

■ PACA

Une charte pour relance

MICHEL CADOT ET MICHEL VAUZELLE ONT PARAPHÉ, LE 3 JUILLET, LA « CHARTE RÉGIONALE D'ENGAGEMENT POUR LE LOGEMENT ET LA MOBILISATION DU FONCIER ». CE DOCUMENT DÉCLINE 166 PROPOSITIONS POUR BOOSTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN PACA.

166: c'est le nombre d'engagements contenus dans la très officielle « charte régionale d'engagement pour le logement et la mobilisation du foncier » paraphée le 3 juillet par Michel Cadot, le préfet de région Paca, Michel Vauzelle, le président du conseil régional et plusieurs acteurs de l'habitat du territoire*.

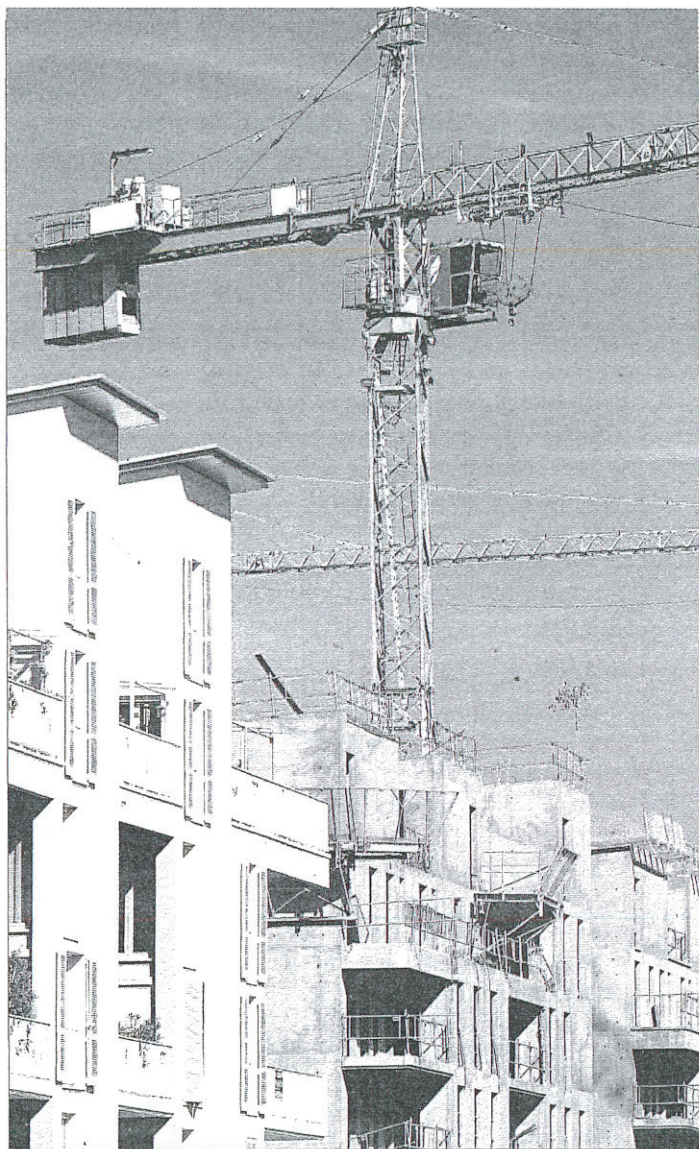
Déclinée en six grandes orientations, cette série de propositions (cf. ci-dessous) part d'un constat : la difficulté d'accès au logement dans la région. « Une situation qui constitue une menace pour son développement futur », estime Michel Cadot. Pour résorber le déficit de logements et répondre aux différentes évolutions sociétales (réduction de la taille des ménages), il faudrait, selon l'Insee, construire entre 30.600 et 36.400 logements par an dans la région. Un niveau qui contraste avec le rythme actuel : en Paca, seulement 20.000 logements ont été mis en chantier en 2013. « La production moyenne, inférieure à 5 logements par an pour 1.000 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 », détaille Anne-France Didier, directrice de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Paca (Dreal).

Produire 48.000 HLM d'ici 2016

L'écart entre l'offre et la demande est encore plus marqué sur le segment du logement

social. Alors que la loi Duflo du 18 janvier 2013 impose la réalisation de 48.000 HLM d'ici fin 2016, la région part de très loin. Son parc HLM ne représente que 11,4% du parc de résidences principales (contre 15% dans le pays). « En France, la moyenne est d'un logement social pour 13 habitants, ici nous en sommes à un pour 17 », avance Michel Vauzelle. La région a beau avoir financé la production de 8.800 logements sociaux en 2013, « le déficit continue de se creuser », se désole le chef de l'exécutif régional. Alors que près de trois ménages sur quatre de la région sont éligibles au plafond d'accession au HLM, l'Etat, la région et leurs partenaires entendent par cette charte marquer leur volonté combler le retard. Le défi est de taille car pour atteindre les objectifs légaux il s'agit de doubler la production (16.000 logements/an).

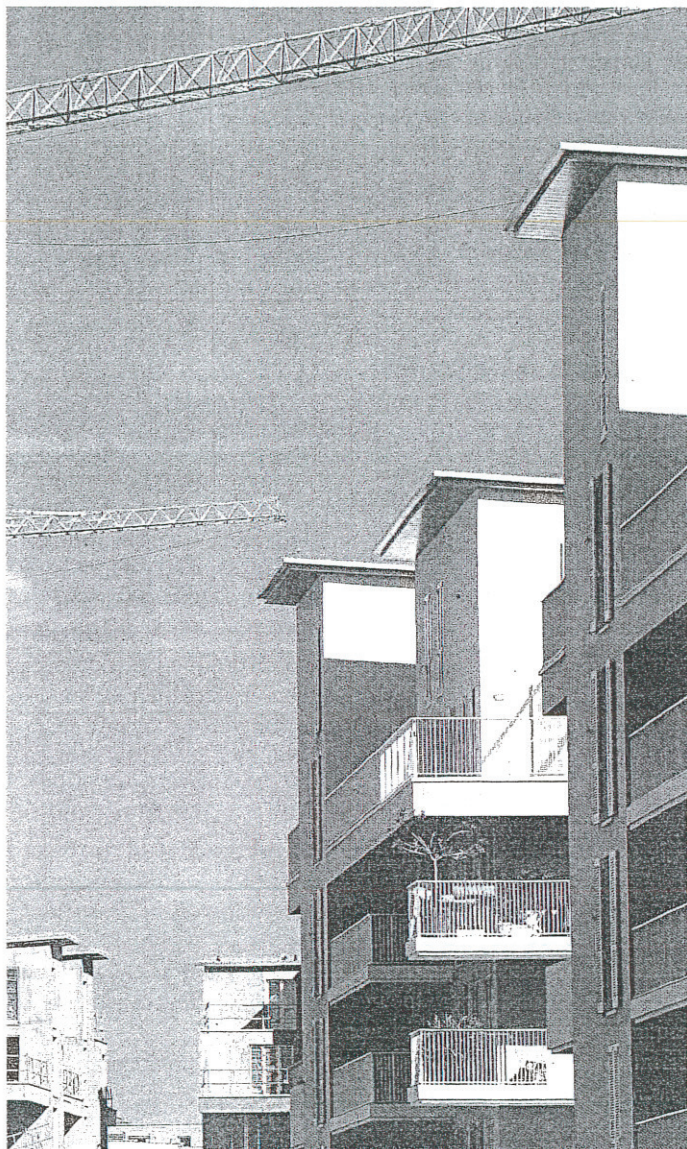
Lors du comité régional de l'habitat (CRH) qui a suivi cette signature, élus et acteurs du logement ont pu mesurer la hauteur de la marche : la Dreal a en effet proposé de sanctionner 90 communes pour non respect de leurs obligations légales en matière de construction sociale. Un chiffre qui fait de Paca la lanterne rouge du pays, juste devant l'Île-de-France ! Sur la dernière période triennale (2011-2013) la situation s'est certes améliorée dans les 146 communes de Paca soumises à obligation de rattrapage SRU : celles-ci ont atteint 95% de l'objectif qui leur était assigné (19.040 HLM



6 ORIENTATIONS

- 1) Anticiper la question du foncier mobilisable
- 2) Construire plus de logements adaptés aux besoins dans un souci d'égalité des territoires et de mixité sociale
- 3) Accélérer la rénovation énergétique du parc existant, lutter contre l'habitat indigne
- 4) Faciliter l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées ou porteuses de handicap
- 5) Construire des partenariats, faciliter les gouvernances et mobiliser les moyens de tous en faveur du logement de façon coordonnée
- 6) Accompagner la démarche par des actions d'animation, d'observation, d'étude et de promotion des politiques du logement et du foncier.

La construction de logements



construites sur un objectif de 19.899). 95%, c'est dix points de mieux que lors de la période précédente (2008-2010). « Mais cette progression est imputable au contexte économique favorable à la production HLM avec la recrudescence des Vefa », nuance Colette Charriau, vice-présidente de la région déléguée à l'habitat et au foncier. Le marché immobilier privé s'étant ralenti, l'élue craint un tassement : « S'il y a moins d'opérations, il y aura mécaniquement moins de Vefa au bénéfice des bailleurs et donc moins de logements sociaux », affirme-t-elle.

Les mauvais élèves privés de l'aide régionale

Pour inciter les maires à construire des logements sociaux, la Région a décidé de manier la carotte et le bâton. Les communes sanctionnées d'un arrêté de carence pour non respect de leurs obligations de construction sociale verront leurs aides régionales réduites de moitié. Les crédits économisés viendront abonder un fonds destiné au financement de logements pour les jeunes. A

contrario, celles qui jouent le jeu verront leurs subventions bonifiées.

L'Etat, de son côté, s'engage à accélérer la mise à disposition du foncier public. Un changement de rythme qui fait écho à l'impatience des collectivités. Arlette Fructus, adjointe au logement de la ville de Marseille avoue ainsi être « en attente » des gestes de l'Etat dans ce domaine. Un constat partagé par le préfet. « On doit aller plus vite ! », reconnaît Michel Cadot. Et d'annoncer, promis, juré ! « la concrétisation d'une vingtaine d'opérations dans les mois qui viennent » sur des terrains appartenant à l'administration et à des entreprises publiques (RFF, SNCF...).

Au delà de l'Etat et de la région, les véritables clefs de la relance se situent dans les mairies et les intercommunalités qui assurent la gestion déléguée des aides à la pierre (7 en Paca). Les premières délivrent les autorisations de construire quand les secondes octroient les financements des opérations. Or, pour l'heure, aucune n'est signataire de la charte. Une absence que le préfet feint de relativiser

© PHOTOIR

11 COMMUNES N'ONT CONSTRUIT AUCUNE HLM EN 3 ANS

Malgré ce bilan en demi-teinte, 20 communes n'ayant pas respecté leur objectif de construction sociale devraient passer entre les gouttes. Ces mauvaises élèves ne seront pas sanctionnées car la Dreal leur trouve des circonstances atténuantes, une batterie d'excuses qui mêle difficultés réglementaires (présence d'un plan d'exposition aux risques naturels qui gèle une grande partie de la constructibilité du POS), respect des engagements sur une longue durée et bonne volonté affichée grâce à la signature de conventions d'intervention avec l'EPF. Cet exercice de mansuétude fera grincer des dents : car à côté de communes qui ont fait des efforts attestés par les chiffres, d'autres comme Nice ou Draguignan, qui sont plus loin du compte (avec des taux de réalisation de 84 et 51%), échappent aux pénalités. Pour la capitale azurée, la Dreal invoque pêle-mêle la signature d'une convention avec l'EPF, l'existence de nombreux projets programmés et la mise en place d'outils d'urbanisme (servitudes de mixité sociale). Draguignan, de son côté, échappe aux pénalités car elle a atteint ses objectifs sur les deux dernières périodes triennales...

Cette clémence ne s'applique pas aux 90 mauvais élèves frappées d'un constat de carence. Parmi ces vilains petits canards, on trouve des irréductibles qui refusent tout effort. Sur cette liste noire, on retrouve onze communes n'ayant construit aucun logement social en trois ans : Ventabren, Pelissanne, Sausset-les-Pins, Peypin, Velaux, Mallemort, Jouques, Le Castellet, Lorgues, Solliès-Toucas, La Cadière d'Azur. ■ W. A.

LES 90 COMMUNES OBJETS D'UN CONSTAT DE CARENCE

→ 06

Beausoleil, Contes, Drap, Grasse, La Colle-sur-Loup, La Gaude, La Trinité, Le Cannet, Le Rouret, Mandelieu, Menton, Peymenade, Roquebrune-Cap-Martin, Roquefort-les-Pins, Saint-Jeannet, Tourrettes-Levens, Tourrettes-sur-Loup, Vallauris, Vence, Villeneuve-Loubet.

→ 13

Allauch, Auriol, Cabannes, Carry-le-Rouet, Cassis, Châteaurenard, Cuges-les-Pins, Eguilles, Ensuès-la-Redonne, Fos-sur-Mer, Gémenos, Gignac, Gréasque, Jouques, La Bouilladisse, La Fare-les-Oliviers, Lambesc, Lançon-de-Provence, Le Puy-Ste-Réparate, Les Pennes Mirabeau, Mallemort, Marignane, Meyrargues, Meyreuil, Mimet, Noves, Pélissanne, Peypin, Plan-de-Cuques, Rognac, Rognes, Rognonas, Roquevaire, Saint-Cannat, Simiane-Collongue, Tarascon, Velaux, Venelles, Ventabren.

→ 83

Aubignan, Bandol, Carqueiranne, Flayosc, Fréjus, Gattières, La Cadière d'Azur, La Crau, La Valette sur Var, Le Beausset, Le Castellet, Le Muy, Les Arcs, Lorgues, Saint-Cyr-sur-Mer, St-Raphaël, St-Zacharie, Sanary, Six-Fours-les-Plages, Solliès-Pont, Solliès-Toucas.

→ 84

Caumont-sur-Durance, Mazan, Monteux, Morières-les-Avignon, Pernes-les-Fontaines, Pertuis, Vedène.

3 COMMUNES SRU SUR 4 N'ONT PAS RESPECTÉ LEURS OBLIGATIONS

Sur les 146 communes de la région Paca concernées par le dernier bilan triennal 2011-2013 d'application de l'article 55 de la loi SRU, 110 n'ont pas atteint 100% de leur objectif, soit un ratio de trois sur quatre (75%). Contrairement au précédent bilan, les communes SRU du Vaucluse sont cette fois à la traîne avec un taux de réalisation de 68% (913 logements sociaux produits sur 1.339 escomptés). Comme d'habitude, les deux départements de l'est restent hors des clous : avec des taux de réalisation de l'objectif de respectivement 84% et 81%, les communes du Var et des Alpes Maritimes sont loin de remplir leurs obligations légales, au contraire de leurs homologues des Bouches-du-Rhône (131%, avec 7.694 HLM réalisées sur un objectif de 5.855). Dans ce dernier département, Marseille et Aix font figure d'élèves modèles : la capitale régionale et sa voisine explosent les compteurs avec des taux de réalisation triennaux respectifs de 233% et 653%.

en rappelant que chaque collectivité sera libre de décliner les orientations du document à son échelle dans une « annexe territoriale ». Malgré cette main tendue, les élus ne semblent pas pressés de s'engager. Si elle avoue « partager les intentions

de la charte », Arlette Fructus regrette « de ne pas avoir été associée à son élaboration », les discussions s'étant déroulées « en pleine période préélectorale ». L'élue marseillaise qui est également conseillère régionale pointe par ailleurs le renforce-

ment des sanctions contre les communes carencées. « Une mesure injuste qui ne résoudra pas les problèmes », à ses yeux. Elle aurait préféré « que l'Etat s'engage plus fortement dans sa politique de mobilisation du foncier public », mettant en

exergue l'action constructive de l'établissement public foncier régional.

Pour que les actes se concrétisent, c'est sur le terrain que se situent les réponses. Au sens propre du terme. Et en la matière, il y a encore loin de la coupe aux lèvres. Treize ans après l'entrée en application de la loi SRU, la région accuse un retard impressionnant en matière de planification foncière : au 1er janvier 2014, seulement 14 schémas de cohérence territoriale (Scot) sont approuvés sur 29 périmètres arrêtés ; moins de la moitié des communes (41%) sont couvertes par un PLU ; et sur les 29 plans locaux de l'habitat (PLH) obligatoires, seulement 17 sont officiellement approuvés, mais « au prix d'une qualité très inégale, en particulier sur l'aspect territorialisation des objectifs de production de logements et en matière de stratégie foncière », reconnaît la Dreal. Bref, le constat montre que le chantier reste plus politique que jamais. L'Etat acceptera-t-il cette fois d'employer les moyens les plus coercitifs autorisés par la loi ? L'une des mesures de la charte reprend presque mot pour mot un article de la loi SRU : « L'Etat et l'EPF utiliseront tous les moyens pour produire du logement social dans les communes carencées » : parmi ces instruments, le texte recense deux armes de dissuasion : « le permis de construire Etat et le transfert du droit de préemption urbain (DPU) ». Deux mesures fortes qui n'ont, en treize ans, jamais été mises en oeuvre par les préfets...

■ William Allaire

* 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.