



DOSSIER DE PRESSE

Charte régionale d'engagement pour le logement et de mobilisation du foncier en Provence-Alpes-Côte d'Azur

3 Juillet 2014

Contacts presse

DREAL PACA : Martine Martini – Karine LISIECKI : 04 88 00 44 24 / 26

Préfecture de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur Tessa FRECHIER-MEY : 04 84 35 45 68,

Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur : Eric Lorrain 06 84 24 87 57

Sommaire

- Invitation presse
- Etude INSEE de prospective régionale sur le logement – synthèse
- Charte régionale d'engagement pour le logement et de mobilisation de foncier
- L'Etat mobilise les acteurs de l'habitat
- La politique du logement du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur



Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mardi 1^{er} juillet 2014

**Mobiliser les acteurs de l'habitat pour renforcer la construction de logements
en Provence-Alpes-Côte d'Azur :
signature de la « charte d'engagement pour le logement et de mobilisation pour le foncier »**

Jeudi 3 juillet 2014 – 9h30 en Préfecture de région

Pour résorber le déficit de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur et répondre aux différentes évolutions sociétales ce sont entre 30 600 et 36 400 logements qui devraient être produits chaque année dans la région, alors que seulement 20 000 logements ont été mis en chantier en 2013. Quant à la production des logements sociaux, même si elle progresse avec près de 8 800 logements locatifs sociaux financés en 2013, cela ne suffit pas à répondre aux besoins de la population et à combler le retard. Les objectifs de production à atteindre, au titre de la loi SRU, sont de près de 48 000 logements sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur d'ici 2016.

Afin de pallier les manques identifiés sur les territoires et sur la base de la politique pour le logement mise en place par le gouvernement, le préfet de région a proposé aux acteurs du logement et du foncier du comité régional de l'habitat (CRH) d'élaborer collectivement une stratégie régionale visant à renforcer dans la durée la production de logements dans notre région. Ce qui a abouti à la rédaction d'une charte adaptée à la réalité des territoires et à leurs évolutions autour de 3 axes de travail : la mobilisation du foncier, la production de logements en général et sociaux en particulier, et la réhabilitation de l'ancien, que ce soit le patrimoine des bailleurs ou les centres-villes urbains

**Michel CADOT, préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et
Michel VAUZELLE, président du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur
vous convient à la signature de la charte régionale d'engagement pour le logement
et de mobilisation du foncier en Provence-Alpes-Côte d'Azur ce jeudi 3 juillet à 9h30
en préfecture de région**

Cette charte, qui comporte 166 engagements, mobilise les partenaires sur des actions concrètes pour chacune des 6 orientations définies.

L'Association régionale des organismes HLM PACA Corse, l'Établissement public foncier (EPF), la Caisse des dépôts, la Fondation Abbé Pierre, l'Union régionale pour l'habitat des jeunes de PACA, la fédération des entreprises publiques locales (FEPL), l'ANAH, l'ARS et l'ADEME, signeront cette charte aux côtés de l'Etat et du Conseil régional.

Contacts Presse

DREAL PACA : Martine Martini – Karine LISIECKI : 04 88 00 44 24 / 26

Préfecture de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur Tessa FRECHIER-MEY : 04 84 35 45 68,

Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur : Eric Lorrain 06 84 24 87 57

INVITATION PRESSE

Exercice de prospective régionale

De 30 600 à 36 400 logements à construire chaque année d'ici 2030

Combien de logements construire d'ici 2030 en Provence-Alpes-Côte d'Azur ? Face à la croissance démographique, aux enjeux du vieillissement et du développement durable, anticiper sur la demande de logements permet d'éclairer les politiques publiques à conduire.

D'ici 2030, entre 30 600 et 36 400 logements neufs seraient à construire chaque année en Paca selon les deux scénarios envisagés par la Région, la Dreal et l'Insee (cf. encadré Méthodologie).

La demande potentielle de logements dépend tout d'abord de la demande de résidences principales des ménages.

Si les tendances démographiques récentes se poursuivaient, la population de Paca augmenterait de 24 900 personnes en moyenne par an et le nombre de ménages de 20 000. Dans un scénario d'attractivité renforcée (revenue à son niveau des années 1990), la région compterait 32 000 résidents supplémentaires et 24 300 nouveaux ménages seraient à loger chaque année.

L'essor démographique expliquerait la moitié des nouveaux ménages. Les autres ménages attendus à l'horizon 2030 résulteraient du vieillissement de la population et de la poursuite des phénomènes de desserrement (baisse tendancielle du nombre de personnes par ménage). En particulier, résider seul serait plus fréquent en 2030 qu'en 2009, quel que soit l'âge. Les ménages composés d'une personne seule seraient aussi nombreux que les familles. Enfin, pour un ménage sur trois, le référent aurait plus de 65 ans.

La demande potentielle de logements intègre également la demande de résidences secondaires et les besoins liés au renouvellement du parc existant.

En Paca, les résidences secondaires accentuent la tension sur le marché immobilier, notamment dans les territoires les plus touristiques et littoraux. Leur part est en effet nettement plus élevée qu'en moyenne nationale (17 % contre 10 % en 2009). À proportion constante jusqu'en 2030, entre 5 000 et 6 100 nouveaux logements seraient à construire chaque année pour l'usage secondaire.

Le renouvellement du parc de logements est modéré en Paca. Dans la dernière décennie, 1 500 logements ont disparu chaque année, du fait des destructions et des restructurations du parc : 9 500 logements ont été détruits en moyenne

conditions
de viewww.insee.fr

- Régions
- Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Les publications



Méthodologie

L'estimation de la demande potentielle s'opère en trois étapes :

- une projection de population réalisée à partir du modèle Omphale 2010 de l'Insee ;
- une projection de ménages fondée sur la répartition de la population projetée suivant les différents modes de cohabitation ;
- l'ajout des hypothèses portées par la Dreal et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui concernent les résidences secondaires, la vacance et le renouvellement du parc.

Un exercice prospectif produit une image de la situation en 2030 à partir de l'observation du passé et d'hypothèses sur le futur. Il ne prédit pas l'avenir mais vise à éclairer les politiques publiques.

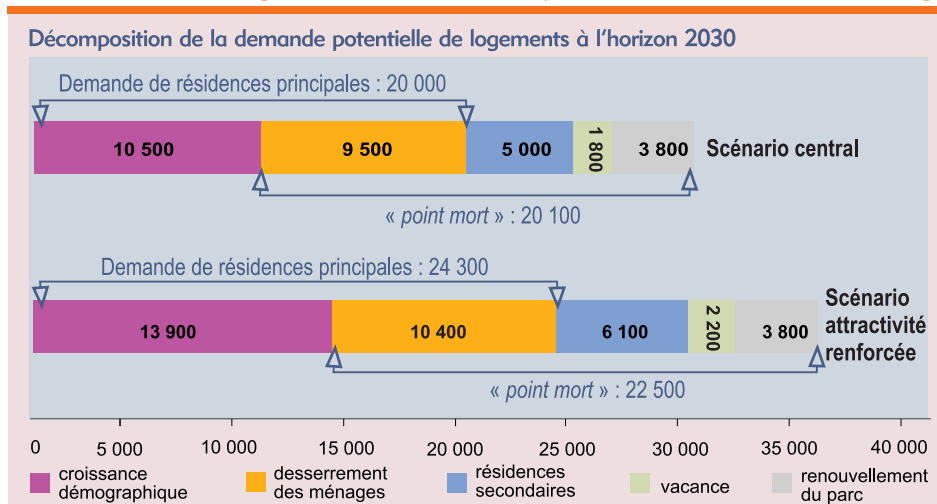
Deux scénarios sont présentés dans cette publication. Le scénario central combine une intensification du renouvellement dans le parc existant et le scénario démographique central. Le scénario attractivité renforcée se distingue par une augmentation du solde migratoire vis-à-vis des autres régions.

chaque année, tandis que 8 000 logements dotés du critère « tout confort » ont été créés par restructuration (source Dreal). L'État et la Région poursuivent un objectif d'intensification du renouvellement urbain. Cette politique aurait pour effet d'augmenter progressivement le nombre de logements à construire pour renouveler le parc.

La demande potentielle de logements n'est pas homogène sur le territoire régional. Les territoires les plus urbains concentreraient la majorité des logements à construire. Toutefois, ceux situés en périphérie des pôles urbains régionaux (Vallée de la Durance, Moyen-Var, Vallée du Rhône) seraient les plus dynamiques. Le phénomène de périurbanisation pourrait donc se poursuivre d'ici 2030, prolongeant ses effets négatifs, liés à l'artificialisation des sols ou à l'allongement des trajets domicile-travail. Les politiques publiques menées en Paca ont pour objectif de concilier les besoins de la population avec un aménagement durable des territoires. Un des leviers réside dans le rééquilibrage de la dynamique de construction au sein du territoire.

Virginie Besson, Jérôme Domens (Insee)
 Bruno Terseur, Joëlle Vialatte (Dreal)

De 30 600 à 36 400 logements à construire chaque année, selon le scénario envisagé



Note de lecture : selon le scénario central, 20 100 logements sont à prévoir chaque année pour répondre aux besoins des ménages actuellement présents sur le territoire (« point mort ») et 10 500 pour répondre à l'accroissement de la population.
 Sources : Insee, Omphale2010 ; DGFIP, Filocom, traitement Dreal

Un nombre de constructions à prévoir a minima

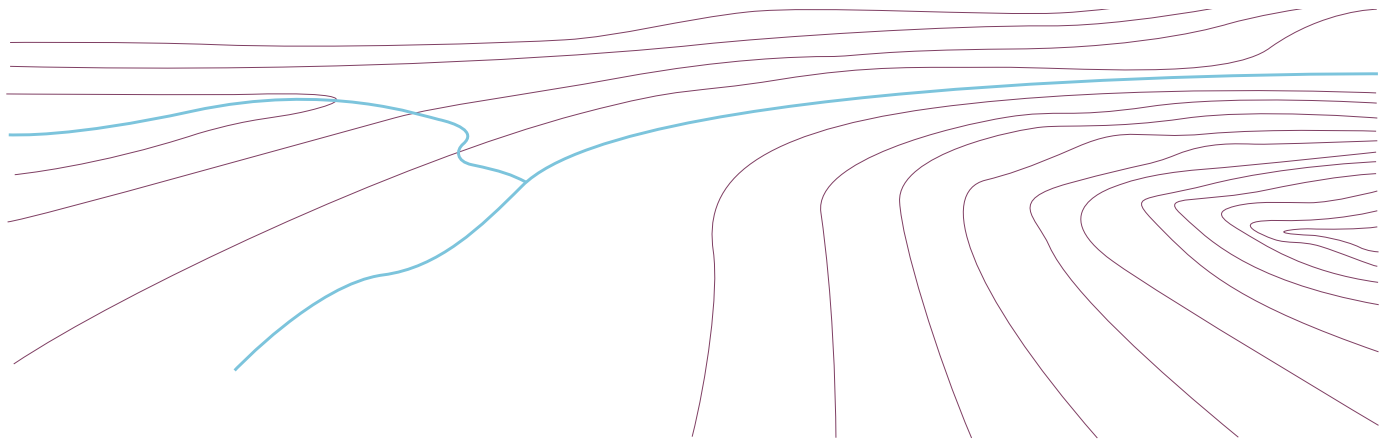
Cette étude estime le nombre de constructions à prévoir **a minima** pour absorber les évolutions démographiques et assurer l'entretien du parc entre 2009 et 2030. **Elle ne tient pas compte** des constructions à réaliser pour infléchir la tension immobilière, rattraper un retard passé de construction ou répondre aux besoins du mal-logement. La demande potentielle de logements ne représente donc qu'une partie de l'ensemble des besoins en logements. Pour cette raison, les acteurs publics peuvent se fixer des objectifs de construction plus ambitieux.

La Dreal et la Région identifient le coût élevé du foncier comme un facteur important de la baisse de l'attractivité de Paca dans la décennie passée. L'actuelle politique publique en faveur de l'offre de logements dynamiserait les migrations résidentielles dans la région. Un scénario a donc été construit pour simuler les effets d'un renforcement de l'attractivité sur la demande de logements.

Institut National de la Statistique
 et des Études Économiques
 Provence-Alpes-Côte d'Azur
 17 rue Menpentis - CS 70004
 13995 Marseille Cedex 10
 Tél : 04 91 17 57 57 Fax : 04 91 17 59 60

Directeur de la publication : Patrick Redor
 Chef du service Études et Diffusion : Olivier Biau
 Rédacteur en chef : Claire Joutard

Retrouvez les résultats complets de l'étude sur www.insee.fr :
l'Analyse N° 42, février 2014 dont les Données de l'étude



Charte régionale d'engagement pour le logement et de mobilisation du foncier en PACA



SOMMAIRE

Préambule	2
Orientation n°1 : Anticiper la question du foncier mobilisable	5
Identifier le potentiel foncier disponible	7
Mobiliser le foncier public	7
Fabriquer du foncier et des droits à construire pour le logement	8
Développer les interventions de l'EPF et des bailleurs sociaux sur les territoires déficitaires au titre de la loi SRU	9
Orientation n°2 : Construire plus de logements adaptés aux besoins dans un souci d'égalité des territoires et de mixité sociale	11
Programmer et produire des logements adaptés aux besoins	12
Produire des logements locatifs sociaux par des opérations d'acquisition amélioration, de bail à réhabilitation, de création de logements communaux et la réquisition des logements vacants	13
Développer l'offre de logements très sociaux ou à destination de publics spécifiques	14
Privilégier la production de logements sociaux dans les communes SRU déficitaires	15
Favoriser l'innovation dans la production de logement	15
Orientation n°3 : Accélérer la rénovation, notamment énergétique, du parc existant, lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique	16
Accompagner le secteur privé dans la rénovation, notamment énergétique	17
Garantir des logements décents et adaptés dans le parc privé	18
Rénover les quartiers prioritaires de la politique de la ville	19
Poursuivre la rénovation thermique du logement social	20
Orientation n°4 : Faciliter l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées ou porteuses de handicaps	21
Répondre aux besoins en logement des personnes défavorisées ou porteuses de handicaps	22
Orientation n°5 : Construire des partenariats, faciliter les gouvernances et mobiliser les moyens de tous en faveur du logement de façon coordonnée	25
Renforcer l'action des délégataires d'aide à la pierre	26
Développer des ingénieries adaptées aux projets	26
Orientation n°6 : Accompagner la démarche par des actions d'animation, d'observation, d'étude et de promotion des politiques du logement et du foncier	27
Partager des données fiables pour améliorer la connaissance des territoires et leurs spécificités	27
Mettre en place des systèmes d'observation pour dynamiser les politiques locales de l'habitat	28
Intervenir pour réguler et compenser le coût du foncier et de l'immobilier	29

Préambule

Les conditions de logement sont particulièrement difficiles dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la plus chère sur le plan immobilier après l'île-de-France. L'analyse prospective sur les ménages et les logements réalisée par l'INSEE évalue la demande potentielle de logements. Selon les scénarios envisagés, entre 20 000 et 24 300 nouveaux ménages chercheront à se loger chaque année. Cette hausse résulte principalement de l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire, mais aussi du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de cohabitation. Les personnes seules seront aussi nombreuses que les familles en 2030 et les ménages seront plus âgés qu'aujourd'hui.

Pour répondre à ces évolutions, renouveler le parc existant et intégrer la demande de résidences secondaires, il faudra construire entre 30 600 et 36 400 logements chaque année.

Cette situation est la conséquence d'une sous-production chronique de logements. La production moyenne, inférieure à 5 logements par an pour 1000 habitants, s'établit en dessous du niveau national, alors que la croissance de l'emploi et de la population est nettement plus rapide que la moyenne nationale.

Les effets de cette sous-production sont amplifiés par la diversité des marchés du logement qui met en concurrence, les actifs, les retraités et les résidents secondaires (17% contre 8% en France métropolitaine).

En outre, la localisation et la typologie des logements réalisés ne correspondent pas toujours aux besoins.

Enfin, le niveau de prix atteint sur les marchés foncier et immobilier s'est déconnecté du revenu des habitants de la région. Cette distorsion des prix est

d'autant plus marquante que les 3/4 des ménages sont éligibles au logement social, alors que la part du logement social représente à peine 12 % du parc.

Ce déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et la quasi absence de politiques volontaristes de maîtrise de l'urbanisation se sont traduites par une dispersion urbaine sans précédent en dehors des agglomérations, exacerbant les conflits d'usage du sol et accentuant les phénomènes de ségrégation.

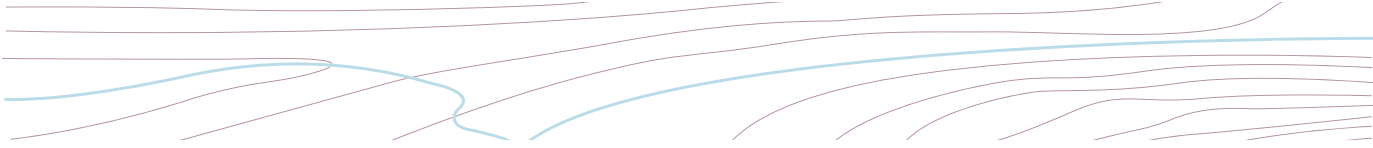
Il s'agit donc, au-delà des besoins usuels, de répondre aux besoins non satisfaits des années précédentes. C'est la raison pour laquelle la loi SRU, impose dès 2014 la réalisation de plus de 48 000 logements locatifs sociaux sur 3 ans.



La construction neuve ne peut donc plus être la seule réponse aux besoins de logements locatifs sociaux. La diversité des modes de production s'impose qu'il s'agisse de dynamiser une politique plus ambitieuse d'acquisition-amélioration, surtout dans les territoires où le foncier est le plus contraint (zones de montagne, zones touristiques, arrière-pays et zones littorales à l'est de la région), de densifier ou de rénover

d'avantage de logements.

Enfin, la région souffre, sauf exception, d'un développement peu planifié, de la faiblesse des intercommunalités et d'un manque d'ingénierie en urbanisme opérationnel.



Au plan national, les objectifs issus de la réglementation récente et en cours d'élaboration et les priorités du gouvernement s'incarnent dans quatre grands documents :

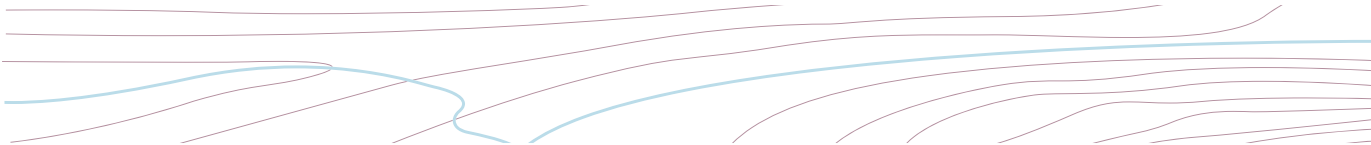
la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social

la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur)

le Plan d'investissement pour le logement (PIL) du 21 mars 2013 et le Pacte d'objectifs et de moyens entre l'Etat et le mouvement HLM pour la mise en œuvre du PIL – 2013/2015 du 8 juillet 2013

les Accords Nationaux Interprofessionnels (ANI) des 29 avril 2011 (le logement des jeunes) et 18 avril 2012 (le lien logement-emploi)

Au niveau régional, devant ce diagnostic partagé entre tous les acteurs et pour répondre aux difficultés et aux manques identifiés sur les territoires, le préfet de région a proposé aux partenaires du logement et du foncier d'élaborer une stratégie régionale pour le logement et le foncier. La présentation de la stratégie lors du comité régional du 14 janvier 2014 et les échanges autour d'un plan d'action, dans le cadre du séminaire du 14 mars 2014 ont abouti à la rédaction d'une charte adaptée à la réalité des territoires et à leurs évolutions.



Tous les partenaires s'engagent selon leurs compétences et leurs moyens à répondre aux principes de cette charte structurée en six orientations.

Orientation n°1

Anticiper la question du foncier mobilisable.

Orientation n°2

Construire plus de logements adaptés aux besoins dans un souci d'égalité des territoires et de mixité sociale.

Orientation n°3

Accélérer la rénovation, notamment énergétique, du parc existant, lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Orientation n°4

Faciliter l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées ou porteuses de handicap.

Orientation n°5

Construire des partenariats, faciliter les gouvernances et mobiliser les moyens de tous en faveur du logement de façon coordonnée.

Orientation n°6

Accompagner la démarche par des actions d'animation, d'observation et de promotion des politiques du logement et du foncier.

Cette charte constitue un acte d'engagement politique et moral volontaire et un document de référence pour une politique ambitieuse de développement du logement et de mobilisation pour le foncier.

Au-delà des principes, il est important d'inscrire dans la durée et l'opérationnel des actions concrètes nécessaires au développement du logement dans la région. Elle propose donc des engagements qui devront trouver nécessairement les moyens de leur mise en œuvre.

Pour que cette charte devienne un document de référence, elle sera proposée à l'avis de l'ensemble des membres du comité régional de l'habitat (CRH), ainsi qu'aux bailleurs sociaux, aux établissements publics d'état (CEREMA, ADEME, OIN., RFF...), à la mission interministérielle d'appui à la réalisation du projet métropolitain Aix-Marseille Provence et aux collectivités locales qui pourront approuver et préciser leurs actions par délibération.

Un suivi annuel de cette charte sera réalisé en CRH.

La signature de cette charte ou l'approbation de ses principes par délibération auront valeur d'engagement à respecter son contenu et à promouvoir les actions contribuant à sa mise en œuvre.

Orientation n°1

Anticiper la question du foncier mobilisable

En PACA, le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la concurrence entre les différents usages du sol, entre la population résidente et la population touristique ont conduit à une hausse des prix du foncier et de l'immobilier, et accentué le phénomène de ségrégation par le logement en déconnectant les prix de vente des revenus des habitants.

En parallèle, la quasi absence de politiques volontaristes de maîtrise de l'urbanisation et de régulation publique des marchés fonciers ont eu pour conséquence une dispersion urbaine sans précédent en dehors des agglomérations, entraînant un report de la construction dans le périurbain, sous forme d'un habitat diffus, qui fragilise les espaces agricoles et détériore la qualité des espaces naturels et dont le coût réel des équipements et des services publics induits est souvent reporté sur les générations futures.

La production de logements locatifs sociaux est intimement liée à la question du foncier disponible dans des conditions compatibles avec l'équilibre des opérations ; autrement dit, du foncier constructible à un coût acceptable.

Le cas de figure idéal d'une fluidité des stocks fonciers devient de plus en plus l'exception par défaut d'anticipation de la puissance publique.

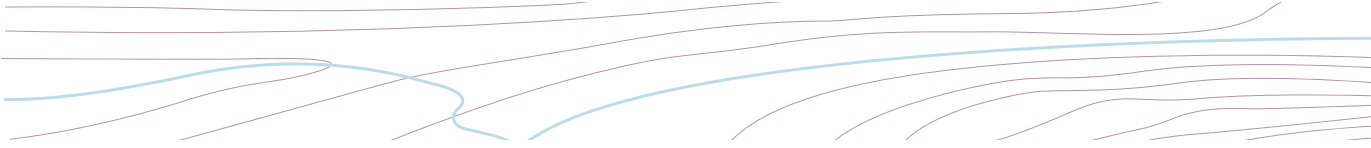


La loi SRU, a institué les SCOT, les PLU, tout comme l'obligation de mixité sociale. Treize ans déjà, et nous sommes loin du compte dans notre région en matière de planification :

- 14 SCOT seulement ont été approuvés sur 29 périmètres arrêtés en région (soit 35 % des communes et 51 % de la population régionale.)
- seules 41 % des communes sont couvertes par un PLU, 37 % étant encore couvertes par un POS.
- Sur les 29 PLH obligatoires en région PACA, 17 sont exécutoires, 8 sont en cours de démarche et 5 territoires n'ont pas engagé le processus. La qualité de ces PLH est très inégale, en particulier sur l'aspect territorialisation des objectifs de production de logements et en matière de définition de stratégie foncière.

Alors que le coût du foncier neutralise la capacité à construire une offre de logement adaptée aux besoins et notamment aux besoins sociaux, la notion d'urbanisme de projet peine à émerger. Les questions de densité, de logements collectifs sans parler de logements sociaux font l'objet d'une méfiance certaine et bien souvent d'un refus des populations en place. Les outils favorisant le développement d'opérations d'ensemble sont peu utilisés, seulement 20% des logements produits proviennent de ce type d'opérations.

L'emprise au sol des logements collectifs reste constante alors que celle des logements individuels augmente chaque année depuis 20 ans au moins. Ce mode de développement, très consommateur d'espace, s'impose dans le centre Var, le Vaucluse et les Bouches du Rhône. La démarche inverse consistant à la densification oblige à intervenir très en amont dans la planification, à identifier et instaurer des réserves foncières, à programmer des opérations, bref



invite à mobiliser tous les moyens de la puissance publique.

Cet important retard entraîne de nombreuses conséquences, parmi lesquelles :

- l'emprise au sol des logements collectifs reste constante alors que celle des logements individuels augmente chaque année depuis 20 ans au moins ; ce mode de développement, très consommateur d'espace, s'imposant notamment dans le centre Var, le Vaucluse et les Bouches du Rhône,
- seules 20% des opérations d'ensemble sont aujourd'hui sous maîtrise d'ouvrage publique.

Il est donc urgent d'arriver à inverser les modes de faire en vue d'une intensification urbaine véritable ; ce qui implique, entre autre, d'intervenir très en amont dans la planification, d'identifier et d'instaurer des réserves foncières, de programmer plus d'opérations d'aménagement d'ensemble et surtout de relancer l'aménagement public.

A ce titre, l'Etablissement Public Foncier (EPF) est l'un des outils majeurs d'accompagnement des politiques des collectivités locales. Il est un opérateur essentiel de la politique régionale et, depuis peu, de la définition partagée des règles d'utilisation des prélèvements faits auprès des communes au titre de la loi SRU qui constitue un des leviers à activer.

En cela, la définition partagée des règles d'utilisation des prélèvements faits auprès des communes au titre de la loi SRU, constitue un des leviers à activer. L'intervention de l'EPF doit permettre la réalisation de projets urbains durables, favorisant le renouvellement urbain et limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Ces opérations d'ensemble doivent également prendre en considération les enjeux de gestion économique des ressources, la préservation de la biodi-

versité, de développement des formes urbaines de qualité, de mixité sociale et fonctionnelle, de développer des modes de déplacement doux et de transport en commun et de participation des habitants.

L'inscription de ces démarches d'écoquartier (cf label Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires) et d'urbanisme durable dans les documents d'urbanisme et de planification garantie la mise en œuvre opérationnelle de ces objectifs via notamment les outils réglementaires mis en place par les lois Grenelle.

La mobilisation du foncier public, même si elle ne résout pas quantitativement la situation devrait également jouer un rôle d'entraînement des autres collectifs.

Enfin, la loi Alur donne la priorité à l'intercommunalité avec la mise en œuvre de PLU intercommunaux (PLUI) et la rénovation des SCOT.

Les partenaires de l'aménagement, acteurs privés et publics, décident de se mobiliser collectivement pour mettre en place, améliorer et renforcer les outils d'urbanisme et de planification, prospecter et mobiliser le foncier disponible pour le logement, notamment social . Ils visent en particulier à fabriquer du foncier et des droits à construire pour le logement en priorisant le renouvellement urbain, mobiliser le foncier public et développer les interventions de l'EPF et des bailleurs sociaux sur les territoires déficitaires.



Identifier le potentiel foncier disponible

Les partenaires s'engagent à :

Repérer le foncier mutable et densifiable pour le logement (friches, dents creuses, quartiers autour des gares, caves viticoles, ...) sur lesquels intervenir de façon opérationnelle sans compromettre l'équilibre des besoins (urbains, agricoles et d'espaces naturels). Cette démarche sera menée en priorité dans les secteurs à enjeux où il y a concurrence et tension entre les usages.

Développer des stratégies foncières territoriales identifiant et spatialisant le potentiel foncier et les sites mobilisables pour réaliser la production de logements nécessaire à leur politique de développement.

Repérer les sites des bailleurs sociaux et des institutionnels disposant de capacités constructives résiduelles.

Repérer des sites potentiels pour des opérations exemplaires en matière d'urbanisme durable (label Ecoquartier) favorisant la densification, la mixité sociale et la production de logements locatifs sociaux.

L'Etat et la Région accompagneront les intercommunalités dans l'actualisation ou le lancement de nouvelles études de stratégies foncières, avec l'appui de l'EPF.

Ils accompagneront les territoires dans leurs actions de repérage à travers la mise en place d'outils d'observation et l'animation de partenariats (cf. axe n°6).

Grâce à l'outil Urbansimul (cf. Fabriquer du foncier axe 1) ou une autre méthodologie ad hoc l'État procédera au repérage des terrains disponibles pour le

logement (cf. promotion des politiques du foncier axe 6 de la charte.)

L'État mettra à disposition une cartographie du logement social et des communes carencées.

L'État incitera les propriétaires privés à mettre à disposition leurs terrains ou l'optimisation de leur utilisation lorsqu'ils sont bâtis pour la construction de logements soit par cession soit par apport en dation. Dans ce sens, l'EPF proposera une contractualisation avec les grands propriétaires fonciers (centres de vacances, campings, groupes hôteliers ou maisons de retraite) disposant de biens ou de fonciers obsolètes sur les communes SRU.

L'État et la Région piloteront conjointement un Comité régional des opérateurs fonciers (CROF) qui conduira des actions de communication, de pédagogie et de formation sur l'utilisation des outils fonciers, animera des échanges sur les bonnes et les mauvaises pratiques et les effets positifs (emplacements réservés, densité, proximité des TC, économie d'énergie, mixité sociale...). Ce comité sera constitué de plusieurs ateliers. L'atelier Habitat, organisera des groupes de travail thématiques avec les élus, en particulier sur la définition du projet (contenu, formes urbaines, coûts induits...) et les valeurs de marché immobilier et foncier (outil Données Valeurs Foncières.)

Mobiliser le foncier public

Les partenaires s'engagent à :

Se mobiliser collectivement pour repérer des nouveaux sites potentiels, optimiser les parcelles bâties, partager les bases de données, monter des projets de logements et réaliser des opérations sur le foncier public.

L'État animera à l'échelle régionale des travaux avec les services de l'État (DDT(M), RPIE...) et les



établissements publics (RFF et SNCF...) et mènera une réflexion sur l'utilisation du patrimoine et les modalités de cession. Il développera des actions de formation et de sensibilisation et conduira des échanges réguliers sur les tableaux de suivi des terrains publics et sur le tableau de bord régional (OSE, Viv@cité). Enfin, il organisera des comités de pilotage départementaux et mettra à jour mensuellement le tableau de bord régional.

Par conventionnement, l'État mettra à disposition un référentiel foncier public de l'État accessible à tous les signataires de la charte sur internet. Les collectivités, les établissements publics... en tant que propriétaires fonciers contribueront au développement de cet outil en partageant leurs bases de données. A partir de ces données, un référentiel public élargi sera constitué et partagé.

Fabriquer du foncier et des droits à construire pour le logement

Les partenaires s'engagent à :

Adosser l'élaboration de stratégies foncières aux documents de planification pour trouver la bonne adéquation entre anticipation et programmation et répondre aux besoins en logements.

Promouvoir et mettre en œuvre des PLH rénovés.

Développer des outils d'aide à la décision tel qu'Urbansimul à destination des collectivités.

Du niveau régional (stratégie régionale d'aménagement), en passant par les SCOT et les PLU et les futurs PLUi, en zones les plus prioritaires l'État et la Région impulseront en amont et évalueront en aval (avis de l'autorité environnementale pour l'État) la prise en compte des enjeux d'aménagement durable du territoire et de la construction d'un habitat adapté

aux besoins. L'ambition est de co-construire une vision partagée entre la vision État/Région et celle des élus locaux.

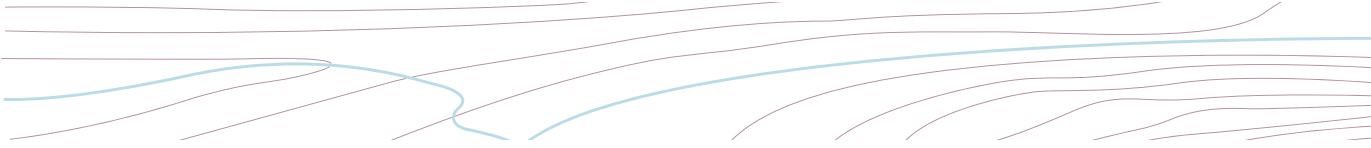
L'État produira un cadrage régional du « dire de l'État » (mise en cohérence SCOT, PLU, PLH, PDH, PDALPD et conventions de délégation des aides à la pierre) qui sera utilisé pour l'ensemble des avis. Il construira aussi une grille d'analyse spécifique sur le logement pour sa prise en compte dans l'avis de l'autorité environnementale.

L'Etat et la Région veilleront à ce que les objectifs territoriaux de construction de logements sociaux soient bien intégrés dans les documents de planification intercommunaux (SCoT, PLH et PLUi) ainsi que dans les documents d'urbanisme locaux des territoires « à enjeux » (PLU, POS et cartes communales) et que les gisements fonciers soient bien identifiés.

L'État et la Région définiront les POS, les PLU et les PLH prioritaires à réviser ou modifier et les PDH à élaborer pour répondre aux besoins en logements.

Les EPCI engageront les procédures ad hoc pour réviser ou modifier leur PLH d'ici fin 2015 afin de définir et territorialiser des objectifs de production et de rénovation de logements (dans tous les segments du parc, y compris pour les populations spécifiques) pour répondre aux besoins et aux obligations de la loi SRU. Les PLH devront identifier le foncier permettant la réalisation de ces objectifs et les moyens à mettre en œuvre pour le mobiliser, si nécessaire au moyen d'une étude spécifique « stratégie foncière ».

Les PLUi et PLU seront élaborés ou révisés d'ici fin 2015 pour permettre la réalisation des objectifs des PLH et produire du logement social dans les communes SRU. Pour permettre leur mise en œuvre effective, en particulier lors de l'ouverture de nouvelles zones à la construction, il est nécessaire d'utiliser les outils adaptés (ZAD...)



Pour lutter contre l'habitat diffus, les collectivités se fixent comme objectif d'augmenter la part de logements produits dans le cadre d'opérations d'ensemble.

L'Etat et la Région s'engagent à mener une évaluation à l'échelle régionale sur la mise en œuvre des outils d'urbanisme opérationnels visant à favoriser la production de logements sociaux. Cette expertise, qui prolonge l'obligation d'évaluation du PLU instaurée par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL), permettra d'accompagner les territoires dans leur démarche d'élaboration ou de révision des PLU.

L'Etat et la Région organiseront des rencontres et des séminaires d'échanges et de réflexion sur la thématique « Habitat et stratégie foncière » dans l'objectif de favoriser l'appropriation par les élus et les acteurs locaux des enjeux liés à la planification et ainsi de diffuser et/ou renforcer la connaissance des outils PLH et SCoT ; des formations pourront être organisées sur le savoir-faire du montage des projets, les prix élevés nécessitant un réel savoir-faire dans les montages plus complexes pour trouver un équilibre d'opération.

A moyen terme, l'Etat et la Région contribueront au développement d'Urbansimul et mobiliseront tous les partenaires potentiels afin d'en faire un outil web d'aide à la décision sur le foncier à destination des services de l'Etat et des collectivités locales en charge des politiques d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'habitat, et de développement économique.

L'Etat, la Région et le CRIGE mettront à disposition des collectivités le premier module de cet outil d'aide à la décision dans le cadre de leur révision de PLU, de PLH (volet foncier) ou de leur engagement dans un diagnostic foncier. Ils accompagneront les collectivités qui s'engageront à utiliser cet outil et à réaliser un retour d'expérience.

La Caisse des Dépôts pourra participer aux travaux menés par l'Etat et apportera son expertise relative aux montages financiers des opérations conduites par les opérateurs d'aménagement, les organismes de logements sociaux et l'EPF. Elle pourra mobiliser à cet effet les financements du Fonds d'Epargne dédiée au portage du foncier, les prêts Gaïa Court-terme et long-terme.

Développer les interventions de l'EPF et des bailleurs sociaux sur les territoires déficitaires au titre de la loi SRU

Les partenaires s'engagent à :

Intervenir massivement et en priorité dans les territoires déficitaires au titre de la loi SRU

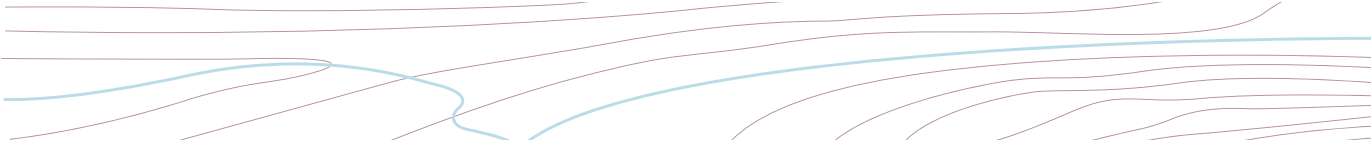
Se mobiliser autour des moyens nécessaires à l'action foncière

L'État, l'EPF, l'ARHLM et la Région ont réuni le 15 avril 2014 les bailleurs sociaux et les promoteurs privés sur l'action foncière pour les informer en particulier du dispositif d'utilisation du fonds SRU/EPF.

Dans les communes conventionnées avec l'EPF, l'État, la Région et l'EPF définiront les secteurs à enjeux pour le logement et le repérage en particulier le foncier mobilisable dans « les dents creuses », autour des quartiers de gare...

L'Etat et l'EPF utiliseront tous les moyens mis à dispositions par la loi pour produire du logement social dans les communes carencées (Permis Etat, transfert de DPU...) sans pour autant réduire les interventions de l'EPF aux seuls sites habitat sans anticipation foncière régulatrice.

Dans les communes carencées pour la période 2014/2016 qui ne disposent pas d'une convention



avec l'EPF PACA, l'État, l'ARHLM et l'EPF définiront une méthodologie de travail en identifiant des objectifs respectifs et territoriaux sur la période à venir : développement de nouveaux partenariats pour l'EPF, démarche expérimentale de repérage de terrain ou de biens et de montage d'opération pour la réalisation d'opération avec en particulier un dispositif d'alerte sur les DIA.

Sur cette base, une liste de bailleurs sociaux « ressources » sera établie pour préempter par transfert ponctuel de l'État et construire dans les communes sans convention avec l'EPF.

L'EPF dans le cadre de la poursuite de son Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) actuel, permettra la réalisation de 7 000 logements dont 35% de logements sociaux sur la période 2014/2016.

Orientation n°2

Construire plus de logements adaptés aux besoins dans un souci d'égalité des territoires et de mixité sociale

La proportion de logements sociaux en PACA est historiquement faible et mal adaptée aux besoins. De longue date, la proportion de logements sociaux rapportée au total des logements est inférieure à la moyenne nationale. Elle n'a pas évolué depuis près de 15 ans, alors qu'en parallèle la proportion des ménages à faibles revenus est très supérieure à la moyenne nationale. PACA est une des régions les plus exposées à la pauvreté.

S'agissant de l'offre de logements qui peut se mesurer à travers le nombre de logements sociaux financés par an, on peut toutefois noter une tendance à la progression depuis l'année 2000 : 27 597 logements sociaux financés de 2000 à 2006 incluse et 42 411 de 2007 à 2012 inclus, soit une progression de 50% qui reste insuffisante pour rattraper le retard.

En 2010, 255 communes étaient concernées en PACA par l'article 55 de la loi SRU, dont 156 soumises au seuil des 20 %. 137 d'entre elles n'atteignaient pas ce seuil et étaient donc soumises à des prélèvements. La région PACA est ainsi celle où le nombre de communes carencées (69) est le plus im-

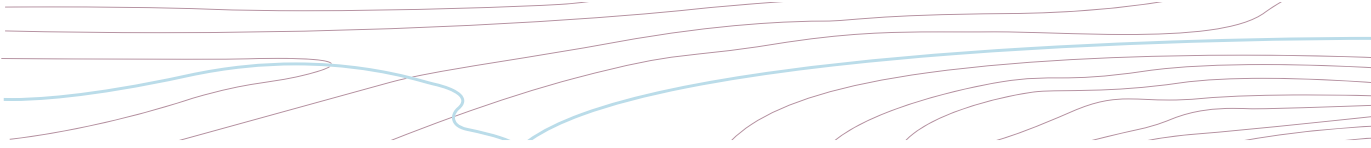


portant, devant l'Île-de-France. En plus de l'inventaire basé pour la première fois sur la base des 25%, l'année 2014 sera l'année de la réalisation du bilan triennal SRU 2011-2013. Le travail commencé en 2011 sur l'harmonisation des pratiques, notamment sur le carencement des communes devra être poursuivi en 2014.

Avec la modification de l'article 55 début 2013, **l'objectif des communes SRU de PACA est passé de 6 000 à plus de 16 000 logements par an dès 2014.** Cet objectif est largement supérieur à la production de ces dernières années qui plafonnait à 8 000 LLS par an. Par ailleurs, la demande de logement social en PACA avoisine les 130 000 (données Système National d'enregistrement).

Dans un contexte de crise du logement qui concerne autant la hausse importante des prix de vente et de location, que la perte de la notion de vivre-ensemble et d'espace collectif, le soutien à l'innovation sociale favorise l'élaboration de réponses nouvelles à des besoins sociaux nouveaux ou mal satisfaits. L'inscription de l'habitat participatif dans la loi ALUR et la création au sein de la CGLLS d'un fonds de soutien à l'innovation des organismes de logement social (Pacte d'objectifs et de moyens entre l'État et le Mouvement Hlm) et la mise en œuvre d'une politique régionale dédiée mettent en place un cadre législatif et financier pour accompagner les projets innovants de logements sociaux.

Les partenaires se fixent comme objectifs de programmer et de produire plus de logements, de développer les interventions d'acquisition améliorées, de mieux prendre en compte les caractéristiques de la population, de privilégier la production de logements sociaux dans les communes SRU déficitaires. L'enjeu n'est plus d'aller cher-



cher de nouvelles subventions mais de travailler sur les mécanismes, la coordination des financements et un meilleur équilibre dans la répartition des contreparties de logements.

Programmer et produire des logements adaptés aux besoins

Les partenaires s'engagent à :

Établir une programmation triennale (2014/2016) de 48 000 logements par territoire de gestion (DDT(M) et délégataires des aides à la pierre) et par PLH et par SCOT pour alimenter les démarches de révision (Orientation n°1).

Optimiser et articuler les financements pour la production de logement.

Favoriser les opérations d'accession sociale à la propriété.

L'État et les délégataires des aides à la pierre vérifieront la compatibilité de la programmation annuelle avec les PLU et PLH. Ils programmeront systématiquement dans chaque opération une typologie de logement adaptée aux besoins identifiés sur leur territoire (cf. observatoire du logement axe 6 de la charte).

L'État, l'ARHLM, les bailleurs sociaux et les délégataires des aides à la pierre déploieront et utiliseront le système de suivi et de programmation des logements sociaux (SPLS). SPLS permettra en particulier de faire une programmation partagée et de dématérialiser les demandes de financements.

L'État et l'ARHLM accompagneront les bailleurs sociaux dans l'évaluation des 47 conventions d'utilité sociale (CUS) qui, le cas échéant actualiseront les objectifs de production de logement et de rénovation du parc public existant.

Les financeurs de la construction de logement social

participeront à des comités de financement départementaux organisés par l'Etat et les délégataires d'aide à la pierre.

L'Etat, les délégataires des aides à la pierre et la Caisse des dépôts partageront leurs analyses sur les équilibres d'opération dans le cadre de la circulaire de l'État datant du 15 avril 2014 relative aux équilibres d'opérations et de l'approche globale opérateur développée par la Caisse des dépôts et feront un bilan annuel des causes des déséquilibres d'opérations.

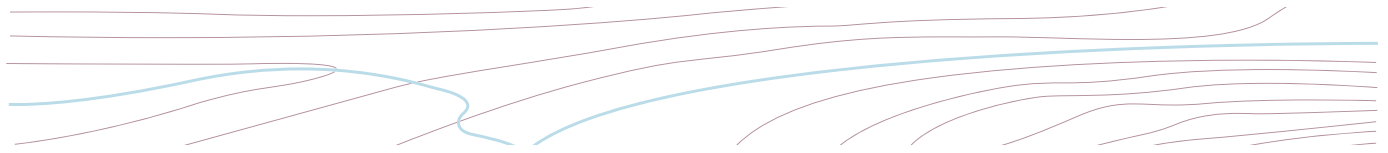
L'Etat, la Région, les délégataires des aides à la pierre, la Caisse des dépôts et l'EPF réaliseront un suivi et une analyse des opérations en difficulté ou «hors normes» soit en termes de coûts soit en termes de délais.

L'État et la région organiseront des formations sur le savoir-faire du montage des projets, les prix élevés nécessitant un réel savoir-faire dans les montages plus complexes pour trouver un équilibre d'opération.

Les territoires de gestion porteront une attention particulière dans leur instruction de projets au coût d'usage des logements (loyers + charges). Ils pourront s'appuyer sur l'outil développé par la Fondation Abbé Pierre dans le cadre de l'appel à projet FNDOLLTS.

Action logement, dans le droit fil des accords nationaux interprofessionnels des 29 avril 2011 et 18 avril 2012, s'engage à :

- Faciliter l'accès au logement pour favoriser l'accès à l'emploi, et ce, prioritairement pour les jeunes actifs, les salariés en mobilité professionnelle et les salariés en difficulté,
- Accompagner la construction de logements au bénéfice des salariés et des jeunes actifs,



- Accompagner le développement économique des bassins d'emplois en lien avec les politiques locales de l'habitat,
- Contribuer à la rénovation urbaine ainsi qu'à la mixité sociale des quartiers.

Par ailleurs, il est rappelé qu'aux termes de la Lettre d'Engagement Mutuel (LEM) signée avec l'Etat le 12 novembre 2012, Action Logement s'est engagé à soutenir notamment la production de logements locatifs sociaux à hauteur de 1,5 milliard € par an sur 3 ans sur la période 2013-2015.

Enfin, Action Logement s'est également engagé dans la LEM à renforcer ses liens avec les territoires, en dynamisant sa coopération avec les principaux EPCI et bassins d'emplois prioritaires afin d'établir une concertation entre collectivités et partenaires sociaux locaux, tout en mobilisant activement l'ensemble du réseau des CIL et de leurs filiales.

La Caisse des Dépôts accompagnera le financement de l'effort régional de production de la période triennale (2014-2016) en mobilisant l'ensemble des produits de sa gamme de financements (PLUS, PLA-I, PHARE, PHP, PLS, PLI) dans le respect de ses critères d'engagement et le cas échéant, des enveloppes contingentées disponibles (PLS, PLI).

La Caisse des Dépôts pourra également accompagner l'effort financier des collectivités locales en faveur de la production de logements en mobilisant l'enveloppe PSPL (Prêt au Secteur Public Local) afin de financer les apports en subventions auprès des organismes de logements sociaux.

Le Caisse des dépôts mobilisera ses filiales (Groupe SNI, NLP, NLA) pour accompagner l'effort de relance de la production de logements. Le Groupe SNI pourra notamment le faire dans le cadre des deux appels à projets lancés pour un total de 20 000 logements (appels à projets de 10 000 logements sociaux et de 10 000 logements intermédiaires).

L'Etat engagera avec les collectivités locales une réflexion sur les contreparties aux garanties d'emprunt.

Afin d'accompagner l'augmentation massive de la production de logements locatifs sociaux, les collectivités s'attacheront à mettre en place les garanties permettant la mobilisation des prêts contractés auprès de la Caisse des Dépôts.

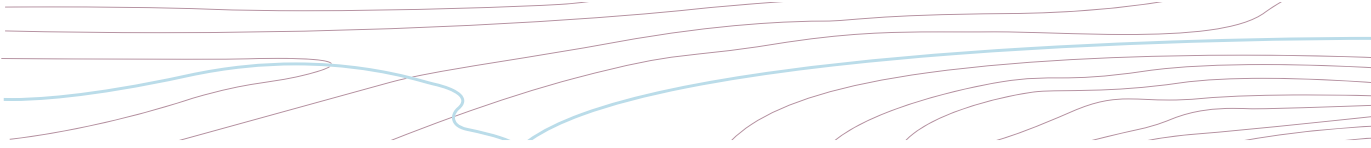
L'EPF s'engage à consommer les fonds SRU/EPF dans les 2 années qui suivent leur affectation.

Produire des logements locatifs sociaux par des opérations d'acquisition amélioration, de bail à réhabilitation, de création de logements communaux et la réquisition des logements vacants

Pour de nombreuses Communes soumises au rattrapage SRU, l'obligation de création massive de logements sociaux est un véritable souci, car elle leur paraît associée à des mouvements de populations exogènes.

Or dans les villes-centre en particulier, les populations modestes voire défavorisées, demandeurs de logement locatif social sont déjà logées sur le territoire communal mais elles sont les cibles privilégiées des marchands de sommeil dans l'habitat dégradé des centres anciens ou des périphéries des années 60.

De nombreuses copropriétés ont été construites durant la période de la reconstruction de masse, dans les années 1960. Pour certaines, pas entretenues, construites sans les préoccupations d'isolation et de performance du mode de chauffage, elles engendrent aujourd'hui de la précarité énergétique, avec une occupation paupérisée, voire « ghettoisée », générant des problèmes de gestion locative, de dé-



gradations dans les logements, d'incivilité ou de délinquance, incitant encore moins les propriétaires à intervenir, qui deviennent de ce fait des pourvoyeurs de demandeurs DALO.

Ces copropriétés pourraient utilement voir leur rôle de « parc social de fait » transformé, en leur donnant un véritable statut de logements sociaux, avec un programme de réhabilitation des logements et des parties communes, assorti de modalités d'attribution et de gestion.

Ainsi, ces populations bénéficieraient-elles d'un logement rénové sans les faire changer de quartier pour un loyer a priori moindre. Par ailleurs, ces logements participeraient au décompte de la loi SRU, de façon optimale car il n'y aurait pas création de résidences principales supplémentaires, suscitant encore mathématiquement, une augmentation du besoin SRU.

Il y a dans ce domaine, un enjeu considérable, au plan technique, social, mais aussi urbain, par une reconquête de certains quartiers y compris en centre-ville et cela contribuerait à restreindre la consommation excessive d'espaces non urbanisés.

Les partenaires s'engagent à :

Organiser la prospection de logements potentiels et renforcer la programmation d'opérations d'acquisition amélioration et de baux à réhabilitation.

Transformer certaines copropriétés très dégradées, en particulier des années 60, pour les faire évoluer de façon globale ou partiellement en logements locatif social à travers le processus d'acquisition amélioration.

La prospection de logements potentiels sera réalisée à partir du fichier d'aide au repérage des copropriétés de l'Anah.

L'État, les collectivités et la CDC s'engagent à faci-

liter et accélérer les montages d'opérations d'acquisition amélioration.

La Caisse des Dépôts mobilisera ses offres de financement dans les mêmes conditions que la production neuve en faveur des opérations d'acquisition-amélioration.

L'État mobilisera les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux sur des opérations d'acquisition amélioration et développera les compétences en organisant en particulier un séminaire dès le premier semestre 2014, avec l'ARHLM.

Les collectivités accompagneront les bailleurs sociaux dans leur implication par une véritable action publique touchant à l'insertion de ces copropriétés dans la ville, la résorption de leur isolement éventuel, l'amélioration de la qualité des espaces publics, la présence d'équipements attractifs...

L'EPF mettra en place à titre expérimental un dispositif de portage et interviendra sur les centres anciens des 3 grandes agglomérations littorales et sur ceux de Marignane et Châteaurenard.

Développer l'offre de logements très sociaux ou à destination de publics spécifiques

Les partenaires s'engagent à :

Atteindre l'objectif de 30% de PLAI dans la programmation de logements locatifs sociaux.

Articuler les financements pour la production de logement très sociaux ou spécifiques.

Pérenniser, consolider et professionnaliser les opérateurs de projets très sociaux pour développer l'offre de logements locatifs très sociaux.



Coordonner l'action régionale de l'Etat sur les structures collectives.

L'État, la Région, la CDC et la Fondation Abbé Pierre engageront une réflexion sur l'élaboration d'une convention visant à consolider, pérenniser et professionnaliser les opérateurs de projets très sociaux (volet montage d'opération et accompagnement social). Ils accompagneront le développement et la mise en place de nouveaux opérateurs. La fondation Abbé Pierre partagera l'outil SOLIFAP avec les associations agréées en maîtrise d'ouvrage d'insertion et les bailleurs sociaux pour le portage des opérations. La Région et la fondation Abbé Pierre leur présenteront l'étude sur les coûts d'usage des logements sociaux.

L'État, la Région et la Caisse des dépôts accompagneront les bailleurs sociaux et les associations agréées en maîtrise d'ouvrage d'insertion pour répondre à l'appel à projet PLAI adapté. La méthodologie développée dans le cadre de la Convention Fondation Abbé Pierre / Région et les outils de portage existants pourront être utilisés dans ce cadre. Les partenaires pourront également s'appuyer sur la SA UES Habitat Pact Méditerranée, récemment créée, afin de favoriser la production de logement d'insertion dans des conditions pérennes et professionnelles.

L'État, la Région et les collectivités le cas échéant concluront un partenariat financier pour ouvrir la possibilité aux opérateurs d'obtenir des subventions PLUS sur les projets de logements étudiants.

La CDC apportera aux partenaires son expertise financière pour l'analyse des associations MOI.

L'Etat définira une stratégie et une programmation régionales pluriannuelles des structures collectives dans un souci d'articulation des crédits d'investissement (gestion DREAL) et de fonctionnement (gestion DRJSCS.)

Privilégier la production de logements sociaux dans les communes SRU déficitaires

Les partenaires s'engagent à :

Harmoniser les principes de mise en carence et de majoration des pénalités des communes déficitaires SRU à l'échelle régionale

L'État s'engage à faire preuve de fermeté à l'égard des communes dont le bilan triennal 2011-2013 serait particulièrement négatif au regard de principes régionaux de mise en carence et de majoration des prélèvements des communes déficitaires SRU.

La Région poursuivra son soutien aux communes respectant l'article 55 de la loi SRU par :

- ses dispositifs de bonification des subventions attribuées aux communes respectant la loi SRU
- sa minoration de l'ensemble des aides régionales aux communes qui ne respectent pas leurs obligations en matière de logements locatifs sociaux.

Favoriser l'innovation dans la production de logement

La Région proposera d'organiser avec les partenaires de la charte régionale l'évaluation des projets innovants menés dans le cadre des politiques publiques énoncées précédemment (notamment la politique régionale, et le pacte national d'objectifs et de moyens). L'objectif est de favoriser la capitalisation des bonnes pratiques dans un objectif de diffusion, voire de modélisation, et contribuer ainsi à faire évoluer les politiques publiques.

Orientation n°3

Accélérer la rénovation, notamment énergétique, du parc existant, lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

La région PACA est particulièrement concernée par l'habitat indigne et les copropriétés dégradées. Potentiellement, 139 000 logements sont indignes dans le parc privé et 21 000 copropriétés sont très fragiles. Si la problématique «habitat indigne» constitue fréquemment un volet des opérations programmées mises en œuvre sur les territoires, il existe en revanche peu de dispositifs de redressement de copropriétés. Par ailleurs, la mise en œuvre des Plans Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) est inégale suivant les territoires.

Dans le cadre du Plan de Rénovation de l'Habitat (PREH), piloté par l'État, la Région, l'Ademe et l'Anah, l'ensemble des partenaires infra-régionaux s'engagent pour accompagner la rénovation énergétique des logements, notamment par la mise en place de plateformes d'accompagnement global du particulier, ainsi que l'accompagnement des rénovations des copropriétés.

La mise en œuvre du PREH suppose de renforcer, dynamiser et articuler des politiques existantes (programme Habiter Mieux de l'Anah validé par les Contrats Locaux d'Engagement, Politique de Rénovation Urbaine, Lutte contre l'Habitat Indigne, Lutte contre la précarité énergétique.....) et les conjuguer à la mise en place de nouvelles politiques, notamment d'accompagnement financier (ex : opérateur financier projeté par le Conseil Régional). Elle devra s'accompagner d'une qualifica-

tion du milieu professionnel, afin que l'offre existe face à la demande, avec des conditions de qualification « Reconnu garant de l'Environnement » renforcées. Le développement de la sensibilisation et de la formation des acteurs (artisans, maîtres d'œuvre, opérateurs, points info énergie, associations, institutionnels, collectivités, ...) semble indispensable à la réussite de cet objectif.

Les objectifs quantitatifs de rénovation du logement du PREH (500 000 par an au niveau national dont 120 000 logements sociaux) doivent être déclinés et partagés au niveau régional en tenant compte des résultats déjà atteints et des objectifs fixés dans les conventions d'utilité sociale (CUS) et les Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) : 20 000 logements sociaux ont été réhabilités depuis deux ans et demi (programme RHEA du conseil régional). Il s'agit à présent de déterminer pour les années à venir les stratégies d'amélioration thermique

soutenues financièrement : le niveau minimal visé par logement et /ou démarche « BBC compatible » en vue d'une massification et/ou les opérations exemplaires.

Les partenaires se fixent comme objectifs d'accompagner les secteurs privé et public dans la rénovation, notamment énergétique, de garantir des logements décents et adaptés dans le parc privé et de rénover les quartiers prioritaires de la politique de la ville.





Accompagner le secteur privé dans la rénovation, notamment énergétique

Les partenaires s'engagent à :

Définir des secteurs à enjeux et y promouvoir la mise en place de programmes ou de contrats (OPAH, PIG, CLE ...), en faciliter la mise en œuvre, en suivre l'évolution et en faire l'évaluation.

Repérer les copropriétés dégradées, définir des méthodes d'intervention, accompagner leur rénovation.

L'État et la Région mettront un place un appui technique auprès des collectivités et des opérateurs par le biais d'actions de capitalisation d'expériences et de formations spécifiques sur les outils de traitement des copropriétés dégradées (POPAC, VOC, OPAH copro...). L'ANAH apportera son appui méthodologique et initiera en particulier la démarche sur les départements côtiers. La Caisse des Dépôts pourra mobiliser auprès de la Région des crédits d'ingénierie afin d'accompagner la réflexion sur des montages juridiques et financiers innovants en vue de permettre les actions de réhabilitation énergétique du parc privé.

Les EPCI s'engagent à renforcer le volet « habitat privé » de leur PLH, que ce soit dans le diagnostic ou dans les propositions d'actions (notamment sur les copropriétés dégradées) et à mettre en œuvre, en lien avec les communes, les outils adaptés à leur territoire.

Les collectivités s'engagent à mettre en œuvre des programmes d'actions en vue de favoriser la rénovation de l'habitat privé et la mobilisation des aides de l'Anah.

L'Etat et les collectivités veilleront à promouvoir la

diversification d'intervention, notamment en assurant l'information auprès des bureaux d'études sur l'accès possible aux missions d'opérateurs.

Les partenaires signataires des Contrats Locaux d'Engagement s'engagent à mettre en œuvre les objectifs signés.

Les partenaires s'engagent à :

Promouvoir et mettre en place des plate-formes de la rénovation énergétique.

L'Etat, L'ADEME, les ADIL et la Région ont mis en place les Points Rénovation Info Service, afin de conseiller les particuliers dans leur démarche de rénovation.

L'Etat, L'ADEME et la Région accompagnent les collectivités locales pour la mise en place des plate-formes de la rénovation énergétique, au travers de l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par l'ADEME et la Région. Ils veilleront à l'articulation des plates-formes avec les dispositifs mentionnés ci-dessus.

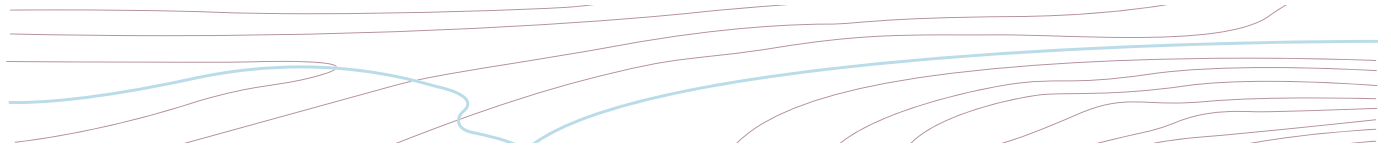
Ils capitaliseront et diffuseront les expériences mises en œuvre en région ou au-delà, notamment au travers d'un site extranet.

Les collectivités s'engagent dans la création de ces plateformes, en répondant à l'AMI.

Les partenaires s'engagent à :

Harmoniser leurs critères d'attribution de subventions de rénovation pour un effet levier.

Optimiser les ressources par des partenariats financiers innovants rechercher, proposer et mettre en place des solutions efficaces d'avance de subventions et de Prêt à Taux Zéro à destination des propriétaires occupants modestes et très modestes, permettant ainsi de lever un frein majeur à la réhabilitation.



Poursuivre leur implication dans les clubs régionaux permettant d'échanger, de partager les informations, les problématiques et les savoirs faire locaux (CODEBAQUE, Club des Maîtres d'Ouvrage, COTITA, Conférence Régionale sur la Transition Énergétique, Comité de pilotage du PREH...).

L'Etat et la Région installeront le Club Régional de la rénovation Énergétique en mobilisant l'AMO mise en place par l'Anah, afin de capitaliser l'ensemble des réflexions menées par ces différents groupes.

L'Etat, l'Ademe et la Région s'engagent à poursuivre le recensement des aides accordées par les collectivités, au travers de l'enquête confiée à la Cellule Economique Régionale de la Construction.

Les collectivités s'engagent à répondre à cette enquête, dans le but d'améliorer l'information des particuliers.

Les collectivités s'engagent à réfléchir à une harmonisation des critères d'attribution des subventions.

La Région est engagée dans la création d'un opérateur énergétique.

L'Etat et la Région veilleront à actionner tous les leviers de financements possibles dans le cadre des prochains PO et CPER.

Les partenaires s'engagent à :

Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique.

L'Etat, l'Ademe et la Région s'engagent dans le cadre du pilotage du PREH à poursuivre la lutte contre la précarité énergétique.

Le Réseau Régional Energie Précarité apportera une expertise sur la précarité énergétique et fera émerger des actions et projets à développer par des opérateurs de terrain.

Les Départements et les collectivités délégataires d'aides à pierre participeront au groupe de travail précarité énergétique animé par le RREP.

Garantir des logements décentes et adaptés dans le parc privé

Les partenaires s'engagent à :

Créer ou soutenir dans chaque département un pôle de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), s'articulant avec le PREH. Cet outil a pour vocation le repérage, l'enregistrement et le traitement des situations, la sensibilisation et la prévention.

Mobiliser l'ensemble des outils existants pour lutter contre l'habitat indigne.

S'engager dans une véritable politique foncière de préemption d'immeubles dégradés.

Mettre en œuvre des partenariats avec les bailleurs sociaux pour l'acquisition améliorée de tels immeubles.

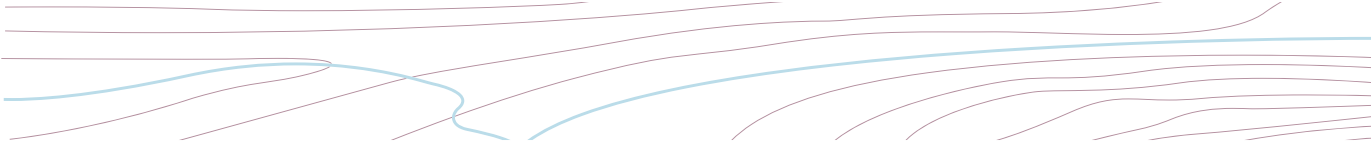
Mettre en place des MOUS, des PIG, des OPAH, des RHI et des THIRORI.

Conjuguer action incitative et action coercitive vis-à-vis des propriétaires peu scrupuleux.

Faire exécuter les mesures de police, y compris en exécutant des travaux d'office.

Mettre en œuvre une politique de prévention par le suivi des DIA, information/mise en garde des acheteurs, sensibilisation/sanction des notaires, des agences immobilières.

L'État animera un réseau des acteurs de la LHI, afin de poursuivre les actions de formation et de sensibilisation de l'ensemble des acteurs intervenant sur



cette thématique. Il veillera à l'articulation avec les magistrats concernés, notamment par le biais des procureurs « habitat indigne ».

Il mettra en place un comité de pilotage régional de l'action départementale. Dans ces instances, il veillera à l'association de l'ensemble des acteurs (ARS, APHM, FAP, CPAM...)

Les Pôles de lutte contre l'habitat indigne devront permettre une meilleure articulation des acteurs (ARS, collectivités, procureur...) afin de fluidifier les procédures à mettre en œuvre en fonction des situations repérées. Ils devront aussi permettre d'identifier les dispositifs opérationnels adéquats en complément des procédures strictement coercitives.

L'Etat (DDT et DDCS) déploiera ORTHI en PACA et l'alimentera afin de constituer un outil de suivi fiable en partenariat avec les collectivités, les SCHS et les CAF.

L'Anah sera attentive au financement de l'ingénierie indispensable à la mise en œuvre de cette action.

Les collectivités, et notamment EPCI, renforceront leur implication dans la lutte contre l'habitat indigne en développant les compétences techniques nécessaires au repérage des situations d'insalubrité, soit en développant les services d'hygiène communaux pour avoir la maîtrise des procédures ou en faisant appel à des opérateurs en AMO. Elles recourront de façon plus systématique aux arrêtés d'insalubrité et de péril, aux travaux d'office.

Elle s'engage à mettre en place des programmes d'intervention (RHI, THIRORI), et à conjuguer action incitative et coercitive en s'appuyant notamment sur les nouveaux outils offerts par la loi ALUR.

L'Etat, dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, utilisera pleinement les pouvoirs de police dont il dispose à cet égard (Arrêtés d'insa-

lubrité dans le cadre du Code de la Santé).

La Caisse des Dépôts accompagnera la réflexion des partenaires sur la mise en place d'expérimentations visant à développer des montages financiers innovants pour la rénovation énergétique du parc privé. La Caisse des Dépôts mobilisera ses réseaux partenaires impliqués dans le développement du microcrédit Personnel (Fonds de Cohésion Sociale) en vue de lutter contre la précarité énergétique.

Rénover les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Les partenaires s'engagent à :

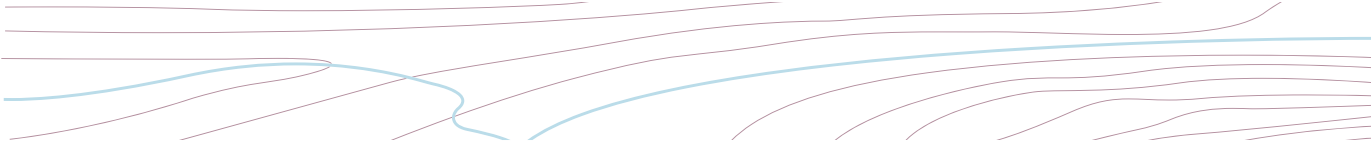
Préparer la mise en œuvre de la refonte de la ville, contribuer à la définition des quartiers et des secteurs prioritaires.

Intégrer la problématique ANRU dans l'ensemble des actions, notamment les attributions de logements sociaux et la gestion du DALO.

Accélérer la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis en veillant à ce que les logements reconstitués soient adaptés en taille et en loyer aux ménages à reloger, afin d'éviter que l'ANRU ne vienne accentuer la tension actuelle.

Faciliter le relogement des ménages locaux de logement destiné à la démolition (déploiement sur l'ensemble de la région de plate-formes de relogement), mutualisation de l'offre de logements des bailleurs des différents contingents.

Les collectivités, les conseils généraux et l'Etat expérimenteront des plate-formes afin d'obtenir une réelle mutualisation du contingent des réservataires.



Les collectivités (EPCI) intégreront dans les PLH les futurs projets, afin de faire des PLH de véritables outils de politique globale de l'habitat.

Les partenaires veilleront à ce que les futurs contrats de ville, non nécessairement couverts par l'ANRU contiennent un volet habitat, et mobiliseront le droit commun sur les quartiers en difficulté.

La Caisse des Dépôts poursuivra ses efforts de financement des projets de rénovation urbaine (PPU et PRU) en veillant au respect des calendriers de réalisation des opérations inscrites dans les maquettes.

Poursuivre la rénovation thermique du logement social.

Les partenaires s'engagent à :

Poursuivre la rénovation, notamment énergétique, des logements sociaux.

L'ARHLM poursuivra la sensibilisation des bailleurs sociaux avec l'aide de l'État, de la Région et de la Caisse des dépôts.

Les bailleurs actualiseront leurs conventions d'utilité sociale sur le volet rénovation énergétique.

L'Etat, la Région, l'ADEME et la Caisse des Dépôts engageront une réflexion commune afin d'harmoniser les conditions d'attribution des aides et d'engagement des prêts sur Fonds d'Epargne afin de dynamiser le recours à l'Eco-prêt auprès des organismes de logements sociaux.

La Région s'engage à poursuivre son soutien à la rénovation énergétique du parc social public et à partager l'évaluation de ses aides dans le cadre du dispositif RHEA depuis 2011.

L'Etat et la Région s'engagent à mobiliser les fonds FEDER pour l'amélioration thermique du parc social public dans le cadre du prochain PO FEDER.

Action Logement s'engage sur le principe à contribuer à l'effort de réhabilitation énergétique du parc public de logements sociaux en fonction des orientations nationales et régionales qui seraient retenues, et dans la limite de l'enveloppe déterminée annuellement par le Conseil de surveillance de l'UESL à partir des montants fixés par le décret enveloppe jusqu'en 2015 et par la convention pluriannuelle avec l'État ensuite.

L'engagement d'Action logement s'inscrit dans la réponse aux besoins des salariés et des entreprises et seulement dans ce cadre, qui a été défini par les partenaires sociaux dans les accords nationaux interprofessionnels d'avril 2011 (le logement des jeunes) et d'avril 2012 (le lien logement -emploi).

En l'état actuel de la réglementation, les prêts qui peuvent être consentis sont décrits en annexe (articles R.313-19-2 IV et R.313-20-2 II du CCH). Ces prêts donnent lieu à des contreparties sous forme de réservations locatives dont le nombre et la valorisation sont négociées entre le ou les CIL apportant un financement et l'opérateur, par référence aux règles communes régionales.

Orientation n°4

Faciliter l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées ou porteuses de handicap

Les personnes défavorisées ou porteuses de handicaps s'entendent comme celles relevant des Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

La loi ALUR (article 47) met en place plusieurs mesures relatives à la gestion de la demande et l'information du demandeur :

- Nouveaux services enregistreurs, dossier unique,
- Définition d'un droit à l'information du demandeur,
- Mise en place des dispositifs de gestion partagée,
- Organisation de la gestion nationale du SNE,
- Les plans de gestion et d'information des demandeurs.

Elle établit également une gouvernance par la conférence intercommunale du logement.

Des outils d'observation sont en cours de déploiement, ils répondent partiellement au suivi attendu c'est à dire permettre de trouver la meilleure adéquation entre l'offre et la demande pour les personnes défavorisées ou porteuses de handicaps. Si à ce jour on obtient une bonne visibilité sur l'utilisation du contingent préfectoral, utilisé en priorité pour le relogement des demandeurs DALO, les autres contingents semblent peu mobilisés.

Pour la gestion de leur contingent, les préfets bénéficient du Système Priorité Logement (SYPLO).

Cet outil donnera une visibilité très fine, et en temps réel, du vivier de demandeurs prioritaires pour l'accès au logement par rapport au contingent réservé de l'État. Dans ce cadre, l'association des bailleurs et la fiabilité des interfaces sont des conditions de réussite.

La présence de l'État au sein des commissions d'attribution permet de garantir la bonne marche du processus d'attribution et notamment l'examen de toutes les candidatures et la motivation des refus. Elle est néanmoins très chronophage.

La loi ALUR pose le principe d'un service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) dans chaque département comme plateforme unique de l'ensemble des places d'hébergement. Le SIAO a aussi un rôle de mobilisation des places vacantes du secteur du logement accompagné et des logements ordinaires.

Au-delà de l'observation, il est nécessaire de garantir une meilleure prise en compte de cette problématique dans les documents de planification afin de s'engager sur des objectifs de production permettant d'offrir une réponse aux besoins des personnes défavorisées.



Répondre aux besoins en logement des personnes défavorisées ou porteuses de handicaps

Les partenaires s'engagent à :

Fiabiliser la connaissance des personnes défavorisées ou porteuses de handicaps, de leurs besoins en logement et des réponses apportées à ces besoins.

La mission Ouvrir la ville en Provence-Alpes-Côte d'Azur sera le lieu où seront étudiées les actions à mettre en place pour développer et partager la connaissance sur la politique sociale de l'hébergement et du logement.

L'État animera et formera les partenaires sur l'utilisation des bases de données Numéro Unique, INFO-DALO et SYPLO et, dès que ces bases seront fiabilisées, établira un bilan périodique de la demande en logement social et de la réponse à cette demande (en particulier sur les contingents réservataires).

Les bailleurs sociaux alimenteront dans les délais réglementaires l'outil SNE (système national d'enregistrement de la demande en logement social) et poursuivront leur action sur la fiabilisation et l'amélioration de la qualité des informations enregistrées (demandes et radiations).

Les bailleurs sociaux et l'État utiliseront l'outil SYPLO pour la gestion du contingent préfectoral, à la suite des formations données et dans la mesure où les interfaces entre SYPLO et les outils des bailleurs fonctionneront.

Les autres réservataires auront la possibilité d'utiliser SYPLO. A défaut, ils fourniront aux partenaires un bilan périodique de la mobilisation de leur contingent au profit des personnes défavorisées ou porteuses de handicaps.

Les conseils généraux fourniront aux partenaires un bilan annuel précis de l'utilisation du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

Les bailleurs sociaux et les associations alimenteront un répertoire des structures d'hébergement et des logements adaptés (résidences sociales, foyers, logements « ordinaires » en maîtrise d'ouvrage d'insertion, logements adaptés pour les gens du voyage) qu'ils possèdent et/ou qu'ils gèrent (non enquêtés dans le cadre de RPLS), existants et projetés.

Ce répertoire figurera dans les PDALHPD.

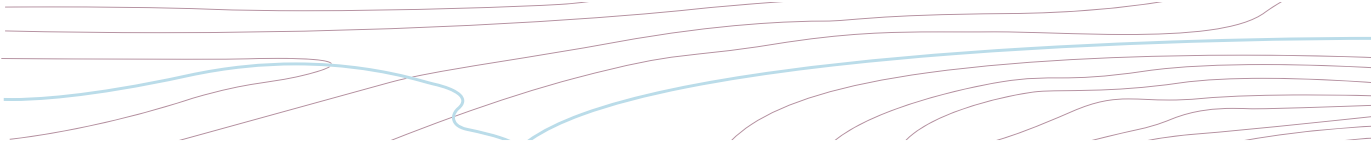
Les partenaires s'engagent à :

Prendre en compte le logement des personnes défavorisées ou porteuses de handicaps dans les plans et programmes et communiquer largement sur ce thème

Porter à la connaissance des bailleurs privés l'existence de la Garantie universelle des loyers (GUL).

Les Départements et l'État réaliseront d'ici 2017 des PDALHPD garantissant la prise en compte de toute la chaîne de l'hébergement au logement autonome. Ces plans devront en particulier définir les actions à mettre en place pour maintenir les ménages dans leur logement (accompagnement, résorption des logements indignes, lutte contre la précarité énergétique) et pour mobiliser le parc privé (actions d'intermédiation locative, objectifs dans les OPAH et les PIG, réquisitions). Ils devront également définir les moyens nécessaires à leurs actions (contributions des crédits de l'État et du FSL, voire d'autres partenaires).

Les actions des PDALHPD devront développer une approche territoriale permettant une meilleure prise en compte des besoins dans les PLH.



Les EPCI s'engagent à renforcer le volet social de leur PLH, par une association systématique des DDCCS et par les apports de la Commission n°1 du CRH. Les PLH comprendront obligatoirement des volets relatifs à l'habitat adapté, à la mobilisation du parc privé et à la gestion de la demande et attributions (en s'appuyant sur la loi ALUR pour les modalités de gestion opérationnelle et de gouvernance).

L'Etat mènera une étude, en concertation avec la Mission Ouvrir la Ville, visant à évaluer les volets « publics en difficulté » des PLH afin d'accompagner les territoires à renforcer ces axes, aussi bien dans le cadre des révisions que dans le cadre de l'élaboration des nouveaux PLH.

Les Plans Locaux d'Urbanisme devront permettre la création de l'offre adaptée de logement et d'hébergement programmée dans les PLH.

La commission n°1 du CRH, qui aborde les questions relatives à la politique sociale de l'hébergement et du logement, se réunira 2 à 3 fois par an pour suivre l'état d'avancement des actions de l'orientation n°4 de la charte.

Les EPCI mettront en place des conférences intercommunales du logement, telles que prévues par la loi ALUR. Ces conférences définiront des objectifs partagés d'attribution aux bailleurs sociaux et réservataires par catégorie de public (DALO, sorties d'hébergement, relogement ANRU, autres publics du PDALPD).

Les partenaires devront sensibiliser les maires (en particulier les nouveaux élus) sur le logement des personnes défavorisées ou porteuses de handicaps (présence au sein de leur commune, réponse à leurs besoins, fonctionnement des contingents, rôle du maire dans les attributions). A la demande des maires, ils pourront être amenés à participer à des réunions publiques qui évoquent ces questions.

Les partenaires s'engagent à :

Faciliter les démarches des personnes défavorisées ou porteuses de handicaps à la recherche d'un logement.

La loi ALUR permettra le dépôt d'un dossier unique de demande de logement social et l'information du demandeur sur l'évolution de son dossier.

Les EPCI ou les communes qui les composent devront pouvoir accueillir et informer les demandeurs et étudier la possibilité de devenir service enregistreur de la demande.

Les partenaires accentueront la déconcentration des Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX) en CCAPEX « locales ».

Dans l'objectif d'accélérer et d'optimiser l'attribution des logements, l'État étudiera, sous réserve de l'accord des bailleurs concernés et des autres réservataires, les conditions d'un passage d'une gestion directe en stock de leur contingent à une gestion déléguée en flux.

Les EPCI étudieront la prise de compétence du DALO, accompagnée du contingent de l'État, et présenteront leurs conclusions en commission n°1 du CRH.

Les partenaires s'engagent à :

Mettre en place et financer les actions permettant l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées ou porteuses de handicaps.

Les partenaires optimiseront l'utilisation de leurs crédits au profit de la politique sociale de l'hébergement et du logement.

Les bailleurs sociaux et les organismes de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion s'engagent à répondre à l'ap-



appel à projet FNDOLLTS PLAI à bas niveau de quit-
tance.

Les associations de maîtrise d'ouvrage d'insertion développeront leurs projets, avec le soutien des partenaires financeurs.

Les associations développeront leurs projets d'accompagnement des ménages vers et dans le logement, mettront en place des actions permettant le maintien dans le logement, promouvoir auprès des bailleurs privés la mobilisation de leur parc pour loger les personnes défavorisées ou porteuses de handicaps et, si nécessaire, assureront le rôle d'intermédiaire entre le locataire et le propriétaire.

Les bailleurs sociaux et les associations se mobiliseront sur l'appel à projet « 10 000 logements accompagnés ».

La Caisse des Dépôts accompagnera les politiques publiques d'insertion par le logement en mobilisant les prêts spécifiques dédiés à l'hébergement d'insertion notamment en faveur des structures dédiées et structurées pour la production des logements pour les plus défavorisées.

Orientation n°5

Construire des partenariats, faciliter les gouvernances et mobiliser les moyens de tous en faveur du logement de façon coordonnée

Le développement urbain est sauf exception, moins organisé par la puissance publique en PACA que dans le reste du pays. Les deux grandes opérations d'aménagement publiques que sont Euroméditerranée et Plaine du var sont l'arbre qui cache la forêt. Les opérations d'habitat groupé ou les ZAC sont trop peu nombreuses ou trop peu ambitieuses. Le moindre avancement des opérations ANRU, notamment sur Marseille est une autre facette de cette insuffisance. Enfin, les petites opérations d'habitat dans le diffus ne trouvent pas toujours de réponse ou dans des délais qui ne correspondent pas à l'urgence des situations.

L'insuffisance de projets conduit paradoxalement à un risque de concurrence entre des financeurs. C'est le cas entre l'État (prélèvement SRU) et la Région (sortie de portage) sur leur participation à l'acquisition de foncier par l'EPF ou entre l'État, Action logement et les collectivités sur certaines opérations pour lesquelles les contreparties (logements contingents) sont difficiles à trouver.

Enfin, l'insuffisance de projets de logements sociaux interroge sur la mobilisation de l'ensemble des communes et sur la capacité du système de production à développer une offre nouvelle de logement à la hauteur des besoins. La dynamique de construction de logements sociaux appartient pour partie aux EPCI délégataires présents sur les zones les plus tendues. Si on observe la production de logements locatifs sociaux des délégataires d'aides à la pierre on constate globalement une tendance à la baisse de la production.

Le constat fait sur la difficulté de sortir des opérations complexes incluant la production de logements locatifs sociaux a conduit l'État (prélèvement SRU)

et la Région (subvention sortie de portage EPF) à mettre en place des dispositifs d'accompagnement pour faciliter la sortie des opérations.

Il apparaît important de mobiliser davantage encore d'acteurs pour avoir un effet accélérateur sur la sortie de ces opérations.

Au-delà des opérateurs, l'association des habitants à la mise en œuvre d'une politique locale de l'Habitat, (élaboration de PLH, concertation sur les projets d'aménagement...) constitue un enjeu majeur pour favoriser l'acceptabilité des projets de logements et notamment des logements sociaux et une plus grande implication des habitants dans leur habitat.

Des démarches innovantes, telles que des conférences de consensus sur le logement, peuvent être déclinées en PACA.





Renforcer l'action des délégataires d'aide à la pierre

Les partenaires s'engagent à :

Promouvoir, faciliter et améliorer la délégation des aides à la pierre.

Promouvoir l'élaboration d'un PDH dans les départements insuffisamment couverts par les PLH.

L'État et les délégataires des aides à la pierre réexamineront en tant que de besoin les conventions de délégation pour prévoir des moyens suffisants (moyens humains, techniques et financiers) pour atteindre des obligations de résultat et dans un souci d'harmonisation des pratiques.

L'État réalisera une évaluation annuelle de la production des délégataires d'aide à la pierre et à mi-parcours un bilan détaillé. Il renforcera l'animation des délégataires d'aide à la pierre en instaurant des dialogues constructifs et exigeants réguliers.

Les EPCI aujourd'hui non délégataires des aides à la pierre étudieront la possibilité de le devenir et présenteront leurs conclusions en commission n°2 du CRH, qui aborde les questions relatives au développement et à l'amélioration de l'offre en logement.

Développer des ingénieries adaptées aux projets

Les partenaires s'engagent à :

Impulser l'intervention de nouveaux acteurs et partenariats (notamment sur les métropoles).

Sensibiliser les élus à la création d'établissements publics locaux et à l'ingénierie publique de projet.

Développer une ingénierie de l'acquisition améliorée.

L'État, la Caisse des Dépôts et l'ARHLM apporteront des éléments de connaissance sur le panorama régional des bailleurs sociaux. Ils réuniront annuellement les bailleurs sociaux pour établir un bilan des dispositifs (freins, leviers d'action, pistes d'amélioration...)

Les bailleurs sociaux étudieront la possibilité de créer ou développer l'activité d'aménageur.

L'État apportera des éléments de connaissance sur le panorama régional des aménageurs et des associations agréées œuvrant pour le logement. Il réunira annuellement les aménageurs d'une part et les associations d'autre part pour établir un bilan des dispositifs (freins, leviers d'action, pistes d'amélioration...)

L'Anah apportera des éléments de connaissance sur le panorama régional des opérateurs d'OPAH et de PIG et les réunira annuellement pour établir un bilan des dispositifs (freins, leviers d'action, pistes d'amélioration...)

L'État, la Région, l'ARHLM, la FNARS constitueront une liste de bailleurs sociaux ou opérateurs MOI ressources qui accompagneront en tant que maîtres d'ouvrage délégués les associations dans leur projet de construction.

L'État, l'Anah, l'ARHLM, la Région et l'EPF organiseront un palmarès régional de l'habitat. Ils publieront un catalogue des opérations candidates en mettant l'accent sur les lauréats.

Ils réaliseront un guide à l'usage des élus pour promouvoir la qualité et améliorer la perception du logement social auprès d'eux et du grand public.

Les partenaires organiseront des visites de réalisations exemplaires de logements sociaux en PACA et dans d'autres régions à destination des élus.

Orientation n°6

Accompagner la démarche par des actions d'animation, d'observation, d'étude et de promotion des politiques du logement et du foncier

Pour répondre efficacement aux enjeux d'amélioration quantitative et qualitative de l'offre de logements en région PACA, il convient de développer l'animation de partenariats, de partager l'observation des territoires et de mettre en place des outils et des méthodes adaptés. La déclinaison des enjeux nationaux doit être précisée en fonction des spécificités locales. Elle doit être fondée sur l'analyse des enjeux locaux tels que les besoins et l'offre de logements et d'hébergement, l'observation des coûts (loyer, immobilier) et la compréhension des filières de production du foncier.

En matière d'observation de l'occupation du sol, l'Etat et la Région ont constitué dans le cadre du Contrat de Plan Etat Région (CPER) 2000/2006, un Centre Régional de l'Information Géographique (CRIGE) afin de mutualiser les bases de données spécifiques à ce domaine (OCCSOL, PCI, MAJIC 3, prochainement le référentiel foncier public, ...). En parallèle, la Région soutient financièrement les collectivités souhaitant développer leur système d'information géographique, dans un cadre de mutualisation via le CRIGE PACA.

Construire plus de logements adaptés aux besoins, accélérer la rénovation et favoriser l'accès et le maintien au logement sont des ambitions qui requiè-

rent une connaissance précise et partagée du territoire. Il est donc essentiel de prévoir le développement d'observatoires, d'études et d'évaluations sur la politique de l'habitat. Le partage et la diffusion de la connaissance acquise contribuent à mieux définir les enjeux et porter la politique de l'habitat.

Partager des données fiables pour améliorer la connaissance des territoires et leurs spécificités

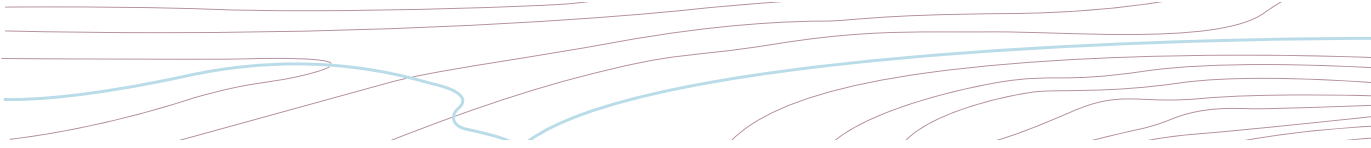
Les partenaires s'engagent à :

Parfaire la fiabilisation des données en particulier lors de la saisie, pour nourrir les différentes applications en lien avec les politiques de l'habitat (Système national d'enregistrement, ComDalo, SYPLO, SITADEL, PERVAL, Galion, SPLS...)

La base de données SITADEL (base de données nationale des permis de construire), est un outil indispensable au suivi régulier de la construction à différentes échelles. Les partenaires inciteront les services instructeurs des permis de construire (collectivités, DDT(M)) à fiabiliser leurs saisies et les délais de transmission vers la base de données nationale.

Les partenaires sensibiliseront les collectivités et les services de l'Etat sur la numérisation et la diffusion des documents d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique. Le géoportail de l'urbanisme sera la plateforme légale de publication des documents d'urbanisme à partir du 1er janvier 2020. Le CRIGE est chargé par l'Etat et la Région de coordonner les démarches de dématérialisation, d'accompagner les producteurs dans le processus de numérisation no-





tamment dans la mise aux normes des données. Les collectivités s'engagent à anticiper cette obligation en déposant ses documents au format CNIG à partir de 2015 dans le respect du guide de la numérisation des documents d'urbanisme en région PACA, élaboré par le CRIGE. Ce guide a été élaboré dans le cadre d'un protocole de numérisation des documents d'urbanisme signé par l'Etat et la Région, visant à produire une base de données régionale normée et homogène. Cette anticipation permettra que les documents d'urbanisme numérisés soient disponibles et partagés, notamment pour la réalisation de travaux sur la construction de logements (recherche de foncier disponible, densification,...), entre autres ceux utilisant l'outil Urbansimul.

Les partenaires s'engagent à :

Développer de façon coordonnée la production d'études et d'indicateurs communs, la diffusion de données à l'échelle de territoires de projet et de zonages thématiques.

Les partenaires construiront un cadrage régional pour décliner les besoins en construction de logements sur les territoires et définir les secteurs prioritaires à enjeux sur la base de l'étude prospective ménages/logements. Ils identifieront et évalueront les besoins en structures collectives sur les territoires en lien avec les diagnostics à 360°, les PLH, les PDALPD, les PDAHI. L'Etat, la Région et les délégataires valoriseront l'expérience d'une charte de cohésion sociale et territoriale élaborée par la DDCS 83 et la communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (diagnostic/orientations/programme d'actions).

En partageant au sein d'un réseau, leurs études et leurs analyses réalisées dans le domaine de l'habitat, les collectivités contribueront à la connaissance des spécificités du territoire régional. Dans chaque secteur prioritaire défini, ils pourront mettre en perspective les capacités de réponse de leur territoire et les modes de production de foncier nécessaire.

Les agences d'urbanisme et le CEREMA apporteront leur expertise et leur expérience notamment en termes de méthodologie et d'analyse pour parfaire la connaissance des territoires et améliorer la fiabilité des données.

La capitalisation et la valorisation de l'ensemble de cette connaissance apportée par tous les acteurs seront partagées au sein d'un fonds documentaire commun et les résultats des études conduites seront partagés via des actions associant les divers réseaux existants.

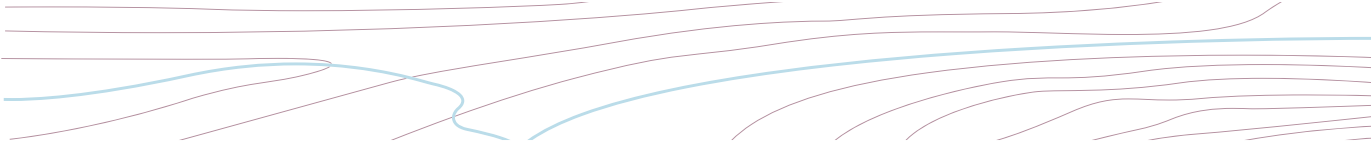
Mettre en place des systèmes d'observation pour dynamiser les politiques locales de l'habitat

Les partenaires s'engagent à :

Construire dans chaque département les conditions de mise en place d'un observatoire, en particulier sur les loyers du parc privé.

L'Etat et la Région mettront en œuvre un observatoire de l'Habitat comme outil partenarial de connaissance du territoire et lieu de réflexion autour des évolutions et problématiques de l'habitat (construction, loyer, évolution du parc, caractéristiques de la demande, réhabilitation, innovation, ...) notamment dans l'objectif d'alimenter les travaux du Comité Régional de l'Habitat :

- Élaborer une stratégie régionale des études et mettre en place un réseau pour capitaliser et valoriser la connaissance
- Arrêter un programme annuel d'analyses régionales et départementales et valoriser leurs résultats au travers de documents de synthèse
- Réunir les acteurs de l'habitat lors d'ateliers thématiques réguliers, et animer plus spécifiquement un groupe de travail dédié aux observatoires des EPCI

- 
- Définir une méthodologie commune, avec l'appui du CRIGE pour garantir la qualité et l'homogénéité des informations, ainsi que l'interopérabilité des données et systèmes d'information.

Dans les territoires soumis au dispositif d'encadrement des loyers, les ADIL déploieront l'observation des loyers du parc privé sur l'ensemble du territoire concerné, dans le respect des règles définies au niveau national et validées par le comité scientifique. Sur l'ensemble du territoire régional, elles favoriseront la création de partenariats techniques et financiers entre les acteurs de l'habitat pour initier la création de nouveaux observatoires.

Sur la base des analyses régionales et départementales, l'Etat proposera des documents de synthèse sur les problématiques de l'habitat (construction, loyer, évolution du parc, caractéristiques de la demande...).

La Région soutiendra la création de poste de chargés de mission observatoire habitat au sein des collectivités, au même titre que les chargés de mission SCOT et géomaticiens.

Les professionnels de l'immobilier s'attacheront à pérenniser la fourniture des données sur les loyers du parc privé vers les observatoires locaux de PACA. L'Etat s'engage à mettre en œuvre l'encadrement des loyers à partir des données fournies par les observatoires agréés.

Intervenir pour réguler et compenser le coût du foncier et de l'immobilier

La politique foncière est une dimension forte de la politique de l'habitat. L'observation des prix, des dynamiques et du marché foncier et immobilier est un des moteurs du volet foncier de la stratégie régionale pour le logement. Aujourd'hui, les outils

mis en place au sein des services de l'État et des collectivités (référentiels, bases de données, observatoires, outils de simulation d'aménagement urbain) ne sont pas suffisamment animés, connus, déployés et donc utilisés. Un partenariat régional est indispensable pour rendre ces outils accessibles et donner aux collectivités la capacité de connaître la réalité des marchés et des besoins en logement, pour recenser les gisements fonciers, les qualifier, les prioriser, et traduire ce potentiel foncier en offre de logements.

Les partenaires s'engagent à :

Accompagner les collectivités pour l'utilisation d'outils et la définition de stratégies foncières.

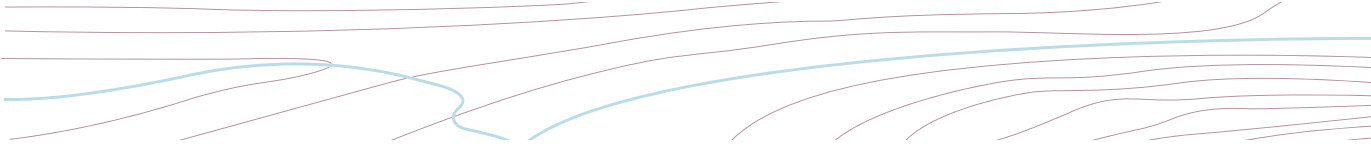
L'État et la Région pilotent et animent un réseau le Comité Régional des Opérateurs Fonciers, CROF dont l'un des objectifs est de mettre en œuvre le volet foncier de la stratégie régionale pour le logement et développer une culture de l'intervention foncière publique.

Ils mettront en œuvre un système d'observation partenarial et animeront notamment un groupe de travail régional sur l'exploitation des données DVF, afin d'accompagner les collectivités dans l'exploitation de cette nouvelle base de données sur les valeurs foncières et immobilières.

Dans ce cadre, ils définiront une méthodologie de mobilisation du foncier pour recenser les gisements, les qualifier, les prioriser, utiliser l'outil le plus approprié pour traduire ce potentiel en offre de logements. En réponse aux attentes des collectivités, des outils d'aide à la décision pourront être créés.

L'EPF contribuera aux réflexions et aux actions menées dans le cadre du Comité Régional des Opérateurs Fonciers, CROF.

Il partagera ses données et ses analyses sur l'activité et la dynamique des marchés fonciers et immo-



biliers les valeurs de marché immobilier et foncier (exploitation de la base Données Valeurs Foncières) et participera à l'information et à la formation sur les outils fonciers et la mise en œuvre de stratégies foncières en lien avec l'État.

Les collectivités partageront leur connaissance basée sur les observatoires locaux et leurs expériences, dans le cadre d'ateliers thématiques du CROF.

Elles s'attacheront à mettre en œuvre une stratégie foncière adaptée à leur territoire et utiliser les outils opérationnels pour transformer leur potentiel foncier en offre de logements.

La Caisse des Dépôts contribuera aux réflexions et aux actions menées dans le cadre du Comité Régional des Opérateurs fonciers (CROF). Elle mettra à disposition ses données et ses analyses sur l'activité des marchés fonciers et participera à l'information sur les outils de financement des stratégies foncières des collectivités locales.

Les partenaires de cette charte s'engagent à respecter son contenu et à promouvoir les actions contribuant à sa mise en œuvre.

L'État

représenté par M. Michel Cadot, Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur,
Préfet des Bouches-du-Rhône

La Région

représentée par M. Michel Vauzelle, Président de la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur

L'ANAH

(Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)
représentée par M. Michel Cadot, Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, délégué régional de l'ANAH

L'ARS

(Agence Régionale de Santé)
représentée par M. Paul Castel, Directeur général

La Caisse des dépôts

représentée par Mme Elisabeth Viola, Directrice régionale

L'EPF

(Établissement Public Foncier)
représenté par Mme Claude Bertolino, Directrice générale

l'Association Régionale des Organismes HIM des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

représentée par M. Bernard Oliver, Président

La Fondation Abbé Pierre pour le logement des personnes défavorisées

représentée par M. Fathi Bouaroua, Directeur régional

L'Union régionale pour l'habitat des jeunes de Provence-Alpes-Côte d'Azur

représentée par M. Jean-Claude Sobrero, Président

L'ADEME

(Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie)
représentée par M. Thierry Laffont, Directeur régional

La FEPL

(Fédération des Entreprises Publiques Locales)
Représentée par M. Marc DAUNIS, Président



CHARTRE RÉGIONALE D'ENGAGEMENT POUR LE LOGEMENT ET DE MOBILISATION POUR LE FONCIER

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est marquée par un retard important de construction de logements en particulier sociaux (cf tableau en page 3), un marché immobilier tendu qui ne correspond pas au niveau des revenus des ménages et une grande pauvreté marquée par une précarité croissante. Vingt mille logements ont été mis en chantier en 2013, alors que le besoin pour PACA est de trente mille à trente six mille logements par an (étude INSEE 2013.) Malgré une progression constante depuis 10 ans du nombre de logements sociaux financés et une année record en 2013 avec près de 8 800 logements locatifs sociaux engagés, le rattrapage à effectuer reste considérable (près de 200 000 logements à produire avant 2025 au titre de la loi SRU). En 2013 on note une augmentation du nombre de demandeurs d'emploi dans le secteur de la construction ainsi qu'un repli de la production.

La charte d'engagement pour le logement et de mobilisation pour le foncier : mobiliser les acteurs de l'habitat

La charte d'engagement entre les partenaires du foncier et du logement a été construite sur la base de la stratégie régionale du logement. Elle a été validée par l'ensemble des Préfets de départements et par l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement lors du Comité Régional de l'Habitat qui s'est tenu en janvier 2014. Il était impératif que chacun des acteurs s'engage et agisse concrètement.

Des freins mais également des leviers pour la construction ont été identifiés en PACA. Les différents axes de travail résumés dans la Charte sont clairement destinés à lever les blocages et à répondre aux manques discernés.

Cette charte vise donc à ce que l'ensemble des partenaires s'engagent sur des actions concrètes et sur chacune des 6 orientations définies.

Le Conseil régional, l'Association régionale des organismes HLM PACA Corse, l'Établissement public foncier, la Caisse des dépôts, la Fondation Abbé Pierre, l'Union régionale pour l'habitat des jeunes, la Fédération régionale des entreprises locales, l'Agence régionale de la santé et l'ADEME, entre autres acteurs de l'habitat ont signé aujourd'hui la charte, et son adoption par le comité régional de l'habitat marque un nouveau départ pour une action coordonnée, anticipée et planifiée. Les EPCI, dont l'action est déterminante en matière de construction de logements ont aussi contribué à l'écriture de cette charte, et pourront la signer ou l'approuver par délibération.

La charte fixe des objectifs précis déclinés en plan d'actions. Les préfets de département accompagneront les collectivités vers une déclinaison de cette charte au plus près de leur territoire.

A l'échelle départementale, une action spécifique sera conduite pour s'assurer que les grands projets de construction en cours ne rencontrent pas d'obstacle particulier à leur réalisation et trouvent des solutions.

Les 6 orientations pour le logement et le foncier

1 - Anticiper la question du foncier mobilisable

Constatant que la production de logements, notamment sociaux, est intimement liée à la question du foncier constructible, 4 objectifs sont affirmés dans la charte :

- L'identification du potentiel foncier disponible
- La fabrication du foncier et des droits à construire pour le logement
- Le développement des interventions de l'EPF et des bailleurs sociaux sur les territoires déficitaires, en particulier SRU
- L'accélération de la mobilisation du foncier public

Sur ce dernier point, le préfet de région a déjà signé deux arrêtés fixant la liste régionale des terrains de l'État cessibles pour le logement. Ils permettent d'identifier 26 terrains pour la construction de 1500 logements environ dont deux tiers de logements sociaux. Les services de l'État mènent une action de repérage de nouveaux terrains et d'accélération des projets en cours. Un référentiel foncier public sera déployé et utilisé dans tous les départements. Il pourra être élargi par convention à l'ensemble des fonciers publics, ceux des collectivités volontaires et de tous les établissements publics.

2 - Construire plus de logements adaptés aux besoins

Un autre frein constaté et spécifique à la région Paca indique que la proportion de logements sociaux est historiquement faible et que les logements du parc privé ne répondent pas assez aux besoins de la population. Afin de produire plus de logements, notamment sociaux, les partenaires signataires de la Charte se fixent, entre autres, comme objectifs, de privilégier la production de logement sociaux dans les communes SRU déficitaires en l'adaptant aux évolutions sociétales et aux besoins de la population, de développer des opérations d'acquisition-amélioration. Sur ce dernier point, la DREAL et l'ARHLM ont réuni pour la première fois sur ce sujet, les bailleurs sociaux et les territoires qui gèrent les crédits d'aide à la pierre en présence des services centraux du ministère du logement pour repérer les moyens techniques et financiers disponibles. Ils ont décidé ensemble de poursuivre cette mobilisation afin de trouver une solution adaptée à chaque projet.

3 - Accélérer la rénovation des logements

La région PACA est particulièrement concernée par l'habitat indigne et les copropriétés dégradées. Potentiellement, 139 000 logements sont indignes dans le parc privé et 21 000 copropriétés sont très fragiles. Si la problématique « habitat indigne » constitue fréquemment un volet des opérations programmées mises en œuvre sur les territoires, il existe en revanche peu de dispositifs de redressement de copropriétés. De plus, la mise en œuvre des Plans Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) est inégale suivant les territoires.

A travers la charte, l'État et le Conseil régional se sont par exemple engagés à mettre en place un appui technique auprès des collectivités et des opérateurs par le biais d'actions de capitalisation d'expériences et de formations spécifiques sur les outils de traitement des copropriétés dégradées. Les partenaires s'engagent aussi à poursuivre la rénovation thermique du parc social et à accélérer la reconstitution de l'offre en logements sociaux démolis dans les quartiers prioritaires politique de la ville.

4 - Faciliter l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées

La loi ALUR met en place plusieurs mesures relatives à la gestion de la demande et l'information du demandeur : nouveaux services enregistreurs, dossier unique, définition d'un droit à l'information du demandeur, mise en place des dispositifs de gestion partagée, organisation de la gestion nationale du système national d'enregistrement, plans de gestion et d'information des demandeurs.

Pour la gestion de leur contingent, les préfets bénéficient du Système Priorité Logement (SYPLO). Cet outil donnera une visibilité très fine, et en temps réel, du vivier de demandeurs prioritaires pour l'accès au logement par rapport au contingent réservé de l'État. Dans ce cadre, l'association des bailleurs et la fiabilité des interfaces seront des conditions de réussite.

5 - Construire des partenariats, faciliter les gouvernances et mobiliser les moyens de tous

Il apparaît important de mobiliser davantage encore d'acteurs pour avoir un effet accélérateur sur la sortie des opérations de logements, en particulier sociaux, mais aussi sur la mise en œuvre de projets d'aménagement durables.

Pour le logement social et la rénovation du parc privé, l'État et les délégataires des aides à la pierre réexamineront en tant que de besoin les conventions de délégation pour prévoir des moyens suffisants (moyens humains, techniques et financiers) pour atteindre des résultats à la hauteur des besoins et dans un souci d'harmonisation des pratiques.

6 - Accompagner la démarche par des actions d'animation, d'observation, d'étude et de promotion des politiques du logement et du foncier

Pour répondre efficacement aux enjeux d'amélioration quantitative et qualitative de l'offre de logements en région PACA, il convient de développer l'animation de partenariats, de partager **l'observation des territoires et de mettre en place des outils et des méthodes adaptés**. La déclinaison des enjeux nationaux doit être précisée en fonction des spécificités locales. Elle doit être fondée sur l'analyse des enjeux locaux tels que les besoins et l'offre de logements et d'hébergement, l'observation des coûts (loyer, immobilier) et la compréhension des filières de production du foncier.

Avec la charte, les partenaires s'engagent par exemple à construire dans chaque département les conditions de mise en place d'un observatoire, en particulier sur les loyers du parc privé. Ils s'engagent aussi à intervenir pour réguler le coût du foncier.

L'État et le Conseil régional définiront par ailleurs une méthodologie pour recenser les gisements de foncier, les qualifier, les prioriser, utiliser l'outil le plus approprié pour traduire ce potentiel en offre de logements. En réponse aux attentes des collectivités, des outils d'aide à la décision pourront être créés.

La signature de la charte d'engagement pour le logement et de mobilisation pour le foncier est le point de départ de nouvelles actions. Les collectivités seront pleinement associées en continu à cette démarche.

Les chiffres clés du logement social

	Provence-Alpes-Côte d'Azur	Ile de France	France entière
Parc locatif social au 1 ^{er} janvier 2013 (source INSEE)	292 536 logements	1 241 083 logements	4 727 954 logements
	Soit 1 logement social pour 17 habitants	Soit 1 logement social pour 10 habitants	Soit 1 logement social pour 13 habitants
% du parc locatif social par rapport à l'ensemble des logements en 2012	12,8 % (source DREAL)	24,7 % (source DRIHL)	16,5 % (source DRIHL)
Nombre de logements sociaux financés PLUS-PLAI-PLS en 2013 (source SISAL)	8 846 logements	31 074 logements	116 553 logements
	Soit 1,8 logements sociaux pour 1 000 habitants	Soit 2,6 logements sociaux pour 1 000 habitants	Soit 1,8 logements sociaux pour 1 000 habitants



Face à la crise du logement et à ses conséquences pour les ménages, la Région s'est engagée dans une politique volontariste afin mettre en œuvre le droit au logement. Elle a ainsi créé plusieurs dispositifs d'accompagnement des collectivités locales et des principaux opérateurs fonciers et du logement auxquels elle consacre près de 44 M€ par an. C'est dans ce contexte, qu'elle a souhaité s'engager dans la *Charte d'engagement pour le logement et de mobilisation pour le foncier*.

Zoom sur la politique régionale du logement et de l'habitat :

- Soutien à la réhabilitation énergétique et au cadre de vie du parc public de logements sociaux - plan « RHEA HLM ». Ces réhabilitations se feront dans le cadre de conventions triennales conclues avec des organismes de logement social. 15 M€ sont investis chaque année pour un objectif de 35 000 logements réhabilités.

- Soutien aux projets de restructuration et de rénovation urbaine. La Région s'engage contractuellement et financièrement dans des opérations de renouvellement urbain sur le territoire régional en partenariat avec les autres financeurs publics et les maîtres d'ouvrages impliqués.

- Soutien à la politique des villes pour la requalification des abords et des espaces extérieurs des immeubles de logements sociaux. La Région rend éligible les projets qui intègrent l'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite, le respect des principes de développement soutenable et l'intégration au projet de Gestion Urbaine de Proximité élaboré avec la commune et l'EPCI du territoire concerné.

- Soutien aux politiques locales de l'habitat répondant aux principes de renouvellement de la ville sur elle-même et de densification de l'habitat énoncés par la loi SRU. La Région s'attache à aider le parc privé social, un maillon de la chaîne du logement qui participe à l'équilibre du marché de l'immobilier pour des catégories de populations ayant de faibles ressources.

- Soutien à l'accès au logement des personnes défavorisées. La Région prend en compte une réalité sociale très présente sur le territoire régional. Ce dispositif s'adresse en particulier aux ménages cumulant des difficultés économiques et sociales et/ou en situation de mal logement, aux femmes faisant l'objet de violences, aux salariés saisonniers, aux jeunes, aux personnes âgées et handicapées et aux propriétaires occupants impécunieux.

La minoration des aides aux communes ne respectant pas la loi SRU

La Région a décidé de minorer de 20 % (2011) puis de 50 % (2014) ses aides à destination des communes visées par l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU), lorsque celles-ci font l'objet d'un constat de carence préfectoral pour non-respect du seuil des 20 % de logements sociaux. Les crédits mobilisés par cette minoration sont affectés à un fonds régional dédié à la production de logements pour les jeunes, population particulièrement fragilisée devant cette question du logement.

En deux ans, ce sont près de 700 000 € qui ont été versés à ce fonds. A la suite de son appel à manifestations d'intérêt « la Région se mobilise pour le logement des jeunes », 21 projets ont été retenus permettant de soutenir la production de plus de 200 logements locatifs à des prix abordables pour les jeunes.