

An architectural drawing or floor plan in black and white, showing various rooms, corridors, and structural elements. The drawing is tilted slightly to the right.

COMITE LOCAL
de l'HABITAT
juin 2020
(Dématérialisé)





Mot d'introduction de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes

Bien que la situation sanitaire soit, à ce jour, en nette amélioration et que nous pouvons espérer progressivement un retour à des organisations de travail moins contraintes, il m'a semblé prématuré d'envisager une réunion du Comité Local de l'Habitat, dans la configuration habituelle, avec plus de cent participants.

Je tenais toutefois à maintenir un temps d'information, certes plus « descendant » qu'à l'accoutumée, pour faire, tout d'abord, un retour sur une année 2019 marquée par une forte dynamique de programmation de logements locatifs sociaux, puis pour aborder les temps forts de ce second semestre 2020, forcément impacté par la crise, et notamment le calendrier du bilan triennal 2017-2019.

C'est également l'occasion de revenir, sous forme de brèves, sur quelques actualités intervenues depuis notre dernier CLH d'octobre 2019.

Je ne doute pas que le prochain CLH, en octobre, puisse à nouveau être l'occasion de se retrouver en présentiel.



Mot d'introduction de Madame Dominique ESTROSI-SASSONE

Je remercie monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes de me donner la possibilité de m'adresser à vous dans ce format particulier. La production de logement abordable sur notre territoire demeure un enjeu essentiel et comme vous le verrez à la lecture de ce document nous n'avons pas à rougir de notre bilan 2019. Même sans choc de l'offre, les résultats sont là, preuve de la dynamique et de l'engagement de l'ensemble des acteurs.

A contrario, 2020 sera une année bien morose, outre les conséquences sociales, la crise du Covid-19 a fragilisé le mode d'organisation de la production, et a mis en lumière de profondes inégalités quant aux conditions de logement de nos concitoyens.

Nous le savons, les objectifs 2020 ne pourront être atteints, toute la chaîne du logement a été profondément impactée. Si les chantiers ont bien redémarré, cette reprise se fait en mode dégradé avec des surcoûts et une baisse de productivité importante, conséquence des règles sanitaires qui s'imposent et qu'il ne s'agit pas ici de contester.

Cependant, malgré ce contexte je sais que chacun est mobilisé, que nous resterons collectivement engagés, prompts à nous saisir de toutes les opportunités contribuant à améliorer l'offre en logement social de qualité, dans le respect des projets de territoire portés par les élus.



1. Production de logements locatifs sociaux

Bilan de la production 2019 et objectifs 2020

2. Les Brèves

Actualités intervenues depuis le CLH du 4 octobre 2019



1. *Production de logements locatifs sociaux*

Les résultats obtenus pour la programmation de 2019 sont les meilleurs dans le département depuis la mise en place de la loi SRU. Ce bilan positif repose sur un engagement collectif et une mobilisation de tous les acteurs de la production de logements : les élus, les bailleurs, les promoteurs, les délégataires des aides à la pierre, les financeurs et les services de l'État.

Ces résultats sont encourageants et illustrent une dynamique à l'œuvre depuis plusieurs années. Il convient désormais de concrétiser cette programmation par la construction et la livraison effective des logements.

Il convient également de maintenir voire d'intensifier cette dynamique. Cette année électorale, qui aura vu renouveler ou confirmer les exécutifs locaux, constitue une bonne opportunité pour conforter ou initier une nouvelle dynamique.

Bilan de la production 2019 et objectifs 2020

A. Bilan de la production

En 2019, **3372 logements locatifs sociaux** ont été agréés dans le département selon la répartition suivante :

927 PLAI, 1313 PLUS et 1132 PLS.

Il s'agit du meilleur résultat jamais enregistré dans le département, dépassant les perspectives annoncées lors du CLH d'octobre 2019.



Bilan de la production 2019 et objectifs 2020

a) Les résultats 2019 par territoire, par rapport aux objectifs CRHH et par type de produit

	Objectif 2019	PLAI	PLUS	PLS	Total
Hors délégataire	1352	242	460	711	1413
MNCA	1721	574	592	386	1552
CASA	598	111	261	35	407
Total	3671	927	1313	1132	3372



Bilan de la production 2019 et objectifs 2020

b) Les résultats par produit spécifique au regard des objectifs CRHH

PLAI adaptés

objectif CRHH : 93 - Résultat : 75 logements

(Répartition : DDTM : 3 – MNCA : 56 – CASA : 16)

dont 3 structures (63 logements) et 12 logements diffus

Logement étudiants et jeunes actifs

objectif CRHH : 282 - Résultat : 239 (3 dossiers)

Pensions de famille

objectif CRHH : 33 - Résultat : 62 logements (3 dossiers)



Bilan de la production 2019 et objectifs 2020

c) Les caractéristiques de la production

- 97% des logements agréés se situent dans les communes déficitaires en LLS
- 63% des logements en VEFA
- La production est répartie entre 20 bailleurs



Bilan de la production 2019 et objectifs 2020

B. Objectifs CRHH 2020 :

Les objectifs validés par le CRHH du 3 mars 2020, supérieurs aux résultats obtenus pour 2019, peuvent paraître trop ambitieux au regard de l'impact de la crise sanitaire sur le montage des projets. Ils restent toutefois cohérents avec le besoin impérieux de produire davantage de LLS dans un département caractérisé par une tension extrêmement forte dans l'accès au logement.

	PLAI	PLUS	PLS	Total
Hors délégataire	455	585	260	1300
MNCA	602	775	344	1721
CASA	175	225	100	500
Total	1232	1585	704	3521



Bilan de la production 2019 et objectifs 2020

Les objectifs spécifiques

Les objectifs fixés pour trois types spécifiques de logements mettent l'accent sur des besoins particuliers, là également en lien direct avec la tension observée dans l'accès au logement. Ils ont été définis en fonction de réelles capacités à faire et repose souvent sur des projets déjà identifiés.

	PLAI adapté	étudiants	Pensions de famille
Hors délégataire	10	0	20
MNCA	60	121	60
CASA	10	0	0
Total	80	121	80



2. Les brèves

Actualités intervenues depuis le CLH du 4 octobre 2019

- **Logement des jeunes de moins de 30 ans : article 109 de la loi ELAN**

Le décret n° 2019-624 du 21 juin 2019 permet à la commission d'attribution d'attribuer de manière dérogatoire (hors contingent préfet) des logements à des jeunes de moins de 30 ans.

- Le CRHH a fixé qu'a minima une opération par département fasse appel à ce dispositif



Les brèves

Actualités intervenues depuis le CLH du 4 octobre 2019

▪ **Note technique sur l'Usufruit Locatif Social du 22 octobre 2019**

Rappel de certains points de vigilance relatifs au développement d'opérations en ULS :

- Veiller à la durée et à l'anticipation de la fin du conventionnement
- Obligations de relogement vis à vis des locataires
- Vérifier l'opportunité des opérations
- Contrôler les conditions de l'exonération de TFPB

Le recours à l'ULS doit demeurer exceptionnel.



Les brèves

Actualités intervenues depuis le CLH du 4 octobre 2019

▪ **Rappel sur Suivi et Programmation des Logements Sociaux et la dématérialisation**

- Nécessité de saisir la programmation dans l'outil SPLS (*mail de rappel adressé aux bailleurs le 5 juin 2020*)
- Possibilité offerte aux maîtres d'ouvrage de déposer les demandes d'agrément et de paiement dans l'outil sous forme dématérialisée (Voie à privilégier à l'heure actuelle)

Les brèves

Actualités intervenues depuis le CLH du 4 octobre 2019

▪ **Art 55 loi SRU : Réalisation du bilan triennal 2017-2019**

- Engagement des procédures de constat de carence et de la phase d'échanges contradictoires de deux mois avec toutes les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs triennaux quantitatifs et/ou qualitatifs, envoi des courriers :

-**A compter du 10 juin** pour les communes dotées d'un exécutif élu fin mai

-**A compter du 6 juillet** pour les autres communes.

- Tenue des commissions locales SRU entre mi-août et mi-septembre 2020 (phase d'échange avec les collectivités, les bailleurs et l'État)

- Signature des arrêtés de carence par le Préfet avant le 31 décembre 2020



Les brèves

Actualités intervenues depuis le CLH du 4 octobre 2019

▪ « Denormandie » dans l'ancien (1/2)

Le dispositif Denormandie est une aide fiscale accordée dans le cadre d'un investissement locatif. Il est destiné à encourager **la rénovation dans l'ancien** pour répondre aux besoins de logement des populations, dans la continuité du plan national de lutte contre le logement insalubre.

Ce dispositif prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu accordée aux particuliers achetant un logement à rénover dans une des 222 villes qui ont signé des conventions dites « **Cœur de ville** » ou dans les communes qui mettront en place une **opération de revitalisation des territoires (ORT)**. Grasse et Vallauris sont concernées dans le 06.



Les brèves

Actualités intervenues depuis le CLH du 4 octobre 2019

- **« Denormandie » dans l'ancien (2/2) : Le dispositif Denormandie est-il compatible avec une subvention Anah et le conventionnement Anah ?**

Pour le bénéfice de la subvention de l'Anah

Toutes autres conditions par ailleurs remplies, les bailleurs qui souhaitent entrer dans le dispositif peuvent également bénéficier d'une subvention de l'Anah pour les travaux de rénovation réalisés qui entrent dans la liste des travaux subventionnables. Ce cumul sera possible pour les logements rénovés qui :

- sont achevés depuis au moins 15 ans (toutefois le financement de l'Anah peut également porter sur la transformation d'usage).
- feront l'objet d'un conventionnement avec l'Anah à niveau intermédiaire, social ou très social ;
- seront loués pour une durée minimale de 9 ans aux conditions de loyers fixées par l'Anah (PA).

Pour le dispositif Cosse / Louer abordable et le conventionnement sans travaux

Le bénéfice du dispositif Denormandie est incompatible avec le bénéfice de la déduction Cosse / Louer abordable, même si le logement subventionné fait l'objet d'une convention avec l'Anah. Ainsi, un bailleur qui voudra cumuler l'avantage du dispositif Denormandie et une subvention de l'Anah devra conventionner son logement aux conditions de l'Anah mais ce conventionnement ne lui permettra pas de bénéficier de la déduction fiscale sur les revenus fonciers de 15 % à 85 % prévu pour Louer abordable. De même un conventionnement sans travaux sera sans objet pour le bénéfice de Louer abordable.



Actualités intervenues depuis le CLH du 4 octobre 2019

■ **Prolongation du dispositif d' « accélération » de la lutte contre l'habitat indigne**

Les Alpes-Maritimes ont été désignées avec 5 autres départements métropolitains comme territoires d'accélération en matière de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

Outre, le renforcement du dispositif législatif avec la loi ELAN, les moyens alloués à l'Anah pour traiter l'habitat indigne ont été complétés selon deux axes en 2019.

Ce dispositif a été prolongé pour l'année 2020

Financement des travaux d'office :

En cas de propriétaires défaillants, le financement des travaux d'office réalisés par les collectivités est porté à 100 % du montant hors taxe de la dépense subventionnable, sans plafond.

Majoration des subventions :

Le taux des subventions est majoré selon la nature des travaux réalisés par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs en parties privatives.

Les brèves

Actualités intervenues depuis le CLH du 4 octobre 2019

▪ **Calendrier de clôture de la fin du premier programme ANRU (PNRU)**

2020 marque la fin du programme national de rénovation urbaine.

- La date limite de demande de solde pour les opérations du PNRU est fixée au 31 décembre 2020,
- Trois projets concernés dans le département : les PRU des Moulins et de l'Ariane phase II à Nice et le PRU de Grasse, 41 opérations au total doivent être soldées,
- Le courrier de la délégation territoriale du 13 mars 2020 et la note du directeur général de l'ANRU rappellent les modalités :
 - opérations déjà livrées : demande de solde à adresser avant le 30/6/2020
 - opérations livrées courant 2020 : dossiers de solde à adresser avant le 31/10/2020, avec une possibilité de dépôt dans des cas exceptionnels jusqu'au 31/12/2020.



Les brèves

Actualités intervenues depuis le CLH du 4 octobre 2019

- **ANRU : la convention NPNRU Grasse « Grand centre » est signée ! (1/2)**

Dans la continuité du premier programme ANRU, le projet NPNRU « Grasse-Grand centre » vise à :

- **redonner une attractivité résidentielle** par la diversification de l'offre et le traitement de l'habitat ancien dégradé et par l'ouverture du centre-ancien vers les autres quartiers de Grasse,
- **redynamiser le centre-ville** en créant un campus multi site pour accueillir un nouveau type de public,
- **conforter la fonction touristique et patrimoniale** avec la mise en valeur des éléments remarquables et la création d'une boucle commerciale au cœur du quartier.



Les brèves

Actualités intervenues depuis le CLH du 4 octobre 2019

- **ANRU : la convention NPNRU Grasse « Grand centre » est signée ! (2/2)**

Sur la base d'un coût total du projet de 33 M€ HT, l'enveloppe de concours financiers accordée par **l'ANRU s'élève à 9,4 M€** dont 9,14 M€ de subventions et 262 K€ de prêts bonifiés.

Le processus de signature électronique a permis à tous les partenaires de signer la convention en un mois et demi.

Le Préfet de département a clos le circuit de **signature le 28 avril 2020** pour le compte de l'État et de l'ANRU.



Conclusion

Ce second semestre 2020 sera donc intense en ce qui concerne la politique de l'habitat. Tout d'abord, la procédure de bilan SRU va constituer, outre l'analyse quantitative de résultats, un temps d'échanges précieux avec les collectivités pour aborder la production de logements locatifs sociaux (LLS) dans nos territoires. Ensuite, la programmation de logements sociaux revêt cette année un caractère bien particulier compte tenu de la crise sanitaire et de son impact dans le montage de projet. La mobilisation de tous pour maintenir la dynamique sera plus que jamais requise.

Le parc privé, avec les dispositifs permettant de mobiliser, améliorer et capter des logements afin de contribuer à l'offre en logements abordables, constitue également un enjeu majeur à aborder en parfaite articulation avec la production de LLS.

Cette année, l'engagement collectif des acteurs du logement est primordiale pour ne pas subir dans les années à venir les conséquences d'une moindre production de logements abordables du fait de la crise sanitaire.



Conclusion

Ce Comité Local de l'Habitat dématérialisé peut vous sembler frustrant par rapport à la qualité et à la richesse de nos échanges lors des réunions plénières, mais il permet de vous faire part d'informations indispensables et nécessaires à la poursuite de notre travail partenarial incontestable.

N'hésitez pas à transmettre au service « Habitat Renouvellement urbain » de la DDTM, toute remarque ou question que les informations synthétisées dans le présent document pourraient susciter (ddtm-shru@alpes-maritimes.gouv.fr).

Je vous renouvelle mes remerciements pour votre implication et vous donne rendez-vous en présentiel, si le contexte le permet, en octobre 2020, d'ici là, poursuivons nos efforts pour tendre vers l'objectif assigné.