



Vendredi 8 décembre 2023

## **Comité régional de l'habitat et de l'hébergement du vendredi 8 décembre 2023**

### **95 communes concernées par un arrêté de carence en région Provence-Alpes-Côte d'Azur**

L'offre en logement social en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, où 70 % des ménages y sont éligibles, demeure très insuffisante. Avec environ 340 000 logements locatifs sociaux, le parc social régional ne représente que 14 % du parc de résidences principales, contre plus de 17 % au niveau national.

Dans le contexte de crise actuelle du logement, où plus de 200 000 ménages sont peu ou mal logés dans notre région, la demande de logements sociaux est très élevée, et la capacité à y répondre très insuffisante. Seule 1 demande sur 8 fait l'objet d'une attribution en 2022. Ce niveau de tension est le troisième plus élevé en France, derrière Mayotte et l'Île-de-France. C'est dans ce contexte de crise que le bilan triennal SRU<sup>1</sup> 2020-2022 a été conduit en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Sur 197 communes concernées par la loi SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2022 :

- 14 communes ont atteint le taux légal de logements sociaux,
- 9 communes ont été exemptées de leurs obligations SRU pour 2020-2022
  - au titre de l'inconstructibilité de plus de la moitié de leur territoire urbanisé : Saint-Victoret, Tarascon, Graveson, Fos-sur-Mer (dans les Bouches-du-Rhône), Bédarrides, Jonquières et Sarrians (dans le Vaucluse),
  - au titre de la mauvaise desserte de transport en commun : Lorgues et Salernes (dans le Var).

Parmi les 174 communes soumises au bilan triennal 2020-2022, 9 communes ont atteint leurs objectifs triennaux :

- Dans le département des Bouches-du-Rhône : Arles, Gardanne, La Ciotat, Le Puy Sainte-Réparate, Peynier et Salon-de-Provence,
- Dans le département de Vaucluse : Carpentras, Entraigues-sur-la-Sorgue et Orange.

<sup>1</sup> SRU : loi solidarité et renouvellement urbain



Le résultat de cette sixième période triennale est de 22 991 logements locatifs sociaux livrés ou agréés durant ces 3 dernières années, contre 34 534 logements pour le précédent bilan. Cela représente un taux de réalisation de 26 % par rapport à l'objectif triennal de production.

La procédure de constat de carence a donc été engagée pour 165 communes de la région.

La situation de ces 165 communes a été analysée par les services de l'État en région et dans chaque département, en prenant en compte les nouveaux équilibres induits par la loi 3DS et dans l'objectif d'assurer l'homogénéité des décisions envisagées pour la carence.

Cela a conduit le préfet de région à proposer, au cours de l'été, de premières propositions de carence au ministre chargé du logement et à la Commission nationale SRU. Cette commission les a analysées, et a fait à son tour des recommandations, qui ont conduit à des propositions complémentaires de communes à déclarer « en carence ».

C'est ainsi 95 communes de la région pour lesquelles des arrêtés de carence devraient être établis, dont 64 déjà carencées au titre du bilan 2017-2019. 19 communes devraient sortir de la carence.

Sur les 95 communes proposées à la carence au titre du bilan triennal 2020-2022 de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, 40 se trouvent dans les Bouches-du-Rhône, 26 dans les Alpes-Maritimes, 21 dans le Var et 8 en Vaucluse.

- **Dans le département des Alpes-Maritimes (26) :** Beaulieu-sur-Mer, Beausoleil, Biot, Cagnes-sur-Mer, Le Cannet, Cap-d'Ail, La-Colle-sur-Loup, Contes, Gattières, La Gaude, Grasse, Mandelieu-la-Napoule, Menton, Mouans-Sartoux, Nice, Pégomas, Roquebrune-Cap-Martin, Roquefort-les-Pins, Le Rouret, Saint-Jeannet, Saint-Vallier-de-Thiery, Tourrette-Levens, Tourrettes-sur-Loup, Vallauris, Vence, Villefranche-sur-Mer
- **Dans le département des Bouches-du-Rhône (40) :** Allauch, Auriol, Barbentane, Cabannes, Cabries, Carry-le-rouet, Cassis, Ceyreste, Chateaufort, Cuges les pins, Eguilles, Ensues-la-redonne, Eyguières, Eyragues, Fuveau, Gémenos, Gignac-la-nerthe, Grans, Jouques, La Bouilladisse, La Fare-les-Oliviers, Lambesc, Lançon-provence, Les Pennes-mirabeau, Marignane, Meyreuil, Mimet, Pélissane, Peypin, Plan-de-cuques, Rognac, Rognonas, Roquefort-la-Bédoule, Roquevaire, Saint Cannat, Saint-Mitre-les-remparts, Sausset-les-pins, Septèmes-les-vallons, Velaux, Ventabren

**Service Régional de la Communication Interministérielle**

04 84 35 40 00 | [www.bouches-du-rhone.gouv.fr](http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr) | [www.paca.gouv.fr](http://www.paca.gouv.fr)





- **Dans le Var (21)** :Flayosc, Trans-en-Provence, Vinon-sur-Verdon, Bandol, La Cadière-d'Azur, Le Beausset, Saint-Cyr-sur-Mer, Sanary-sur-Mer, Roquebrune-sur-Argens, Saint-Raphaël, Cuers, Carqueiranne, La Crau, La-Seyne-sur-Mer, Le Pradet, Six-Fours-les-Plages, Toulon, Saint-Zacharie, Garéoult, Les Arcs-sur-Argens, Tourves
- **Dans le Vaucluse (8)** :Cheval-Blanc, Courthézon, L'Isle-sur-la-Sorgue, Mazan, Pernes-les-Fontaines, Pertuis, Saint-Saturnin-lès-Avignon, Robion

**Ces 95 projets d'arrêté de carence ont été examinés lors du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), réuni ce jour sous la présidence de Christophe Mirmand, préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet des Bouches-du-Rhône. Cette proposition a été soumise à l'avis des membres du CRHH, qui se sont prononcés favorablement pour la majorité d'entre eux.**

**Les dispositions que les préfets de département peuvent arrêter à l'égard des communes carencées sont les suivantes :**

- la majoration jusqu'à cinq fois le prélèvement initial dû par les communes qui ne respectent pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux. Il est rappelé que le produit de ces prélèvements est versé intégralement aux EPCI déléguataires des aides à la pierre (6 en région Provence-Alpes-Côte d'Azur) ainsi qu'à l'Établissement public foncier régional (EPFR). En 2022, 26M€ ont pu ainsi être mobilisés pour accompagner des projets de construction de logements. Les majorations sont, pour ce qui les concernent, versées au Fond national des aides à la pierre.
- l'augmentation du seuil plafonnant les pénalités pour les communes les plus riches : ce seuil passe de 5 à 7,5 % des dépenses réelles de fonctionnement pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur à 150 % du potentiel fiscal par habitant médian des communes prélevées,
- la possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet, sur tout ou partie du territoire des communes défaillantes, en substitution des maires,
- la reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux ;
- l'obligation de prévoir une part minimum de 30% de logements PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative : pour toute opération de plus de 12 logements ou 800 m<sup>2</sup> ;
- la possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un bailleur social pour la réalisation d'une opération de logement social intégrant une contribution financière obligatoire de la commune ;

**Service Régional de la Communication Interministérielle**

04 84 35 40 00 | [www.bouches-du-rhone.gouv.fr](http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr) | [www.paca.gouv.fr](http://www.paca.gouv.fr)





- la possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un organisme agréé pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé intégrant une contribution financière obligatoire de la commune ;
- Interdiction de la vente HLM sauf si conclusion d'un contrat de mixité sociale.

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement est l'instance de concertation au niveau régional de l'ensemble des acteurs intervenant dans le domaine de l'habitat et de l'hébergement, il comprend trois collèges constitués comme suit :

- 1er collège : représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements ;
- 2ème collège : professionnels intervenant dans les domaines du logement, de l'immobilier, de la construction ou de la mise en œuvre des moyens financiers correspondants ;
- 3ème collège : représentants d'organismes intervenant dans le domaine de l'accueil, du soutien, de l'hébergement, de l'accompagnement, de l'insertion ou de la défense des personnes en situation d'exclusion, d'organisations d'usagers, des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, de bailleurs privés, des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction et de personnalités qualifiées.

