

Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur

28

PROPOSITION

ASSEMBLEE PLENIERE

16 DECEMBRE 2011

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL REGIONAL

HABITAT - URBANISME

Mise en œuvre de la modulation des aides régionales pour accroître l'efficacité des politiques de logement

EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération n° 04-119 du 17 décembre 2004, le Conseil régional a approuvé une stratégie régionale en matière de planification urbaine, de foncier et d'habitat assortie d'orientations régionales pour un plan habitat définissant des priorités d'intervention en terme de logement.

Par délibération n° 05-127 du 24 juin 2005, le Conseil régional a validé des dispositifs d'intervention en matière de foncier et d'habitat actant la mise en œuvre de politiques de soutien à la maîtrise foncière et à l'habitat en vue de soutenir la production de logement social.

Par délibération n° 11-8 du 18 février 2011, le Conseil régional a approuvé un nouveau cadre d'intervention foncière et d'urbanisme qui favorise la solidarité territoriale et recherche un effet levier sur la production de logement social.

Le constat a été fait que le territoire régional se trouve confronté à de nombreuses problématiques, dont une forte pression foncière et une inadéquation de l'offre et de la demande immobilière, et qu'il est aujourd'hui impératif de faire face à plusieurs défis tels que le renouvellement urbain, la mixité sociale et la réduction de la fracture sociale notamment par une répartition plus égalitaire des logements sociaux.

Considérant que l'un des défis majeurs que devra relever la Région est celui de la crise du logement, tant du point de vue de la résorption du déficit en logements sociaux, de la construction de logements sociaux et intermédiaires que de la réhabilitation des logements insalubres, le Conseil régional s'est fixé les priorités suivantes : la solidarité et l'habitat, l'équilibre des territoires, la mixité sociale et celles des fonctions urbaines, la répartition plus égalitaire des logements sociaux sur l'espace régional et le droit au logement en particulier pour les populations les plus en difficulté.

Toutefois, force est de constater qu'onze ans après le vote de la Loi 2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite Loi SRU), les bilans locaux en matière de carence de logements sociaux, de ségrégation territoriale, de persistance de l'habitat indigne et d'accroissement des inégalités sociales se révèlent toujours préoccupants.

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur demeure l'une des régions ayant le plus faible taux de logement social du pays, soit 11,4% contre une moyenne de 15% dans les autres régions, elle souffre d'un sous-équipement structurel en logement locatif social.

Cette carence peut trouver sa source à travers la combinaison de différents facteurs, tels, notamment, une inflation foncière difficilement compatible avec les moyens de financement du logement social et une dynamique de croissance de la programmation de logements sociaux en hausse mais chroniquement inférieure à la croissance du marché immobilier privé ce qui tend à se traduire par une baisse mécanique du taux de logement social en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Toutefois, un certain nombre d'autres éléments restreignent la croissance de la construction de logements sociaux, notamment une volonté politique de rattrapage limitée de la part d'un grand nombre de communes et une application de l'article 55 de la Loi SRU extrêmement inégalitaire selon les départements.

Les bilans de la troisième période triennale d'application des dispositions de l'article 55 de la Loi SRU en Région Provence-Alpes-Côte d'Azur en attestent, 136 communes sont visées par cette loi en vertu de l'article L302-5 du Code de construction et de l'habitation.

Le Comité régional de l'Habitat le 5 juillet 2011, a fait le constat suivant : 92 communes n'ont pas atteint leurs engagements triennaux en matière de rattrapage, et 71 constats de carence ont été proposés.

Enfin, les nombreuses modifications apportées à cette loi ou la non-application par les préfets de département de dispositions prévues telles que le transfert à leur profit du droit de préemption urbain lorsqu'un constat de carence est établi tendent à en réduire la portée.

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, consciente de la crise du logement et, notamment, la carence du logement social qui touche les habitants de la région et forte de ses engagements en matière de solidarité, entend renforcer son action en faveur du développement du logement locatif social, en complétant les dispositifs de bonification des subventions attribuées aux communes respectant les dispositions de l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, par une modulation à la baisse du taux des subventions régionales pour les communes qui ne respectent pas encore leurs obligations en matière de logement locatif social.

En conséquence, je vous propose d'adopter la délibération suivante :

PROPOSITION DE DELIBERATION

- VU le Code général des collectivités territoriales ;**
- VU la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;**
- VU la délibération n° 04-119 du 17 décembre 2004 du Conseil régional approuvant la stratégie régionale en matière de planification urbaine, de foncier et d'habitat ;**
- VU la délibération n° 05-127 du 24 juin 2005 du Conseil régional approuvant le dispositif d'intervention en matière de planification urbaine, de foncier et d'habitat ;**
- VU la délibération n° 10-1550 du 10 décembre 2010 du Conseil régional approuvant un nouveau cadre d'intervention régional sur les politiques de soutien au logement et à l'habitat ;**
- VU la délibération n° 11-8 du 18 février 2011 du Conseil régional approuvant un nouveau cadre d'intervention foncière et d'urbanisme ;**
- VU l'avis de la commission "Aménagement et développement des territoires et du massif, foncier, habitat et logement" réunie le 12 décembre 2011 ;**

Le Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur réuni le 16 décembre 2011.

CONSIDERANT

- que par délibération n° 04-119 du 17 décembre 2004, le Conseil régional a approuvé une stratégie régionale en matière de planification urbaine, de foncier et d'habitat assortie d'orientations régionales pour un plan habitat définissant des priorités d'intervention en terme de logement ;

- que par délibération n° 05-127 du 24 juin 2005, le Conseil régional a validé des dispositifs d'intervention en matière de foncier et d'habitat actant la mise en œuvre de politiques de soutien à la maîtrise foncière et à l'habitat en vue de soutenir la production de logement social ;

- que par délibération n° 11-8 du 18 février 2011, le Conseil régional a approuvé un nouveau cadre d'intervention foncière et d'urbanisme qui favorise la solidarité territoriale et recherche un effet levier sur la production de logement social ;

- que le constat a été fait que le territoire régional se trouve confronté à de nombreuses problématiques, dont une forte pression foncière et une inadéquation de l'offre et de la demande immobilière, et qu'il est aujourd'hui impératif de faire face à plusieurs défis tels que le renouvellement urbain, la mixité sociale et la réduction de la fracture sociale notamment par une répartition plus égalitaire des logements sociaux ;

- que l'un des défis majeurs que devra relever la Région est celui de la crise du logement, tant du point de vue de la résorption du déficit en logements sociaux, de la construction de logements sociaux et intermédiaires que de la réhabilitation des logements insalubres, le Conseil Régional s'est fixé les priorités suivantes : la solidarité et l'habitat, l'équilibre des territoires, la mixité sociale et celles des fonctions urbaines, la répartition plus égalitaire des logements sociaux sur l'espace régional et le droit au logement en particulier pour les populations les plus en difficulté ;

- que la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur demeure l'une des régions ayant le plus faible taux de logement social du pays, soit 11,4% contre une moyenne de 15% dans les autres régions, elle souffre d'un sous-équipement structurel en logement locatif social ;

- que les bilans de la troisième période triennale d'application de l'article 55 de la loi SRU en Région Provence-Alpes-Côte d'Azur en attestent, 136 communes sont visées par la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 en vertu de l'article L302-5 du Code de construction et de l'habitation ;

- que le Comité régional de l'Habitat le 5 juillet 2011, a fait le constat suivant : 92 communes n'ont pas atteint leurs engagements triennaux en matière de rattrapage, et que 71 constats de carence ont été proposés ;

- que la non-application, par les préfets de département, de dispositions prévues, telles que, le transfert à leur profit du droit de préemption urbain lorsqu'un constat de carence est établi tendent à réduire la portée de cette loi ;

- que la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, consciente de la crise du logement et, notamment, la carence du logement social qui touche les habitants de la région et forte de ses engagements en matière de solidarité, entend renforcer son action en faveur du développement du logement locatif social, en complétant les dispositifs de bonification des subventions attribuées aux communes respectant les dispositions de l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, par une modulation à la baisse du taux des subventions régionales pour les communes qui ne respectent pas encore leurs obligations en matière de logement locatif social ;

DECIDE

- d'appliquer, à compter du 1^{er} janvier 2012, une modulation diminuant de 20% le taux d'intervention de la Région dans l'attribution de subventions aux communes visées à l'article L302-5 du Code de construction et de l'habitation issu de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains lorsque celles-ci font l'objet d'un constat de carence préfectoral à l'issue de la période triennale 2008-2010 ;

- d'appliquer, à compter du 1^{er} janvier 2013, et suite à une période d'information et de concertation d'une année, une modulation diminuant de 20% le taux d'intervention de la Région dans l'attribution de subventions aux communes visées à l'article L302-5 du Code de construction et de l'habitation issu de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains lorsque celles-ci disposent de moins de 10% de logements locatifs sociaux sur leur territoire à l'issue de la période triennale 2008-2010 malgré l'absence de constat de carence préfectoral ;

- d'exclure des dispositions de cette décision les aides destinées à la réhabilitation ou à la production de logements locatifs sociaux.

- d'affecter les crédits non mobilisés, du fait de l'application de cette modulation, à un fond régional destiné au cofinancement de la construction de nouveaux logements sociaux, une délibération ultérieure fixant les modalités de constitution et d'utilisation de ce fonds régional en fonction de priorités régionales concertées avec les collectivités locales et les bailleurs sociaux.

Le Président,

Michel VAUZELLE