



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction
Régionale
De
L'Équipement
Provence - Alpes
Côte d'Azur

Service
Logement
Construction

Secrétariat du CRH

COMITÉ RÉGIONAL L'HABITAT DE

COMPTE RENDU

Bureau du 18 juillet 2008

MINISTÈRE DU LOGEMENT
ET DE LA VILLE

Bureau du Comité Régional de l'Habitat

Vendredi 18 juillet 2008

14h30

en salle 225 de la Préfecture de Région

Ordre du jour : avis du bureau sur les projets d'arrêtés de carence conformément à l'article R.362-1 du code de la construction et de l'habitation

Liste des participants

Président : Monsieur Jean-Paul BONNETAIN.

Le Premier collège était représenté par 5 membres à voix délibératives :

- Conseil Général 84,
- Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole,
- Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence,
- Communauté d'Agglomération du Grand Avignon,
- Communauté d'Agglomération de Nice Côte d'Azur.

Le Deuxième collège était représenté par 3 membres à voix délibératives :

- Association Régionale HLM,
- Caisse des Dépôts et Consignations,
- Union d'Economie Sociale pour le Logement.

Le Troisième collège était représenté par 3 membres à voix délibératives :

- Union Nationale des Propriétés Immobilières (UNPI),
- Confédération Nationale du Logement,
- Union Régionale des PACT ARIM.

Autres participants :

- Préfecture des Bouches du Rhône,
- Direction Départementale de l'Équipement 06,
- Direction Départementale de l'Équipement 13,
- Direction Départementale de l'Équipement 83,
- Direction Départementale de l'Équipement 84,
- Direction Régionale de l'Équipement,
- Conseil Régional, Eric BOUCET,
- Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, Serge LERDA,
- Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, Aline CLOZEL.

Propos introductifs

Monsieur Bonnetain introduit la séance en remerciant les membres de leur présence, et en rappelant l'importance de la question des arrêtés de carence devant le manque important de logements sociaux en PACA.

Monsieur Budillon précise que la séance de ce jour a été mise en place pour obtenir l'avis explicite du CRH, ou de son bureau qui en a les compétences, sur les arrêtés de carence pris par les Préfets de département.

Il est envisagé de prendre 60 arrêtés de carence en région PACA : ces arrêtés ne seront pas vus un après l'autre en séance, mais ils seront analysés par département et en rappelant bien les différences existantes avec la liste proposée lors du CRH de juin 2008.

Monsieur Bonnetain rappelle que les départements alpins, le 04 et le 05 ne sont pas soumis à la loi SRU, bien qu'ils soient également parfaitement concernés par un manque de logements sociaux.

Monsieur Oliviero s'interroge sur la notion de carence et de majoration ; Madame Manoury précise qu'il existe différentes étapes : le préfet de département constate le manque de logements, il peut décider de prendre un arrêté constatant ces faits (après retour d'éléments par le Maire) et majorer le taux éventuellement. Ensuite la commission départementale, réunie parallèlement, pourra doubler la majoration prévue par l'arrêté de carence si elle estime que la commune n'a pas fait assez d'efforts, après avoir examiné avec elle l'ensemble des possibilités. Elle a aussi vocation à aider la commune à trouver des solutions.

Pour les communes n'ayant engagé aucun programme de logements ou des programmes très inférieurs à leurs objectifs, le Préfet de département -sauf motifs particulièrement sérieux et étayés- prononce la carence.

Le Ministre en charge du Logement a insisté pour une application « vigoureuse » des textes.

LE DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Ce département n'a pris d'arrêté de carence que pour les communes n'ayant pas atteint 50% de leurs objectifs, ce qui représente en définitive 20 communes (cf.tableau). Par rapport à la liste initiale présentée en CRH le 17 juin, il y en a donc 7 de moins :

- Menton,
- Nice,
- Cagnes-sur-Mer,
- Villeneuve-Loubet,
- Antibes,
- Pegomas,
- Mandelieu-la-Napoule

Ces communes sont toutes entre 50 et 100% des objectifs.

6 communes ont atteint leurs objectifs : Beaulieu-sur-Mer, Cannes, La Roquette-sur-Siagne, Grasse, Cap d'Ail et Biot.

LE DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Ce département a pris des arrêtés de carence pour l'ensemble des communes n'ayant pas atteint 100% de leurs objectifs, ce qui représente en définitive 23 communes (cf.tableau).

Par rapport à la liste initiale présentée en CRH le 17 juin, la commune de Grans ne fait plus l'objet d'un arrêté de carence : en effet, il s'agissait d'une erreur de décompte du nombre de logements sociaux produits par la commune.

Les communes de Pélissanne et des Pennes-Mirabeau ont par contre été ajoutées, puisque, initialement, les arrêtés de carence ne portaient que sur les communes en-dessous de 80% de leurs objectifs. Ces communes ont atteint respectivement 87,10% et 97,28%.

9 communes ont atteint leur objectif triennal de production : Aix-en-Provence, Arles, Cabriès, Chateauneuf-les-Martigues, Chateaurenard, Grans, Gréasque, Marseille et Rognonas.

La Préfecture des Bouches-du-Rhône ayant associé la commission départementale à la procédure, le taux de majoration définitif a donc déjà été fixé. Il apparaît ainsi que seules 4 communes ne feront l'objet d'aucune majoration (Gignac-la-Nerthe, Fuveau, Marignane et les Pennes-Mirabeau). Pour toutes les autres communes, soit 19, il y aura une majoration, qui est même parfois doublée (Ceyreste, Eguilles et Gémenos).

LE DÉPARTEMENT DU VAR :

La liste des communes présentées en CRH le 17 juin n'a pas été modifiée.

11 communes feront donc l'objet d'un constat de carence (cf.tableau). Le taux de majoration a été fixé au maximum réglementaire à ce stade, sauf pour deux de ces onze communes pour lesquelles le prélèvement ne sera pas majoré en 2009 -compte tenu de l'effort significatif fait par deux communes lors de la période précédente : Saint-Cyr-sur-Mer et Six-Fours-les-Plages.

Les commissions départementales n'ayant pas encore été réunies dans ce département, nous ne connaissons pas les propositions qui seront faites par la commission sur une éventuelle majoration, bien qu'il y ait de toute façon arrêté de carence.

3 communes sont en-dessous de leurs objectifs mais ne feront pas l'objet de constat de carence : La Crau, Saint-Mandrier et Toulon. La Crau avait très largement dépassé ses objectifs lors de la dernière période triennale et affiche de nombreux projets pour la période 2008-2011, aussi la Préfecture a-t-elle décidé de ne pas la sanctionner cette fois-ci compte tenu des efforts fournis. Saint-Mandrier connaît un réel problème de foncier, et malgré cela toutes les opérations sorties entre 2005 et 2007 l'ont été en logement social. Toulon est à 14% de logements sociaux, mais entame en 2009 une importante opération de réhabilitation de son centre ancien qui représente environ 512 logements locatifs sociaux sur les trois prochaines années.

2 communes ont un taux de réalisation de leurs objectifs supérieur à 100% : Saint-Zacharie et la Farlède.

LE DÉPARTEMENT DU VAUCLUSE :

La liste des communes présentée en CRH le 17 juin n'a pas été modifiée (cf.tableau).

Seul le cas de la commune de Bédarrides, confrontée à des contraintes liées au risque inondation, a connu quelques modifications ; ainsi elle ne fera pas l'objet de constat de carence comme ce put être envisagé lors du CRH de juin 2008. Monsieur le Préfet du Vaucluse prévoit de saisir la commission nationale pour obtenir un aménagement des obligations de cette commune.

5 communes ont atteint leurs objectifs : Carpentras, Entraigues-sur-la-Sorgue, Le Pontet, Sarrians et Sorgues.

Les doublements de majoration ont déjà été décidées en commission départementale. Ainsi seule Morrières-lès-Avignon ne fera pas l'objet d'un doublement de majoration, le Maire ayant démontré sa volonté de produire. Cette commune fait tout de même l'objet d'un arrêté afin que l'on puisse suivre son évolution.

Les arrêtés ont été pris pour une durée de 3 ans, mais les taux seront revus à la hausse ou à la baisse *chaque année* en fonction de l'état d'avancement des projets. La commission départementale se réunira pour assurer un suivi régulier (prochaine réunion en novembre).

Monsieur Bonnetain invite l'assemblée à donner son avis sur les projets d'arrêtés de carence : aucune abstention ni aucun vote contraire n'est prononcé.

Le CRH est donc favorable à la prise des arrêtés proposés.

PROPOS TENUS EN SEANCE

Madame Delmotte de la CANCA précise que la communauté d'agglomération met en oeuvre la réalisation de son deuxième PLH, qui sera bien plus précis territorialement, et qui s'attachera également à prendre en compte la loi SRU. L'aspect foncier sera aussi un élément important de ce PLH.

Monsieur VIAL s'interroge sur la situation de Vaison la Romaine, très concernée par les inondations. Madame Plane de la DDE 84 précise que cette commune n'est pas concernée par la loi SRU, mais que pour information elle atteint environ 10 % de logements sociaux.

Monsieur Sangline, représentant de la CPA, est surpris du nombre de communes pour lesquelles une majoration du taux est envisagée. Cependant il précise que la CPA ne s'opposera en rien à la prise des arrêtés, compte tenu de l'importance de la question du logement social en PACA.

Madame Durando, représentante de MPM, annonce que sur les 7 communes de son territoire ayant eu un arrêté de carence, 3 ont été majorées. Elle précise que MPM approuvera sans réserve les arrêtés pris, compte tenu de son implication dans le logement social, et apportera un soutien aux communes concernées afin qu'elles respectent leurs obligations.

Madame Menna de la CNL conforte cette position en faveur de la prise d'arrêtés de carence, bien qu'elle estime que leur impact ne soit pas assez contraignant.

Monsieur Haffreingue souhaiterait savoir à quel montant correspondent les taxes envisagées. Monsieur Bonnetain précise qu'une fois la procédure arrivée à son terme, soit au CRH de fin d'année, un tableau sera présenté avec la liste des communes retenues, le taux et le montant correspondant.

Madame Plane de la DDE 84 donne l'exemple d'Aubignan, commune pour laquelle la sanction est la plus élevée et a été doublée, et qui atteint environ 60 000 euros.

Monsieur Haffreingue s'étonne du montant peu élevé atteint dans les Bouches-du-Rhône : lors du précédent bilan, en 2006 ce département avait atteint environ 3 millions, et cette fois-ci il n'atteindra qu'environ 1 million d'euros.

Monsieur Cervera de la DDE 13 évoque le fait que la loi ENL a modifié le mode de calcul des taux, mettant un terme au forfait de 152 € par logement manquant.

Monsieur Bonnetain insiste sur le fait que l'écart entre la production et les besoins en logement est considérable, et qu'il est important qu'une loi astreigne à agir -même si l'on tend à évoquer que les communes préféreraient payer la taxe plutôt que construire du logement social.

Monsieur Bonnetain remercie les membres de leur présence, et les invite à continuer leurs efforts.