



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR



DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

Comité Régional de l'Habitat

16 septembre 2005

projet de compte-rendu

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS,
DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DU TOURISME ET DE LA MER

PIÈCES PRÉSENTES DANS LE DOSSIER REMIS LORS DE LA RÉUNION

- Ordre du jour
- Rapport et communications de Monsieur le Préfet de Région
- Synthèse du programme local de l'habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix

PROPOS INTRODUCTIFS DE MONSIEUR LE PRÉFET DE RÉGION

Monsieur le Préfet de Région introduit la séance. Compte tenu de l'importance du volet logement dans le plan de cohésion sociale, l'installation de ce comité régional de l'habitat est importante.

Monsieur le Préfet de Région, en l'absence de Monsieur Jean-Louis Borloo, ministre chargé du logement, qui souhaitait participer à la mise en place du CRH, lit le message adressé par Monsieur BORLOO à la région PACA.

Dans sa présentation de l'état des lieux de la région, Monsieur le Préfet insiste tout particulièrement sur la corrélation entre :

- implication des collectivités territoriales afin de ne pas accentuer la fracture sociale et de produire du logement social,
- la lutte pour l'emploi,
- la lutte contre la délinquance,
- la résolution du problème de l'habitat indigne
- la nécessité de développer la formation permettant d'accompagner ces actions.

Monsieur le Préfet de Région rappelle que PACA connaît la plus grave crise du logement depuis la fin de la deuxième guerre mondiale, bien que les moyens financiers soient en place et soient largement mobilisables.

Monsieur le Préfet de Région conclut en insistant sur :

- l'habitat insalubre : cinq cent immeubles à Marseille sont « indignes », il faudrait multiplier ce chiffre par trois ou quatre pour la région,
- la construction de logements sociaux notamment par une forte implication et l'adhésion des élus, des EPCI et de la population.

PRÉSENTATION DU COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT

Monsieur le Directeur Régional de l'Équipement présente la composition et les compétences du comité régional de l'habitat.

Le comité régional de l'habitat a été institué par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales et entraîne la suppression des conseils départementaux de l'habitat. Ce comité régional est chargé de procéder aux concertations permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et de favoriser la cohérence des politiques locales.

Le décret n° 2005-260 du 23 mars 2005, relatif au comité régional de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation, en précise les compétences, la composition et les modalités de fonctionnement.

Le comité régional de l'habitat est composé :

- du président : Monsieur le Préfet de Région ou son représentant,
- de 70 membres repartis en 3 collèges (collège des élus, collège des professionnels du logement, collège des organisations syndicales et associatives).

Un bureau et des commissions spécialisées seront constitués. Certaines compétences peuvent être déléguées au bureau ou aux commissions.

PRÉSENTATION DE LA SITUATION DU LOGEMENT DANS LA RÉGION PACA

Monsieur le Directeur Régional de l'Équipement présente la situation du logement dans la région PACA. :

- concernant les besoins en logements, une étude réalisée par les bureaux d'études ITC et CREPAH en 2001 indique que les besoins sont de l'ordre de 5 680 logements sociaux à construire par an,
- concernant le bilan 2004, 2 985 logements PLUS PLAI et Palulos communale ont été financés et 1 670 PLS ont été attribués,
- concernant l'année 2005, les objectifs fixés à la région PACA sont de 3 840 PLUS PLAI et 1 770 PLS. Lors d'une réunion en Préfecture le 1^{er} septembre dernier, les 6 directions départementales de l'Équipement ont annoncé une prévision consolidée de 2 740 PLUS/PLAI (en dessous des objectifs) mais la totalité des PLS. Les principaux motifs, outre l'adaptation des nouvelles règles du 1% logement étant : le manque de foncier, les problèmes d'urbanisme, le peu d'opération en réserve, et peu de PLH en cours d'approbation.

Monsieur le Préfet de Région rappelle que la région PACA est soumise à des risques naturels (incendie, inondations, séismes, ...), mais que ces risques ne doivent pas freiner la construction de logements sociaux.

Monsieur le Directeur Régional de l'Équipement indique aussi que le Fonds d'Aménagement Urbain pour PACA est disponible depuis cet été et doit permettre d'accélérer la construction de logements sociaux. Le montant du FAU s'élève à un peu plus de 31 millions d'euro.

Enfin, Monsieur le Préfet de Région annonce qu'il envisage de publier dans la presse la liste des communes n'ayant pas atteint leur objectif par rapport à la loi SRU. 100 communes sont soumises à cette loi en région PACA, 700 dans la France entière. Monsieur le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales précise que cette liste n'a d'intérêt seulement si des actions sont menées.

(cf. rapport remis lors de la réunion pour plus de précisions)

ÉCHANGE SUR LA SITUATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Intervention de la Confédération Nationale du Logement (CNL), de la Confédération Générale du Logement (CGL), et de l'association Consommateurs, Logements et Cadre de Vie (CLCV).

Ces associations ont exprimé le souhait de la mise en œuvre d'une politique du logement digne d'un pays tel que la France, notamment par l'éradication de l'habitat insalubre et indigne.

Elles soulignent la nécessité de leur point de vue:

- d'initier une véritable réflexion sur le logement des plus défavorisés, notamment en ce qui concerne le PLS. Or le Préfet de Région précise que cela relève aussi de la compétence des Conseils Généraux,
- de geler le prix du foncier afin de faciliter la construction de logements sociaux,
- d'établir une cartographie du foncier disponible à l'échelle de la région. Le Préfet de Région indique qu'un recensement des propriétés de l'Etat est en cours de réalisation,
- de distinguer la question de l'immigration clandestine de celle des squats.

Syndicat CFDT

La CFDT déplore la suppression des Conseils Départementaux de l'Habitat. Monsieur le Préfet de Région a cependant rappelé qu'il est possible de constituer des commissions spécialisées, y compris territoriales.

La CFDT souhaite que la barre de 20% de logements sociaux soit une obligation.

Elle demande aussi à ce que les réunions C.R.H soient délocalisées dans d'autres chefs lieux de département.

Elle voudrait aussi être membre du bureau du CRH et propose d'augmenter le nombre de membres par collèges. Concernant le 3ème collège, il leur semble évident de porter à minima le nombre de représentants à 4 titulaires et 4 suppléants.

Confédération Syndicale des Familles (CSF)

La CSF demande ce qu'il faut faire pour les familles sans logement ?

En 2004, 25 000 demandes ont été enregistrées, 1 600 logements ont été attribués.

Syndicat CGT

Concernant les PPR, les élus de montagne se plaignent régulièrement des difficultés qu'ils rencontrent. En effet, l'application draconienne des PPR prive les collectivités de la possibilité de réaliser des réserves foncières.

La CGT propose la plus grande transparence en ce qui concerne l'élaboration des plan locaux d'urbanisme, la publication d'une cartographie en la matière permettrait de savoir qui fait réellement de la réserve foncière pour le logement social et qui n'en fait pas.

Les personnes à faibles revenus aujourd'hui ne peuvent plus se loger, cette situation n'est pas admissible, des mesures d'urgence doivent donc être prises.

La CGT demande que l'accord signé entre l'Etat, l'UESL sur le logement des saisonniers soit pérennisé afin que la production de logements soit poursuivie.

Monsieur le sénateur et vice-président du conseil général des Alpes-Maritimes

Monsieur le Sénateur souhaiterait qu'une commission spécialisée sur le foncier soit créée. Il indique également que le recensement du patrimoine de l'Etat est une des solutions à exploiter.

Fondation Abbé Pierre pour le logement des personnes défavorisées

La Fondation préconise le triplement de la taxe pour les communes n'ayant pas réalisé leurs objectifs de production de logements sociaux dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi SRU.

La FNARS

Dans le cadre des échanges sur les hébergements des populations en difficulté, la FNARS demande à ce que des commissions prennent en compte ces populations en difficultés.

Le SGAR souhaite qu'une commission thématique sur l'hébergement d'urgence soit mise en place. En effet, la sortie des CHRS est difficile et la chaîne de l'hébergement s'interrompt. Il est urgent de rééquilibrer l'hébergement d'urgence hors des Bouches-du-Rhône.

Il peut être envisagée de doubler le montant du prélèvement, après avoir établi un constat de carence (arrêté) pour les collectivités qui ont une faible production.

PROPOSITION PAR LES PARTICIPANTS DE COMMISSIONS SPÉCIALISÉES

Ci-dessous les propositions faites lors du comité du 16 septembre 2005 :

Commissions territoriales :

- littoral (06 et 83) (*CFDT*),
- Bouches-du-Rhône (*CFDT*),
- Vaucluse (*CFDT*),
- départements alpins (*CFDT*).

Commissions thématiques :

- le foncier (*CFDT, Sénateur 06*),
- le logement des saisonniers (*CFDT*),

- le logement des étudiants (*CFDT*),
- commissions accessibilité aux personnes handicapées (*APF*),
- commissions requalification des patrimoines publics existants (*CA Arles Crau Camargue*),
- Palulos (*CA Arles Crau Camargue*),
- commission hébergement d'urgence (*SGAR, FNARS*).

Ci-dessous les demandes que nous avons reçu, à ce jour, par courrier :

Commissions thématiques :

- observation de l'habitat (*ADIL*),
- propriété immobilière privée (*UNPI*),
- foncier (*CDC*),
- requalification du parc public et privé (*CDC*),
- logement des travailleurs saisonniers (*CDC*),
- gens du voyage (association régionale d'études et d'actions auprès de tsiganes).

Bureau:

- *UNPI*,
- Madame *ESTROSI*, Adjointe au Maire de Nice.

PRÉSENTATION DU PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS D'AIX

Avant que la Communauté du Pays d'Aix expose son programme local de l'habitat, le Directeur Régional de l'Habitat indique que l'avis :

- du Conseil Régional est favorable,
- de la préfecture des Bouches-du-Rhône est favorable avec deux réserves :
 - les logements étudiants doivent être traités,
 - le passage du PLH à la réalisation opérationnelle dans les documents d'urbanisme doit permettre d'identifier les opérations prévues..

Après la présentation du PLH, le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales procède au vote. Le PLH est approuvé ; seules 3 structures se sont abstenues.

PROCHAINE RÉUNION

Le 22 décembre 2005 à 10 h 00.

Cette réunion, outre le bilan annuel, permettra de mettre en place le bureau, les commissions spécialisées et les compétences qui leur sont attachées.