

## **Commission LOGEMENT**

### **Compte rendu de la réunion du jeudi 2 février 2006**

#### **Présents :**

- Monsieur Jean Claude PEREZ/ Président du Pays Carcassonnais et Député de l'Aude.
- Madame Adeline BOSCH/ ADL CDC Piémont d'Alaric
- Monsieur Emmanuel PIDOUX/ Coordinateur Conseil Général
- Monsieur Jean VAQUIE/ Président du Conseil de Développement du Pays Carcassonnais
- Monsieur Bernard MARTIN/ Rapporteur de la Commission Logement
- Madame Marie Josée CALVETTO-FRESQUET/ CAF de l'Aude
- Monsieur Robert ALRIC/ Conseiller général
- Monsieur Yves CESSON/ Directeur SAAHLM
- Madame Simone CAPERA/ Club 3<sup>ème</sup> âge Limousis
- Madame Jeanne ETORE-LORTHOLARY/ Village du Livre Montolieu
- Madame Annie SAUVAGEOT/Mairie de Puichéric
- Madame Anne CAMY/ Mairie de Puichéric
- Madame Frédérique GALBEZ/ Association des Paralysés de France
- Madame Marie Josée ESTEVE/ CLIC de Carcassonne
- Monsieur Joseph VIDAL/ Président OPHLM de l'Aude
- Monsieur Denis JANAUD/ Directeur OPHLM de l'Aude
- Monsieur Jean CHAPET/ Maire de Conques sur Orbiel
- Monsieur Benoît de Tarle/ Citoyen
- Monsieur Raymond SENTENAC/ Directeur Général délégué de MARCOU HABITAT
- Monsieur René REY / Chef du service technique de MARCOU HABITAT
- Monsieur Jean Claude FILANDRE/ DDE de l'Aude
- Monsieur Michel FOUICH/ Maire de Marseillette
- Madame Arlette RUDNIK-GILS/Pays Carcassonnais
- Madame Valérie LAFON/Pays Carcassonnais

#### **Excusés :**

- Monsieur Jean LASCORZ/ Maire de Montclar
- Monsieur Alain CAZALIS / Mairie d'Alairac
- Monsieur Samuel MAINGUET/ ADC Saissac
- Madame Maryse LOURMIERE/ Chambre des Métiers
- Monsieur Claude CARO/ Citoyen Carcassonnais
- Madame Bénédicte PAYRAU / CDC Minervois au Cabardès
- Monsieur Denis ADIVEZE/ Coordinateur Conseil Général
- Madame Isabelle HUGUES/ GIP

## **Objectif final :**

« Préparation de la table ronde avec les acteurs du logement social »

## **Objectif de la réunion :**

« Synthèse des différentes interventions des Bailleurs sociaux en présence de Jean Claude PEREZ, Député et Président du Pays Carcassonnais ».

« Intervention de Monsieur FILANDRE, Responsable de la Direction Départementale de l'Équipement. »

## **Résultats :**

**Madame LAFON** informe que **Monsieur SENTENAC**, Directeur Général Délégué de **MARCOU HABITAT**, a souhaité apporter des modifications sur le compte rendu de la réunion du 20 décembre dernier, et remet, de ce fait, à l'assemblée le document rectifié.

Le Pays Carcassonnais soumet à l'assemblée la nomination au titre de 2<sup>ème</sup> Rapporteur de la Commission Logement, la candidature de **Madame Frédérique GALBEZ** : candidature retenue à l'unanimité par les membres de l'assemblée.

**Monsieur Jean Claude PEREZ** entame le débat en rappelant que le Pays Carcassonnais n'a pas vocation à se substituer aux partenaires qui agissent concrètement depuis de nombreuses années sur la question du logement mais que ce sujet est un axe prioritaire et que les membres du Conseil de Développement du Pays Carcassonnais sont les membres privilégiés pour travailler ensemble sur ce point : un bon diagnostic de notre périmètre permettra de mettre en place le plus rapidement possible, une politique adéquate sur un territoire cohérent.

**Monsieur MARTIN** continue le débat en rappelant les différentes interventions des bailleurs sociaux lors des précédentes réunions, réunions très intéressantes où chacun a pu exprimer une vision très différente du Logement social dans l'Aude. Aussi, avant de rencontrer tous les Maires du Pays Carcassonnais, il est opportun de rencontrer **Madame FILANDRE**, Conseil Général, Service Logement et le responsable de la **Confédération Nationale du Logement dans l'Aude**.

Il est nécessaire de quantifier le besoin en Logement social sur l'Aude : le recensement est finalisé sur Carcassonne et Narbonne mais qu'en est-il sur le reste du Département ?

La Commission se tourne vers **Monsieur FILANDRE** afin d'obtenir une réponse à cette problématique.

**Monsieur FILANDRE** présente son plan d'intervention :

- Définition du Logement Aidé (terme plus adéquat que « social »)
- Recensement des besoins : qu'en est-il ?

- Piste des aides au Logement (pistes nationales et locales)
- Production de logements neufs et réhabilitation du patrimoine.
- Politique foncière

Le logement aidé correspond à toutes les strates de la population (voir tableau ci-joint « Plafonds des ressources imposables et loyers applicables pour l'accès aux logements sociaux aidés par l'Etat »), soit 86% de la population, ce qui démontre amplement la pertinence des besoins en matière de logement social.

Notons que les chiffres officiels n'indiquent que 300 familles « très difficiles » dans le département de l'Aude.

Le secteur privé est financé pour l'essentiel pour la réhabilitation et par l'ANAH : cela permet de maintenir à domicile les personnes âgées et d'aider les ménages aux revenus faibles. ( voir tableaux ci-joints ).

Le niveau d'intervention de l'ANAH place l'Aude au 5<sup>ème</sup> rang national, ce qui montre le fort taux d'implication du Département.

La population jeune est concernée par un produit assez récent et très intéressant : la location Accession à la propriété.

Ce produit peut être porté par le secteur privé mais la DDE préfère les bailleurs sociaux car il nécessite une convention sur 25 ans et la DDE n'est pas sur de retrouver l'entreprise privée au bout de 25 ans.

Monsieur FILANDRE conclut cette première partie .

**Monsieur SENTENAC** précise que le produit Location Accession s'adresse à des ménages à **revenus plafonnés**.

**L'accès à la propriété** s'effectue après une période de 4 ans dite « phase locative ».

**Le montage financier** est complexe car il doit à la fois permettre au ménage de se constituer une épargne pendant la phase locative et conserver une charge d'emprunt, une fois l'option d'achat levé (au bail de 4 ans), dont le montant est toujours **égale ou inférieur** à la redevance payée en phase locative. Il s'agit là d'un **engagement de l'organisme d'HLM** qui garantit ainsi au ménage qui s'est engagé dans une opération de Location-Accession, de réussir dans sa démarche d'achat. Le prix de revient de ces opérations, toutes dépenses confondues (terrain, construction, frais), doit être maîtrisé : d'où la nécessité d'établir des partenariats forts avec les Communes d'implantation.

**Monsieur FILANDRE** précise que le montage financier des Bailleurs sociaux est différent de celui des promoteurs privés :

- Le promoteur privé construit et instaure les loyers en fonction du coût total de l'opération.
- Le bailleur social doit maîtriser le coût de l'opération puisque c'est l'Etat qui fixe le loyer, sans tenir compte des frais inhérents à l'opération.

En ce qui concerne le recensement de la demande :

Il est difficile pour plusieurs raisons :

- La personne en demande de logement social, s'inscrit sur un fichier unique mais qui ne concerne que les HLM...La personne peut donc faire le tour de

tous les bailleurs et renouveler sa demande plusieurs fois à des endroits différents.

- Si la commune n'a pas d'HLM, il n'y aura pas de demandes mais cela ne veut pas dire qu'il n'y ait pas de besoins.
- Certaines inscriptions concernent des mutations internes : volonté d'intégrer des HLM plus récents et donc, plus innovants.
- En milieu rural, les demandes s'effectuent à la Mairie mais la personne peut s'inscrire dans plusieurs Mairies et donc, fausser le recensement.
- Le logement insalubre : des actions sont menées pour l'éradiquer ou pour obliger le propriétaire à rénover.

En résumé, 2 items forts à ce jour :

- Lutter contre l'insalubrité
- Répondre à un besoin non satisfait.

**Monsieur MARTIN** questionne Monsieur FILANDRE sur l'action que pourrait mener le Pays Carcassonnais pour mieux appréhender la demande.

**Monsieur FILANDRE** répond que cela dépend de l'aspect politique du choix de développement mais qu'il faut se poser les questions suivantes :

Quelle population veut-on accueillir ?

Quel type de logement veut-on construire et où ?

Dans tous les cas, ce sont les Maires qui décident d'où l'importance des PLU et des réserves foncières.

**Monsieur FILANDRE** approuve l'action du Pays Carcassonnais sur l'envoi du questionnaire adressé aux Mairies et s'inquiète de voir que l'agglomération de Carcassonne a laissé se développer le secteur privé sans adéquation avec la demande, ce qui donne de nombreux logements vacants mais à des loyers inappropriés à la population.

**Monsieur FILANDRE** poursuit le débat sur la production :

Les statistiques départementales annoncent le chiffre de 350 logements par an (attention : les Maisons de retraite y sont comptabilisés : 2 chambres=1 logement), Ce qui porte notre moyenne de logements sociaux à **11%** (équivalent à la moyenne régionale, moyenne nationale : 17%) : 30 % de plus par rapport aux objectifs du Plan de Cohésion Sociale : 1<sup>er</sup> rang français mais un sérieux retard à rattraper...

En ce qui concerne la politique :

Les revenus des Audois sont faibles : 30% de moins que la moyenne nationale !

Les coûts du foncier et du locatif ont explosés.

Les habitants français et étrangers viennent habiter chez nous pour leur retraite.

En 2004, 40% des transactions immobilières de notre région, se situaient dans l'Aude.

Les personnes âgées souhaitent rester à leur domicile le plus longtemps possible.

Il faut activer la réhabilitation des logements insalubres et remettre sur le marché, les logements vacants.

Il s'agit donc, de réguler ces phénomènes et la politique doit permettre de répondre à cette problématique : ce sont les communes, par une volonté politique et par leur connaissance du milieu, qui pourront réguler le type de construction à l'aide d'outils adéquats.

De là découle l'Urbanisme :

Les grosses communes ont de gros besoins et là, un PLU est indispensable. Les communes moyennes (un développement qui existe mais qui peut se gérer facilement, sans contraintes lourdes) peuvent se contenter d'une Carte communale. Les communes ayant juste quelques créations de logement, utiliseront le Règlement National d'Urbanisme.

La DDE peut venir en Mairie apporter son conseil sur le choix des outils et peut même aider et conseiller pour la mise en place d'une politique foncière

Cependant, le problème est le coût de ce dernier et l'obligation pour la commune de viabiliser ce terrain : ces deux problèmes freinent la construction.

Cependant, il s'agit de mettre en avant quelques mesures facilitatrices comme :

- T.L.E / Taxe Locale d'Équipement : Taxe prise sur la création du neuf, elle finance les équipements publics.
- P.V.R / Participation Voirie Réseau : les propriétaires donnent une taxe pour aider les communes à réaliser les rues.

Enfin, lors de la création d'un lotissement (certains atteignent 50 à 80 lots), il serait opportun voir indispensable, que les Maires négocient avec les promoteurs pour réserver 3 ou 4 lots au logement social : cela permettrait une bonne répartition sociale et représenterait une opération immédiate (Construction=Négociation).

Il est impératif de mettre en place une véritable politique foncière et pour cela, la réserve foncière est un excellent outil.

Par exemple, les communes devraient acheter du terrain non constructibles (et donc bien moins chers !) afin de préparer l'avenir.

Pour l'instant, peu de communes le font mais il est vrai aussi, que la demande était moins forte il y a quelques années.

Les procédures de préemption ou de ZAD (Zones d'aménagement différé) constituent encore d'autres outils.

Les communes attendent très souvent le dernier moment pour avertir la DDE de leurs projets : la réglementation est complexe et il faut donc demander le plus tôt possible le certificat d'urbanisme, ce qui ferait gagner du temps et éviterait les mauvaises surprises à la fin.

**Monsieur CESSON** souligne le fait que les problèmes viennent souvent du Pôle du Canal du midi et des Bâtiments de France.

**Monsieur FILANDRE** informe que cette problématique a été résolue par la création de réunions rassemblant (et cela, dès le départ) tous les intervenants.

**Monsieur CESSON** aimerait que l'Etat soit aussi exigeant avec les promoteurs privés qu'avec les bailleurs sociaux (qui pourtant font du logement de qualité) que vers les privés, ce qui pourrait donner lieu à du partenariat entre ces deux acteurs mais à la condition que le privé se mette au niveau des bailleurs sociaux.

**Monsieur VIDAL** rajoute qu'en plus, le domaine privé est beaucoup plus aidé que le domaine public.

**Monsieur FILANDRE** acquiesce en ce qui concerne la défiscalisation, dossier non suivi par l'Etat.

Si la subvention initiale donnée aux bailleurs sociaux est insignifiante, il faut rajouter quand même à cela le prêt au crédit bonifié ainsi que la TVA à 5,5% ( au lieu de 19,6%) ce qui fait 12 % de subvention supplémentaire, sans compter l'exonération de taxes foncières durant 25 ans.

Maintenant, il est vrai que la défiscalisation ne devrait être accordée qu'en cas de réalisation de logements de qualité.

**Monsieur SENTENAC** souligne l'importance de bien différencier l'investissement de la gestion, que ce soit en locatif simple ou en Location Accession. La difficulté reste aujourd'hui la mise à disposition par les Communes de foncier adapté : on touche ici aux limites du rôle des communes qui se voient confrontées à la réalité du marché du terrain à bâtir : exemple VILLEDAGNE où 7 à 8 hectares de terrains secs sont dégagés dans la nouvelle carte communale sur lesquels se sont rués les promoteurs privés qui ont provoqué une surenchère des prix de terrains nus, inaccessibles aux Communes et aux organismes d'HLM.

Cette réalité du Marché s'impose à nous et sans une véritable volonté politique des Elus, les producteurs de logements sociaux auront beaucoup de difficultés à atteindre les objectifs nécessaires à la satisfaction des besoins.

**Monsieur FILANDRE** approuve cet exemple qui renforce le fait que le Maire aurait dû , 15 ans auparavant, faire une carte communale afin de « zader » et de préparer l'avenir.

**Monsieur MARTIN** suggère que le Pays Carcassonnais entame une démarche auprès des élus pour les inciter à créer de la réserve foncière, démarche approuvée par le Président du Pays Carcassonnais, **Jean Claude PEREZ**.

**Monsieur VIDAL** pense que dans le cadre du logement social, le Pays Carcassonnais doit fixer les objectifs suivants :

- Définir les orientations
- Situer la demande
- Définir les besoins d'habitat
- Mettre en place une politique sur le secteur rural (demande de plus en plus forte).

La création d'un Etablissement public foncier par la Région devrait amener un diagnostic du contexte.

Quant au recensement, il a été commencé par le Pays Carcassonnais.

Ce dernier doit inciter fortement les Maires à faire de la réserve foncière : **Monsieur VIDAL** donne pour exemple le cas d'Antigone à Montpellier : la Ville de Montpellier avait fait de la réserve foncière, ce qui donne à ce jour, des logements harmonieux et vacants en plein centre ville.

Il faut également souligner le fait que le Conseil régional et le Conseil Général donnent des aides supplémentaires aux énergies renouvelables, ce qui devrait diminuer les charges des locataires (la Région donne une aide supérieure à celle de l'Etat/ ADEME).

**Monsieur FILANDRE** informe qu'il existe également un fonds disponible pour aider la réserve foncière.

**Monsieur CESSON** aimerait aborder la problématique des Cœurs de Village : il faut y penser si on ne veut pas avoir des erreurs à corriger dans 20 ans et quelquefois, sur ce sujet, les Bailleurs sont un peu « frileux »

**Monsieur MARTIN** demande si ces Cœurs de Village sont très attractifs pour la population ?

**Monsieur VIDAL** répond positivement mais en précisant qu'il est impératif d'aérer ces centres de village et **Madame SAUVAGEOT** surenchérit en insistant sur la nécessité d'obtenir pour cela, les autorisations adéquates.

**Monsieur ALRIC** en profite pour souligner l'aide du Conseil Général :

- Enveloppe pour réhabilitation des Cœurs de Village
- Intervient comme garant des Bailleurs sociaux auprès des établissements bancaires
- Crédits votés sur le Contrat de Développement pour les PIG et OPH.
- Financement de l'animation pour déterminer un plan de recensement.

Mais il rappelle également que dans le cadre de l'aménagement de territoire, le Conseil Général n'intervient que sur des territoires structurés ( Communautés de Communes, Pays).

Enfin, des efforts restent à faire en ce qui concerne les problématiques rurales comme l'électrification et les stations d'épuration (saturation).

**Monsieur SENTENAC** met en avant l'importance de faire l'état des lieux (recensement) des aides au montage des opérations locatives et Location-Accession, d'autant plus nécessaire que Monsieur ALRIC informe l'assemblée que le Conseil Général est prêt à donner des aides supplémentaires, annonce accueillie avec enthousiasme mais qui ne fait qu'accentuer deux problèmes :

- La Région plafonne son aide à celle donnée par l'Etat (**insignifiante : 2200 euros**): **Marcou Habitat a interpellé** le Président de la Région qui, de ce fait, entame une réflexion.
- Le Conseil Régional et le Conseil Général, bien qu'ayant exprimé leur volonté d'intervenir dans le domaine du logement social, n'ont pas la compétence Habitat, à la différence de l'Etat et c'est pourtant vers eux que doivent se tourner les différents partenaires du Logement.

**Monsieur MARTIN** conclut en rappelant ces différents points :

- Le Pays Carcassonnais doit quantifier les besoins ( en même temps, il serait bien que les collectivités locales se tournent vers l'Etat pour sensibiliser ce dernier à la problématique évoquée précédemment.)
- Le Pays Carcassonnais doit sensibiliser tous les élus aux points énoncés dans cette réunion.
- Le Pays Carcassonnais doit se positionner sur les lieux de construction ( rural ? Ville ? )

**Monsieur FILANDRE** conclut en rappelant la nécessité de partir du besoin et qu'à partir de là, on trouvera toujours une solution et que les Cœurs de Village sont demandés par la population à la condition de :

- Aérer les centres de Village (luminosité, cour...)
- Réhabiliter les terrains au bord des rivières (non constructibles et donc, non utilisés) pour en faire des jardins, associés aux appartements de Cœurs de Village.
- Nécessité de faire une étude de faisabilité sur les logements à créer en Cœurs de Village.

**Fin du Compte rendu élaboré  
Par Valérie LAFON  
Le 10 février 2006.**

**Validé par Monsieur MARTIN  
Le 15 février 2006 .  
Validé par Monsieur SENTENAC  
Le 16 février 2006.  
Validé par Monsieur CESSON  
Le 20 février 2006.  
Validé par Monsieur FILANDRE  
Le 21 février 2006.  
Validé par Monsieur VIDAL  
Le 23 février 2006.**