



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

17 juin 2008

COMPTE RENDU

SEANCE PLENIERE

MINISTERE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE

Comité Régional de l'Habitat
Mardi 17 juin 2008
09h30

Salon d'angle

Préfecture de Région

Ordre du jour

1. Propos introductifs de monsieur le Préfet de Région
2. Présentation du livre "HLM...Question de choix" par le Président de l'ARHLM(10 minutes)
3. Evolution relative à la loi SRU (20 minutes)
 - Bilan triennal
 - Arrêtés de carence
4. Mise en place de DALO (20 minutes)
5. PLH:
 - Etat d'avancement (10 minutes)
 - Recommandations proposées par la commission 4 du CRH (10 minutes)
6. Programmation 2008 - parc privé (10 minutes)
7. Questions diverses

LISTE DES PARTICIPANTS

Président : Monsieur Jean-Paul BONNETAIN.

Le Premier collège était représenté par 15 membres à voix délibératives :

- Conseil Régional,
- Conseil Général 04,
- Conseil Général 05,
- Conseil Général 06
- Conseil Général 13,
- Conseil Général 84,
- Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole,
- Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence,
- Communauté d'Agglomération d'Arles Crau Camargue Montagnette,
- Communauté d'Agglomération de Fréjus Saint Raphaël,
- Communauté d'Agglomération d'Agglopoles Provence,
- Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,
- Communauté d'Agglomération de l'Ouest de l'Etang de Berre,
- Communauté de l'Ouest de l'Etang de Berre,
- SAN Ouest Provence.

Le Deuxième collège était représenté par 16 membres à voix délibératives :

- Association Régionale Hlm,
- OPAC Sud,
- Erilia,
- Sud Habitat,
- OPAM,
- Toulon Habitat Méditerranée,
- EPF PACA,
- FNAIM,
- Chambre régionale des Notaires,
- Ordre Régional des architectes,
- CNAB,
- Union Régionale des Constructeurs de Maisons Individuelles,
- Crédit Foncier de France,
- UESL.

Le Troisième collège était représenté par 11 membres à voix délibératives :

- Confédération Syndicale des Familles (CSF),
- Union Régionale des Associations Familiales (URAF),
- UFC que choisir,
- COBATY,
- Union Nationale des Propriétés Immobilières (UNPI),
- Fédération Nationale d'Accueil et de Réinsertion Sociale (FNARS),
- ADRIM,
- Fondation Abbé Pierre,
- Union Patronale Régionale PACA,
- AGAM,
- Habitat et Développement.

Membres ayant une voix consultative :

- Préfecture des Alpes-Maritimes.

Autres participants n'ayant aucune voix ni consultative, ni délibérative :

- Direction Départementale de l'Équipement 04,
- 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,
- Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales,
- Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales,
- ACSé,
- Délégation Inter-Régionale de la MILOS.

PROPOS INTRODUCTIFS DE MONSIEUR LE SECRÉTAIRE GÉNÉRAL AUX AFFAIRES RÉGIONALES

Monsieur le Secrétaire Général aux Affaires Régionales excuse Monsieur le Préfet pour son absence due à une réunion à Paris.

Monsieur le Secrétaire Général remercie les élus et les nouveaux élus de leur présence. Il rappelle que souvent l'ordre du jour des séances plénières est très chargé et que les bureaux permettent d'alléger ces ordres du jour.

Dans son discours introductif, Monsieur le Secrétaire Général indique que :

- ✓ le conseil de l'Europe a dénoncé l'insuffisance de logements sociaux en France,
- ✓ La situation en PACA est bien connue (retard de l'ordre de 100 000 logements à rattraper en 20 ans) mais la forte mobilisation tente d'inverser la tendance,
- ✓ La croissance démographique en PACA est nettement supérieure à la moyenne nationale : 300 000 ménages susceptibles d'arriver en PACA en dix ans,
- ✓ Les besoins en hébergement et en logement sont identifiés : 600 000 ménages pauvres ou modestes qui souvent sont des actifs,
- ✓ Le colloque du DROSS se déroulera le 19 juin 2008. Ce sera l'occasion de réaffirmer que la production de logement est une priorité,
- ✓ Certaines communes ne produisent pas de logements sociaux. On peut s'interroger sur les motifs. Les perspectives d'arrêtés de carence à la suite du deuxième bilan triennal vont être examinées. Des commissions départementales vont se réunir pour dialoguer avec les communes qui n'ont pas atteint leurs objectifs,
- ✓ Le nombre de dossiers déposés au titre de la loi DALO ne diminue pas (2006 dossiers déposés). Plus la population est pauvre, plus les délais sont anormalement longs. La mécanique d'instruction est en route mais il faut aussi trouver les logements manquants,
- ✓ Le congrès Social de l'Union Sociale pour l'Habitat aura lieu à Cannes en septembre.

En conclusion, le Secrétaire Général aux Affaires Régionales invite les délégataires à continuer leurs actions et notamment pour libérer du foncier par le biais de documents d'urbanisme adaptés.

PRÉSENTATION DU LIVRE "HLM...QUESTION DE CHOIX" PAR LE PRÉSIDENT DE L'ARHLM

Monsieur Oliver précise que l'USH regroupe les fédérations OPH, SA et ARHLM. Cela représente 110 000 logements dans les Bouches-du-Rhône. 75% de la population française est éligible pour un logement HLM. L'ARHLM est le creuset où l'ensemble des dirigeants se retrouvent pour échanger.

L'ARHLM a fêté ses 30 ans en 2007. Ce livre reprend ce que représente l'ARHLM aujourd'hui, les valeurs partagées, les ambitions sociales.

Certains pensent que tout passe par le foncier; d'autres que tout est possible dans les villes. Il faut préserver les spécificités des HLM français.

Le mouvement HLM joue un rôle capital dans la bataille pour les plus démunis. De plus en plus de personnes cherchent un logement. La difficulté réside dans la nécessité de trouver du foncier à un prix qui permette de construire.

L'ancien préfet des Bouches-du-Rhône a apporté sa contribution au contenu du livre, et y affirme le rôle nécessaire de l'ARHLM en PACA et en Corse.

La priorité est de construire et de développer le parc. Il est cependant prudent pour 2008 et encore plus pour 2009.

Monsieur Bonnetain indique que le contact avec les habitants HLM est une action bénéfique inscrite dans la durée. Il regrette l'absence de fonds européens pour contribuer à la maîtrise énergétique dans les logements HLM car cela représente des charges supplémentaires pour les locataires. Il estime également qu'il faut reconstruire la ville sur la ville. Enfin il indique qu'il se construit beaucoup de logements privés en PACA et que donc la ressource foncière existe.

Monsieur Bonnetain remercie Monsieur Oliver pour sa présentation.

ÉVOLUTION RELATIVE À LA LOI SRU - FRÉDÉRIQUE MANOURY

Madame Manoury définit les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU avant et après la loi DALO (cf. présentation power point SRU).

Elle indique que le bilan est sensiblement meilleur qu'au bilan triennal précédent (cf. cartes en annexe 1).

Madame la Ministre souhaite des sanctions vigoureuses à l'encontre des communes qui n'ont pas atteint leur objectif.

67 arrêtés de carence sont proposés. Les seuils sont différents selon les départements. Le taux de majoration peut être doublé suite aux commissions départementales. Le bureau du CRH se réunira d'ici la fin du mois de juillet pour fixer formellement les arrêtés.

Elle propose de faire un tour de ce qui se fait dans les départements de PACA:

- Alpes Maritimes: Monsieur Carteirac indique que la demande de bilan a été envoyé dans les communes en mars. Certaines n'ont pas encore répondu. De plus il existe toujours des communes n'ayant aucun logement social. La commission départementale va devoir discuter avec ces maires. Le problème essentiel est le coût du foncier,
- Bouches-du-Rhône: des arrêtés de de carence sont prévus pour les communes ayant atteint moins de 80% de leur objectif. Quatre demi journées sont prévues pour réunir les commissions départementales,

Monsieur Bonnetain indique qu'il faut qu'il existe une harmonisation des sanctions entre les différentes communes des différents départements.

- Var: Le systématisme n'est pas une bonne solution pour le Var, compte tenu du manque important de logements sociaux. Les propositions d'arrêtés ont tenu compte des manifestations de volonté des communes lors de ce bilan triennal ou du précédent. Comme dans les Alpes Maritimes, il y a un problème de foncier,

- Vaucluse: Le délai de 2 mois de phase contradictoire n'est pas terminé,
- Alpes de Haute Provence: L'article 55 de la loi SRU serait incitatif pour les communes qui ne sont malheureusement pas soumises dans les départements Alpains.

ARHLM: Le projet de loi prévoit que le préfet puisse imposer la construction de logements sociaux. Il faudrait dans ce cas le faire de manière réfléchie.

Monsieur Bonnetain pense également qu'il est difficile de faire des logements contre la volonté des maires et de ses habitants. Le projet de loi atteste de l'état préoccupant de la situation. De plus, si les départements alpins ne sont pas soumis à l'article 55 de la loi SRU, cela ne signifie pas qu'il n'existe pas de problèmes de logement dans les départements alpins.

FONDATION ABBÉ PIERRE: Monsieur Bouaroua fait part de son étonnement concernant les constats de carence qui n'ont pas été signés en 2005 dans les Bouches-du-Rhône. L'évolution du taux de logements sociaux entre les deux bilans triennaux est en outre très faible. L'affichage public des résultats peut être intéressant car il y a un palmarès des villes SRU qui a été diffusé pendant la campagne électorale (cf Nice).

Monsieur Budillon indique que le nombre d'arrêtés de carence proposés est largement supérieur au précédent bilan et demande au membres du CRH s'ils donnent quittus sur cette question.

Pas d'abstention ni d'opposition.

MISE EN PLACE DE DALO - ALAIN BUDILLON

Monsieur Budillon explique la mise en place des commissions suite à DALO, les catégories de population éligibles, le problème spécifique de l'hébergement, les chiffres et le problème des contentieux (cf présentation power point). Le bilan présenté porte sur les dossiers et non sur les logements car c'est encore trop tôt pour une analyse.

CSF: Madame Mathis fait partie des membres de la commission des Bouches-du-Rhône. Elle comprend les soucis de confidentialité mais regrette l'anonymat des fiches transmises car parfois elle connaît les familles et pourrait ainsi apporter des éléments

Monsieur Bonnetain indique que le même problème s'est posé pour le FSL. L'anonymat permet l'égalité de traitement entre tous les dossiers.

DDE 13: Madame Moisson De Vaux indique que la base de données locales est plus sûre que la messagerie. La commission a décidé d'un commun accord d'utiliser la base de données ministère qui est validée et active.

FNARS: elle met l'accent sur les différences d'accès aux points de retrait des dossiers pour les ménages suivant les départements.

FONDATION ABBÉ PIERRE: Monsieur BOUAROUA précise que la Fondation incite les ménages à aller voir des associations pour monter les dossiers correctement. Le manque d'associations et de travailleurs sociaux entraîne un manque d'équité suivant les situations géographiques. Il s'interroge sur la concordance avec le FSL. Concernant les expulsions, il existe une charte dans certains départements. Il existe un public qui pourrait correspondre à DALO. Il demande pourquoi le préfet n'attend pas que le dossier soit instruit avant de prononcer l'expulsion pour les personnes de bonne foi.

Monsieur Budillon propose de faire remonter la question à la centrale lors de la réunion du 24 juin qui se tient pour faire un premier bilan DALO.

Monsieur Bonnetain ajoute que le partenariat avec les conseil généraux (CG) devrait être évident. Les CG pourraient faire les enquêtes sociales.

DDE 06: dans les Alpes Maritimes, les dossiers sont systématiquement envoyés au CG et à la DDASS. Un numéro vert est en place pour renseigner les demandeurs et ils peuvent obtenir des renseignements dans les maisons du département. Le DDE réaffirme l'importance de l'implication des CG.

DDE 84: Dans le Vaucluse on note un nombre très important de demandes de grands logements. Dans les opérations qui ne sont pas encore totalement bouclées, la DDE incite à la création de grands logements pour répondre à la demande. La question se pose également pour les logements accessibles aux personnes handicapées.

Monsieur Bonnetain indique qu'à l'inverse certains grands logements sont sous-occupés même si ce cas de figure est minoritaire.

CSF: Parfois le loyer des familles qui passent d'un grand logement à un plus petit, augmente. Cela n'incite pas les familles à changer. Il faudrait réfléchir à une solution pour que la sous-occupation cesse.

FONDATION ABBÉ PIERRE : des contentieux administratifs peuvent être déposés dès le 1er décembre. Il est important de se rapprocher des tribunaux et des avocats et d'anticiper pour une plus grande fluidité de traitement des contentieux. Un travail dans ce sens est prévu dans les Bouches-du-Rhône.

Monsieur Budillon et monsieur Bonnetain retiennent cette suggestion.

PLH - FRÉDÉRIQUE MANOURY

Cf présentation power point.

Une étude en co-maitrise d'ouvrage avec le Conseil Régional, "Les incidences des projections socio-démographiques sur les besoins en logement et programmes pour l'habitat en Provence Alpes-Côte d'Azur", est en cours. Elle permettra une vision prospective dans le cadre de chaque PLH et permettra d'anticiper sur les mesures à prendre.

Il faut que l'élaboration des PLH se poursuive et que ces PLH soient de meilleure qualité possible. Ainsi, si la nouvelle convention de délégation est en concordance avec les objectifs du futur PLH, elle pourrait être renouvelée alors même que le PLH n'aurait pas été définitivement approuvé. Le PLH de la CANCA arrive à terme en décembre 2008. L'élaboration d'un nouveau PLH est en cours.

Monsieur Bonnetain: Jusqu'ici les avis du CRH ont pu être parfois plus favorables que ceux émis par les services de l'Équipement mais il faudrait que le CRH augmente ses exigences.

EPFR: Monsieur Soldaïni insiste sur l'importance de l'articulation entre SCOT et PLH. La territorialisation doit être prise en compte dans les SCOT et les PLH. Un SCOT est en cours dans les Bouches-du-Rhône et devrait répondre à cette préconisation. Les cas de Montpellier et de Chambéry sont de bons exemples.

ARHLM: Monsieur Oliver demande à ce que la dimension transport soit également prise en compte dans l'élaboration d'un PLH.

Monsieur Bonnetain: indique que Hubert Falco, secrétaire d'état à l'aménagement du territoire a rappelé la place que tient le SCOT dans l'aménagement du territoire. Dans le var, cette prise en compte est effective.

UNPI: Monsieur Vial demande s'il existe des échanges entre les différents responsables des SCOT dans les départements. Il estime que cela serait profitable.

Monsieur Bonnetain: Cet échange existe déjà entre DDE/DRE.

Conseil Régional: Madame Bernard précise que cette cohérence inter-départementale est recherchée en accompagnant les territoires.

ARHLM: Monsieur Oliver indique qu'il existe des initiatives avec co-organisation de la part de la DRE.

FNARS: Madame Marciquet établit le constat qu'aucune cohérence n'existe entre les PLH et les PDALPD et estime que cela est très regrettable.

CPA: Madame Bellante confirme la position de la FNARS, en précisant qu'ils ont été invités pour la première fois aux réunions PDALPD. La CPA commence simplement les pré-études

de SCOT. L'objectif est de prendre en compte les enjeux liés au territoire. Cependant, pour l'instant la CPA ne sait pas si la territorialisation du SCOT pourra être totale.

PROGRAMMATION PARC PRIVÉ 2008 - MONSIEUR YVES CHEDORGE

Cf présentation power point.

Monsieur Bonnetain demande à ce qu'une commission évoque les "Opérations de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés", pour informer les EPCI et les associations de propriétaires sur le dispositif.

ANAH: Monsieur Chedorge informe qu'une telle information pourra être réalisée en fin d'année et que pour l'instant on dénote un manque de communication envers les propriétaires.

La Communauté d'Agglomération de Fréjus Saint Raphaël confirme la nécessité d'un supplément d'information.

Monsieur Chedorge explique ensuite que la programmation 2008 du parc privé n'a pas pu être validée au bureau du CRH de janvier car les avenants n'étaient pas signés. Il propose donc de la valider ce jour. Comme certaines enveloppes n'ont pas été consommées en 2007, la répartition 2008 a été faite en conséquence.

Monsieur Bonnetain: demande si le budget est suffisant pour couvrir les besoins en PACA.

ANAH: indique qu'il existe différents PIG qui se mettent en place et que le budget a été établi par rapport aux chiffres 2007. Le budget pourrait donc être suffisant.

Monsieur Bonnetain rappelle que 6000 logements sont inoccupés à Marseille dans le parc privé. Le logement conventionné est donc un vrai levier d'intervention.

Monsieur Budillon demande aux membres du CRH de valider la programmation. Aucune voix ne s'exprime contre cette proposition de programmation.

FONDATION ABBÉ PIERRE : 11 dossiers ont été traités en 2007 pour les propriétaires occupants. Or le potentiel pour les propriétaires occupants concernant les dossiers d'insalubrité est très important. Il serait souhaitable qu'un travail de proposition soit fait dans une commission du CRH. Concernant la lutte contre l'habitat indigne (LHI), il demande si le chiffre annoncé concerne les logements déjà vacants ou ceux remis sur le marché.

ANAH: Monsieur Chedorge précise que la LHI regroupe l'insalubrité et le saturnisme. Ainsi les logements peuvent être occupés ou pas. Toutefois, les commissions pour l'amélioration de l'habitat font bien la différence entre les logements indignes vacants et les logements indignes occupés.

UNPI: Monsieur Vial demande ce que sont les aides à la vacance sur un périmètre resserré dans le cadre de l'indignité.

ANAH: En préparation de la programmation 2009 il existera des zonages différents des zones A, B, C. Un travail est en cours et le conseil d'administration aura lieu en juillet pour le valider.

DIVERS

Monsieur Budillon annonce qu'à fin mai 2008, environ 300 logements ont été financés. Il rappelle l'importance d'échelonner la production et de ne pas attendre le dernier trimestre.

FONDATION ABBÉ PIERRE : Monsieur Bouaroua s'inquiète de la situation des Roms qui s'aggrave. Il pense qu'il n'existe pas d'instance pour débattre de cette question alors qu'il existe un véritable risque sanitaire. Il évoque les problèmes de la sédentarisation des tsiganes pour lesquels la problématique logement existe également (entretien des immeubles, relation avec les bailleurs, etc...). Un état des lieux doit être établi car ces personnes sont marginalisées.

Monsieur Budillon indique que ces problèmes ont déjà été évoqués dans une précédente commission thématique du CRH.

FNARS et URIOPS: Le problème du handicap et de l'accessibilité aux logements reste posé. En novembre, une réunion de la "mission ouvrir la ville" aura lieu avec la participation du préfet Régnier.

Le prochain CRH aura lieu en fin d'année.