



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction  
Régionale de  
L'Environnement,  
de l'Aménagement  
et du Logement  
Provence - Alpes  
Côte d'Azur

STELAC  
LEF

Secrétariat du CRH

# COMITÉ RÉGIONAL L'HABITAT DE

## COMPTE RENDU

Bureau du 23 mars 2009

MINISTÈRE DU LOGEMENT

---

**Bureau du Comité Régional de l'Habitat**

**Mardi 03 mars 2009**

**14h30**

**en salle 225 de la Préfecture de Région**

**Ordre du jour** : Programmation du parc public 2009

## Liste des participants

**Président** : Monsieur Nolhier

**Le Premier collège était représenté par 4 membres à voix délibératives :**

- Conseil Régional PACA,
- Conseil Général du Vaucluse,
- Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence,
- Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

**Le Deuxième collège n'était représenté par aucun membre à voix délibérative**

**Le Troisième collège était représenté par 2 membres à voix délibératives :**

- Union Nationale des Propriétés Immobilières (UNPI).

**Autres participants :**

- Préfecture de région,
- ANAH,
- Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture 84,
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

**Étaient excusés:**

- Conseil Général du Var,
- ARHLM.

Comme indiqué dans la convocation, aucun quorum n'était exigé.

## Propos introductifs

Monsieur Nolhier introduit la séance en remerciant les membres de leur présence et en précisant que cette fois-ci le quorum n'est pas exigé.

Monsieur Nolhier rappelle les objectifs fixés à la région pour le Plan de Relance: 9315 logements, dont 4 930 PLUS, 2070 PLAI et 2315 PLS. Pour atteindre ces objectifs la région bénéficie d'une enveloppe de 62 M€ pour le logement locatif social. Il demande ensuite si les membres présents ont des questions sur la proposition de répartition.

## Propos tenus en séance

Monsieur Ikherbane (CG 84) demande comment faire plus avec moins de moyens, les objectifs étant assez élevés dans le Vaucluse.

Monsieur Genod (MPM) indique que MPM a accepté le Plan de Relance avec les objectifs supplémentaires. Cependant il précise que l'enveloppe financière est préjudiciable à la réalisation de ces objectifs même si MPM s'attachera à les atteindre.

Monsieur Nolhier précise que le montant des PLUS est revenu à un montant comparable à celui avant la loi DALO.

Monsieur Genod (MPM) répond que les bons résultats obtenus lors de la précédente convention sont liés à la dotation importante reçue depuis DALO.

Monsieur Lerda (CPA) confirme que les perpétuelles évolutions règlementaires ne facilitent pas une programmation adaptée, surtout lorsque l'avenant n'est signé qu'en juin. Il serait intéressant d'avoir des conventions de délégation plus courtes.

Madame Manoury précise que la situation économique est particulière et qu'elle a eu un impact sur le fonctionnement administratif, le plan de relance a été effectivement mis en place début février..

Monsieur Vial (UNPI) espère que cette "crise" sera un bon stimulant pour la production et insiste sur la nécessité de consommer les crédits, surtout si la consommation 2009 sert de base à la dotation pour 2010.

Monsieur Nolhier propose que l'assemblée donne un avis sur la répartition:

Aucun vote contre, aucune abstention.

Monsieur Genod (MPM) souhaite que le BOP puisse être validé dans les plus brefs délais ce qui permettra la signature des conventions avant le 31 mars.

Madame Manoury indique que le Préfet sera alerté sur la nécessité de signer rapidement ces conventions.

## Propositions de la part de l'Union des Propriétaires Immobiliers (UNPI)

Monsieur Vial introduit ses propos en rappelant que l'UNPI est le seul syndicat national représentant les petits propriétaires. Cela représente environ 40 000 logements en PACA, et pour moitié ses adhérents sont des propriétaires de logements « sociaux » par la qualité de ceux qui les occupent.

La grande question en PACA est comment mobiliser les logements vacants ; une expérience a permis de récupérer 500 logements vacants dans les Alpes Maritimes grâce à une collaboration entre différentes collectivités.

Dans les Bouches-du-Rhône il existerait 9885 logements vacants, , dont plus de 6100 sur la seule ville de Marseille. Sur toute la région les logements vacants s'élèveraient à 190 000. Ces chiffres doivent tout de même être pris avec prudence, car il faut y soustraire la vacance depuis moins d'un an, les logements insalubres, ou encore ceux occupés par des saisonniers.

Certains logements restent vacants par manque de moyens financiers pour les réhabiliter. L'UNPI souhaite participer activement à l'effort de recherche de logements dans le cadre du plan de Relance, le parc privé détenant  $\frac{3}{4}$  des locataires de la région PACA.

La volonté de l'UNPI est donc de cibler les efforts à fournir, et de réaliser avec l'ANAH et les services de l'Etat quelque chose qui puisse servir de référence.

Une commission thématique du CRH semble une instance opportune pour discuter avec les différents partenaires, y compris les bailleurs sociaux, et trouver un mode de gestion adapté permettant de sortir de la vacance.

Madame Manoury confirme la difficulté d'identifier ces logements vacants, l'UNPI exerçant un rôle de conseil et non de gestionnaire.

L'ANAH intervient effectivement sur certains quartiers dégradés dans le cadre de MOUS.

Monsieur Chedorge précise toutefois que le travail sur la vacance n'est plus une priorité de l'ANAH depuis 2009. Pourtant le problème reste bien présent, et il faut repérer ces logements.

Il existe par exemple un programme d'intérêt général dans les Alpes Maritimes, pour une durée de 3 ans. Les outils utilisés sont le recensement, ainsi que l'accompagnement des propriétaires privés, ce qui permet de les sécuriser.

En Ile-de-France la sous-location s'avère un outil efficace : à travers le soli-bail, une Association sous-loue à un public de type DALO, tout en assurant au propriétaire une garantie de loyer.

Monsieur Chedorge rappelle que dans les Bouches-du-Rhône il existe 4 délégataires de l'aide à la pierre, à qui il appartient d'agir en matière de vacance.

Monsieur Lerda (CPA) explique comment, tout comme la communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, la CPA a fait une recherche des logements vacants auprès des propriétaires grâce aux données fiscales ; il y a ainsi eu environ 10 000 envois, pour 5% de réponses. Ensuite un phoning a eu lieu pour relancer les propriétaires.

Il existe également un observatoire des loyers, mis en place avec l'ADIL afin d'adapter le montant des loyers. Il est toutefois difficile d'accomplir cette tâche compte tenu du fait que la CPA se trouve en zone 2 et 3.

Madame Manoury rappelle l'intérêt des commissions thématiques du CRH, qui permettent d'échanger sur les bonnes expériences ou encore sur les différents processus existants, que l'ANAH peut financer.

Elle précise également que la démarche ne doit pas s'arrêter au public DALO.

Monsieur GENOD (MPM) ajoute que les communes sont les interlocuteurs privilégiés en matière de données, et que c'est avec elles qu'il faut travailler sur cette thématique de vacance et d'insalubrité.

Monsieur Vial propose de solliciter le Président de l'UNPI en vue de la tenue d'une prochaine réunion.

Monsieur NOLHIER remercie les participants de leur présence, et clôt la séance.