

## **COMMISSION LOGEMENT**

### **Compte rendu de la réunion du 20 décembre 2005**

#### **Présents :**

- Madame CAPERA/ Association 3<sup>ème</sup> age Limousis
- Madame COSSARD/ FNATH
- Monsieur MAINGUET/Association de développement du Canton de Saissac
- Monsieur SALLES/ CDC du Cabardès au Canal du Midi
- Madame CALVETTO/ CAF de l'Aude
- Monsieur ALRIC/ Conseiller Général
- Monsieur MARTIN/ Rapporteur de la Commission Logement
- Madame RUDNIK/ Pays Carcassonnais
- Madame LAFON/ Pays Carcassonnais

#### **Excusés :**

- Monsieur MATRON/ Association de développement AVEC
- Monsieur AMOUROUX/ Mairie de Barbaira
- Madame PAYRAU/ CDC du Minervoïs au Cabardès
- Monsieur LASCORZ/ Mairie de Montclar
- Monsieur CAZALIS/ Mairie d'Alairac
- Madame GALBEZ/ APF de l'Aude

#### **OBJECTIFS DE LA REUNION :**

« Compte rendu de l'entretien de Madame Rudnik avec Monsieur Filandre, DDE et entretien avec Monsieur Sentenac, Président de la société MARCOU HABITAT sur les problèmes du Logement Social. »

## **RESULTATS OBTENUS :**

**Monsieur Martin** rappelle l'objectif final de la commission qui est de préparer une table ronde avec les acteurs du Logement social dans le cadre du Pays Carcassonnais, cela avant l'été 2006.

A ce jour, il existe de multiples études mais aucun document officiel présentant les besoins en type de logement, le type de population en demande de logement à loyer modéré...etc

Aussi, il apparaît un fort besoin d'un outil de référence qui soit utilisable par tous (bailleurs sociaux, élus, associations...) et qui confronte les besoins de la population aux projets des communes afin de vérifier l'adéquation au niveau d'un territoire cohérent qu'est le Pays Carcassonnais.

**Monsieur Martin** se tourne vers **Monsieur Sentenac** pour lui demander ce qu'il pense de cette proposition et pour qu'il nous fasse part de son point de vue sur le logement social sur le Pays.

**Monsieur Sentenac** commence le débat en présentant la société Marcou Habitat. L'activité principale est l'habitat accessible à la propriété (60% de leur activité) ce qui les différencie des autres bailleurs.

La Location Accession apporte une réponse à une demande de personnes ayant des revenus modérés (2 à 3 fois le SMIC) et constitue une réponse à la problématique du Logement social (décongestionne l'habitat, réhabilite le patrimoine, favorise l'intégration...).

De plus, l'Etat a favorisé cette démarche en allouant des aides financières comme l'exemption d'impôts, le faible taux d'intérêt.

Cela leur permet également d'établir des montages financiers en jonglant avec les différents programmes (Location/accession, location directe et accession directe) ce qui leur est propre.

Pour **Monsieur Sentenac**, les problèmes majeurs rencontrés sont :

Les Maires des différentes communes ont des demandes en logement mais aucunes demandes de la part de la population ne sont répertoriées officiellement d'où souvent des projets de construction inadaptés en quantité à la demande réelle. En effet, à ce jour, il n'existe que des statistiques précises sur les Agglomérations (Narbonne et Carcassonne).

Par rapport à la production de logements sociaux : l'Etat s'est complètement désengagé, en n'offrant plus qu'une aide financière de 2200 euros par logement créé (quel que soit le type F1, F2...), aussi les bailleurs sociaux se tournent vers les collectivités suivantes : les Communes, le Département et la Région.

Les Communes et le Département font de gros efforts mais la Région se limite à verser l'équivalent de l'Etat.

Il est entendu que sans l'aide des collectivités citées précédemment, l'office HLM ne peut rien faire car l'autofinancement sert à entretenir l'existant et qu'il est important d'être vigilant sur ce sujet pour ne pas mettre en péril le patrimoine.

Enfin, pour répondre à une interrogation de la Commission, Monsieur Sentenac affirme que le foncier n'est pas un handicap pour la création de logements sociaux (hormis sur le littoral Narbonnais).

De plus, La société Marcou Habitat est partie prenante dans la création d'un Office public du Foncier, structure dans laquelle ils mettent beaucoup d'espoir.

Par contre, la volonté des Elus, concernant le foncier, est primordiale et la Ville de Limoux est à ce jour, le meilleur exemple par la grande disponibilité du foncier utilisée par tous les bailleurs sociaux.

**Monsieur Alric, Conseiller Général**, confirme ce dernier point en soulignant qu'à travers les PLU ou Cartes communales, les élus peuvent désigner des terrains en faveur du Logement social.

De plus, ils sont en mesure de fixer la taxe locale d'équipement (maximum 2 à 3000 euros par parcelle) ce qui peut décourager les promoteurs privés et favoriser les bailleurs sociaux si on les exempte de cette taxe, ce qui est tout à fait réalisable de la part du Conseil Municipal.

Enfin, **Monsieur Martin** demande l'avis de Monsieur Sentenac sur la réhabilitation des Cœurs de Village.

**Monsieur Sentenac** pense que ce sont de bonnes opérations mais qu'il est important de souligner les problèmes suivants :

- Coût souvent plus élevé lors de la réhabilitation d'ancien par rapport à la construction neuve
- Manque crucial de stationnement d'où l'engorgement des cœurs de village :il serait peut être intéressant de démolir quelques maisons pour dégager de l'espace autour d'une construction en rénovation afin de dégager de l'espace et de rendre le cœur du Village plus aéré et donc, plus agréable à vivre.

**Monsieur Alric** informe la Commission qu'au 2 janvier 2006, 4 communautés de communes (Mas Cabardès, Conques, Peyriac et Capendu) lanceront un PIG (Programme d'intérêt Général).

Sur ces territoires, il existe donc un recensement de l'habitat, le Pays Carcassonnais doit donc se retourner vers le Cabinet d'études ASFODEL pour la récupérer.

En 2006, 230 logements doivent être rénovés, avec l'aide financière de l'Etat, du Département avec l'intervention de l'ANAH à hauteur de 30%, voir 5% de plus si les collectivités ajoutent 5%, ce qui porte l'aide totale à 40%.

**Monsieur Sentenac** approuve cette initiative et demande pourquoi le PIG n'est pas généralisé à l'ensemble du Pays Carcassonnais.

Ce à quoi **Madame Rudnik, Monsieur Salles et Monsieur Alric** répondent que certaines Communautés de communes ont été créées récemment, que d'autres viennent juste de finir une OPH (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat) et que pour certaines même, elles sont encore en pleine opération et qu'enfin, le Pays Carcassonnais est une structure jeune et que par conséquent, elle a besoin de temps pour réunir tous les acteurs autour de ce programme.

**Monsieur Sentenac** souligne le fait que le Conseil Régional attribuera des aides majorées si les projets sont portés par un Pays.

**Monsieur Alric** pense que la Région comprendra qu'un Pays doit se construire et que tout ne peut être réalisé d'un seul coup mais qu'à terme, tous les acteurs du Pays Carcassonnais seront réunis autour d'un même projet.

Enfin, **Monsieur Salles** rappelle l'importance de la volonté des élus et qu'il leur appartient de prévoir un budget sur le logement social.  
De plus, 9/10 des acheteurs privés ne font pas de logement social (malgré les aides de l'ANAH) à cause des loyers plafonnés.  
Handicap renforcé par les allocations logement attribuées par la CAF qui faussent la demande de logement à loyer modéré : le locataire sait qu'il aura des aides et par conséquent, il est moins regardant sur le montant du loyer et enfin, l'acheteur a la garantie de voir son loyer honoré mais **Madame Calvetto** souligne qu'à terme, il n'est pas sûr du tout qu'il n'y ait pas beaucoup de changement de locataires et de loyers impayés.

Ce à quoi **Monsieur Alric** rajoute que beaucoup de personnes ayant quittées leurs résidences HLM pour une résidence privée (Loi de Robien) ont refait des demandes HLM suite à des difficultés pour honorer leur loyer.

**Monsieur Sentenac** pense que ces projets « Loi de Robien » devraient s'éteindre prochainement par manque de locataires (loyers trop élevés) et par manque de suivi dans l'entretien du Bâti.

**Madame Calvetto** demande à **Monsieur Sentenac** si ce dernier connaît la part de locataires en accession à la propriété en surendettement .  
Ce dernier s'engage à lui fournir des chiffres exactes à réception de ce compte rendu mais il pense que le chiffre est peu important vu qu'un propriétaire est plus responsable par rapport au paiement de son loyer qu'un locataire et que dans tous les cas, il y a eu très peu d'expulsion au sein de la Société Marcou Habitat (à sa connaissance, 2 en 20 ans).

## **CONCLUSION :**

**Monsieur Martin** conclut la séance en informant la Commission des objectifs des prochaines réunions :

- Rencontre avec Monsieur Filandre, DDE.
- Rencontre avec Madame Filandre, Conseil Général, Département Logement.
- Rencontre avec le responsable du Logement sur la CAC.
- Rencontre avec le responsable de la Confédération nationale du Logement.

**Fin du compte rendu  
Rédigé par Valérie LAFON.**

**Validé par Bernard MARTIN.  
Le 22 / 12 / 05**