

COMITE LOCAL
de l'HABITAT
décembre
2020
(Dématérialisé)



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

Nous n'avons pas pu nous réunir pour tenir le Comité Local de l'Habitat programmé le 5 octobre, initialement pour tenir compte de l'évolution de la situation sanitaire, déjà sensiblement dégradée il y a un mois, mais la tragique actualité des intempéries d'intensité exceptionnelle du 2 octobre est entre temps venue impacter notre quotidien.

Depuis cette date, tous les acteurs sont mobilisés pour gérer la crise, reloger les habitants, ré-équiper les communes, retrouver une desserte et un fonctionnement corrects des vallées pour ensuite envisager une reconstruction.

Si l'ordre du jour de ce CLH n'intègre pas de sujet directement en lien avec ces événements, je tiens à saluer les EPCI, communes, bailleurs et associations qui se sont investis dans l'accueil et le relogement des personnes évacuées de leur logement.

Enfin, malgré ce contexte difficile, nos objectifs annuels de production de logements sociaux demeurent, peut-être de manière encore plus affirmée. A ce jour, le nombre de logements agréés est très en retrait par rapport à l'année passée, je ne peux qu'insister sur la nécessité de concrétiser les derniers projets restés en attente.

Je sais pouvoir compter sur l'engagement de tous les acteurs du logement pour parvenir à maintenir une bonne dynamique d'agréments.



Mot d'introduction de Monsieur Anthony Borré

C'est à nouveau dans un format « dématérialisé » que je remercie Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes de me donner la possibilité de m'adresser à vous. L'année 2020 restera une année particulière avec, malgré tout, des perspectives de production de logements sociaux correctes compte tenu du contexte. Ainsi, la Métropole a prévu d'agréer d'ici la fin d'année 1255 LLS soit près de 73% de l'objectif du Programme Local de l'Habitat.

En cette période de crise économique, le Fonds de Solidarité Logement est plus que jamais un dispositif incontournable dans la politique d'inclusion par le logement : pour exemple, nous observons une augmentation de 34 % du nombre de demandes d'aides financières entre 2019 et 2020 (1766 dossiers en 2019 contre 2332 en cette fin 2020). Je nous sais capable d'adapter nos organisations afin de réduire les délais d'instruction et répondre rapidement aux besoins des ménages les plus vulnérables.

Par ailleurs, je tenais à saluer ici les efforts mis en œuvre par l'ensemble des acteurs du logement pour venir en aide aux ménages sinistrés du haut pays. Des moyens humains et financiers considérables ont été déployés pour aider matériellement ou reloger ces familles en détresse.



1. Production de logements locatifs sociaux

Logement social : point d'avancement de la programmation 2020 et du bilan triennal SRU 2017-2019

2. Présentation des travaux de la CCI dans le cadre du Plan de Relance

3. Mise en oeuvre territoriale de la réforme des attributions dans les Alpes-Maritimes

4. Priorisation des publics au regard du relogement suite au déconfinement lié à la COVID 19 et la mobilisation des acteurs du logement

5. Les Brèves

Actualités intervenues depuis le CLH dématérialisé de juillet 2020



1. Production de logements locatifs sociaux

La programmation 2020 affiche un net recul par rapport à 2019 dû aux conséquences de la crise sanitaire et à l'installation tardive des conseils municipaux.

| Perspectives LLS 2020 | Objectifs CRHH | Perspectives fin 2020 Fourchette haute | Nombre de LLS financés au 25/11/2020 | Intention des bailleurs (SPLS) |
|----------------------------|----------------|--|--------------------------------------|--------------------------------|
| Hors délégataires | 1300 | 557 | 280 | 639 |
| Métropole Nice Côte d'Azur | 1721 | 1255 | 157 | 885 |
| CA de Sophia Antipolis | 500 | 557 | 27 | 700 |
| Total | 3671 | 2369 | 464 | 2224 |



1. *Production de logements locatifs sociaux*

Bilan triennal SRU 2017-2019

41 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU au 01/01/2019, dont 2 disposent d'un taux de LLS supérieur à 25%.

- Bilan quantitatif :
 - 6 communes disposent d'un taux de réalisation > 100 %
 - 10 communes disposent d'une taux compris entre 50 % et 100 %
 - 16 communes disposent d'un taux compris entre 10 % et 50 %
 - 4 communes disposent d'un taux compris entre 0 % et 10 %
 - 3 communes disposent d'un taux inférieur ou égal à 0 %
 - Bilan qualitatif :
 - PLAI ou assimilés (>30%) :
 - 7 communes ont atteint ou dépassé l'objectif,
 - 10 communes ont presque atteint l'objectif (à 5 % près)
 - PLS ou assimilés (< à 20 % ou < 30 % de production maximale) :
 - 16 communes ont respecté l'objectif, 1 ayant un objectif presque atteint
- La procédure d'intention de carence a été lancée pour 35 communes.

1. *Production de logements locatifs sociaux*

PLH DECEMBRE 2020



Bilan triennal SRU 2017-2019

Premier retour à l'issue des 35 commissions SRU, expressions des communes :

- Des objectifs ressentis comme de plus en plus déconnectés de la capacité à faire,
- Des objectifs PLH globalement respectés,
- Des injonctions qui se cumulent sur le plan réglementaire,
- Des difficultés de plus en plus importantes pour concilier contraintes du territoire et projets immobiliers,
- Un coût et une rareté du foncier qui rendent de plus en plus difficile l'équilibre financier des opérations, et qui conduisent à développer des opérations de renouvellement urbain, plus complexes et plus longues.
- La nécessité de mieux étaler dans le temps la programmation pour une meilleure intégration des populations sur le territoire.

Suite du calendrier :

- 17 novembre 2020 : avis de la commission nationale SRU
- 16 décembre 2020 : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,
- avant fin 2020 : notification des arrêtés de carence aux communes concernées



2. Présentation des travaux de la CCI dans le cadre du Plan de Relance

La CCI Nice Côte d'Azur était déjà intervenue pour présenter en CLH ses missions et les actions menées rentrant dans le domaine de la production de logements.

A défaut d'une présentation de vive voix et d'une séquence pouvant donner lieu à des échanges entre les différents acteurs de l'habitat présents lors du CLH prévu début octobre 2020, vous trouverez en pièce jointe une synthèse de la contribution de la CCI Nice Côte d'Azur au plan de relance de la filière immobilière.



3. Mise en oeuvre territoriale de la réforme des attributions dans les Alpes-Maritimes

1/3

La réforme des attributions de logements sociaux est encadrée par la loi ALUR de mars 2014 (article 97), et a été complétée par la loi Égalité Citoyenneté de janvier 2017, particulièrement sur des aspects de mixité sociale et de mobilisation accrue de l'ensemble des contingents réservataires pour le logement des publics prioritaires.

La loi Elan apporte également des compléments notamment sur la **gestion des contingents en flux et non plus en stock** ou encore sur **l'évolution des commissions d'attribution** Logement (CAL) en commissions d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

Les objectifs de la réforme des attributions :

- simplifier les démarches du demandeur et le rendre acteur de sa demande ;
- améliorer la transparence du processus d'attribution et la lisibilité dans le parcours du demandeur ;
- assurer une meilleure efficacité dans le traitement des demandes et une plus grande équité dans le système d'attribution des logements.

Sont tenus d'élaborer une CIL :

- Les établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) en application du dernier alinéa du IV de l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- Les EPCI ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).



3. Mise en oeuvre territoriale de la réforme des attributions dans les Alpes-Maritimes

2/3

Sur les 7 EPCI des Alpes-Maritimes, 3 disposent d'un PLH exécutoire : MNCA, CASA et la CAPG. Ils ont été rejoints par la CARF et la CACPL qui ont produit leur PLH courant 2019.

La gouvernance est assurée par la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL) coprésidée par le président de l'EPCI et le Préfet**. La CIL adopte des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs concernant : les attributions et les mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire ; les modalités de relogement des personnes relevant du PDALHPD, déclarées prioritaires au titre du DALO ou relevant des projets de renouvellement urbain ; ainsi que les modalités de coopération inter-partenaire.

Trois CIL ont été constituées dans le département :

- en 2016 pour MNCA,
- en 2017 pour la CASA,
- en 2019 pour la CAPG.

Les orientations de la CIL fixent des engagements chiffrés aux différents partenaires et sont déclinées de la manière suivante :

- **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID)** : ce plan décrit l'état des lieux de la gestion de la demande sur le territoire, fixe un programme d'actions et un calendrier de réalisation. Il s'agit notamment de mieux informer le demandeur de logement social, tant sur l'offre et les délais d'attente que sur l'instruction de sa demande (modalités d'enregistrement, état d'avancement, date de passage de CAL,...).

- validation par la CASA le 20 janvier 2017
- validation par la MNCA le 25 février 2019



3. Mise en oeuvre territoriale de la réforme des attributions dans les Alpes-Maritimes

3/3

- **Le document cadre en matière d'attribution de logements sociaux** : Il décrit les orientations intercommunales définies par la CIL en matière d'accès et d'attributions de logements sociaux sur son territoire, au vu des nouvelles réglementations. Il comporte les objectifs en matière de mixité sociale et d'équilibre territorial, les modalités d'attributions et de mutation en QPV/hors QPV et de relogement des ménages prioritaires (loi LEC), les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires, ainsi que l'harmonisation des jurisprudences des commissions d'attribution.

→ Validé par la CASA lors de la CIL du 24 janvier 2019,

→ Validé par la MNCA lors de la CIL du 29 novembre 2019

→ Projet de la CAPG en cours de finalisation

- **La convention intercommunale d'attributions (CIA)**, prévue par l'article L.441 – 1 -5 du code de la construction et de l'habitation : Elle traduit de manière opérationnelle les orientations du document cadre adopté par la CIL et approuvé par le préfet et le président de l'EPCI. Elle définit pour chaque bailleur des objectifs quantitatifs de relogement en QPV et hors QPV pour assurer la mixité sociale, un objectif d'attributions de logements aux ménages DALO et demandeurs prioritaires. Elle définit aussi pour chaque réservataire les conditions de désignation des candidats présentés en commission d'attribution.

→ Validé par la MNCA lors de la CIL du 30 septembre 2020

→ Présentation pour validation par la CASA lors de sa CIL du 2 décembre 2020

→ Projet de la CAPG en cours de finalisation

La dernière étape de cette réforme, sera – pour tous - le passage à la gestion en flux des attributions de logement et la cotation de la demande de logement social, prévus pour le dernier trimestre 2021. La DREAL PACA a animé deux séminaires en visio-conférence en octobre et novembre dernier sur cette thématique auquel ont été conviés l'ensemble des acteurs du département.



4. La priorisation des publics au regard du relogement suite aux intempéries et au déconfinement et la mobilisation des acteurs du logement

Les intempéries de l'hiver 2019 et la crise sanitaire liée au COVID-19 ont fortement pesé sur les dispositifs de mise à l'abri et d'hébergement d'urgence.

Actuellement dans les Alpes-Maritimes, plus de 400 foyers représentant un millier de personnes sont pris en charge dans les différents dispositifs d'hébergement d'urgence, saturant ces derniers. Une mobilisation de l'ensemble des acteurs du logement – aussi bien les bailleurs que l'ensemble des réservataires – est nécessaire pour accompagner vers le logement ces familles en lien avec le SIAO.

Les intempéries dévastatrices de début octobre 2020 sur le bassin est du département viennent augmenter le nombre de personnes devant être mises à l'abri puis relogées.

Le 12 octobre s'est tenu le premier comité de pilotage du relogement des sinistrés sous le pilotage de la Préfecture en association avec le Conseil Départemental, la Métropole Nice Côte d'Azur et l'ensemble des bailleurs pour définir les modalités de travail.

Le parc social est fortement mobilisé pour offrir une offre de relogement à travers des conventions temporaires d'occupation dans l'attente de la formalisation du projet de relogement définitif des personnes sinistrées. Le parc privé se trouve également mis à contribution.



5. Les brèves

Actualités intervenues depuis le CLH de juillet 2020

France Relance : subvention aux bailleurs sociaux pour accélérer la rénovation des passoires thermiques

Afin d'accompagner la restructuration lourde et la rénovation énergétique des logements sociaux, le plan de relance prévoit la mise à disposition de 500 M€ répartis sur 2021 et 2022.

Cette enveloppe doit permettre de **rénover une partie du parc de logement social aujourd'hui vétuste, inadapté et présentant de faibles performances thermiques** en finançant des opérations pour lesquelles l'équilibre financier peine à se concrétiser sans subventions complémentaires.

La programmation 2021 de cette enveloppe sera adoptée au cours d'un conseil d'administration exceptionnel du FNAP début novembre.

La DREAL PACA a donc sollicité les bailleurs sociaux par l'intermédiaire de l'ARHLM et les gestionnaires des aides à la pierre pour recenser ces opérations. L'URHAJ a identifié les opérations de foyers de jeunes travailleurs.



5. Les brèves

Actualités intervenues depuis le CLH de juillet 2020

Synthèse des éléments reçus

20 organismes hlm et collectivités ont répondu à l'enquête.

85 opérations ont été identifiées comprenant 9543 logements :

- 7 opérations concernent des foyers de jeunes travailleurs (555 logements)
- 78 opérations concernent des logements familiaux (8 988 logements).

Parmi l'ensemble des opérations, 52 font l'objet d'une rénovation énergétique et 33 font l'objet d'une rénovation énergétique + restructuration lourde.

Parmi l'ensemble des logements :

- 294 sont étiquetés F ou G avant les travaux
- 1077 sont étiquetés E avant les travaux
- 3 111 sont étiquetés D avant les travaux
- 3 757 sont étiquetés C, ou B avant les travaux

Soit 9543 logements identifiés et 273 M€ de travaux pour PACA

Pour les Alpes-Maritimes : 1 983 logements recensés pour une estimation de 37 M€ de travaux

Les nécessaires arbitrages sont donc à venir ...



5. Les brèves

Actualités intervenues depuis le CLH de juillet 2020

Simplification du document cadre PLAI adaptés

Le conseil d'administration du FNAP qui s'est déroulé le 8 juillet dernier a adopté une simplification du document cadre "présentation du programme et modalités d'octroi de la subvention PLAI Adapté" :

- assouplissement du cadre de mise en œuvre de la gestion locative adaptée, en limitant l'exigence à une implication renforcée des services de gestion locative des bailleurs sociaux pour le suivi des ménages afin de prévenir toute situation de rupture et en renvoyant aux crédits du fonds d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) la mise en place d'un accompagnement spécifique pour les ménages dont la situation le justifie ;
- possibilité, à l'échelle de chaque région, de définir des forfaits/montants indicatifs de subvention par logement, selon les caractéristiques des opérations et l'effort sur les loyers/redevances, de manière à permettre l'équilibre financier des opérations ;
- clarification des modalités de revalorisation des loyers, qui se voient appliquer le droit commun.



5. Les brèves

Actualités intervenues depuis le CLH de juillet 2020

Lutte contre l'habitat indigne

Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations

Trois objectifs :

1°) **harmoniser et simplifier les polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne** : création d'une nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles bâtis (au lieu des 13 actuelles). Cette police déterminera l'autorité compétente pour déclencher la procédure en fonction du fait générateur : le préfet pour la santé des personnes (insalubrité) et les maires et présidents d'EPCI pour la sécurité des personnes (péril, incendie..).

2°) **permettre aux maires de mieux traiter les situations d'urgence** : en cas de danger urgent, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire les mesures indispensables pour écarter ce danger. Ces mesures doivent présenter un caractère provisoire. Toutefois, lorsqu'une autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète sur ordonnance du juge judiciaire statuant en matière des référés, rendue à sa demande.



5. Les brèves

Actualités intervenues depuis le CLH de juillet 2020

3°) **favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne** : limitation de la possibilité pour un président d'EPCI de refuser d'exercer les pouvoirs de police transférés par les communes membres. Dorénavant, ce refus ne pourra avoir lieu que si au moins la moitié des maires s'est opposée aux dits transferts ou si les maires s'étant opposés au transfert représentent au moins 50 % de la population de l'EPCI. Le transfert pourra intervenir au fil de l'eau et pas uniquement dans les 6 mois qui suivent l'élection du président de l'EPCI.



5. Les brèves

Actualités intervenues depuis le CLH de juillet 2020

Aides à l'habitat du parc privé : ANAH

Un des objectifs du Plan de relance est d'amplifier l'efficacité des aides à la rénovation énergétique de l'habitat privé grâce à l'augmentation du budget du dispositif MaPrimeRénov' de l'Anah de 2 milliards d'euros sur 2021-2022 :

- Renforcement du soutien à la rénovation énergétique des logements : élargissement de MaPrimeRénov' à l'ensemble des propriétaires occupants,
- Ouverture de MaPrimeRénov' aux propriétaires bailleurs et aux copropriétés,
- Bonus proposé par MaPrimeRénov' pour sortir les logements du statut de passoire énergétique (étiquette énergie F ou G),
- Encouragement à la rénovation globale,
- Financement d'une partie de l'Assistance à Maîtrise d'ouvrage,



5. Les brèves

Actualités intervenues depuis le CLH de juillet 2020

- ***Aides à l'habitat du parc privé : ANAH***

Action Logement à travers son Plan d'Investissement Volontaire intervient également en matière de rénovation des logements pour les salariés/retraités du secteur privé :

- Travaux d'adaptation du logement (salle de bain et sanitaires) au vieillissement ou à la dépendance (5 000 € maximum),
- Travaux de rénovation énergétique pour les propriétaires occupants (20 000 € maxi) et propriétaires bailleurs (15 000 €) dans les communes du Moyen et Haut-Pays et possibilité d'un prêt avantageux pour financer le reste à charge des travaux.



5. Les brèves

Actualités intervenues depuis le CLH de juillet 2020

Révision du Schéma départemental d'accueil et de l'habitat des Gens du Voyage

Le préfet a décidé lors de la dernière commission consultative des Gens du voyage, le 29 septembre 2020, de lancer une étude pour mieux appréhender les besoins des gens du voyage. Le département des Alpes-Maritimes accuse un retard important en matière d'accueil et d'habitat pour les GDV.

Il a souhaité une forte mobilisation et implication de tous les EPCI, désormais compétents en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires permanentes, des aires de grand passage et des terrains familiaux locatifs.



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