.
- i **Mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales.** L'Anah poursuit en 2020 son action dans le cadre du plan « Logement d'abord » en contribuant à la création d'un parc locatif accessible aux personnes mal logées ou en difficulté
- i **Maintien de l'intervention en faveur de l'amélioration des centres d'hébergement**
- i L'adaptation des centres d'hébergement aux besoins contemporains d'accueil des populations les plus fragiles restent d'actualité et les moyens consacrés sont maintenus au même niveau qu'en 2019.

Niveau régional

L'objectif global pour la région Provence-Alpes-côte d'Azur est l'amélioration de 4 903 logements avec une dotation de 41,8M€ hors réserves nationales.

Le scénario retenu pour la répartition infra régionale repose sur sa capacité à faire, calculée sur la moyenne de la production des années 2017 à 2019.

S'agissant des copropriétés fragiles la répartition des objectifs est conforme à l'expression des besoins exprimés par les territoires lors de l'enquête de programmation ce qui n'est pas le cas des copropriétés en difficulté puisqu'il s'agira d'aller mobiliser la réserve nationale dès que nécessaire

Vote : Avis

23 votants

21 cartons

11 pour

1 contre

9 Abstentions

Logement locatif social : le bilan 2019 et la répartition des objectifs 2020

Présentation par M. Denis JOZWIAK, du Service Énergie Logement – DREAL – responsable de l'unité production de logement et de foncier.

Document présenté : diaporama

([crhh 3 mars 2020 diaporama lls bilan2019 et programmation2020 vsel](#)) en téléchargement sur la plateforme extranet du CRHH)

Présentation du bilan 2019

La région PACA a réalisé 74% de son objectif de base 2019 avec les agréments de 466 dossiers comprenant **9 965 logements locatifs sociaux (LLS)** et une subvention globale de 32,94 M€ (dont 30,3 M€ pour les PLAI classiques, 1,47 M€ pour les PLAI adaptés et 1,16 M€ pour les acquisitions-améliorations PLAI et PLUS).

Viennent s'ajouter 246 logements bénéficiant d'une prime d'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS), ainsi que 376 logements faisant l'objet d'un prêt social location accession (PSLA).

Le part des PLAI reste satisfaisante puisqu'elle représente **31 %** des agréments de LLS soit 3 125 logements à destination des ménages les plus modestes. Malgré une dynamique et de bonnes perspectives pour les PLAI adaptés l'objectif de 269 n'a pas été atteint. Seulement 119 logements ont été agréés en PLAI adaptés dans la région, avec une subvention dédiée de 1,47 M€.

363 logements sociaux à destination des étudiants ont été agréés en 2019.

L'objectif pour les pensions de famille a quant à lui été atteint et même dépassé puisque 189 logements ont été agréés pour un objectif de 161.

Par ailleurs, depuis 2015, les logements PLAI et PLUS en acquisition-amélioration, peuvent bénéficier d'une prime complémentaire. Ainsi en 2019, 1,16 M€ ont été octroyés pour 246 logements en acquisition-amélioration.

Enfin, le taux de logement programmé par le biais de la VEFA est encore en 2019 en progression puisqu'il atteint 64 %.

(voir le document de 8 pages sur le bilan des agréments 2019 : [crhh 3 mars 2020 fiche bilan lls 2019 vsel](#) en téléchargement sur la plateforme extranet du CRHH).

Programmation 2019

Le Conseil d'administration du FNAP du 17/12/2019, a décidé de notifier à la région Provence-Alpes-Côte d'Azur un objectif quantitatif 2020 respectant les obligations assignées aux territoires dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi SRU (20 250 logements, dont 6 438 PLAI, 9762 PLUS et 4 050 PLS), mais en procédant en deux temps.

• **Dans un premier temps**, dans le cadre du budget initial du FNAP pour 2020, une première tranche ferme est notifiée et financée à hauteur de 13 175 logements, dont 4 400 PLAI, 6 075 PLUS et 2

700 PLS, avec une enveloppe de 44 166 000 € (FNAP FdC 479).

En effet, le Conseil souhaite prendre en compte la situation particulière de la région PACA, dont les prévisions articulées aux obligations SRU sont dé-corrélées de la capacité de production réelle des territoires. Une première tranche ferme de 13 175 LLS pour 2020 est ainsi notifiée et constitue un objectif raisonnablement ambitieux, au regard des besoins et de la capacité à faire des territoires.

• **Dans un second temps**, les enveloppes complémentaires pour atteindre l'objectif notifié de 20 250 LLS pourront être débloquées si nécessaire (budget rectificatif du FNAP), après utilisation des possibilités de redéploiement, en cours d'année.

Par ailleurs, une enveloppe complémentaire de 3 446 520 € est notifiée à la région pour les PLAI adaptés avec un objectif de 264 logements (FNAP FdC 480).

Le FNAP a également notifié pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur un objectif en 600 logements à destination des étudiants et 160 logements en pension de Famille.

Les règles financières et la répartition des objectifs entre les différents territoires de gestion sont présentées aux membres du CRHH.

(voir le document de 8 pages sur la programmation des agréments 2020 soumis au vote du CRHH, et notamment les annexes 2, 3 et 4 : [crhh 3 mars 2020 fiche programmation lls 2020 vsel](#) en téléchargement sur la plateforme extranet du CRHH).

Vote favorable des membres du CRHH

23 votants, 21 cartons

15 pour

2 contre

4 abstentions

Point d'information sur l'usufruit locatif social

Présentation par M. Anthony MOREL, du Service Énergie Logement – DREAL – chargé de mission unité production de logement et de foncier.

Document présenté : diaporama

([crhh 3 mars 2020 diaporama uls](#) en téléchargement sur la plateforme extranet du CRHH)

Présentation des principes généraux de l'Usufruit Locatif Social

L'Usufruit Locatif Social (ULS) est un démembrement temporaire de la propriété dans lequel un investisseur détient la nue propriété, et un bailleur social l'usufruit. L'acquisition de l'usufruit peut intervenir grâce à un prêt aidé de l'Etat (PLS, PLUS, PLAI) et les logements sociaux financés en ULS sont conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Ces logements sont décomptés de l'inventaire SRU, pendant toute la durée de l'usufruit, et pendant 5 ans à compter de la fin du démembrement et de la convention APL.

Le principal avantage de ce dispositif est de permettre à un bailleur social de produire du logement social à moindre coût, et éventuellement sans engager de trésorerie. Ce produit est donc particulièrement adapté pour des bailleurs rencontrant des difficultés financières, ou pour des opérations où le coût du foncier est trop cher pour réussir à trouver un équilibre financier.

Durant la période de démembrement, le bailleur social perçoit l'intégralité des loyers, mais il doit assurer l'entretien de l'immeuble. A l'échéance du démembrement, d'une durée minimum de 15 ans (L.253-1 du CCH), l'investisseur récupère la pleine propriété du logement.

L'Usufruit Locatif Social (ULS) peut également être initié par un acteur institutionnel à la place de

l'investisseur privé. L'acteur institutionnel le plus connu sur le territoire est une filiale de la Caisse des dépôts créée en 2018 dénommée « Tonus Territoires ». D'une capacité d'investissement de 1Md€, elle a pour objectif de développer 7000 logements en ULS sur une période de 5 ans.

Point d'information sur la réforme de la demande et des attributions

Présentation par M. Pierre FRANC, chef du Service Énergie Logement – DREAL.

Partant du constat d'un manque de transparence, de fluidité dans la gestion de la demande de logement et de lisibilité des procédures pour les demandeurs, le législateur a réformé en profondeur la gestion des attributions. Une réforme de la politique du logement social a été engagée dès 2014 au moyen de plusieurs lois qui portent notamment sur la gestion de la demande et des attributions :

- i la loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit plus de transparence dans la gestion de la demande et l'attribution des logements sociaux et a amorcé une réforme des attributions. Elle prévoit entre autres, pour tout EPCI doté d'un PLH approuvé et comptant un ou plusieurs quartiers prioritaires (QPV), la création d'une conférence intercommunale du logement (CIL), co-présidée par le préfet de département et le Président de l'EPCI. Ces CIL ont vocation à produire des conventions intercommunales d'attribution (CIA) et à élaborer un plan partenarial de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) ;
- i la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (dite loi égalité-citoyenneté) réforme les attributions en articulant la nécessité d'accueillir davantage de ménages prioritaires au sein du parc social avec les enjeux d'équilibres territoriaux ;
- i la loi ELAN du 23 novembre 2018 finalise cette réforme des attributions du logement social, en imposant aux intercommunalités dotées d'un PLH la mise en place :
 - d'un dispositif de cotation de la demande. Ce dispositif constitue une aide à la décision par la mise en place de critères objectifs et d'éléments de pondération portant sur la situation du ménage et repose sur le plan partenarial de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID).
 - d'une gestion en flux des attributions à la place d'une gestion en stock. Cela conduit à modifier les pratiques, de manière à garantir qu'au moins 25 % des logements à attribuer le sont bien à un public prioritaire, et pas seulement quand il s'agit de logements du réservataire Etat.
 - d'une commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) visant en particulier à réexaminer l'éligibilité tous les 3 ans des locataires du parc HLM.

Le CRHH reste l'instance de suivi et de restitution de l'état d'avancement de la démarche et des objectifs de la réforme en PACA.

- i État d'avancement et accompagnement de la mise en œuvre en région PACA

La mise en œuvre régionale de la réforme est suivie par la DREAL. Deux réunions de travail avec les DDCS (PP) ont été conduites en mars et octobre 2019 afin d'aborder le sujet de la gestion en flux, de faire témoigner des services (DDCS de Gironde et DREAL Auvergne-Rhône-Alpes), d'objectiver les freins et les leviers et de déterminer un cadre de travail régional.

Une rencontre partenariale régionale a été également co-organisée sous forme de séminaire le 28 novembre 2019 par la DREAL PACA et l'AR Hlm, les participants se sont mis d'accord sur la nécessité de se doter d'un document-cadre régional de préconisations destiné à faciliter le déploiement concret de la réforme au sein des territoires.

Pour les 27 EPCI de la région concernés :

- 9 conférences intercommunales du logement (CIL) ont été créées ;
- 3 conventions intercommunales d'attributions (CIA) ont été adoptées ;
- 2 Plans Partenariaux de la Gestion des Demandes de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) ont été mis en place ;
- aucune CALEOL n'a été mise en place et aucun plan d'action d'examen des stocks de baux n'a été élaboré ;

i Feuille de route 2020

La DREAL PACA, porteuse de la mise en œuvre régionale de cette réforme, en lien avec ses partenaires, bailleurs sociaux, Territoires et Action Logement, se fera accompagner par un prestataire pour l'appuyer dans le cadre de ses travaux :

- Création d'un réseau régional d'acteurs : il aura pour objectifs d'apporter des éclairages sur les réformes et leur application, de mobiliser une expertise collective autour d'approches en cours d'élaboration sur les territoires et de partager les expériences et les bonnes pratiques. Il sera aussi un espace de réflexion partenarial et de contribution sur les enjeux et problématiques spécifiques aux territoires ;
- Organisation d'ateliers (gestion en flux, cotation de la demande, CALEOL) : les ateliers permettront d'aboutir sur des points clés qui constitueront le contenu du document-cadre régional de préconisations destiné à faciliter le déploiement concret de la réforme.

Un point d'état d'avancement sera présenté lors d'un prochain Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Point d'information sur le fonds de sécurisation pour couvrir les dégradations locatives

Présentation par M. Caroline MARTINEZ, DRDJSCS.

Afin de développer le mandat de gestion, la DRDJSCS PACA vient de mettre en place un fonds de sécurisation pour couvrir les dégradations locatives, les frais de procédure et les vacances (dans des cas spécifiques) sur l'IML mandat de gestion. Ce fonds, géré par la FAPIL PACA, est un fonds de secours qui intervient de manière subsidiaire ou en complément, à défaut de prise en charge. Durant la première année d'exercice du fonds, le fonds est doté d'une enveloppe initiale de 38700euros et le nombre de logements pouvant solliciter le fonds ne peut excéder 100 logements. En fonction du besoin, cette enveloppe pourra être réexaminée.

La saisine du fonds ainsi que l'ensemble des pièces justificatives seront transmises par mail et par un pré-formulaire Internet prochainement mis en place.

Relevé des débats

Anah : Avis sur le bilan 2019 et la répartition des crédits et des objectifs 2020

Monsieur Henry, MEDEF

Demande confirmation du fait que l'augmentation régionale des crédits de l'Anah est inférieure à l'augmentation nationale

Monsieur P. Franc- SEL- DREAL :

Cela est vrai en dotation initiale. Mais il y a des réserves nationales, et elles pourront être davantage sollicitées en ce qui concerne PACA que pour ce qui concerne d'autres régions dans la mesure où il y a en PACA un volant de copropriétés à aider qui est plus important que la moyenne.

Monsieur Henry, MEDEF :

Donc je m'abstiendrai de voter cet avis.

Monsieur Jean-Jacques HAFFREINGUE, SOLIHA PROVENCE :

Je réagis sur 2 thématiques qui semblent un petit peu en perte de vitesse concernant les crédits Anah, forcément 2 thématiques qui me sont chères, c'est la production de logements conventionnés chez les Propriétaires Bailleurs et c'est aussi les propriétaires occupants sur la démarche Propriétaire Occupant LHI.

Comme vous le savez, le compteur du logement social dans le parc privé est aussi une production qui est comptabilisée dans le cadre de la loi SRU et je trouve que la réalisation de 200 logements sur l'ensemble de la région PACA ne correspond pas forcément au vrai potentiel que peut représenter le Propriétaire Bailleur. Il est vrai que depuis quelques temps on voit bien que les aides de l'Anah sont plutôt déviées sur des économies d'énergie ou du maintien à domicile, il y a réellement un effort à faire pour ce parc privé, qui joue éminemment un rôle social et on le voit au quotidien, comment faire en sorte que le propriétaire bailleur puisse avoir un peu plus de subventions pour pérenniser sa location, ainsi qu'un conventionnement durable parce que le public qui rentre à l'intérieur du parc privé de fait est une population sociale. Je ne me retrouve pas dans les 2 orientations PO LHI et Propriétaires Bailleurs dont la MOI en termes d'objectifs et de quantitatifs réalisés.

Monsieur P. Franc- SEL- DREAL :

Votre remarque se comprend clairement au regard des enjeux. Toutefois sur ces deux priorités, les objectifs 2020 retenus par l'Anah sont un peu inférieurs aux remontées des territoires.

Monsieur Jean-Jacques HAFFREINGUE, SOLIHA PROVENCE :

Je ne veux pas rentrer dans un débat mais à compter du moment où les aides ne sont pas forcément adaptées, alors elles ne seront pas consommées et l'objectif ne sera pas réalisable.

Donc il y a une meilleure adéquation à trouver, il y a un vrai travail de fond à mettre en place, c'est un peu l'objet de mon intervention, pour faire en sorte que l'on puisse collégialement et collectivement produire des logements conventionnés dans le parc privé. Il faut que l'on puisse maintenir des propriétaires occupants en conditions décentes d'insalubrité dans leur propre logement. Et là manifestement, depuis quelques années, les aides ne sont plus adaptées. Si je reprends le dispositif Borloo cohésion 2010, on avait un grand nombre de production de logements conventionnés à caractère social et très social dans le parc privé. Aujourd'hui, on n'a plus ça.

Monsieur P. Franc- SEL- DREAL :

Je vous propose de nous rencontrer très rapidement pour travailler sur cette adéquation entre les aides et les besoins que vous avez soulevés, et pour que nous puissions ensuite faire remonter à l'Anah ces éléments. Prenons contact à l'issue de la réunion.

Monsieur Patrick Lacoste de la Fondation Abbé Pierre :

Je voudrais poursuivre ce débat effectivement sur l'insuffisance des objectifs 2019 sur les PO LHI et PB, parce que je suis quand même très choqué, nous sommes très choqués à la FAP, que sur la base d'un bilan négatif sur ces 2 plans là on adapte la programmation 2020 en réduisant encore l'objectif au résultat misérable de 2019. Attention, je ne parle pas de résultat misérable au global, puisque globalement il est bon. Les moyennes sont trompeuses puisqu'on sait qu'on a un effet d'opportunité et même je crois que l'Etat se préoccupe même de la fraude massive qui a lieu sur les réhabilitations thermiques actuellement ... On ne va sans doute pas aujourd'hui aller sur les solutions, mais il faut chercher pourquoi ces dispositifs ne fonctionnent pas, il faut changer nos pratiques, les améliorer. Il y a la question du montant des subventions, il y a aussi la question sur laquelle on a beaucoup insisté devant le ministre Denormandie il y a 15 jours quand il nous a reçu sur la question des moyens de fonctionnement sur l'accompagnement pour ramener les opérateurs à aller sur le cœur de ce qui est le mal logement global et pas de rester simplement sur des salles de bains à changer pour les personnes du 3ème âge ou la rénovation thermique. Cette question de l'accompagnement, cette question des marchés publics passés par les collectivités pour pousser les opérateurs à aller sur le logement indigne et pas seulement sur la petite rénovation me paraît très importante. Je voulais remercier la DREAL, car la qualité de vos documents et de vos analyses progresse d'année en année, mais la FAP ne peut pas voter ni pour un bilan comme ça ni sur un objectif à la baisse pour le LHI et les propriétaires bailleurs.

Madame Hélène DELMOTTE, directrice habitat et dynamique urbaine, MNCA

Je voulais simplement rebondir sur ce que disait M. HAFFREINGUE il y a quelques minutes, pour les territoires en tension où il devient très compliqué de construire et où les choses ne vont pas aller en s'améliorant dans le contexte que l'on connaît. Le conventionnement du parc privé représente un véritable enjeu donc si il y a effectivement des choses à reconstruire je veillerai, vous pouvez compter sur moi, à vous accompagner. Nous sommes en contact avec les propriétaires bailleurs, on peut identifier les freins et vous aider collectivement à participer à cette réflexion. Mais j'insiste sur le fait que en matière de conventionnement du parc privé, le loyer social et très social ne doit plus rester une niche comme c'est le cas aujourd'hui. A l'échelle de la métropole NCA on a dû faire 42 logements en 2019, c'est très peu. Bien sûr on n'avait pas encore relancé notre programme : on a un PIG qui va démarrer d'ici le 2ème semestre, mais il y a un impératif à être beaucoup plus attractif pour le propriétaire bailleur si on veut continuer à produire globalement au-delà de ce que l'on peut faire aujourd'hui.

Madame Claude BERTOLINO, directrice de l'EPF de PACA

Il convient juste de rappeler que l'année où il y a effectivement les constats de carence qui vont être délivrés vis-à-vis des communes qui n'ont pas réalisé leurs obligations par rapport à la loi SRU, ce parc privé peut permettre une réponse assez rapide, puisqu'il n'y a pas le délai de la construction neuve qui est d'au moins 18 mois. Vous pouvez, les communes, notamment les nouveaux exécutifs locaux peuvent s'en emparer pour faire du conventionné Anah en 6 mois et ainsi rattraper leur retard. Et cela prend forme dans du bâti constitué, c'est donc un sujet sur lequel il faut absolument communiquer, y compris sur les aides fiscales. Il faut donc du coup que l'ensemble des opérateurs et services de l'Etat militent auprès des nouveaux exécutifs pour que ce parc-là soit porté et accompagné, y compris par les collectivités.

Je suis dans le même état d'esprit que le 1er intervenant, c'est vrai que quand on entend que le budget de l'Anah présente 11% d'augmentation à l'échelle nationale, et qu'on n'en voit pas la répercussion immédiate en PACA, c'est rageant, néanmoins je voterai positivement et merci pour la clarté des échanges.

Monsieur le Préfet :

Des questions ? Avant de passer au vote sur l'avis à donner sur la programmation de l'année 2020 et le bilan 2019, je voulais rebondir sur les questions qui ont été posées, en comprenant très bien les questionnements, les interrogations qui ont été portés par les uns et par les autres. Je peux proposer en ce qui me concerne, que Corinne Tourasse et ses équipes animent un GT qui pourrait se réunir assez rapidement de façon à formuler au niveau de l'Anah, au plan national, un certain nombre de propositions pour que les choses répondent mieux, de façon plus adaptée, aux besoins qui existent. Alors ce pourrait être avec des collectivités territoriales, la FAP, Soliha... enfin il ne faut pas qu'on soit trop nombreux mais les bonnes volontés seront bien sûr bien accueillies.

Si vous en êtes d'accord, on va conclure là-dessus, mais je comprends tout à fait les remarques qui ont été faites.

Logement locatif social : le bilan 2019 et la répartition des objectifs 2020

Monsieur Bernard OLIVER, président de l'ARHlm PACA et Corse

Vous avez dit que plus de 9 900 logements ont été agréés en 2019, mais on a fait plus de 10 000 logements si l'on additionne les PSLA. Nous avons donc franchi la barre des 10 000 et vous savez ce n'est pas ni de votre faute ni de vos services, c'est la situation elle-même qui est assez difficile notamment pour les bailleurs.

Tout à l'heure, je n'ai pas apprécié « le classement » de certains organismes parce que je défends l'ensemble des organismes qui ont fait beaucoup d'efforts et qui, malheureusement, n'ont pas tous vu leurs efforts récompensés. Il y a des besoins et nous essayons de les remplir.

La programmation 2020 laisse bien sûr beaucoup de points d'interrogation. D'une part, vous savez que nous avons eu la RLS (réduction du loyer de solidarité), Monsieur le Préfet, et qu'il y a moins de possibilités financières quoiqu'on dise, quoiqu'on fasse. Vous savez que dans les mois qui vont arriver, et à terme dans les 3 ans, il va y avoir une diminution forte des moyens financiers des organismes. C'est programmé, je l'ai dit l'autre jour au ministre et je ne suis pas le seul à le dire !

Je reviens sur 2019, nous avons des chiffres réels en PACA, et je peux vous dire qu'il y a certaines régions, je l'ai dit au ministre, qui ont des chiffres un peu maquillés, et je sais ce qu'il se passe, certains l'ont avoué sous cap... Il y a eu des progressions spectaculaires dans notre région, nous avons fait le maximum avec un peu plus de 10 000 logements, un peu moins que l'année 2018. Que va faire 2020 ? Nous sommes inquiets, nous sommes en période électorale, et donc automatiquement les maires, les collectivités ne vont pas mettre en avant le logement social. Pourtant les besoins sont au rendez-vous, et il va falloir qu'on construise !

Nous avons également un effet pervers aujourd'hui, avec la baisse du taux d'emprunt, voyez-vous les promoteurs bénéficient de cette baisse du taux d'emprunt car les acheteurs regardent un peu moins le montant de l'achat, mais ils regardent surtout le montant du taux de l'emprunt. De ce fait, les propriétaires de fonciers ont tendance à augmenter le prix du foncier, et pour nous bailleurs sociaux, c'est pour cela que le chiffre de 64 % de VEFA est extrêmement important. Sans la VEFA on ne peut pas progresser car le foncier est extrêmement cher et cela ne permet pas d'équilibrer nos opérations.

Aujourd'hui la politique menée pour le logement social bien entendu n'est pas la meilleure. On souhaiterait une amélioration, et on nous a pris des recettes, diminué nos moyens financiers au moment où la pression est la plus importante et les demandes sont fortes. On va avoir certainement des difficultés dans les années et mois qui vont arriver. Alors qu'allons nous faire en 2020 ? La volonté y est, nous serons au rendez-vous.

Nous voterons bien entendu les prévisions pour 2020 en ayant, Monsieur le Préfet, les réserves que je viens de formuler et en précisant que l'objectif des 5000 logements sur la Métropole AMP ne sera pas atteint : on a à peine fait 3100 en 2019 donc on fera certainement moins.

Voilà Monsieur le Préfet ce que nous souhaitons vous dire, nous allons vous accompagner quelle que soit la politique menée, nous allons être avec vous pour construire et développer le logement social, mais nous exprimons bien sur des réserves et c'est normal de le faire, merci.

Monsieur le Préfet :

Je ne veux pas répondre sur le fond mais juste apporter deux précisions :

La 1ère c'est que vous dépassez les 10 000 logements en comptant l'accession à la propriété (les PSLA) donc tout est une question de définition. Pour nous, nous sommes en dessous des 10 000 logements locatifs sociaux (précisément avec 9 965) parce que nous ne comptons pas l'accession sociale.

Ensuite, j'espère que l'année 2020 sera meilleure que la précédente. Il y a eu sans doute en 2019 un effet « campagne électorale » sur la dynamique en faveur du logement social qui n'a pas été à la hauteur de celle que nous attendions et qui correspond à un besoin évident des territoires. Il faut en être bien conscient et peut-être qu'une fois les élections municipales passées, parce que les besoins sont là, cette dynamique pourra repartir.

Monsieur Marc JEANJEAN, vice-président de l'UNAF0 (Union Professionnelle du Logement Accompagné)

Tout d'abord sur le bilan 2019, c'est la 1ère fois qu'apparaît dans ce bilan, c'est une très bonne chose, le LLS en structure collective et on peut que s'en réjouir. Cela nous donne une indication très précieuse sur la production, soulignons au passage que cette production représente 14 % en 2019, mais en baisse par rapport à 2018. Néanmoins des structures collectives on retrouve des très diverses s'adressant à des publics très différents et financés très diversement, en PLS, en PLUS, en PLAI, etc.

Bref, l'item « structure collective » ne nous dit pas grand-chose, il serait donc souhaitable d'en détailler la typologie ; à savoir, les résidences étudiantes, logements, foyers pour personnes âgées, logements foyers pour personnes handicapées, résidence sociale, pension de famille, résidence d'accueil, foyers de jeunes travailleurs et jeunes actifs... Cela me semble d'autant plus souhaitable qu'il existe des objectifs quantitatifs, précis, attachés à certaines de ces catégories.

A titre d'exemple, l'État a annoncé un plan national de 60 000 logements étudiants, un autre de 20 000 logements jeunes actifs, un autre encore de 10 000 places en pensions de familles et en résidences Accueil. J'indique simplement au passage qu'une brochure vient de paraître (par l'UNAF0 et l'État) sur la pension de famille, le guide de la pension de famille avec un édito du ministre Denormandie et du président de l'UNAF0.

Concernant le PLAI adapté, et vous l'avez évoqué, la production en 2019 représente moins de 44 % de l'objectif fixé, c'est très regrettable mais pas surprenant. Rappelons que l'UNAF0 a fortement soutenu sa création et nous nous apercevons que les conditions fixées ensuite rendent très difficile sa mobilisation. Nous travaillons au niveau national aux conditions d'amélioration de ce financement avec les services de l'Etat, l'administration centrale, notamment du ministère du logement, ainsi que l'USH, SOLIHA. Vous l'avez évoqué aussi au niveau régional, nous y travaillons avec l'ARHlm et SOLIHA PROVENCE dans le cadre de la mission « ouvrir la ville », en nous appuyant sur des simulations concrètes d'opérations. Nous ne désespérons pas que ce financement évolue positivement. Mais si les conditions restent en l'état, nous pensons que cette subvention ne pourra atteindre qu'à la marge les objectifs qui ont été fixés et que ces crédits ne pourront qu'être que sous – employés et nous tenions aujourd'hui à le souligner. Je vous remercie pour votre attention.

Patrick HAUTIERE, association CLCV (Consommation Logement et Cadre de Vie) :

Sur le bilan 2019, on a tout juste atteint nos objectifs de 10 000 logements ce qui n'est pas beaucoup. Pour une région comme la nôtre qui est l'une des plus grandes régions de France, cela représente seulement 9 % de la production nationale. C'est donc très insuffisant et ce qui m'étonne c'est l'écart entre le bilan 2019 et les objectifs pour 2020 avec 13 000 logements. Je trouve que l'objectif est ambitieux par rapport à ce qui était réalisé l'an dernier. C'est bien d'être ambitieux mais est-ce qu'on va pouvoir le réaliser ?

Ensuite, je rejoins l'intervention précédente sur le PLAI adapté avec une production de 119 logements en 2019 et un objectif de 264 pour l'année 2020. Là aussi la différence est énorme et je ne sais pas comment on va arriver à atteindre ces objectifs qui paraissent vraiment très ambitieux. Je rejoins l'ARHlm, c'est vrai qu'aujourd'hui les HLM sont en difficultés avec la baisse des APL et autres... Pour toutes ces raisons, malheureusement je voterai contre ce bilan et ces objectifs. Merci.

Madame Claude BERTOLINO, directrice de l'EPF

Merci monsieur le Préfet, juste au titre du bilan je souhaite rappeler la participation de l'EPF. Nous avons réalisé une année 2019 qui n'est « pas exceptionnelle » mais qui permet quand même de sauver la mise à un certain nombre d'opérations et y compris en acquisition-amélioration, je pense à une opération dans le Var sur la commune de Hyères avec la société ERILIA qui a été signée le 30 décembre 2019. Je crois que nous avons essayé de faire notre maximum. Les sessions représentent en 2019 au titre de l'EPF l'équivalent de 3000 logements dont 1450 logements sociaux. Il me semble important aussi de préciser qu'en plus de ces logements sociaux, et un peu pour aller dans le même sens que le président de l'ARHLM, on n'a pas parlé des baux réels solidaires (BRS) qui se développent depuis la loi ELAN dans le cadre des offices fonciers solidaires (OFS) et pour lesquels la DREAL a organisé une manifestation en octobre dernier. En 2019, nous avons eu 82 agréments de BRS sur du foncier EPF qui ont été réalisés et effectivement je ne sais pas si ça vient en plus ou pas, mais je pense qu'il faut vraiment le signaler dans le bilan dans la mesure où les opérateurs qui se sont investis sur ce sujet, les territoires qui ont joué le

jeu, l'EPF a joué le jeu et je crois que nous sommes à peu près les seuls en France à avoir une telle performance.

Donc je pense qu'il fallait le mentionner au titre du bilan.

Concernant la programmation 2020, je voterai favorablement. Sur les acquisitions améliorations, nous ne sommes pas l'opérateur le plus idoine sur le sujet, mais on voit bien que les chiffres (et ça a été rappelé par la DREAL) ne sont pas bons. Or l'acquisition-amélioration sur les communes carencées ou déficitaires en logements sociaux est pertinent. Il faut donc vraiment faire feu de tout bois.

Monsieur Jean-Jacques HAFFREINGUE, SOLIHA PROVENCE :

Premièrement, en ce qui concerne les délais d'instruction du PLAI adapté ou du PLAI tout court, on se rend compte d'abord aujourd'hui que pour produire du logement en PLAI, il y a nécessité d'avoir un certain nombre de co-financeurs autour de la table. Ensuite l'ensemble des délais d'instruction de l'ensemble des financeurs, quand vous les mettez en parallèle avec un compromis d'achat, on se rend compte que la compatibilité n'est pas toujours la plus opérationnelle. J'exprime donc de mes vœux un financement unique, un financement partagé ou une capacité de pouvoir engager l'action sans attendre forcément que nos 4 ou 5 financeurs puissent se positionner.

Deuxièmement, on se rend compte que sur la ville de Marseille, la majorité du territoire est soumis aux QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville). Qui dit QPV, dit pas forcément possibilité d'avoir une dérogation pour agréer un logement en PLAI. Je souhaite donc vous alerter sur le fait que si demain on veut aider les propriétaires bailleurs qui n'ont pas les moyens de payer les travaux en copro, nous ne serons pas en capacité de pouvoir faire les choses. Il faudra bien qu'on leur achète leur bien et nous sommes déjà dans du logement social de fait, sur de l'acquisition-amélioration, mais à l'unité.

Sur la question de la dérogation en QPV, il faut comprendre que l'on n'est pas en train de produire un nouveau logement social. En fait, on est en train d'acquérir et de remanier le logement existant qui, de fait, était déjà un logement social.

Donc la question de la dérogation PLAI, à l'unité, je pense, est une vraie question. Il me semble qu'il faut être souple, fluide sur cette question pour être capable de pouvoir faire en lieu et place des propriétaires bailleurs qui mettent en vente aujourd'hui, et qu'on soit en capacité de leur apporter une réponse adaptée, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui faute d'avoir des dérogations pour faire des PLAI en QPV.

Monsieur Didier ROULET président de l'Union Régionale Habitat jeune et vice-président d'ALPI PROVENCE

Au niveau de l'habitat des jeunes, actuellement, avec la baisse des fonds propres des organismes d'HLM, les opérations à destination des jeunes sont encore plus pénalisées, car la plupart des organismes HLM donnent la priorité aux opérations de logements familiaux.

Au niveau du logement des étudiants, il faudrait généraliser la dérogation pour pouvoir faire davantage d'agréments en PLUS. En effet, les logements en PLS ne correspondent pas au besoin ni à la demande des étudiants.

Monsieur Patrick LACOSTE pour la fondation Abbé Pierre.

Je ne vais pas revenir sur ce qui a été dit que je partage largement notamment sur la question de l'acquisition amélioration, on est complètement et globalement d'accord.

J'entends bien le premier temps, puis le deuxième temps de programmation LLS pour l'année 2020, avec les 13 000 logements, puis les 20 250 logements qui correspondent aux objectifs SRU.

Est-ce que globalement l'État a renoncé à appliquer ou à faire appliquer par les collectivités l'objectif de 25 % de logements sociaux par commune voire par arrondissement à Marseille en 2025 ? C'est cela la question de fond.

Ensuite, l'État ne donne pas le bon exemple bien sûr avec la baisse des APL et cette chute de 2019 était quand même très visible.

Je ne vais pas faire le topo sur l'acquisition amélioration, mais quand même, cela pose la question de la réalisation du grand plan de rénovation urbaine de Marseille et des objectifs qui seront donnés à l'EPF, à la SPLA-IN, puisque l'essentiel quand même du parc potentiellement indigne de 40 000 logements sur Marseille, devrait être traité en acquisition amélioration, à moins que l'on rase des quartiers entiers, ce qui n'est souhaité par personne. Je pose donc cette question : est-ce que cette programmation du logement locatif social pour l'année 2020 inclut le plan en cours avec l'affectation de 17 millions d'euros

de crédits à la SPLA-IN ? Il faut par ailleurs présenter un dispositif à part pour la gouvernance de la SPLA-IN, et je rappelle que pour la fondation Abbé Pierre, nous avons fortement insisté pour le droit à la ville, le droit aux logements, l'aide, comme la fondation Abbé Pierre, soient présentes dans l'instance de gouvernance – ce qui manifestement n'est pas le cas.

Par ailleurs, nous avons quand même une particularité sur Marseille, c'est que l'agglomération ne dispose pas (ou plus) de programme local de l'habitat, donc comment se fait la répartition, la négociation avec les collectivités en dehors d'un programme local de l'habitat ?

Je pose cette question parce que, comme vous l'avez rappelé monsieur le préfet, le 6e bilan triennal de la loi SRU se fera en 2020, et notre analyse c'est qu'à l'issue du 5e bilan triennal, un certain nombre de collectivités ont joué avec l'État avec des contrats de cohésion (ou de mixité) sociale, quelques-unes ont joué le jeu, mais beaucoup n'ont pas joué le jeu. C'était une feinte vis-à-vis de l'État pour éviter la majoration des sanctions SRU. Cette question doit donc être posée en cours d'année et nous y participerons activement parce que la feinte, une fois ça va, deux fois c'est trop ! Je vous remercie.

Monsieur Michel Henry - mandataire du Medef

Je remarque en ce qui concerne le bilan sur les opérations en acquisition-amélioration, que ce sont les PLS qui ont le plus diminué entre 2015 et cette année.

Par ailleurs, les entreprises aujourd'hui, vous le savez, ont du mal à embaucher des personnels plus ou moins qualifiés, et quelque part, le fait que nous souffrions d'un manque de logements intermédiaires est un des freins à ces embauches. C'est un sujet important qui n'est pas traité souvent.

Monsieur le Préfet :

Merci pour ces interventions. Je souhaite apporter quelques éléments de réponses.

Tout d'abord, sachez que l'État restera ambitieux et offensif en matière de production de logements locatifs sociaux. En ce qui concerne le bilan triennal 2017-2019, comme vous le savez, dès lors qu'une commune ne remplit pas ses objectifs, il appartient au préfet de département de juger de l'opportunité de prononcer la carence, sur la base des éléments fournis par la commune et des échanges engagés avec elle. Les marges de manœuvre sont entières, mais s'il convient d'appuyer sans réserve les efforts des communes qui mènent des politiques volontaristes pour respecter leurs objectifs triennaux, il est demandé aux préfets de département de faire preuve de fermeté à l'encontre des communes qui n'ont pas démontré un volontarisme suffisant.

Par ailleurs, L'État restera vigilant sur la situation de la Métropole Aix-Marseille-Provence. En outre, il convient de préciser que les éléments de programmation 2020 pour le développement du logement locatif social (BOP 135, crédit du FNAP) qui sont soumis aujourd'hui aux membres de CRHH, ne comportent pas les moyens supplémentaires évoqués pour le financement des actions à mener par la future SPLA-IN de Marseille. Ces actions seront financées de manière complémentaire.

Enfin, je comprends le besoin de créer des logements intermédiaires afin de répondre aux besoins, mais il faut également répondre aux besoins en termes de PLAI, de PLUS et de PLS. Un certain équilibre doit être trouvé.

Point d'information sur l'usufruit locatif social

Monsieur Jean-Jacques HAFFRAINGUE, SOLIHA PROVENCE :

Très concrètement nous avons déposé des dossiers en usufruit locatif social parce que le dispositif est intéressant et cela nous coûte sensiblement moins cher en termes d'équilibre financier. Il n'empêche que lorsqu'on sollicite sur une subvention PLAI, l'interprétation de la DDT qui nous est faite c'est : « oui mais votre usufruit locatif social n'a qu'une durée de 17 ans, que d'habitude on est plutôt sur 50 ans pour un PLAI ». Comment vous traduisez cela ?

Mme Corinne TOURASSE :

Il faudra apporter des précisions. Le refus vous a déjà été opposé sur une opération ?

M. HAFFRAINGUE :

Il est en cours.

Point d'information sur la réforme des attributions

Didier ROULET, président l'Union Régionale de l'Habitat Jeune

Je voudrais rebondir là-dessus parce que le logement des jeunes dans l'habitat social est très compliqué, il est très compliqué parce que la temporalité de la demande est différente des familles. Un jeune quand il dépose une demande, il faut qu'elle soit satisfaite dans les plus brefs délais, parce que s'il attend un an, sa demande ne sera plus la même. S'il attend 2 ans elle ne sera évidemment plus la même ni en terme de type ni en terme de localisation.

Donc le fait d'arranger le flux des attributions, me semble une excellente chose pour les jeunes

Philippe Honoré, Comité régional action logement

Je voudrais simplement attirer l'attention sur un point de vigilance important pour ce qui concerne les problèmes de cotation, notamment pour les demandeurs qui seraient des salariés qui sont en mobilité, qui viennent d'autres régions, et qui vont venir ici sans avoir aucune ancienneté de demandes. C'est un message que nous répétons à chaque fois que nous pouvons lorsque se tient des CIL : le problème de la cotation est délicat et il ne faut pas que ça vienne freiner des possibilités de logements pour des gens qui contribuent finalement à l'attractivité de notre territoire.

Plus de questions : FIN du CRHH