



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



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

COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT

5 décembre 2006

Compte-rendu

**MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DE LA COHESION SOCIALE
ET DU LOGEMENT**



Comité Régional de l'Habitat
Mardi 05 décembre 2006
09H30

Salon d'Honneur
de la Préfecture de Région

Ordre du jour

- 1) Propos introductifs de Monsieur le Préfet de Région
- 2) Fonctionnement du CRH : Approbation du règlement intérieur et état d'avancement des travaux des commissions spécialisées
- 3) Bilan à fin novembre de la production et prévisions annuelles
 1. Parc public
 2. Parc privé
- 4) Programmation annuelle 2007 des différentes aides publiques au logement dans la région et projet de répartition des crédits publics entre les établissements publics de coopération intercommunale et les départements – Nouvelles conventions de délégation
- 5) Loi SRU : bilan des constats de carence et propositions dans le département du Var
- 6) Droit au logement: « hébergement et logement des personnes en difficulté: connaître les besoins et améliorer l'offre » (FNARS)
- 7) Approbation du PDALPD des Alpes de Haute Provence
- 8) Mise à jour des PLH et approbation du PLH de GHB
- 9) Questions diverses / Débats

LISTE DES PARTICIPANTS

Président : Monsieur Christian FREMONT, Préfet de Région.

Le Premier collège était représenté par 14 membres à voix délibératives :

- Conseil Régional,
- Conseil Général 04,
- Conseil Général 05,
- 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 Berre Salon Durance,
- Communauté d'Agglomération de Fréjus Saint-Raphaël,
- Communauté d'Agglomération de Garlaban Huveaune Sainte-Baume,
- Communauté d'Agglomération de Nice Côte d'Azur,
- Communauté d'Agglomération de l'Ouest de l'Etang de Berre,
- SAN ouest Provence.

Le Deuxième collège était représenté par 18 membres à voix délibératives :

- Association Régionale Hlm,
- SA Hlm Erilia,
- SA Hlm Sud Habitat,
- SA Hlm Toulon Habitat Méditerranée,
- Association Régionale des SEM,
- ADIL 13,
- Coopérative Hlm,
- EPF Paca,
- FNAIM,
- Chambre Régionale des Notaires,
- CNAB,
- CAPEB,
- Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs,
- Déxia,
- Crédit Foncier,
- Caisse des Dépôts et Consignations,
- UESL,
- FASILD.

Le Troisième collège était représenté par 12 membres à voix délibératives :

- Confédération Syndicale des Familles (CSF),
- Association des Paralysés de France (APF),
- Union Régionale des Associations Familiales (URAF),
- Confédération Nationale du Logement (CNL),
- Union Nationale des Propriétés Immobilières (UNPI),
- Fédération Nationale d'Accueil et de Réinsertion Sociale (FNARS),
- Union Régionale Interfédérale des œuvres et des Organismes Privés, Sanitaires et Sociaux (URIOPSS),
- Union des Foyers de Jeunes Travailleurs (UFJT),
- Force ouvrière,
- CFDT,
- CGT
- Union Patronale Régionale PACA,
- PACT-ARIM.

Membre ayant une voix consultative :

- Préfecture du Var

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

- Direction Départementale de l'Equipement 04,
- Direction Départementale de l'Equipement 05,
- Direction Départementale de l'Equipement 06,
- Direction Départementale de l'Equipement 13,
- Direction Départementale de l'Equipement 83,
- Direction Départementale de l'Equipement 84,
- Direction Régionale de l'Equipement,
- Délégation Régionale de l'ANAH,
- Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales.

PROPOS INTRODUCTIFS DE MONSIEUR LE PRÉFET DE RÉGION

Dans son discours introductif, Monsieur le Préfet de Région indique que:

- ✓ le comité s'est réuni pour la quatrième fois en séance plénière,
- ✓ pour la première fois depuis 1996, le nombre de PLUS / PLAI devrait dépasser la barre des 3 500 logements grâce à la mobilisation importante des acteurs du logement en cette année 2006,
- ✓ pour la première fois aussi, les résultats en matière de production de logements de la région PACA sont assez proches des objectifs donnés par la DGUHC (5 926 PLUS / PLAI / PLS financés contre 6 360 comme objectif).

Monsieur le Préfet rappelle aussi que cette réunion doit être un lieu de débats, de propositions et d'évaluations.

FONCTIONNEMENT DU CRH : APPROBATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Monsieur BUDILLON, Directeur Régional de l'Équipement, explique en quelques mots le contenu du règlement intérieur du Comité Régional de l'Habitat de la région PACA (cf. ci-joint).

**Les membres du Comité Régional de l'Habitat sont consultés et approuvent
le règlement intérieur du CRH de la région PACA
(1 abstention).**

Monsieur LOISEL de la CUMPM indique que la CUMPM n'est pas représentée dans les commissions. Monsieur BUDILLON lui répond que tout le monde est invité aux commissions.

BILAN À FIN NOVEMBRE DE LA PRODUCTION ET PRÉVISIONS ANNUELLES

Monsieur BUDILLON et Monsieur CHEDORGE (Anah) exposent le bilan prévisionnel (au 5 décembre 2006) concernant le parc public et le parc privé (cf rapport CRH).

Les réactions des membres du Comité :

Fondation Abbé Pierre : estime que le taux de PLAI est largement insuffisant et que ces chiffres sont inquiétants compte tenu des besoins en logements pour les ménages à très faibles revenus qui sont en augmentation constante.

CGT 05 : souhaiterait que soit abordé, parallèlement au nombre de logements financés chaque année, celui des logements mis sur le marché.

Monsieur BUDILLON répond qu'il faut entre 3 et 5 ans pour qu'un logement ayant fait l'objet d'une décision de financement de l'Etat soit livré.

Fondation Abbé Pierre : souhaite avoir des commentaires sur les délégataires concernant le parc privé :

Monsieur CHEDORGE (délégué régional de l'ANAH) : Il y a eu une période de démarrage difficile. C'est l'Anah qui instruit les dossiers pour les délégataires. Les délégataires affinent leur politique (enjeux et façon de gérer les dossiers) afin de définir une véritable règle pour avoir une certaine efficacité.

PROGRAMMATION ANNUELLE 2007 DES DIFFÉRENTES AIDES PUBLIQUES AU LOGEMENT DANS LA RÉGION ET PROJET DE RÉPARTITION DES CRÉDITS PUBLICS ENTRE LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE ET LES DÉPARTEMENTS — NOUVELLES CONVENTIONS DE DÉLÉGATION

Deux nouvelles Communautés d'Agglomération ont décidé de prendre la délégation de compétence des aides à la pierre.

Dans la région PACA, cinq Communautés d'Agglomération auront ainsi la compétence :

- ✓ Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole (signée en 2006),
- ✓ Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence (signée en 2006),
- ✓ Communauté d'Agglomération de Garlaban Huveaune Sainte-Baume (signée en 2006),
- ✓ Communauté d'Agglomération de Nice Côte d'Azur (signée en 2007),
- ✓ Communauté d'Agglomération de Fréjus Saint-Raphaël (signé en 2007).

Monsieur BUDILLON et Monsieur CHEDORGE exposent les principes de la programmation 2007, sachant que les deux nouvelles conventions de délégation ne sont pas encore définitives. Le rapport CRH reprends ces éléments concernant le parc public.

Concernant le parc privé, les chiffres sont les suivants :

Territoires		Objectifs PCS pour 2007				
		Loyers maîtrisés		Logts sortie de vacance	Lutte contre l'habitat indigne	
		Loyers intermédiaires	Loyers conventionnés		Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants
Synthèse régionale	Alpes de Haute Provence	50	30	40	20	12
	Hautes Alpes	30	18	35	10	12
	Alpes Maritimes	324	270	360	140	32
	Bouches du Rhône	576	427	595	370	84
	Var	310	210	300	110	15
	Vaucluse	110	145	170	50	15
Région		1 400	1 100	1 500	700	170
Répartitions infradépartementales						
Alpes de Haute Provence	département	50	30	40	20	12
Hautes Alpes	département	30	18	35	10	12
Alpes Maritimes	CA de Nice - Côte d'Azur (convention en cours de négociation)	324	270	360	140	32
	Reste du département					
Bouches du Rhône	CA du Pays d'Aix en Provence	90	65	100	55	10
	CA Garlaban Huveaune - Sainte Baume	35	20	40	25	15
	CU Marseille Provence Métropole	281	262	340	210	30
	Reste du département	170	80	115	80	29
Var	CA de Fréjus - Saint Raphaël + Reste du département	310	210	300	110	15
Vaucluse	Reste du département	110	145	170	50	15

* les objectifs inscrits aux avenants de délégation de compétence en cours d'élaboration pourront être augmentés des reliquats d'objectifs de 2006

Territoires		2006		2007		DC	2007 / 2008	remarques
		Enveloppe financière PCS + diffus	plans de sauvegarde	Enveloppe financière PCS + diffus	plans de sauvegarde (sous réserve des disponibilités budgétaires)			
Synthèse régionale	Alpes de Haute Provence	1 100 000 €	- €	1 200 000 €	- €		9%	
	Hautes Alpes	850 000 €	- €	900 000 €	- €		6%	
	Alpes Maritimes	5 700 000 €	- €	5 850 000 €	2 850 000 €		3%	
	Bouches du Rhône	11 836 513 €	7 346 000 €	12 350 000 €	1 600 000 €		4%	
	Var	5 280 000 €	4 200 000 €	5 310 000 €	8 863 351 €		1%	
	Vaucluse	2 830 000 €	- €	3 090 000 €	1 300 000 €		9%	
Région		27 596 513 €	11 546 000 €	28 700 000 €	14 613 351 €		4%	
Répartitions infradépartementales								
Alpes de Haute Provence	département	1 100 000 €		1 200 000 €				PIG ITER
Hautes Alpes	département	850 000 €		900 000 €				
Alpes Maritimes	CA de Nice - Côte d'Azur (convention en cours de négociation)	5 700 000 €		5 850 000 €	2 850 000 €	X		sous réserve de la prise en compte de la copropriété dégradée le rourret hors dotation régionale
	Reste du département							PLS les caravelles Cannes
Bouches du Rhône	CA du Pays d'Aix en Provence	1 700 000 €		1 700 000 €		X		
	CA Carlaban Huveaune - Sainte Baume	600 000 €		800 000 €		X		
	CJ Marseille Provence Métropole	7 850 000 €	7 346 000 €	7 850 000 €	1 600 000 €	X		
	Reste du département	1 686 513 €		2 000 000 €				
Var	CA de Fréjus - Saint Raphaël + Reste du département	5 280 000 €	4 200 000 €	5 310 000 €	8 863 351 €	X		PLS La Gabelle : comprend la demande 2007 de 8 015 850,00 € + le reliquat 2006 pour la 3ème copropriété soit 847 501,00 €
Vaucluse	Reste du département	2 830 000 €		3 090 000 €	1 300 000 €			1 200 000 € PLS de Bollène et 100 000 € PLS de l'Athénée

Les membres du Comité Régional de l'Habitat sont consultés et approuvent la programmation 2007 des aides à la pierre de la région PACA

Les réactions des membres du Comité concernant le parc public :

CFDT : indique qu'il n'y a que 12,5% de logements sociaux dans la région et qu'il en faudrait au moins 16%. Il demande pourquoi les objectifs ne tiennent pas compte de cette réalité ?

Monsieur BUDILLON explique qu'afficher des objectifs qui ne sont pas crédibles, c'est le risque de ne pas utiliser de manière optimale les crédits.

Conseil Général 04 : souhaite savoir pourquoi les départements alpins n'ont pas le droit à la surcharge foncière alors que les coûts s'envolent notamment dans le sud des Alpes de Haute Provence.

Monsieur BUDILLON explique que la surcharge foncière doit être utilisée sur des territoires où la situation est particulièrement tendue et de manière homogène. L'utilisation de la surcharge foncière ne doit pas être systématique car elle concourt à renchérir le coût du foncier (les collectivités doivent avoir une politique foncière). Enfin, le cas particulier de Manosque (ITER) concernant le logement reste relatif.

ARHLM : Ce sont les meilleurs résultats depuis une dizaine d'année. Elle estime que la clé de répartition est raisonnable avec un bémol sur l'enveloppe réhabilitation PALULOS qui n'est pas assez importante.

Confédération Syndicale des Familles : On peut être satisfait des efforts de la construction, mais le fait de limiter les subventions Palulos entraîne les bailleurs à prendre sur leurs fonds propres, à faire des prêts, et ainsi à augmenter les loyers. Monsieur le Préfet de Région souhaite qu'une commission du CRH se penche sur ce sujet.

Monsieur BUDILLON explique qu'il faut optimiser toutes les sources de financement possible pour dégager des possibilités de Palulos.

CUMPM : Monsieur LOISEL pose la question des terrains de l'Etat.

Frédérique MANOURY, Chef du Service Logement Construction de la DRE PACA, précise que dans les régions où le marché immobilier n'est pas tendu, la mise à disposition des terrains de l'Etat ne pose pas de problème. Dans la région PACA, il y a malgré tout une estimation des Domaines qui fait que ces terrains restent coûteux pour les organismes bailleurs

Les réactions des membres du Comité concernant le parc privé :

DDE 13 : indique que l'enveloppe régionale « hors délégataires » reste insuffisante.

Fondation Abbé Pierre : problème de la sortie des logements insalubres : il s'agit souvent de propriétaires démunis et souvent très âgés.

UNPI 13 : il y a une inaction du retour sur le marché des logements vacants.

CA GHB : ont un opérateur qui aidera les propriétaires occupants par l'intermédiaire des CCAS.

LOI SRU : BILAN DES CONSTATS DE CARENCE ET PROPOSITIONS DANS LE DÉPARTEMENT DU VAR

Madame Frédérique MANOURY, Chef du Service Logement Construction de la DRE PACA rappelle que 31 communes n'avaient pas atteints 10% de leurs objectifs au titre de l'article 55 de la loi SRU sur la période 2002-2004. Des projets sont en cours, notamment sur les communes soumises aux constats de carence. Les efforts développés par les DDE auprès de ces communes commencent à porter leurs fruits.

Le Comité Régional de l'Habitat avait déjà été consulté sur 18 constats de carences pour les Bouches-du-Rhône, 5 pour le Vaucluse et 4 pour les Alpes-Maritimes.

Lors de cette séance, le Préfet du Var propose 7 constats de carence (cf rapport CRH).

Madame MANOURY demande aux membres du comité de donner son avis sur les 7 constats de carence du Var et sur la prorogation des 27 autres constats de carence.

Les membres du Comité Régional de l'Habitat sont consultés et approuvent ces 7 constats de carence et la prorogation des 27 autres.

DROIT AU LOGEMENT: « HÉBERGEMENT ET LOGEMENT DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ: CONNAÎTRE LES BESOINS ET AMÉLIORER L'OFFRE » (FNARS)

Madame Véronique MARCIQUET, Directrice de la FNARS, expose l'étude intitulée : « Hébergement et logement des personnes en difficulté : connaître les besoins et améliorer l'offre ».

Cette étude co-financée par l'Etat, l'ARHLM et la Caisse des Dépôts et Consignation est accessible sur le site de la Mission Ouvrir la Ville ci-dessous :

<http://www.ouvrirelaville.org/page/documents.htm>

Fondation Abbé Pierre : éléments choquants : 450 places attribuées mais sans financement. La situation est grave en matière d'urgence, mais les moyens n'y sont pas. Monsieur DAVIN, Directeur adjoint de la DRASS indique qu'il existe quelques perspectives de moyens supplémentaires avec le plan Vautrin. Au plan national, 500 places supplémentaires devraient être financées, hors en région PACA il en faudrait 1 000 supplémentaires. Il faut aussi améliorer les sorties de CHRS.

APPROBATION DU PDALPD DES ALPES DE HAUTE PROVENCE

Madame Catherine FLACHERE, Chef du Service Habitat de la DDE 04, présente le nouveau PDALPD des Alpes de Haute Provence.

Les membres du Comité Régional de l'Habitat sont consultés et approuvent le PDALPD 04.

APPROBATION DU PLH DE GHB

Monsieur FONTAINE, Maire d'Aubagne, et Monsieur Gérard RAMPAL, Vice-président de la CA GHB, présentent leur nouveau PLH.

Les membres du Comité Régional de l'Habitat sont consultés et approuvent le PLH de GHB.