



Lundi 10 juillet 2017

Logements sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur : le comité régional de l'hébergement et de l'habitat dresse le bilan

Stéphane BOUILLON, préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet des Bouches-du-Rhône, a présidé aujourd'hui, une nouvelle réunion du comité régional de l'hébergement et de l'habitat (CRHH) qui réunit les acteurs du logement en Provence-Alpes-Côte d'Azur
Au programme notamment : examiner la situation des communes qui ne comptabilisaient pas suffisamment de projets de logements sociaux entre 2014 et 2016.

Afin de répondre aux enjeux sociaux et économiques de la région, la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) avait fixé un objectif de 48 271 logements locatifs sociaux répartis sur 166 communes de la région PACA entre 2014 et 2016.

Avec 63 % de l'objectif réalisé – soit 30 384 logements –, ce résultat qui est en net progrès par rapport au dernier bilan triennal, témoigne de l'engagement de l'État et de la mobilisation des acteurs du logement social. Une action collective dont le préfet a souligné l'impérieuse nécessité d'être maintenue, particulièrement en 2017, première année de période triennale, dans une région qui comptabilisait 120 000 demandes de logements sociaux en 2016. Le logement social est essentiel à l'équilibre des territoires ; il participe à l'attractivité de notre territoire, non seulement par l'offre d'habitat qu'il propose mais également par son impact économique : en 2016 il représente en région 1,2 milliard d'euros de travaux pour les entreprises du Bâtiment & 19 300 emplois maintenus ou créés dans la filière Bâtiment selon une récente étude du Carecpaca.

Près de 60 communes ont signé un contrat de mixité sociale en région

Afin de favoriser le développement de l'offre de logements sociaux dans les communes déficitaires, et contribuer à l'effort de solidarité nationale, le gouvernement a proposé des outils mobilisables par les communes, les EPCI, les établissements publics fonciers, les bailleurs sociaux et les services de l'État. Il s'agit de proposer aux communes de rentrer dans une démarche partenariale au travers un contrat de mixité sociale (CMS). Les CMS permettent de mettre en place une stratégie foncière et d'urbanisme avec des engagements programmés et opérationnels pour répondre au besoin en logements sociaux. Depuis février 2016, 59 communes ont signé un CMS en PACA.

Procédure de carence : le CRHH émet un avis favorable pour « carencer » 64 communes de la région

Après un examen conjoint avec les municipalités n'ayant pas rempli leur objectif de production de logements sociaux, les préfets de département ont proposé de « carencer » 64 communes au CRHH qui a émis un avis favorable.

Cet examen a pris en compte leurs contraintes géographiques ayant un impact fort sur le foncier – type PRI par exemple –, leurs contraintes légales et les efforts déployés par la collectivité (mobilisation de foncier, respectant ses engagements pris lors de la signature un contrat de mixité sociale, motivées par un rapport détaillé, réalisation de 80 % des objectifs triennaux cumulés...).

Une décision qui entraîne des conséquences importantes pour ces communes carencées :

- des pénalités financières dont une participation obligatoire au financement de la production de logement social et le cas échéant une majoration de leur prélèvement,



- le transfert d'une partie des prérogatives des maires au préfet, en particulier le transfert du droit de préemption, mais aussi depuis la loi du 27 janvier – relative à l'égalité et la citoyenneté – le transfert des droits de réservation dont dispose la commune sur des logements sociaux existant,
- la limitation de l'exercice du droit des sols du maire,
- l'obligation de prévoir 30 % de logements locatifs sociaux (hors prêt locatif social) au minimum lors de toute opération de construction de logements de taille significative.

Les prélèvements sur le dernier exercice se sont élevés à 10,5 millions d'euros et les majorations à 6,5 millions d'euros, réinjectés ensuite pour partie auprès des délégataires des aides à la pierre et pour l'autre partie auprès de l'établissement public foncier (EPF) pour d'autres projets de constructions de logement.

Des possibilités nouvelles d'exemption au titre de la loi égalité et citoyenneté

La loi égalité et citoyenneté redéfinit des critères d'exemption d'obligations SRU.

Les EPCI font actuellement remonter les propositions d'exemption aux préfets. Celles-ci seront examinées sur la base de 2 critères issus du décret du 5 mai 2017 :

- situation de la commune hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et insuffisance de la connexion aux bassins d'activité et d'emploi par les services de transport public urbain,
- inconstructibilité de la moitié du territoire urbanisé de la commune.

Les prochaines étapes sont :

- transmission à la commission nationale de la liste des communes proposées à l'exemption par le préfet de région assortie de son avis d'ici la fin du mois de septembre,
- la commission nationale « SRU » émet un avis sur la liste des communes concernées d'ici la fin du mois d'octobre,
- publication du décret listant les communes exemptées d'ici la fin de l'année.

Contacts Presse :

Service communication de la préfecture de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur

pref-communication@bouches-du-rhone.gouv.fr

04 84 35 41 34

Service communication de la DREAL

laetitia.contet@developpement-durable.gouv.fr

04 88 22 61 08