



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES
CÔTE D'AZUR

COMITÉ RÉGIONAL L'HABITAT DE

CRH

Séance plénière du 25 mars 2015

Relevé de décisions

Comité régional de l'habitat
Mercredi 25 mars 2015 – 9h00
Préfecture de région – Salons d'honneur

Ordre du jour :

A – Aides à la pierre

1 – ANAH :

- Bilan 2014
- Objectifs 2015
- Proposition de répartition régionale des crédits

2 – Logement locatif social

- Bilan 2014
- Objectifs 2015 : choix entre plusieurs scénarios
- Répartition régionale des crédits selon le scénario retenu

3 – Action logement :

- Eléments de bilan 2013-2014
- Présentation de la convention quinquennale 2015-2019 entre l'Etat et l'UESL-Action logement – conséquences pour la région PACA

B – Gouvernance

1 – Nouveau règlement du CRHH (comité régional de l'habitat et de l'hébergement) suivant les modalités du décret n°2014-1369 du 14/11/2014

Liste des participants

Présidente : Madame Anne-France DIDIER, Directrice Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement

Le premier collège était représenté par :

- Madame Colette CHARRIAU, Vice Présidente du Conseil Régional
- Madame Arlette FRUCTUS, Conseillère Régionale et Conseillère d'arrondissement de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole
- Madame Laurence TRASTOUR-ISNART, Conseillère de la métropole Nice Côte d'Azur
- Madame Nadine CABITEN, Vice Présidente de la communauté d'agglomération Var Esterel Méditerranée
- Madame BLAZY, Vice Présidente de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis

Le deuxième collège était représenté par :

- Monsieur Jean Marc TOMI, Action logement (UESL)
- Monsieur Hervé GHIO, Fédération des entreprises publiques locales (EPL)
- Monsieur Stéphane PEREZ, Fédération des promoteurs immobiliers (FPI)
- Monsieur Emile BAYER, Etablissement public foncier (EPF)
- Monsieur Bernard OLIVER, ARHLM
- Monsieur Xavier SORDELET, ARHLM
- Monsieur Pascal FRIQUET, ARHLM
- Monsieur Hubert VOGLIMACCI, ARHLM
- Monsieur Jean Paul SANTONI, Caisse des dépôts et consignations
- Monsieur Didier BALME, Caisse des dépôts et consignations

Le troisième collège était représenté par :

- Madame Marie-Pierre GAMBA, Union régionale pour l'habitat des jeunes PACA (URHAJ)
- Monsieur Fathi BOUAROUA, Fondation Abbé Pierre pour le logement des personnes défavorisées
- Monsieur Joseph DOMINICI, Association des paralysés de France (APF)
- Monsieur Patrick HAUTIERE, Association consommation, logement et cadre de vie (CLCV)
- Madame Isabelle TARDIVO, Association pour le développement des relations intercommunautaires méditerranéenne (ADRIM)
- Madame Micheline MATHIS, Confédération syndicale des familles (CSF)
- Madame Rose-Marie SERGENT, Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (FNARS)
- Madame Géraldine MEYER, Union inter-fédérale des organismes privés, non lucratifs, sanitaires et sociaux (URIOPSS)
- Madame Catherine BLANC-TARDY, Syndicat de défense des propriétaires et copropriétaires PACA
- Monsieur Armand BENICHOU, Association Handi'toit Provence
- Monsieur Jean Louis LAURENT, CGT
- Madame Laetitia DUCRET, CFDT
- Monsieur Jean Jacques HAFFREINGUE, PACT
- Monsieur Michel HENRY, Union patronale régionale PACA
- Monsieur Jean-Marie VIAL, Union nationale de la propriété immobilière (UNPI 13)

Autres participants :

- Monsieur Pascal GALLARD, ARHLM

- Madame Dominique PION, Conseils consultatifs des personnes accueillies/accompagnées (CCRPA)
- Monsieur Francis CANN, Conseil régional
- Madame Emmanuelle DOMRAULT, Conseil régional
- Madame Nathalie GOULET, Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL)
- Monsieur Fabrice AVIT, SAN Ouest Provence
- Madame Hélène DELMOTTE, Métropole Nice Côte d'Azur
- Monsieur Jean Philippe GENOD, communauté urbaine Marseille Provence Métropole
- Madame Marie MARTIN-RAGET, communauté urbaine Marseille Provence Métropole
- Monsieur Emmanuel GILBERT, communauté urbaine Marseille Provence Métropole
- Madame Bénédicte PAROT, communauté d'agglomération Agglopolo
- Madame Julie BERTRAND, Fédération inter-caisses d'allocations familiales PACA et CORSE
- Monsieur Pierre CICCOTTO, Fédération des entreprises publiques locales (EPL)
- Madame Coryne AGOSTINI, communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
- Madame Mallory REVEAU, communauté d'agglomération Sophia Antipolis
- Madame Fabienne NEVEU, Communauté d'agglomération Var Esterel Méditerranée
- Madame Chantal VARELIETTE, communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée
- Monsieur Jean-Philippe FOUCHEROT, communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée
- M. MAGUIER, Fédération des associations pour la promotion et l'insertion pour le logement (FAPIL)
- Madame Raphaëlle SIMEONI, adjointe au Secrétaire Général pour les Affaires Régionales PACA
- Monsieur Patrick MULLER, chargé de mission préfecture 13
- Madame Catherine DAGUSE, DGFIP / CBR
- Monsieur Léopold CARBONNEL, DRJSCS
- M. G. BRULAS, DDCS 04
- Madame Catherine FLACHERIE, DDT 04
- Monsieur Frédéric ROUSSEL, DDCS 06
- Monsieur Stéphane LIAUTAUD, DDCS 06
- Madame Laure NICOLAS, DDTM 06
- Monsieur Dominique BERGE, DDTM 13
- Monsieur Francisco RUDA, DDTM 83
- Monsieur Fabien SOTTIEZ, DDT 84
- Madame Frédérique MANOURY, Secrétariat Général pour les Affaires Régionales
- Monsieur Yves LE TRIONNAIRE, chef du service énergie logement DREAL
- Madame Géraldine BIAU, DREAL
- Madame Isabelle TRETOUT, DREAL
- Monsieur Jean-Luc RHUL, DREAL
- Monsieur Laurent LOUATI, DREAL
- Monsieur Jérôme BOCQUEL, DREAL
- Monsieur Denis JUNG, DREAL

Excusés :

- Monsieur Horace LANFRANCHI, Président du conseil général 83
- Monsieur Jean Claude FERAUD, communauté d'agglomération du Pays d'Aix-en-Provence
- Monsieur Jean Louis MASSON, communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée
- Messieurs VULPIAN et LIMOUSIN, communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette
- Monsieur Marc JEANJEAN, UNAF0
- Monsieur Jean Pierre SOUREILLAT, CAF de Marseille

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

Madame la présidente excuse monsieur le Préfet de Région retenu sur les lieux du crash de l'Airbus A320.

En introduction, elle fait référence aux mesures annoncées par le premier ministre lors de sa déclaration du 6/03/2015 ; ces mesures concernent le logement social en particulier.

Concernant la charte régionale d'engagement pour le logement et de mobilisation du foncier en PACA, un dépliant sera adressé aux élus dans les jours qui viennent afin d'élargir encore la mobilisation de tous les acteurs de l'habitat.

Enfin madame la directrice rappelle le lancement du premier palmarès régional de l'habitat en PACA pour lequel les candidatures sont attendues avant le 13/04/2015.

A – Aides à la pierre

1 – ANAH - Habitat privé

Bilan 2014 (cf note de présentation de la DREAL)

L'année 2014 a été marquée par une baisse de la dotation ANAH. Mais l'exercice 2014 se conclue par un taux de consommation en hausse des crédits. Le nombre de logements réhabilités se maintient, eu égard au montant plus important des travaux de réhabilitation.

Crédits ANAH :

- 90 % engagés représentant 20,65 M€ sur une dotation initiale de 23 M€ révisée à 19 M€
1/3 engagé sur les deux premiers quadrimestres et 2/3 sur le troisième quadrimestre
- 98,7 % logements réhabilités soit 2 196 logements sur un objectif CRH de 2 225 logements

Crédits « Habiter Mieux » FART (fond d'aide à la rénovation thermique)

- la dotation initiale a été portée de 4 M€ à 4,9 M€ et consommée en totalité
- 1 418 aides de solidarité écologique (ASE) dont 1 1476 pour les propriétaires occupants et 242 pour les propriétaires bailleurs

En raison d'une consommation insuffisante des crédits, l'ANAH a décidé de reprendre 4 M€ de crédits en cours d'exercice. Même s'il a été possible de récupérer une partie de ces crédits en fin d'année, cette situation n'est pas satisfaisante et il conviendra d'être particulièrement vigilant sur ce point à l'avenir.

Programmation 2015 (cf note de présentation de la DREAL d'une proposition de répartition)

Une enveloppe ANAH de 20 M€ (- 13 % par rapport à 2014) et une enveloppe FART de 4 M€ (égale à 2014) ont été affectées à la région PACA. L'objectif fixé pour la région PACA est la réhabilitation de 2 195 logements.

La réduction de l'enveloppe de crédits affectée à la région PACA est la conséquence directe de l'insuffisance des consommations de crédits des années passées. Il est donc essentiel de consommer rapidement les crédits 2015, en particulier de l'acompte de 25 % délégué en début d'année.

Interventions

- M. le représentant de la fondation Abbé Pierre demande que la production de logement conventionné soit encouragée.
- Mme la vice présidente de la région montre l'incohérence entre l'accompagnement de la dotation d'ingénierie pour améliorer les centres-villes et la baisse de la dotation ; On bloque les dynamiques ; La région intervient sur 40 PIG et OPH ; Les copropriétés dégradées doivent faire l'objet d'une enveloppe différenciée.
- Mme la conseillère de la métropole Nice Côte d'Azur fait remarquer que les techniciens sont sur le terrain et que tous les dossiers sont instruits alors que l'enveloppe est insuffisante ; Un courrier est adressé à M. le Préfet pour dénoncer une enveloppe de 1,5 M€ pour des projets de plus de 2,8 M€ ; La métropole pourra accompagner les projets mais ne pourra pas les financer.
- Mme la conseillère d'arrondissement de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole fait remarquer que les objectifs et l'enveloppe sont en diminution ; Il y a un mécontentement et une grande déception.
- Mme la représentante de la communauté d'Agglopoie signale qu'un courrier a été adressé au Préfet pour dénoncer l'enveloppe prévisionnelle réduite de 50 %.

Madame la présidente rappelle que l'enjeu est de montrer le volontarisme local en consommant rapidement l'enveloppe allouée.

Avis du CRH

Avis défavorable des membres du CRH avec 18 votes contre et 5 abstentions au regard d'une enveloppe réduite à 20 M€ pour un objectif de réhabilitation de 2 195 logements alors que les perspectives des territoires sont 2 870 logements à réhabiliter représentant une enveloppe de 25 M€.

2 – LLS - Logement locatif social

Bilan 2014 (cf note de présentation de la DREAL)

66 % des objectifs du CRH 2014 de 12 500 logements sont atteints
8 275 logements ont été réalisés dont 80 % de PLUS/PLAI et 20 % de PLS
2 DDT (04-06) et 5 délégataires (NCA-Agglomération-PAE-CAVEM-CAD) sont à 50 % de leur objectif
4 DDT (05-13-83-84) et 2 délégataires (MPM-ACCM) sont à plus de 70 % de leur objectif

Sur l'enveloppe de 43,3 M€ répartie initialement en CRH de février 2014 près de 3 M€ ont été rendus au ministère par manque de projets.

L'enveloppe définitive de 40,2 M€ a été redéployée en septembre 2014 pour un objectif PLUS/PLAI de 8 065 logements au lieu de 9 000.

À ce montant s'ajoute une participation financière d'action logement pour le surcoût foncier de 7 M€. Seules les DDTM 83 et DDT 84 ont mobilisé la quasi-totalité de leur enveloppe 1€ pour 1€.

Programmation 2015 (cf note de présentation de la DREAL d'une proposition de répartition)

L'enveloppe 2015 attribuée à la région PACA est de 35,7 M€ (soit une baisse de 18 % par rapport à 2014) pour 4 800 PLAI soit un (montant moyen de subvention) MMS/PLAI de 7 440 €

De plus, une partie de l'enveloppe sera « gelée » à hauteur de 12,6 M€

Et aucune enveloppe sera allouée au financement des PLUS

C'est également la fin du dispositif d'enveloppe d'action logement pour le surcoût foncier

Il est proposé de maintenir un objectif global identique à celui de 2014 soit 12 500 logements

Au regard de l'enveloppe de 35,7 M€ pour 2015, le MMS des 3 300 PLAI s'élève à 9 800 € soit 10 % inférieur au MMS/PLAI observé en 2014

Une enveloppe sera dédiée à la production en acquisition amélioration et sera déléguée au regard d'une liste d'opérations.

La faiblesse de la dotation 2015 et l'importance du gel sont la conséquence de l'incapacité de la région PACA à atteindre les objectifs de production fixés en CRH, à consommer l'intégralité de sa dotation et à faire converger le MMS régional avec la cible définie par la centrale.

Il est donc essentiel que les engagements de crédits puissent démarrer plus tôt cette année pour afficher un taux de consommation de crédits satisfaisant à l'été afin d'espérer obtenir le dégel de la réserve de 12M€.

A noter que la mise en place de SPLS permet à l'administration d'avoir une vision des dossiers en attente. Il est donc important que l'ensemble des bailleurs saisissent leurs dossiers dans cet outil.

- Proposition de deux scénarios

Le coût de construction est compris entre 1 800 € et 2 100 € le m² sur tous les territoires à l'exception des Alpes-Maritimes.

En raison de cette disparité, deux scénarios sont proposés :

- MMS / PLAI de 9 800 € identique pour chaque territoire
- MMS différencié Alpes-Maritimes / autres territoires de 11 100 € - 9 600 € au regard des coûts de construction

L'enveloppe dédiée acquisition amélioration adaptée au scénario retenu (de 3,4 M€ à 2,3 M€)

Interventions

- Mme la conseillère de la métropole Nice Côte d'Azur signale que la charge foncière sur les Alpes Maritimes se situe entre 32 et 37 % alors qu'ailleurs elle est de 20 %. En 2014, les objectifs du PLH sont réalisés à 80 % et la métropole a besoin d'aides pour continuer à construire sur le territoire.
- M. le président de l'AR HLM dénonce des budgets en diminution et la région PACA pénalisée par la loi organique aux lois des finances (LOLF) ; PACA est derrière Rhône-Alpes et Île-de-France ; Les bailleurs sociaux n'interviendront pas pour faire de l'acquisition amélioration ; Puis le grand challenge sur Marseille est la copropriété dégradée, car il faut trouver des syndics ; Enfin M. le président rappelle que le nombre d'opérateurs est insuffisant dans les opérations de rénovation urbaine.
- Mme la conseillère d'arrondissement de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole estime que la proposition est contradictoire avec les objectifs nationaux ; Le soutien financier est minimaliste alors que MPM a une volonté de s'engager au-delà des objectifs nationaux ; C'est un mauvais signal pour la charte d'engagement pour le logement et de mobilisation du foncier.
- Mme la vice présidente de la région demande une territorialisation de la production de logements dans les communes SRU ; Elle souhaite savoir où sont situés les 6619 PLUS/PLAI financés en 2014 ; Elle demande aussi un bilan de l'appel à projet PLAI adapté (FNDOLLS 2014). Avec cette enveloppe réduite, on place la région PACA en 7ème position ; On sanctionne notre région avec un gel de 35 % alors que la région Île de France est à moins 2 % ; C'est décourageant ; Le besoin de production reste entier ; Elle n'est pas d'accord de faire une situation exceptionnelle des Alpes-Maritimes par contre elle demande plus de souplesse pour les cas complexes. La Région désire être associée.
- M. le représentant de la fondation Abbé Pierre signale des familles sans logement, car les loyers HLM sont trop chers ; Il faudrait établir des montants de loyer proportionnels à la personne ; Le FNDOLLS devrait être réservé pour le logement des personnes en difficulté avec des loyers compatibles avec la prise en compte des plafonds de ressources au plus près de la CAF.
- M. le représentant de la CGT nuance l'investissement HLM et souhaite que les collectivités se mobilisent et investissent ; Il est favorable à une modulation en fonction des aides à la pierre comme auparavant ; Il alerte sur la baisse de logement qui engendre une baisse de l'économie et une baisse de l'activité du BTP.
- Mme la vice présidente de la CAVEM émet un avis défavorable sur l'enveloppe LLS allouée et sa répartition ; Les opérations sont de plus en plus difficiles à trouver ; Elle n'est pas favorable à un MMS différencié car cela entraîne une inégalité des territoires.
- Mme la représentante de la confédération syndicale des familles ne sait plus quoi dire aux familles qu'elle reçoit, car les bailleurs sont en incapacité de construire, les aides à la pierre diminuent et les loyers sont équilibrés au plus bas ; Elle est déçue au nom des familles de ce qu'elle entend.
- Mme la conseillère de la métropole Nice Côte d'Azur déplore l'incapacité de mettre en place une politique des loyers ; Il est de plus en plus difficile d'équilibrer les opérations, car le financement des LLS se dégrade alors que les collectivités investissent.
- M. le président de l'AR HLM rappelle que nous sommes une région difficile avec beaucoup de contraintes ; les bailleurs sociaux sont en difficulté avec la problématique de maintenir un équilibre financier ; Il faudrait compenser les pertes d'exploitation ; Les sociétés d'HLM acceptent les familles les plus en difficultés ; Nous voulons construire toujours plus mais en équilibrant.

Madame la présidente rappelle qu'il faut que la région PACA montre sa volonté et sa capacité de construire et de dépenser l'enveloppe qui lui est allouée.

- L'avis des membres du CRH est sollicité sur :

- 1) Les deux scénarios de Montant Moyen de Subvention
- 2) La programmation par territoire de l'enveloppe allouée

Avis du CRH

1) Scénarios du MMS

Avis favorable à la majorité avec 18 votes pour et 5 abstentions pour un MMS uniformisé à 9 800 €/logement

2) Programmation par territoire de l'enveloppe allouée :

Avis défavorable à la majorité avec 9 votes contre, 5 votes pour et 9 abstentions sur l'enveloppe proposée et sa répartition ainsi que sur le gel réalisé.

3 - Action logement

Mme la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement explique qu'il n'y a pas d'enveloppe fléchée pour PACA en 2015 mais que les crédits sont toujours disponibles pour notre Région.

Éléments de bilan 2013-2014

Les financements d'Action logement à personnes morales en PACA représentent 74 M€ en 2013 et 96 M€ en 2014. La région PACA gagne près de 1 % de 2013 à 2014 en passant de 6,5 % à 7,3% des financements engagés dans l'ensemble des régions. PACA est une région prioritaire située après l'île de France.

Les subventions d'Action logement complémentaires apportées en 2014 représentent :

- 12,8 M€ de subvention à PLUS/PLAI
- 6,4 M€ de surcharge foncière

Le montant des prêts complémentaires à des opérations financées en PLU/PLAI s'élève à 38,8 M€

Présentation de la convention quinquennale 2015-2019 (cf dossier convention Action Logement)

La nouvelle convention quinquennale 2015-2019 entre l'État et l'UESL-Action logement a pour objectif de :

- Faciliter l'accès au logement des salariés et participer à la construction de logements dans les zones tendues
- Garantir la soutenabilité du modèle financier avec une participation aux politiques publiques ne dépassant pas 25 % du montant de la collecte annuelle
- Réaffirmer l'utilité sociale de la PEEC avec 500 000 aides aux salariés des entreprises par an

Les aides aux personnes physiques et morales pour 2015 sont :

- 1 098 M€ pour le financement du LLS soit 639 M€ en équivalent subvention (642 M€ en 2014)
- 500 M€ de prêts complémentaires aux financements des PLUS/PLAI (430 M€ en 2014)
- 160 M€ de prêts in fine
- 250 M€ de subventions incluant les dotations fonds propres (357 M€ sur la période 2012-2014), cette diminution permettant d'assurer un équilibre financier

Trois nouveaux principes à souligner :

- Mise en œuvre d'un taux équivalent subvention minimum (TESM) spécifique pour chaque financement
- Existence d'enveloppes minimales et maximales (ex l'enveloppe de 500 M€ de prêt complémentaire PLUS/PLAI est susceptible d'augmenter en fonction des besoins)
- Possibilité de fongibilité du LLS vers le logement locatif intermédiaire mais pas l'inverse

Interventions

M. le vice-président de l'ARHLM (Xavier SORDELET Grand Delta Habitat) signale que les collecteurs sont en concurrence ; La difficulté à la mobilisation du 1 % logement est liée au sujet de la réservation de logements.

M. le représentant de la CGT demande que soient conviés les CIL (collecteurs 1 % logement) à l'élaboration des PLH.

M. le représentant de l'union patronale régionale PACA estime que les difficultés sont liées à plusieurs processus de mauvais fonctionnement par la profusion dans la gouvernance des normes et l'instabilité politique.

B – Gouvernance

1 - Nouveau règlement du CRHH (comité régional de l'habitat et de l'hébergement)

L'article 33 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) élargit le champ des compétences du CRH à la problématique de l'hébergement avec :

- avis sur les PDALHPD (avec création commission spécifique)
- consultation sur les objectifs quantitatifs en nombre et pourcentage de logements sociaux
- présentation du rapport annuel d'activité du fond de solidarité logement (FSL)

Le décret 2014-1369 du 14/11/2014 met en place le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH)

La commission spécialisée n°1 actuelle du CRH PACA prend déjà en compte la problématique de l'hébergement ; Elle sera modifiée dans sa composition par l'ajout des trois conseils généraux 04, 83 et 84 car tous les conseils généraux sont membres de droits.

Un nouvel organisme « le conseil consultatif régional des personnes accueillies/accompagnées » CCRPA aura un membre titulaire et suppléant au sein du 3e collège pour représenter les personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

La nouvelle dénomination du 3e collège du CRHH est représentée par 27 membres :

- 7 représentants d'organismes intervenant dans le domaine de l'accueil, du soutien, de l'hébergement, de l'accompagnement, de l'insertion ou de la défense des personnes en situation d'exclusion,
- 11 représentants d'organisation d'usagers,
- 1 représentant d'organisme des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement,
- 1 représentant des bailleurs privés
- 5 représentants des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction et de personnalités qualifiées

Interventions

- Mme la représentante de l'URIOPSS informe de la demande effectuée dernièrement au Préfet pour inclure un membre titulaire et suppléant du CCRPA (conseil consultatif régional des personnes accueillies) pour représenter les personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

- M. le représentant des la fédération des entreprises publiques locales émet une réserve sur la représentativité des entreprises au sein du CRHH, car il en est actuellement l'unique représentant.

- M. le représentant de la fondation Abbé Pierre rappelle de ne pas oublier le « A » de l'accueil et le « I » de l'insertion et que ces thèmes intègrent tous les débats.

Avis du CRH

Avis favorable à l'unanimité des membres pour l'installation du nouveau CRHH

Pour le préfet de région,
la Directrice Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement.



Anne-France DIDIER

