



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES
CÔTE D'AZUR

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

Séance plénière du 12 octobre 2018

Relevé de décisions

Liste des participants (membres votants)

Président :

Monsieur Thierry QUEFFELEC, Secrétaire général de la préfecture de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Premier collègue

Madame Arlette FRUCTUS, Vice-Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence
Monsieur Philippe POULEAU, Communauté d'agglomération de Provence-Alpes-Agglomération (04)

Deuxième collègue

Monsieur Christian ABBES, Coopératives de Logement
Monsieur Thierry BAZIN, Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)
Monsieur Pascal GALLARD, Association Régionale HLM PACA-CORSE (ARHLM)
Monsieur Martial AUBRY, Association Régionale HLM PACA-CORSE (ARHLM)
Monsieur Bernard OLIVER, Association Régionale HLM PACA-CORSE (ARHLM)
Monsieur Stéphane BONNOIS, Association Régionale HLM PACA-CORSE (ARHLM)
Monsieur Hervé GHIO, Fédération des EPL
Madame Claude BERTOLINO, Établissement Public Foncier (EPF)
Monsieur Stéphane PEREZ, Fédération des promoteurs Immobiliers de Provence (FPI)
Monsieur Patrick FAUCHER, Union Nationale des Aménageurs (UNAM)

Troisième collègue

Monsieur Laurent QUARANTA, Association des paralysés de France (APF)
Monsieur Michel HENRY, MEDEF
Monsieur Guy CHAUVIN, Conseils Consultatifs Régionales des Personnes Accueillies (CCRPA)
Monsieur Didier ROULET, Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes PACA (URHAJ)
Madame Rose-Marie SERGENT, Fédération des Acteurs de la Solidarité (FAS)
Monsieur Jean-Marie VIAL, Union Nationale de la Propriété Immobilière 13 (UNPI 13)
Monsieur Gérald VAUDEY, Union Régionale des Associations Familiales, (URAF)
Monsieur Jean-Jacques HAFFREINGUE, Union Régional SOLIHA
Monsieur Jean-Louis LAURENT, CGT
Monsieur Patrick PROST, CFDT
Monsieur Florent HOUDMON, Fondation Abbé Pierre (FAP)
Monsieur Marc JEANJEAN, Union Professionnelle du Logement Accompagné (UNAFO)
Madame Carole KOCH, Union Régionale pour l'habitat des jeunes (URHAJ PACA)
Monsieur Francis VERNEDE, Union Inter-Fédérale des organismes privés non lucratifs Sanitaires et Sociaux, (URIOPSS)

Liste des participants (membres non votants)

Autres participants :

Madame Corinne TOURASSE, Directrice DREAL PACA
Monsieur Jean-Philippe BERLEMONT, Directeur DRDJSCS PACA
Monsieur Yves LE TRIONNAIRE, Chef de service DREAL PACA
Monsieur Léopold CARBONNEL, Chef de service DRDJSCS
Madame Caroline MARTINEZ, DRDJSCS PACA
Madame Brigitte FASSANARO, DRDJSCS PACA
Madame Corinne SCANDURA, Directrice Adjointe DDCS 83
Madame Claire BRACQ, Directrice du CCAS Miramas
Madame Barbara FAUSTIN, Handi'Toit provence
Monsieur Patrick LACOSTE, Fondation Abbé Pierre (FAP)
Madame Carole KOCH, Union Régionale pour l'habitat des jeunes (URHAJ PACA)
Madame Sophie MIGOULE, Communauté d'agglomération Cannes pays de Lerins
Monsieur Christian VIVES, Association des cités du secours catholiques
Monsieur Patrick BARRAUD, Délégué du Préfet
Madame Judith HUSSON, Adjointe DDCS 84
Monsieur Frédéric LOUBEYRE, Chef de service Habitat Rénovation Urbaine, DDTM 83
Madame Laurence COLOMBE, Métropole Toulon-Provence-Méditerranée
Madame Eugénie D'AGUANNO, Conseil Régional PACA
Madame Magali ADJIMAN, Soliha Provence
Madame Virginie GOGIOSO, Service Habitat, DDTM 13
Madame Catherine FLACHERE, Chef Service Aménagement Urbain Habitat, DDT 04
Monsieur Raphaël CHALANDRE, Chef adjoint Service Aménagement Urbain Habitat, DDT 04
Madame Marie-Josée TROUCHE, CFDT
Mesdames Brigitte VAUTRIN, Audrey DONNAREL, Valérie MAITENAZ, Nathalie OLSEN DREAL PACA
Messieurs Denis JOZWIAK, Mathieu FEICHTMEISTER, Laoumi ABOUTOIH, Johan CRAUSAZ, DREAL PACA

Excusés :

Monsieur Renaud MUSELIER, Président Conseil Régional PACA
Monsieur Charles-Ange GINESY, Président du Conseil Départemental 06
Monsieur Maurice CHABERT, Président du Conseil Départemental 84
Monsieur Roger DIDIER, Président de la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance
Monsieur Lucien LIMOUSIN, Vice-président de la communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargues-Montagnette
Madame Sylvie CARREGA, Déléguée au logement du Conseil Départemental 13
Madame Brigitte REYNAUD, Vice-présidente du Conseil Départemental 04
Madame Marie-Ange PORT-LEVET, Conseillère Départementale 04
Monsieur René MASSETTE, Président du Conseil Départemental 04
Madame Patricia GRANET-BRUNELLO, Présidente CA Provence-Alpes-Agglomération
Monsieur Marc GIRAUD, Président du Conseil Départemental 83
Monsieur DEJOUX, Directeur Général de Grand Avignon Résidences
Monsieur Xavier SORDELET, Association Régionale HLM PACA-CORSE (ARHLM)
Monsieur Patrick HAUTIERE, Association Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV)
Madame Soizic URBAN-BOUDJELAB, Agence Régionale de la Santé (ARS)
Madame Karine DZIWULSKI-DEBEVER, Fédération inter-caisses d'allocations familiales
Monsieur Lazize IKHERBANE, Chargé de mission Habitat, Conseil Départemental 84
Madame Magali LABRUYERE, Cheffe de Service Habitat, DDT 84

Relevé de conclusions

Interventions liminaires

Monsieur le Secrétaire Général rappelle le contexte des trois jours du congrès HLM. Ce CR2H concerne le redéploiement des objectifs et des crédits annuels des aides à la pierre pour lesquels avait été donné un avis au CR2H plénier du mois de février. La DREAL présentera un point d'avancement du logement social, de la rénovation ANAH, et proposera d'ajuster les objectifs programmés. A ce stade les perspectives sont assez encourageantes avec environ 10 000 logements sociaux agréés et une grande part de PLAI qui serait supérieure à 30 % cette année. Au-delà de ces dispositifs, les opérateurs privés du logement de l'aménagement et de la construction viennent pour partager les connaissances du marché. Un point de conjoncture synthétique sera donc fait sur le marché du logement. Cette connaissance permet de mieux appréhender les dynamiques locales, voire de comprendre parfois les répercussions des politiques publiques.

Ce CR2H est l'occasion d'aborder l'engagement partenarial régional en faveur du logement et du foncier et d'une attractivité durable des territoires en PACA signé à l'occasion du congrès. Il s'inscrit dans la lignée de la charte d'engagement pour le logement et de mobilisation du foncier en Provence-Alpes-Côte d'Azur élaborée en 2014 et met en avant les objectifs prioritaires des politiques publiques autour du logement. Avec la loi ELAN, la réforme du secteur HLM va regrouper les bailleurs sociaux sans fusion d'organismes mais en facilitant les regroupements, les cessions de patrimoine ou à défaut l'adhésion à des organismes regroupant au moins 12 000 logements. L'objectif est de respecter le besoin de proximité avec les locataires et le territoire.

Un autre sujet dans le cadre du projet de la loi ÉLAN est le prolongement du plan d'action « Cœur de Ville » qui met en place des opérations de revitalisation de territoire visant à rénover des centre-villes. 13 communes sont concernées sur notre territoire, les conventions sont signées et les financements sont engagés.

Le traitement des copropriétés dégradées sera également abordé durant ce CR2H. Il s'agit pour l'État et les opérateurs que sont l'ANAH, l'ANRU, les EPF nationaux, l'agence nationale de la cohésion des territoires et l'ensemble des acteurs de travailler en mode projet avec le souci toujours partagé de l'efficacité. Le Ministre Julien DENORMANDIE a installé le 10/10/18 à Marseille le COPIL national « Initiative Copropriétés » et présenté la stratégie nationale d'intervention sur ces copropriétés. Le plan s'appuie sur une démarche partenariale qui va intégrer les spécificités des territoires et les objectifs partagés. Au niveau de la région, cela concerne 5 copropriétés à Marseille.

Le dernier point de situation concerne le vote final au sénat du projet de la loi ÉLAN le 16/10/18. On s'aperçoit que les dynamiques et les partenariats locaux comptent de plus en plus pour être à la hauteur des enjeux de la cohésion sociale et territoriale en intégrant les croissances démographique et économique qui vont continger, accélérer ou freiner les besoins en logement.

Ce CR2H est l'occasion d'aborder le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme pour la séquence 2018-2022. Il s'agit à chaque fois que la situation le permet de proposer un logement ordinaire sans passer par un parcours d'hébergement pour aller plus vite. Ce CR2H est l'occasion de partager, d'échanger autour d'une table ronde pour ressentir ce qui est fait et en voir la totale cohérence et pertinence. Cette cohérence entre les politiques nationale, régionale et locale n'est jamais facile à établir. La région PACA a un mode de travail qui fonctionne et le Préfet est satisfait de pouvoir annoncer encore cette année plus de 10 000 logements sociaux agréés, ce qui montre qu'il n'y a pas d'essoufflement. Le rythme est bon et soutenu et les confiances réciproques font que tout ceci avance.

Présentation par Léopold CARBONNEL, Chef de service DRDJSCS

Document présenté : Plan quinquennal « logement d'abord et lutte contre la sans-abrisme »

Projet de feuille de route territoriale PACA

Le « Plan Logement d'abord et lutte contre le sans-abrisme « 2018-2022 », affiche des objectifs nationaux très volontaristes pour loger les sortants d'hébergement d'urgence et sans-abri. Il doit se décliner en région. Ce plan repose sur une approche complète et nouvelle des parcours d'insertion dans le logement.

M. Jean-Philippe BERLEMONT, Directeur DRDJSCS PACA-CORS rappelle les objectifs du plan national : apporter des réponses aux situations des personnes sans-abri et améliorer leur parcours en diversifiant les réponses que l'on peut proposer selon les difficultés qu'ils rencontrent.

Plusieurs axes structurent ce plan, certains liés à la production de logement, à la promotion et à l'accélération du parcours vers le logement et d'autres à l'accompagnement pour favoriser le maintien dans le logement et prévenir les ruptures de parcours.

Enfin, le dernier axe qui concerne la mobilisation des acteurs est essentiel pour porter la philosophie du logement d'abord et mettre en œuvre concrètement le plan.

Pour décliner de façon concrète et opérationnelle ce plan auprès des territoires et impliquer les partenaires, une proposition de feuille de route est présentée aux membres du CR2H par M. Léopold CARBONNEL, DRDJSCS autour des 5 grands axes : prévenir, produire, fluidifier, accompagner et mobiliser.

L'axe "prévention" concerne la prévention des expulsions locatives, avec un enjeu fort de formation des acteurs, de renouvellement des chartes et d'ouverture des droits aux personnes telles que les sortants de l'aide sociale à l'enfance, les sortants d'hospitalisation psychiatrique ou les personnes avec le statut de réfugiés.

L'axe "production" consiste à territorialiser les objectifs de PLAI adapté, à développer les pensions de familles, dont le cadre réglementaire devra être assoupli pour permettre de répondre aux ambitions de production et à produire plus de places en Intermédiation Locative (IML).

Concernant l'IML, le plan de développement est très ambitieux pour la région avec 2400 places, ce qui fait 1000 logements nouveaux. Cet objectif doit se décliner pour moitié en sous-location et pour moitié en mandat de gestion, avec l'enjeu de convaincre les bailleurs pour aller vers ce genre de produit avec un plan d'action spécifique. Une proposition serait de créer un fonds de garantie pour sécuriser les risques locatifs.

On note également un objectif volontariste de transformation de l'offre d'hébergement et de réduction des places hôtelières.

Pour l'axe "fluidité", l'enjeu est de faire appliquer la loi «Égalité Citoyenneté» afin de mobiliser tous les contingents qui existent et permettre les parcours dans le parc existant. La loi fixe un objectif de 25% des attributions de logements sociaux pour les publics prioritaires, cet objectif doit être décliné dans chaque intercommunalité concernée et dans les conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux. Dans cet axe de fluidification, il y a un enjeu d'orientation des publics, et les SIAO doivent y jouer pleinement leur rôle.

Le logement d'abord est également fortement axé sur l'accompagnement social et l'organisation du travail social. L'axe "accompagner" ambitionne d'expérimenter des plateformes d'accompagnement social pour obtenir une sorte de guichet unique d'accompagnement au niveau territorial, et proposer une offre d'accompagnement qui soit État ou Conseils Départementaux ou CCAS, afin de déterminer la meilleure mesure d'orientation. C'est une transformation importante de manière de faire pour les travailleurs sociaux.

Elle illustre le souhait de promouvoir un accompagnement social global et concerté. Cet accompagnement vers le logement englobe aussi l'insertion professionnelle et l'accès à la santé. Les deux premiers territoires retenus pour un accompagnement spécifique de l'État sont la métropole Nice-Côte-d'Azur et la Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis. Le Lab0 sur Marseille et d'autres territoires sont également prêts à s'engager. Il sera important de pouvoir mobiliser des crédits d'ingénierie pour évaluer ces actions.

Enfin, pour dérouler ce plan d'action, il est nécessaire de mieux coopérer entre État et collectivités notamment à travers les outils de planification comme le PDALHPD et les PLH. La logique du logement d'abord doit pouvoir y être intégrée progressivement. Enfin il existe des enjeux d'évaluation et de connaissance commune et partagée, notamment pour mieux discerner la problématique des personnes sans-abri.

La communication autour du plan est également essentielle. Il s'inscrira dans le cadre de l'exercice 2019 du Palmarès de l'habitat si les partenaires sont d'accord de sorte que les actions portées par les bailleurs et les associations y soient valorisées.

La feuille de route et les fiches-action, co-élaborées avec les services de l'État sont proposées aux partenaires sur la plateforme d'échange « extranet » du CRHH ; les acteurs pourront faire parvenir des contributions jusqu'à mi-décembre afin que cette feuille de route repose sur un dialogue et une volonté partagée.

Les territoires en région mettent déjà en œuvre des actions qui relèvent de l'approche "logement d'abord" . Afin d'illustrer certains axes du plan, une séquence est organisée dans un format type « table ronde » avec l'intervention d'acteurs du Logement.

Avancées en matière de logement et de foncier

- **Le point depuis la charte de 2014 et la poursuite d'engagements partenariaux**

Présentation par Brigitte VAUTRIN, adjointe de l'unité production de logement et de foncier / DREAL-SEL

Document présenté : diaporama engagement partenarial

(engagement partenarial en téléchargement sur la plateforme extranet)

Présentation de l'engagement partenarial régional en faveur du logement et de l'attractivité des territoires qui a été signé le 11 octobre 2018 à l'occasion du congrès et en présence du secrétaire d'État Julien DENORMANDIE.

Il marque la volonté de plusieurs partenaires de poursuivre leurs engagements en faveur du logement et du foncier dans la lignée de la charte signée en 2014.

Un bilan des avancées sur le logement et le foncier depuis cette charte d'engagement est présenté : augmentation significative du nombre de logements sociaux financés ou du nombre de logements autorisés (+30%), avancées en matière de rénovation énergétique, diffusion de nouvelles bases de données, dématérialisation de processus d'instruction, progression du chiffre d'affaires du bâtiment lié au logement.

Ces chiffres sont révélateurs d'un mouvement qui s'est opéré sur ces quatre dernières années et sont le résultat d'une mobilisation collective.

Aujourd'hui, les enjeux sont encore présents avec un nouveau contexte introduit par la réforme du secteur HLM, une raréfaction des ressources publiques, des enjeux climatiques et énergétiques de plus en plus urgents, un retard régional dans la planification ou dans le rattrapage des objectifs « SRU » de logements sociaux, des freins persistants comme celui des recours.

Aussi, 6 partenaires l'État, l'association régionale Hlm PACA & Corse, la Banque des territoires – caisse des dépôts, l'EPF-PACA, Action logement et l'ANAH ont signé à l'occasion du congrès Hlm un engagement partenarial qui marque leur implication à venir sur les enjeux aujourd'hui prioritaires autour du logement. Cet engagement a vocation à s'élargir aux autres acteurs de l'habitat et de l'hébergement qui souhaiteraient s'y associer.

- **Éléments de conjoncture sur le marché immobilier et foncier en PACA**

Présentation par Brigitte VAUTRIN, adjointe de l'unité production de logement et de foncier / DREAL-SEL

Document présenté : diaporama

Cette présentation s'inscrit dans le cadre du partenariat signé en 2017 entre l'État et les opérateurs privés du logement et de l'aménagement (fédération des promoteurs immobiliers de Provence et Côte d'Azur, fédération régionale du bâtiment, Les constructeurs aménageurs, union nationale des aménageurs).

Elle donne une visibilité sur l'état du marché en croisant des données issues du ministère et des fédérations professionnelles. Globalement la croissance annoncée l'année dernière ralentit significativement, même si certains segments de marché sont moins impactés qu'au niveau national.

Les courbes concernant les chiffres d'affaires dans le bâtiment restent néanmoins très positives, car elles représentent les mises en chantier des permis obtenus les années précédentes.

Logement Locatif Social

Présentation par M. Yves LE TRIONNAIRE, Chef de Service Énergie, Logement DREAL-PACA

Document présenté : diaporama

Présentation du bilan à mi-parcours de la programmation annuelle avec les perspectives de production de logements sociaux à fin 2018 et le maintien du niveau de la mobilisation.

La tranche ferme du CR2H de février 2018 fixait un objectif de 12 660 Logements locatifs sociaux (LLS) dont 4 035 PLAI.

Les besoins exprimés par les territoires ont été pris en compte dans la remontée à la DHUP le 7 septembre. Globalement cette perspective s'élève à 10 306 logements, dont 3 493 PLAI.

Cependant, certains territoires ont exprimé un besoin supérieur à la prévision initiale soit sur le nombre total de LLS, soit sur le nombre de PLAI. Des avenants aux conventions de délégation seront donc nécessaires après validation par le CR2H des nouveaux objectifs à la hausse pour les territoires concernés (CA Arles Crau Camargue Montagnette et CA Dracénoise).

Pour les Alpes de Haute Provence et Nice Côte d'Azur, l'objectif de la tranche ferme sera également dépassé (mais sans qu'il y ait besoin de prévoir un avenant à la convention).

Il est à noter que nous avons une forte inquiétude sur la métropole Aix Marseille Provence, où l'on constate une baisse très importante du stock des intentions des bailleurs sociaux. A l'échelle d'un tel territoire, ceci n'est pas sans peser sur les résultats régionaux.

De façon générale, l'atterrissage 2018 pourrait être plutôt en baisse par rapport aux 3 dernières années. Les intentions des bailleurs qui ont franchi le 17 septembre la barre des 10 000 logements (10 600 au 01/10), laissent toutefois espérer une remontée en fin d'année.

Vote à l'unanimité des membres du CR2H

ANAH

Présentation par M. Yves LE TRIONNAIRE, Chef de Service Énergie, Logement DREAL-PACA

Document présenté : diaporama

Présentation des perspectives de production de logements privés à fin 2018 .

60 % des objectifs de l'ANAH devraient être atteints fin 2018.

Ces perspectives de rénovation de logements sont encourageantes dans la mesure où elles sont supérieures aux prévisions initiales et en augmentation par rapport aux bilans des années précédentes.

On constate toutefois de fortes disparités d'une priorité à l'autre : si les perspectives de rénovation pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants réalisant des travaux d'autonomie devraient dépasser les objectifs fixés par l'ANAH, des difficultés d'atteinte des objectifs de rénovation des logements indignes et très dégradés sont annoncées.

De même, la région PACA rencontre de grosses difficultés à atteindre ses objectifs copropriétés notamment fragiles (rénovation énergétique).

Des disparités entre territoires sont également à noter. Le redéploiement de l'enveloppe de 37,2 M€, soumis à l'avis du CRHH, conduit à augmenter la dotation de trois territoires (DDT 84, CA Dracénoise et Métropole Aix Marseille).

Vote favorable des membres du CR2H

1 abstention

Modification du règlement intérieur du CR2H

Présentation par M. Yves LE TRIONNAIRE, Chef de Service Énergie, Logement DREAL-PACA

- Création d'une commission spécialisée « Amélioration du Parc Privé »

Cette commission spécialisée s'inscrit au cœur de deux politiques d'actualité :

- le traitement des copropriétés avec le plan national Initiatives Copropriétés
- la rénovation énergétique des bâtiments prévu par le plan climat.

Cette commission aura pour mandat de rédiger une feuille de route pour répondre à 6 axes déjà identifiés pour intervenir sur le champ de toutes les copropriétés en prévention comme en traitement.

S'agissant des copropriétés les plus en difficulté, leur traitement fera l'objet d'un suivi au niveau national et d'autres identifiées au niveau local, feront l'objet d'un suivi régional. La commission n°3 sera l'instance de suivi de ces copropriétés.

La création de cette commission conduit à modifier le règlement du CRHH.

Vote favorable à l'unanimité des membres du CR2H

Relevé des débats

Plan Logement d'abord et lutte contre le sans-abrisme 2018-2022

Échanges table ronde :

Mme Claire BRACQ, directrice du CCAS de Miramas intervient sur l'axe "prévenir les ruptures de parcours" en témoignant du fonctionnement de la CCAPEX locale (commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives), qui met en cohérence l'ensemble des acteurs afin de résoudre les différents problèmes de paiement de loyer dès le premier impayé. Depuis 5 ans, la ville de Miramas a diminué de moitié les assignations, des résultats probants grâce à la coordination des acteurs mise en place très en amont.

Mme Arlette FRUCTUS, vice-présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence illustre l'axe «fluidité» et témoigne du travail engagé dans la cadre de la Conférence Intercommunale du Logement de la Métropole pour une meilleure orientation des demandeurs et une priorisation des demandes.

Pour répondre à un contexte métropolitain très tendu, une méthodologie a été mise en place avec 3 ateliers pour améliorer la fluidité : le 1^{er} atelier a travaillé sur le service d'information et d'accueil des demandeurs, avec l'objectif d'harmoniser leur prise en charge. Le 2^e atelier a réfléchi au traitement des publics prioritaires (30 à 35 000 demandes). Le 3^e atelier s'est penché sur la problématique du traitement des demandes de mutations (30 % de la demande).

Une proposition de créer et d'expérimenter des commissions métropolitaines territoriales : elles s'attacheraient à traiter les publics prioritaires avec à la clef une expérimentation basée sur une grille de cotation dédiée. Elle constituerait une aide dans le choix et l'accompagnement des attributions. Il serait intéressant de pouvoir fusionner la commission territoriale et le projet de plateforme d'accompagnement testé sur le Pays d'Aix.

Les perspectives de la Conférence intercommunale du logement sont de mettre en œuvre ces actions dans le courant de l'année 2019, d'élaborer un plan partenarial de gestion et d'information des demandeurs de logement et de rédiger la convention intercommunale d'attribution. Dans la continuité du travail engagé est mis en place 3 nouveaux ateliers qui aborderont la question des parcours résidentiels, l'accompagnement dans le logement et les attributions dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution (CIA).

Mme Corinne SCANDURA, directrice adjointe DDCS 83 présente un exemple de la coordination des acteurs territoriaux avec la plateforme d'accompagnement social sur le territoire de la communauté d'agglomération Var-Estérel-Méditerranée (CAVEM).

La phase de préfiguration de cette plate-forme est partiellement terminée. Un comité de pilotage réunissant la CAVEM, le Conseil Départemental, le SIAO, l'UT Dirrecte, les bailleurs et la sous-préfecture de Draguignan a abouti à l'élaboration d'une charte de coopération. Elle sera signée entre les différents partenaires et une ossature de la plateforme qui évoluera au fur et à mesure de l'expérimentation. Le SIAO s'est porté volontaire pour assurer la coordination des acteurs et être le pivot de cette plateforme.

Le schéma d'organisation comporte 4 phases :

- repérage et orientation de la situation,
- présentation de la situation à la plateforme: c'est le SIAO au travers des commissions territoriales qui présentera la situation ; il activera les différents acteurs nécessaires pour faire un diagnostic plus approfondi et élaborera un projet individualisé.
- démarrage de l'accompagnement en respectant le secret professionnel.

- instruction ministérielle

La plateforme doit disposer de moyens pour pouvoir activer les contingents réservataires. La prochaine étape est d'identifier 5 à 10 situations déjà connues sur le territoire de la CAVEM pour commencer à mettre en place cet accompagnement. Le but de cette expérimentation est d'aboutir à un cahier des charges qui puisse être utilisé sur tout le territoire de la région.

M. Christian VIVES, Association des cités du Secours Catholique intervient sur le développement de l'accompagnement social hors les murs en témoignant d'une action.

L'association a tourné son projet autour du logement d'abord depuis 2012; Le projet est parti d'un constat réalisé sur une « halte de jour » à Avignon dans laquelle se retrouvaient des personnes qui avaient eu un parcours de rue assez long et qui avaient réussi à se réinsérer par le biais du travail ou d'un logement. Pour autant, elles continuaient leur vie dans les dispositifs de veille sociale, avec des risques importants de rupture dans la réussite du projet d'insertion.

Partant de ce constat, avec la DDCS et l'État, l'association a mené une expérimentation de mesure d'accompagnement pour des personnes qui avaient un logement mais qui présentaient une problématique de rue assez importante. L'objectif est de travailler avec eux la question de la citoyenneté et d'être logé tout en tenant compte du territoire dans lequel on vit. Le travail de l'association est de réconcilier le projet de la personne avec le droit commun et essayer de renouer ce lien.

Cette expérimentation a duré 2 ans, avec une évaluation pour la pérennisation du dispositif.

Cette expérience a montré l'importance d'aller vers les publics et que l'accompagnement est une relation entre un individu et un travailleur social. L'accompagnement réussi doit être global et implique une modification de la posture du travailleur social, qui devient un coordinateur de parcours, un médiateur, un réconciliateur avec les institutions.

Interventions

M. Florent HOUDMON, Directeur régional Fondation Abbé Pierre (FAP),

La Fondation Abbé Pierre décline son attachement au plan logement d'abord et de lutte contre le sans-abrisme tout en portant une attention vigilante à la déclinaison territoriale du plan quinquennal. Le plan comporte beaucoup de mesures avec une cohérence d'ensemble et c'est un réel changement de philosophie avec un objectif de zéro SDF avec le Lab0 de Marseille. La FAP portera une attention particulière sur l'instruction ministérielle du 25/01/18 portant sur l'éradication des bidonvilles. C'est un sujet sensible qui invite à un diagnostic le plus en amont possible de toutes les situations dès l'implantation d'un bidonville ou d'un squat.

M. Pascal GALLARD, Association Régionale HLM PACA-CORSE (ARHLM),

Quelques éléments de réaction sur la prévention des expulsions. La question que pose ce dispositif c'est une question d'échelle et d'agenda ainsi que de la disponibilité des bailleurs sociaux. Si nous avons autant de CCAPEX locales que de communes dans le département, il sera matériellement impossible d'y participer pour les professionnels du secteur du logement social. La réflexion sur les CCAPEX locales est à reprendre.

Concernant la conférence intercommunale du logement de la métropole, deux points retiennent l'attention. D'une part la nécessaire amélioration de la qualité de l'information de la demande avec le SNE « système national d'enregistrement » car elle est de qualité moyenne. Cette amélioration est à mener de deux façons. D'un côté, il faut mieux former tous les acteurs qui sont au contact avec les demandeurs et de l'autre, former les demandeurs eux-mêmes à une bonne saisie des informations dans le système.

Sur les enjeux du parcours résidentiel, les bailleurs sont prêts à tester des formules autour d'un meilleur traitement des demandes de mutation, cela suppose un travail avec tous les réservataires pour alléger le système et cela suppose également des mesures d'accompagnement pour favoriser la mobilité.

Concernant la plateforme d'accompagnement social dans le Var, la préparation d'une réunion avec les bailleurs sociaux de ce territoire est prévu pour faire un point sur l'accompagnement et la démarche à engager avec les partenaires de la CAVEM.

Dernièrement l'accompagnement social qui a été présenté par l'Association des cités du secours catholique montre que la notion d'accompagnement social devient fondamentale pour réussir l'accès au logement et le maintien dans le logement. Il faut rester vigilant sur les conditions de financement et de durée de cet accompagnement.

Avancées en matière de logement et de foncier

- **Le point depuis la charte de 2014 et la poursuite d'engagements partenariaux**

Monsieur Patrick PROST, CFDT,

M. PROST apporte son soutien à son renouvellement par rapport à la signature de la 1^{er} charte en 2014. Elle a donné des résultats positifs pour le logement pour les jeunes et les saisonniers. Par contre il relève une certaine carence sur le pourcentage de logements sociaux qui stagne à 13 %. Il estime que les logements PLAI ne sont pas à la hauteur de la demande sur la région puisque les deux tiers des ménages peuvent y prétendre.

M. Patrick LACOSTE, Fondation Abbé Pierre,

Rappelle la présentation en CRHH de l'outil partenarial « OTELO » et pose la question de la déclinaison de l'outil dans l'élaboration des PLH. En effet il est objectif, modélisable et peut donc servir de base de discussion avec les partenaires des différentes agglomérations. Alors se pose la question de savoir pourquoi au niveau régional, cet outil n'est pas pris en compte dès le démarrage de certains PLH alors qu'il peut être affiné, pondéré et peut permettre de refléter le besoin en logement social. Pour exemple, le PLH de la métropole AMP n'utilise pas cet outil.

M. Stéphane PEREZ, Fédération des promoteurs immobilier,

Revient sur la charte et estime que les chiffres annoncés ne sont pas dus à la charte de 2014 mais plutôt à l'impulsion de la Préfecture, de la Caisse des Dépôts, des bailleurs sociaux et des autres partenaires. Néanmoins, il regrette qu'à la signature de la nouvelle charte, il n'y ait que des acteurs publics et aucun acteur privé tels que les Aménageurs, les constructeurs LCA-FFB ou les promoteurs immobiliers. Cela aurait pu permettre un retentissement supérieur.

M. Yves LE TRIONNAIRE, Chef de service Énergie Logement DREAL-PACA,

Quelques éléments de réponse concernant prochainement la version 2 de l'outil « OTELO ». La version actuelle permet de travailler à l'échelle du bassin d'emploi et permet de faire un agrégat régional. A contrario il est plus difficile avec la maille du bassin d'emploi de reconstituer des agrégats à l'échelle des EPCI. La DHUP est maître d'ouvrage de l'outil et est consciente du besoin réel d'y avoir accès dans les territoires.

Concernant l'ambition de l'engagement partenarial, l'élargissement à d'autres partenaires privés encore non signataires est souhaitable dans un calendrier qui reste à définir. La charte n'est que la traduction des initiatives et de la volonté communes des différents acteurs à agir ensemble.

- **Éléments de conjoncture sur le marché immobilier et foncier en PACA**

M. Patrick FAUCHER, Président de l'Union Nationale des Aménageurs, Bâtisseurs,

Il souligne l'importance de l'aménagement sur la région. Les PLU mettent à disposition de nombreuses zones AU mais il faut veiller à ce que ces zones AU ne soient pas détournées, à cause de la surenchère foncière, de leur vocation à produire de l'aménagement et de la mixité sociale. Au niveau qualitatif sur le marché de l'aménagement, la production de nos adhérents conduit en moyenne à des terrains à bâtir d'une

surface inférieure à 500 m² sur la région. C'est un progrès significatif par rapport au niveau national (et par rapport aux surfaces des terrains produits en diffus, en dehors des opérations d'aménagement).

La taille moyenne des opérations est d'une quinzaine de logements qui sont essentiellement situées en zone B2 et en zone C. Ils conduisent majoritairement à produire des logements individuels, avec 35 % de ces opérations réalisées avec des prêts à taux 0, ce qui est significatif.

20 % de la production est destinée à de l'habitat groupé ou collectif : la moitié est destinée à du logement social. L'aménagement peut donc permettre de trouver la péréquation nécessaire pour faire du logement social en territoire B2 et C.

M. Stéphane PEREZ, Fédération des promoteurs immobilier de Provence,

Au niveau de la FPI, nous sommes très inquiets au regard des chiffres. Sur le terrain, la FPI Provence représente 12 000 réservations par an. Plusieurs éléments sont à signaler. Tout d'abord, l'effet « cyclique » des périodes triennales (sans parler des municipales à venir), avec un retrait constaté aujourd'hui. Puis les enjeux liés à la planification. Le PLUi en cours d'élaboration sur la métropole est contradictoire avec le PLH, et on observe une réelle sous-densité. Par ailleurs la réforme des bailleurs sociaux a un impact très important sur les promoteurs, puisque la maîtrise d'ouvrage privée représente environ 50 % de la production de logement social. Trois opérations ont dû être abandonnées récemment sur le territoire à cause d'un manque de moyens des bailleurs, ou de prix de sortie VEFA qui ne sont plus en correspondance avec le prix prévu initialement. On nous propose des offres à 1700€/m² qu'on ne peut pas atteindre, même si on nous donnait le terrain. Le dernier fléau concerne les recours parce que 80 % de nos opérations sont bloquées par un contentieux. Néanmoins, il y a beaucoup d'espoir sur la loi Élan : avec la cristallisation des moyens dans les deux mois et l'instruction sur dix mois, les promoteurs espèrent pouvoir tenir leurs engagements en termes de logements sociaux et de logements libres.

M. Jean-Louis LAURENT, Confédération Générale des Travailleurs,

La loi Élan va impacter lourdement la production de logements et on observe le même message unanime de la part de tous les acteurs. Tous les phénomènes tels que la baisse de la TVA, l'APL, les aides à la pierre de l'État qui ne concernent que le PLAI font que le montage d'opérations va baisser de manière très forte. Si on demande aux organismes à la fois de s'endetter fortement avec des prêts de la CDC en forte hausse (37%), et de compenser les aides à la pierre par l'apport de fonds propre que l'on peut estimer à 25 %, alors la production de cette année sera en dessous des 10 000 logements et cette baisse s'accélénera au fil des années. Il estime que nous avons cassé un système économique en ne sachant pas ce qui va le remplacer.

Mme Claude BERTOLINO, Directrice de l'Établissement Public Foncier,

Au niveau de l'EPF, nous constatons des chiffres positifs pour l'année 2018. Si nous arrivons à atteindre notre objectif en termes de montant de cessions, elles permettront la réalisation de 2600 logements dont 1600 logements locatifs sociaux. Cela représente 60% de plus que le bilan réalisé l'année dernière. Si on part sur un objectif de 9000 logements sociaux financés en 2018, cela représenterait 18 % d'agrément LLS sur du foncier EPF : ces chiffres montrent que l'EPF contribue au choc d'offre comme demandé.

La question des recours est cependant un vrai sujet, notamment au moment où la production est difficile pour les bailleurs sociaux. Il faut donc saluer ceux qui prennent des risques en poursuivant leurs opérations attaquées. En effet, sur les opérations des bailleurs sociaux qui font l'objet d'un recours, la Caisse des Dépôts ne délivre pas l'emprunt. Dès lors, même si le bailleur considère après analyse juridique que le recours a peu de chance d'aboutir et qu'il choisit de prendre le risque, la CDC, en ne l'aidant pas à avoir l'emprunt bloque l'opération. Il faut porter une fronde collective pour débloquer les opérations au niveau national car en 2019 nous aurons besoin de toutes les opérations.

Le sujet de la fixation judiciaire des prix dans le cas d'expropriation est également une vraie question. Nous avons des cas sur les Alpes Maritimes, le Var et le Vaucluse où le juge de l'expropriation double le prix, alors que le commissaire du gouvernement était en accord avec l'estimation de l'EPF. C'est particulièrement délicat pour des communes parfois carencées, en période de pré-municipale.

M. Martial AUBRY, OPH du Var Habitat Association Régionale HLM PACA-CORSE (ARHLM),

Sur les aspects d'équilibre d'opération, il y a un an on parlait d'inquiétude, aujourd'hui on parle de réalité, en voyant l'impact de la baisse des loyers et l'évolution de la TVA sur nos plans de financement. Les mesures d'accompagnement de la Caisse des Dépôts reviennent aujourd'hui à doubler nos fonds propres. La CDC nous a aidé notamment avec le prêt « Haut de bilan » ce qui n'est pas sans contrepartie, y compris du côté d'Action Logement qui participe au dispositif. Aujourd'hui on a ainsi des opérations sans aucun quota de réservation à mettre à disposition aux communes.

Concernant les garanties d'emprunt, certains opérateurs sociaux vont être en difficulté financière ou amené à fusionner ou voué à disparaître. Les collectivités sont de plus en plus frileuses à garantir les emprunts. Ceci peut soit faire échouer les opérations, soit rendre nécessaire l'appel à la CGLLS (caisse de garantie du logement locatif social), mais avec des garanties payantes qui viennent surenchérir la mise de fonds propre des opérateurs. Seuls les grands groupes arriveront à produire et les opérateurs locaux d'HLM qui sont implantés territorialement vont avoir du mal à répondre à ce besoin malgré la connaissance du terrain et l'organisation des agences pour les suivre. Quelles seront les mesures structurelles mise en place en termes de production pour les trois ou quatre prochaines années ?

M. Pascal GALLARD, Association Régionale HLM PACA-CORSE (ARHLM),

Une information au niveau national, le mouvement HLM et l'État ont décidé d'observer l'impact des récentes mesures issues de la loi de finance pour 2018. Le dispositif actuel prévoit une clause de revoyure fin 2019. Il y a un enjeu à suivre de manière précise qui sera l'état du secteur en terme financier.

ANAH

M. Michel HENRY, MEDEF,

Concernant les copropriétés, il estime que c'est un désastre en raison des articles 25 et 26 de la loi de 1965. Il invite à faire remonter ce sujet au gouvernement.

M. Yves LE TRIONNAIRE, Chef de Service Énergie Logement, DREAL-PACA

Il est prévu dans le projet de loi Élan, une habilitation du gouvernement pour réformer la gestion des copropriétés par ordonnance.

Modification du règlement intérieur du CR2H

Interventions

M. Patrick PROST, CFDT,

Désire d'ouvrir cette commission du parc privé aux organisations syndicales de salariés.

Mme Rose-Marie SERGENT, Fédération des Acteurs de la Solidarité,

Deux réflexions, premièrement les associations qui ne sont pas membres du CR2H sont souvent adhérentes des fédérations qui le sont et peuvent donc servir de relai. Deuxièmement, étonnement de l'absence de la représentation des habitants de ces copropriétés.

M. Yves LE TRIONNAIRE, Chef de service Énergie Logement, DREAL-PACA,

Aucune objection pour ouvrir à d'autres acteurs motivés. Pour les associations non membres du CR2H, on peut les inviter en tant qu'expert. Concernant la représentation des habitants des copropriétés, ils seront représentés par les syndicats souhaitant s'associer à cette commission n°3.