



PREFECTURE DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

Paris, le 12 décembre 2005

COMITE RÉGIONAL DE L'HABITAT

Compte rendu de la réunion du 25 novembre 2005
à 15 h - Préfecture de Région

Vérification du quorum et ouverture de la séance

Avec 79 membres titulaires ou suppléants présents, le quorum (48) étant atteint, M. Bertrand LANDRIEU, Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris, Président du Comité régional de l'habitat, ouvre la séance. Il rappelle brièvement les compétences attribuées par la loi du 13 août 2005 relative aux libertés et responsabilités locales à cette nouvelle instance et insiste sur le rôle de concertation qu'elle doit tenir dans le domaine de la politique générale du logement.

Il rappelle les points prévus à l'ordre du jour, à savoir :

- Constitution du bureau ;
- Avis sur le rapport du Préfet de la région d'Ile-de-France ;
- Avis sur les projets d'arrêtés de constat de carence des communes ;
- Avis sur les projets de restructuration et de création d'organismes de logement social.

M. LANDRIEU précise que la procédure d'avis sur les constats de carence des communes impose un vote sur chaque projet d'arrêté préfectoral. Il ajoute que sur les huit départements franciliens, seuls les projets concernant les communes des départements de Seine-et-Marne, des Yvelines, des Hauts-de-Seine et du Val-d'Oise sont soumis, ce jour, à l'avis de l'assemblée.

M. Christian FAVIER, Président du Conseil Général du Val-de-Marne, s'étonne de la procédure envisagée ; il estime que les délibérations seront faussées si tous les départements ne sont pas pris en compte lors d'une même séance.

Des considérations d'ordre réglementaire expliquent cette situation : M. LANDRIEU précise, en effet, qu'aux termes de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, les maires des communes ayant reçu une lettre du préfet de département les informant de son intention d'engager la procédure de constat de carence disposent d'un délai de réponse de deux mois. Par exemple, dans le Val-de-Marne, ce délai expire le 13 décembre 2005. M. LANDRIEU, en conséquence, propose à l'assemblée de déléguer au bureau du Comité l'examen des projets d'arrêtés de constats de carence qui ne sont pas inscrits à l'ordre du jour de cette réunion.

M. Jean-Luc LAURENT, Vice-Président du Conseil Régional d'Ile-de-France, regrette vivement que la totalité des projets ne puisse être examinée le même jour par l'assemblée plénière. Il souhaite qu'on engage une réflexion sur les modalités de fonctionnement du Comité.

M. LANDRIEU précise que la mise au point des règles de fonctionnement du Comité est du ressort du bureau.

M. Serge INCERTI FORMENTINI, Président de l'Association régionale d'Ile-de-France de la Confédération nationale du Logement, regrette la disparition des Comités départementaux de l'habitat et souhaite plusieurs réunions annuelles du Comité régional, compte tenu de l'importance des sujets à traiter. Il demande si la proposition de délégation au bureau des constats de carence s'inscrit dans un cadre exceptionnel ou définitif.

Comme le prévoit le décret du 23 mars 2005 relatif au Comité régional de l'habitat, M. LANDRIEU propose la création de commissions départementales. Quant à la question portant sur les constats de carence, il estime que c'est à l'assemblée d'en décider.

M. Dominique BRAYE, Président de la Communauté d'Agglomération de Mantes-en-Yvelines, souhaite que chaque département bénéficie d'un traitement identique. Il propose une délégation au bureau de l'examen de la totalité des projets de constats de carence.

M. Jean-Yves MANO, Adjoint au Maire de Paris, chargé du logement, ne souhaite pas le report de l'examen des projets d'arrêtés.

Pour sa part, Mme Florinda ALBERO, Secrétaire de l'Union régionale d'Ile-de-France de la Confédération générale du travail (CGT), suggère une nouvelle convocation du Comité afin de traiter l'ensemble des dossiers, en une seule séance.

Sur proposition du Président, il est convenu de réunir à nouveau le Comité régional de l'habitat, en séance plénière, le 15 décembre 2005, à 15 heures. Dans l'hypothèse où le quorum ne serait pas atteint, le bureau examinerait l'ensemble des questions inscrites à l'ordre du jour. La réunion du bureau se tiendrait alors immédiatement après la vérification du quorum.

Election du bureau

M. LANDRIEU propose que les collèges désignent chacun quatre représentants. Il suggère :

- pour le deuxième collège, qui regroupe des professionnels du logement, de l'immobilier, de la construction ou de la mise en oeuvre des moyens financiers, la représentation de l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France – AORIF, de la Fédération régionale des organismes interprofessionnels du logement d'Ile-de-France (FROILIF), de la Fédération des promoteurs constructeurs d'Ile-de-France et celle de la Caisse des dépôts et consignations.
- pour le troisième collège, qui regroupe les représentants d'organisations d'usagers, de bailleurs privés, d'associations d'insertion et de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction et de personnalités qualifiées, la représentation du Mouvement Pact Arim, de la Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (FNARS), et, par roulement, la représentation des associations de locataires d'une part, celle des organisations syndicales, d'autre part.

M. LANDRIEU insiste sur le fait que ces suggestions ne constituent qu'une base de discussion destinée à lancer la procédure de désignation et propose, à cette fin, une suspension de séance.

Reprise de la séance

La séance étant reprise M. LANDRIEU annonce qu'en réponse aux attentes d'un certain nombre de membres du Comité, chaque collège va procéder à la désignation de six membres au lieu de quatre. Accord lui est donné pour une élection à main levée, collège par collège.

Pour le premier collège :

- M. Jean-Paul HUCHON, Président du Conseil Régional d'Ile-de-France, *titulaire*
M. Jean-Luc LAURENT, Vice-Président du Conseil Régional d'Ile-de-France, *suppléant*

- M. Bertrand DELANOE, Maire de Paris, *titulaire*
M. Jean-Yves MANO, Adjoint au Maire de Paris, *suppléant*

- M. François GROS, Président de la CA Seine Essonne, *titulaire*
M. Jacques BEAUDET, Vice-Président de la CA Seine Essonne, *suppléant*

- M. Patrick BRAOUEZEC, Président de la CA de Plaine Commune, *titulaire*
M. Stéphane PEU, Vice-Président de la CA de Plaine Commune, *suppléant*

- M. Jean-Marie POIRIER, Président de la CA du Haut Val de Marne, *titulaire*
M. Jean-Jacques DARVES, Vice-Président, en charge de l'équilibre social de l'habitat, *suppléant*

- M. Jean-Claude NOYER, Président de la CA de la Vallée de Montmorency, *titulaire*
Mme Jacqueline EUSTACHE-BRINIO, Vice-Présidente de la CA de la Vallée de Montmorency, *suppléant*

Pour le deuxième collège :

- M. Stéphane DAMBRINE, président de l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France (AORIF), *titulaire*

- M. Stéphane BUFFETAUT, Président de la Fédération régionale des organismes interprofessionnels du logement d'Ile-de-France (FROILIF), *titulaire*
M. François d'HUART, Directeur général de l'APEC 1 % logement, *suppléant*

- M. Claude CAGOL, Président de Fédération des promoteurs constructeurs d'Ile-de-France, *titulaire*
M. Patrick VIGNEY, Délégué général de la Fédération des promoteurs constructeurs d'Ile-de-France, *suppléant*

- M. Claude SCHNEEGANS, Directeur territorial de la Caisse des dépôts et consignations, Ile-de-France, *titulaire*
Mme Clotilde DEBRAUX, Chargée de développement - Caisse des dépôts et consignations, *suppléant*

- M. Pierre MILOVANOVITCH, Directeur général adjoint de la SAGI, pour l'Association régionale des sociétés d'économie mixte (ARSEM), *titulaire*
M. Pierre-Jean BOYER, Directeur de la SEMISE, *suppléant*

- M. Jean-Luc LIABEUF, Directeur général d'Antin Résidences, pour le Crédit immobilier de France – Chambre syndicale des Sociétés anonymes de crédit immobilier (SACI), *titulaire*
M. Bernard ALLEMAND, Directeur général – Arche promotion, *suppléant*

Et, par roulement, sur ce dernier siège, un représentant du secteur bancaire privé.

Pour le troisième collège :

Compte tenu du nombre de six par collège, il est finalement adopté la composition pour le troisième collège, comme récapitulé ci-après :

Par roulement, deux représentants des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction, soit pour commencer le roulement :

- Mme Florinda ALBERO, Secrétaire de l'Union régionale d'Ile-de-France de la Confédération générale du travail (CGT), *titulaire*
Mme Joséphine COPPOLA, Membre du Conseil économique et social de la région Ile-de-France, *suppléant*

- M. Lahouari BOUBEKEUR, Secrétaire régional de la Confédération française démocratique du travail (CFDT) Ile-de-France, *titulaire*
M. Jean-Jacques DENIZARD, Délégué logement de la CFDT – Ile-de-France, *suppléant*

Par roulement, un représentant d'organisations d'usagers, soit pour commencer le roulement :

- M. Serge INCERTI-FORMENTINI, Président de l'Association régionale de la Confédération nationale du logement (CNL) Ile-de-France, *titulaire*
M. Marc RUER, Secrétaire général de la CNL – Seine-Saint-Denis, *suppléant*

Par roulement, deux représentants des associations d'insertion et de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, soit pour commencer le roulement :

- M. Patrice FLEURY, Directeur de la Maison du Pain, représentant la Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (FNARS) Ile-de-France, *titulaire*
M. Alain GRANIER, Directeur de Communauté Jeunesse, *suppléant*

- M. Olivier NODE-LANGLOIS, responsable du Secrétariat Logement du Mouvement ATD-Quart monde, *titulaire*
M. Christophe GEROUDET, Directeur de la Citée de promotion familiale - Mouvement ATD-Quart monde, *suppléant*

Et

- M. Dominique GIRY, Président de l'Union régionale Pact Arim Ile-de-France, *titulaire*
M. Bernard de KORSAK, Vice-président de l'Union régionale Pact Arim Ile-de-France, *suppléant*

Le rapport du Préfet de région au Comité

M. Jacques TOUCHEFEU, Directeur délégué de la Direction Régionale de l'Équipement, présente les grandes lignes du rapport.

La situation du logement en Ile-de-France est marquée par un contexte de tension fortement ancrée :

- De fortes hausses des prix de l'immobilier et du niveau des loyers dans le parc privé ;
- La décroissance de la vacance (1,8 % contre 2,7 % France entière) et de la mobilité dans le parc social (4,5 % sur Paris et 6,5 % sur l'Ile-de-France) ;
- 340 000 ménages demandeurs de logements, moins de 100 000 attributions de logement par an

L'année 2004 a été marquée par une forte augmentation des logements autorisés (+ 21 %) à 43 800. Cependant, le système se tasse et la croissance de la construction neuve ne se confirme pas en 2005.

La production de logements locatifs sociaux a été, en 2004, de 15 700 logements (hors reconstitution ANRU - Agence nationale pour la rénovation urbaine : 1 000 logements), soit un taux de 30 % de logements sociaux dans la construction neuve (contre une moyenne de 25 % sur la période 2001 – 2003). Pour 2005, la perspective de production s'élève à 14 500 logements. L'ambition affichée par le plan de cohésion sociale d'une forte hausse de production de logements sociaux nécessite un fort développement de la production globale de logements.

La relance de l'aménagement urbain au service du développement résidentiel est nécessaire et l'État se positionne, en ce sens, en Ile-de-France :

- Le mandat donné par le Premier Ministre au Préfet de région, dans le cadre de la révision du schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) pose comme objectif la réalisation de 60 000 logements par an ;

- L'Etat annonce son intention de s'impliquer dans la réalisation de trois grandes opérations d'urbanisme d'intérêt national : Seine Amont, Plateau de Saclay – Saint Quentin en Yvelines et Seine Aval ;
- L'Etat examine les conditions d'une relance de la production de logements sur les territoires de ses établissements publics d'aménagement (Marne la Vallée, Sénart, Seine Arche, Le Mantois, Plaine de France) ;
- La mobilisation des terrains de l'Etat est engagée.

La mobilisation pour le logement social se manifeste sur plusieurs plans :

- L'amélioration des conditions de financement des opérations, décidée par le Gouvernement : extension de la zone 1 à plus de 300 communes supplémentaires, abaissement de 15 points du taux des nouveaux prêts, divers allongements de la durée des prêts, etc ;
- L'accord régional du 30 septembre 2005 pour la mise en œuvre du Plan de cohésion sociale, signé par l'Etat, l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France, l'Association régionale des SEM (ARSEM), l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL) et la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ;
- L'engagement des collectivités territoriales dans le financement du logement social qui, en 2004, se traduit comme suit :
 - subventions du Conseil régional : 4 % (70 M€)
 - subventions des Départements : 2 % (31 M€)
 - subventions des collectivités locales : 6 % (100 M€)
 - subventions de l'Etat : 7% (130 M€)
- Une montée progressive de la réalisation des objectifs de rattrapage en matière de production de logements sociaux par les 186 communes de la région concernées par l'obligation faite par la loi SRU d'atteindre un seuil de 20 % de logements sociaux ;
- Un accord, signé le 3 septembre 2005, entre l'Etat et le Conseil régional pour la réalisation de 6 000 logements étudiants, sur la période 2005 - 2007 ;
- La création du fonds d'aménagement urbain (FAU) destiné à subventionner des actions foncières et immobilières en faveur du logement locatif social.

La tension sur l'ensemble de la chaîne du logement se répercute sur le logement des populations défavorisées. Sur les 240 000 personnes éligibles aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), 20 000 environ accèdent annuellement à un logement social.

En 2004, 2 361 logements PLAI (contre 1 800 en 2003) ont été financés. En matière de résidences sociales, le plan lancé fin 2000 visant l'objectif de 10 000 places supplémentaires a été réalisé à 70 %. Le programme de maisons-relais se met en place de manière satisfaisante.

S'agissant de l'hébergement d'urgence, le plan stratégique d'Ile-de-France visant à développer une capacité d'accueil de 10 000 places supplémentaires est réalisé à 52 % en créations nettes.

Le plan de cohésion sociale a prévu plusieurs mesures importantes : augmentation du nombre de places d'hébergement, poursuite de la création de maisons-relais, accélération de la lutte contre l'habitat indigne. Le Premier Ministre a fixé 3 urgences : la réalisation de 5 000 logements d'urgence et d'insertion, la mise en sécurité des hébergements collectifs, la réalisation en 2 ans de 5 000 places dans des résidences hôtelières à vocation sociale.

Discussion sur le rapport

A l'issue de cette présentation, M. LANDRIEU ouvre le débat.

M. Bernard LAURENT demande si les objectifs de construction de 60 000 logements par an inscrits dans la révision du SDRIF prennent en compte les démolitions.

Mme ALBERO, indique que la CGT s'abstiendra sur le vote du rapport car les intentions exprimées ne sont pas à la hauteur des enjeux. Alors que le logement est une fonction régaliennne, on assiste à un désengagement de l'Etat au profit des collectivités territoriales qui, pourtant, ne disposent pas de moyens d'actions équivalents. De plus, leurs capacités de ressources sont différentes, d'où le risque d'inégalité qui en résulte. En ce qui concerne les constats de carence, elle réclame des sanctions plus contraignantes à l'égard des collectivités ne remplissant pas leurs obligations légales. Enfin, elle estime les expulsions encore trop nombreuses aujourd'hui.

M. André HOGUET, Président de la Confédération française des travailleurs chrétiens (CFTC) d'Ile-de-France, annonce qu'il approuvera ce rapport lors du vote. Cependant, il préconise le développement d'une politique d'accueil des salariés en Ile-de-France et souhaite que la problématique du logement ne soit pas détachée de celle des transports.

M. BRAYE rappelle, qu'au Sénat, se déroule la discussion en première lecture sur le projet de loi portant engagement national pour le logement. Il souligne la dynamique de construction née de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Le nombre de mises en chantier de logements est susceptible d'atteindre 400 000 à la fin de l'année. Pourtant, certaines communes rencontrent de réelles difficultés à construire et il lui semble nécessaire de distinguer les communes qui ne veulent pas faire de logements, de celles qui ne le peuvent pas.

Mme Arlette BRAQUY, Présidente du Comité local pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ) d'Ile-de-France, attire l'attention de l'assemblée sur les problèmes de logement des jeunes travailleurs et suggère l'instauration, en leur faveur, d'un quota prélevé sur la production de logements sociaux.

M. INCERTI FORMENTINI fait le constat que certains élus sont hors la loi ; les pénalités devraient être exemplaires. Il souhaite qu'une réflexion globale s'engage sur le devenir des quartiers et que des sujets importants tels que la définition du logement social ou le déconventionnement soient approfondis. Il regrette le désengagement croissant de l'Etat dans le domaine du logement alors que les collectivités territoriales sont très sollicitées. Il indique enfin, qu'il s'abstiendra lors du vote sur le rapport.

Pour M. Joaquim SOARES, Directeur de l'Espace solidarité habitat de la Fondation Abbé Pierre, le frémissement constaté sur l'offre de logements est loin d'être suffisant pour satisfaire les besoins concernant les familles défavorisées. Il rappelle, en outre, que les structures d'hébergement sont très sollicitées. Il précise qu'il s'abstiendra lors du vote sur le rapport.

M. Hervé BRAMY, Président du Conseil général de la Seine-Saint-Denis, salue la mise en place du Comité régional de l'habitat, la région étant un échelon pertinent pour traiter de l'habitat en Ile-de-France. La mise en œuvre d'une position solidaire pour le développement

territorial et humain lui paraît nécessaire. Il estime que l'accompagnement de l'Etat dans la transformation des quartiers est insuffisant : dans son département, les collectivités et les bailleurs doivent supporter une charge financière importante. Enfin, il se dit favorable à une application stricte de la loi SRU.

M. Jean-Luc LAURENT, indique qu'il s'abstiendra lors du vote sur le rapport. Il souligne le décalage existant entre les besoins et la production de logements eu égard, notamment, aux profils des demandeurs. Le Conseil régional va délibérer sur un rapport ayant pour objet un bilan de sa politique du logement et des propositions de mesures concrètes visant à faire jouer la solidarité territoriale. Il rappelle la nécessité, pour l'Ile-de-France, de disposer d'une agence foncière régionale. Estimant que la loi SRU est aussi un outil de promotion de l'égalité territoriale, il est favorable à une application stricte de la loi, voire à un renforcement des pénalités.

S'agissant de l'application de la loi SRU, M. PEU considère qu'un certain nombre de communes se mettent hors la loi. Par ailleurs, il indique qu'il lui paraîtrait souhaitable de ne pas compter, au titre des logements sociaux, les logements financés en PLS dits logements intermédiaires. Quant à la politique foncière, il estime cruciale la question de la création d'une agence foncière régionale, susceptible de lutter contre la ségrégation spatiale en Ile-de-France. Enfin, il s'étonne que l'ANRU démolisse aujourd'hui plus de logements sociaux qu'elle n'en construit.

M. MANO rappelle qu'avec 4 000 logements sociaux financés en 2004, la ville de Paris a réalisé 27 % de la production d'Ile-de-France. Le seuil de 20% de logement sociaux prévu par la loi SRU ne constitue qu'un minima, le simple respect de ce seuil ne suffisant pas à résoudre la crise du logement. Des efforts supplémentaires sont indispensables. Il lui semble que l'Etat dispose des moyens nécessaires pour faire appliquer la loi.

Un vote est demandé sur le rapport. Les résultats sont les suivants : 22 pour, 0 contre, 27 abstentions.

Avis du Comité sur les projets d'arrêtés de constat de carence

M. LANDRIEU rappelle, qu'avant la réunion, ont été adressés aux membres du Comité, des tableaux précisant, par département, la situation des communes concernées : taux de réalisation des obligations de rattrapage et propositions de constat de carence et de majoration de la pénalité.

Il donne la parole à M. Jacques BARTHELEMY, Préfet de Seine-et-Marne. Le bilan de l'application de l'article 55 de la loi SRU dans le département se présente ainsi :

- 55 communes incluses dans les agglomérations de Paris et de Meaux entrent dans le champ d'intervention de la loi ;
- 10 communes n'ont pas rempli leur objectif.

M. BARTHELEMY précise que, par lettre en date du 23 septembre 2005, il a signifié aux communes son intention de constater la carence, leur rappelant le délai de 2 mois dont elles disposent pour faire connaître leurs observations. S'agissant de la commune de Conches-sur-Gondoire, il a été constaté une erreur de décompte de logement, faisant passer le taux de réalisation de 44,4 % à 66,7 %. Il est proposé de dresser un arrêté de carence sur huit

communes qui présentent un taux de réalisation inférieur ou égal à 50 % des objectifs. La majoration des prélèvements est fixée en proportion inverse du taux de réalisation de l'objectif ; elle est modulée pour la commune de Cesson pour tenir compte des programmes en cours de réalisation.

Mme DUMAINE, Vice-Présidente de la CA du Pays de Meaux, tient à souligner le fait que la commune de Nanteuil-les-Meaux a dû faire face à d'importants problèmes fonciers. Elle précise, en outre, que la CA du Pays de Meaux, détentrice de la compétence logement, remplit sur son territoire les obligations faites par la loi.

Pour M. Michel CHARTIER, Président de la CA de Marne-et-Gondoire, il apparaîtrait opportun d'associer l'instance communautaire aux discussions qui se tiennent dans le délai de deux mois, en particulier sur les objectifs de logements, dans la mesure où les communes membres d'une communauté d'agglomération ne disposent plus de la compétence logement. Par ailleurs, celui-ci fait remarquer que certains territoires d'agglomération nouvelle gérés par des établissements publics de l'Etat construisent peu de logements.

M. Jean-Luc LAURENT se demande si la procédure de l'agrément ne devrait pas être mise en œuvre sur le territoire des communes comptant un nombre insuffisant de logements sociaux. Surtout, il s'interroge sur le fondement qui prévaut à la mise en œuvre de taux de majoration différents selon les départements. L'application de taux uniformes lui semblerait plus légitime.

En réponse à cette dernière question qui pose le problème de l'harmonisation régionale des majorations de prélèvement, M. LANDRIEU indique que les textes donnent au préfet de département un pouvoir d'appréciation. Il se dit favorable à la suggestion de M. CHARTIER visant à associer les instances communautaires aux discussions entre l'Etat et les communes durant le délai de deux mois. Quant à l'observation formulée sur la procédure de l'agrément, il indique qu'un examen juridique lui semble indispensable.

M. Jean-Luc LAURENT demande si les services de l'Etat ne sont pas confrontés un problème de comptes doubles, voire triple.

M. Francis ROL-TANGUY, Préfet, Directeur régional de l'Equipement d'Ile-de-France, indique que le risque est exclu car le décompte se fait sur l'année n-1.

En réponse à Mme DUMAINE, M. BARTHELEMY précise que le calcul ne prend en compte ni les logements financés ni les logements commencés mais mis en location. Il ajoute, qu'à l'exception du cas de la commune de Cesson évoqué précédemment, l'application des pénalités est quasiment automatique.

M. LANDRIEU rappelle que le quorum étant atteint, il engage la procédure de vote, commune par commune. Les résultats sont les suivants,

| <i>Communes :</i> | <i>Propositions de majoration :</i> | <i>Ont pris part au vote :</i> | <i>Avis du Comité régional de l'habitat</i> |
|-------------------|-------------------------------------|---|---|
| Boissise-le-Roi | 100 % | Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 0 | Avis favorable |

| | | | |
|--------------------|---------|---|----------------|
| Dampmart | 100 % | Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 0 | Avis favorable |
| Rubelles | 100 % | Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 0 | Avis favorable |
| Trilport | 94,90 % | Pour : 23 Contre : 1 Abstention : 0 | Avis favorable |
| Livry-sur-Seine | 88,90 % | Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 0 | Avis favorable |
| Cesson | 73,30 % | Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 0 | Avis favorable |
| Nanteuil-les-Meaux | 58,70 % | Pour : 23 Contre : 1 Abstention : 0 | Avis favorable |
| Courtry | 50,00 % | Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 0 | Avis favorable |

A la demande de M. LANDRIEU, M. Erard CORBIN de MANGOUX, Secrétaire général de la préfecture des Yvelines, fait une présentation du bilan de l'obligation triennale 2002-2004.

Ce département est le premier en France par le nombre de communes comptant moins de 20 % de logements locatifs sociaux éligibles au prélèvement : soit 50. A l'issue de la période triennale on constate que 2 850 logements locatifs sociaux ont été créés ou mis en chantier dans un contexte général d'extrême difficulté de production de logements sociaux sur ce territoire. Le montant des dépenses déductibles déclarées par les communes a évolué (+216,19%) et le montant des prélèvements a diminué de 29,35% durant cette période.

Sur les 50 communes concernées, 23 ont rempli leur obligation. Le Préfet des Yvelines a informé les autres communes de son intention d'engager la carence, par lettre du 13 septembre 2005, les invitant à formuler leurs observations dans un délai de deux mois. Dans l'application du taux de majoration deux catégories de communes ont été distinguées :

- Celle des communes dont la réticence à la réalisation des objectifs est apparue manifeste et avérée ;
- Celle des communes qui, pour des raisons diverses (disponibilités foncières, possibilités financières) se trouvaient en difficulté pour réaliser les logements au rythme souhaité.

M. PEU considère qu'il faut fixer une règle stricte.

M. Jean-Luc LAURENT fait observer que toutes les communes font l'objet d'une modulation de majoration ; il estime, pour sa part, que la modulation doit rester l'exception.

M. Robert CADALBERT, Président de la CA de Saint-Quentin-en-Yvelines, déplore l'absence de principes communs. Il s'interroge sur les modalités de prise en compte des logements étudiants comptabilisés de façon identique, dans le plan de cohésion sociale, aux logements sociaux familiaux.

M. CORBIN de MANGOUX explique que les services de l'Etat des Yvelines ont souhaité mettre en place une procédure mobilisatrice et, qu'en outre, il est apparu nécessaire de prendre en compte la taille, la capacité et la volonté des communes.

M. LANDRIEU rappelle qu'en la matière les préfets disposent d'un pouvoir d'appréciation ; il donne lecture de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation : « *En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de la période triennale échue, des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, le préfet peut, par arrêté motivé pris après avis du Comité régional de l'habitat, prononcer la carence de la commune. Par le même arrêté il fixe, pour une durée maximale de trois ans à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant sa signature, la majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7* ».

M. LANDRIEU engage la procédure de vote sur les constats de carence des communes du département des Yvelines. Les résultats du vote, commune par commune, sont les suivants, en constatant que le vote a porté sur le niveau de majoration de la pénalité, le principe du constat de carence étant quant à lui acquis :

| <i>Communes :</i> | <i>Propositions de majoration:</i> | <i>Ont pris part au vote :</i> | <i>Avis du Comité régional de l'habitat :</i> |
|------------------------|------------------------------------|--|---|
| Buchelay | 50 % | Pour : 0 Contre :12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |
| Porcheville | 80 % | Pour : 0 Contre :12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |
| Buc | 76 % | Pour : 0 Contre :12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |
| Houilles | 57 % | Pour : 0 Contre :12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |
| Follainville-Dennemont | 50 % | Pour : 0 Contre :12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |

| | | | |
|-----------------------|------|--|------------------|
| Issou | 50 % | Pour : 0 Contre :12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |
| Mezy-sur-Seine | 50 % | Pour : 0 Contre :12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |
| Vaux-sur-Seine | 50 % | Pour : 0 Contre :12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |
| L'Etang-la-Ville | 46 % | Pour : 0 Contre :12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |
| Chevreuse | 41 % | Pour : 0 Contre :12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |
| Le Vésinet | 36 % | Pour : 0 Contre :12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |
| Le Mesnil-Saint-Denis | 36 % | Pour : 0 Contre :12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |
| Jouars-Pontchartrain | 35 % | Pour : 0 Contre :12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |
| Juziers | 25 % | Pour : 0 Contre :12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |
| Neauphle-le-Château | 21 % | Pour : 0 Contre :12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |
| Viroflay | 20 % | Pour : 0 Contre :12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |
| Maurepas | 16 % | Pour : 0 Contre :12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |

| | | | |
|-------------------------|------|---|------------------|
| Andrésy | 12 % | Pour : 0 Contre : 12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |
| Villiers-Saint-Frédéric | 6 % | Pour : 0 Contre : 12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |
| Saint-Germain-en-Laye | 6 % | Pour : 0 Contre : 12 Abstentions : 12 | Avis défavorable |

M. LANDRIEU donne la parole à M. Alain DE QUERO, Directeur départemental adjoint de l'Équipement des Hauts-de-Seine.

Le bilan de la période triennale fait apparaître que cinq communes n'ont pas atteint les objectifs prévus. Le Préfet de département, par courrier en date du 7 septembre 2005, a informé les maires de ces communes de son intention d'engager la procédure de constat de carence, les invitant à présenter leurs observations dans un délai de deux mois. Au vu des constats et des réponses, deux cas ont été distingués :

- Celui de la commune de Ville-d'Avray avec un taux de réalisation de l'objectif de plus de 80 %, à l'égard de laquelle le constat de carence n'est pas envisagé ;
- Celui des quatre autres communes pour lesquelles il est proposé un abattement de 20 % sur le taux maximal de majoration du prélèvement, compte tenu des efforts engagés :
 - Marne-la-Coquette : deux programmes (soit un total de 49 logements) sont prévus, qui permettraient à la ville de respecter ses obligations pour 2005-2007 fixées à 13 logements et de rattraper le retard constaté pour la période échue ;
 - Neuilly-sur-Seine, qui a dépassé 50 % de l'objectif, où le foncier est rare et cher, et met en avant les moyens financiers importants mis en œuvre pour le logement social : 14M€ engagés sur 2002-2004 et remboursement du versement pour dépassement du plafond légal de densité sur demande des opérateurs ;
 - Sceaux, qui a mis en place un plan d'action (200 à 250 logements envisagés pour 2005-2007) dans le cadre notamment du programme local de l'habitat de la CA des Hauts de Bièvre ;
 - Vaucresson où des opérations sont prévues pour 2005-2007 (conventionnement de 32 logements et livraison de 25 logements).

M. Olivier NODE-LANGLOIS, Responsable du secrétariat logement du Mouvement ATD – Quart monde, réclame plus de fermeté dans l'application des pénalités concernant des villes d'un département économiquement favorisé.

S'agissant de la commune de Vaucresson, M. Bertrand CUNY, Président de la communauté d'agglomération Cœur de Seine, estime qu'il doit aussi être tenu compte des résultats d'ensemble de l'intercommunalité qui témoignent des efforts entrepris.

La procédure de vote sur les constats de carence des communes du département des Hauts-de-Seine est engagée. Les résultats du vote, commune par commune, sont les suivants, en

constatant que le vote a porté sur le niveau de majoration de la pénalité, le principe du constat de carence étant quant à lui acquis, sauf exception :

| <i>Communes :</i> | <i>Propositions de majoration :</i> | <i>Ont pris part au vote :</i> | <i>Avis du Comité régional de l'habitat :</i> |
|-------------------|-------------------------------------|--|---|
| Vaucresson | 56 % | Pour : 1 Contre : 4 Abstentions : 15 | Avis défavorable |

M. Jean-Luc LAURENT annonce un vote contre le constat de carence pour la commune de Sceaux compte tenu du déconventionnement important qui a eu lieu sur cette commune.

| | | | |
|-------------------|------|--|------------------|
| Sceaux | 80 % | Pour : 3 Contre : 5 Abstentions : 14 | Avis défavorable |
| Neuilly-sur-Seine | 26 % | Pour : 1 Contre : 9 Abstentions : 13 | Avis défavorable |
| Marne-la-Coquette | 80 % | Pour : 2 Contre : 5 Abstentions : 14 | Avis défavorable |

M. LANDRIEU donne la parole à M. Christian LEYRIT, Préfet du Val-d'Oise, qui expose la situation dans le département. Des constats de carence ont été engagés sur l'ensemble des communes n'ayant pas respecté leur engagement triennal à l'exception de celles ayant dépassé le seuil de 80 % de réalisation (L'Isle-Adam et Enghien) et des communes suivantes :

- Champagne-sur-Oise qui compte 7 % de logements sociaux. Des projets en cours (134 logements), sont attendus à l'horizon 2007, soit 64 % des logements à créer, avant 2022. La commune a rencontré des difficultés : recours contentieux, baisse des ressources fiscales ;
- Ecoeu qui compte 19,55 % de logements sociaux et se trouve confrontée à de multiples contraintes d'urbanisme ;
- Méry, qui compte 16,88 % de logements sociaux : un projet en cours concerne la réalisation de 52 logements sociaux, soit 55 % des logements que la commune doit créer avant 2022 pour atteindre le taux de 20 % .

Par ailleurs, la procédure de carence a été interrompue sur la commune de Montlignon où a été pris en compte, au titre de l'objectif triennal 2002-2004, le programme de 12 logements finalisés mi-juin 2005, ce qui porte son taux de réalisation à 71 % au lieu de 0 %.

Les taux initiaux de majoration ont été diminués sur les communes de :

- Parmain, en raison de la prise en compte du projet de réalisation d'une résidence sociale ;
- Saint-Leu-La-Forêt, où un programme de 37 logements sociaux a été retardé du fait de recours contentieux.

M. PEU renouvelle le vœu exprimé concernant l'élaboration de principes communs d'application de la loi à la région parisienne.

La procédure de vote sur les constats de carence des communes du département du Val-d'Oise est engagée. Les résultats du vote, commune par commune, sont les suivants,

| <i>Communes :</i> | <i>Propositions de majoration :</i> | <i>Ont pris part au vote :</i> | <i>Avis du Comité régional de l'habitat :</i> |
|---------------------|-------------------------------------|---|---|
| Nesles-la-Vallée | 100 % | Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 0 | Avis favorable |
| Le-Plessis-Bouchard | 100 % | Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 0 | Avis favorable |
| Parmain | 50 % | Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 0 | Avis favorable |
| Margency | 100 % | Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 0 | Avis favorable |
| Andilly | 100 % | Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 0 | Avis favorable |
| La-Frette-sur-Seine | 88 % | Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 0 | Avis favorable |
| Mériel | 86 % | Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 0 | Avis favorable |
| Saint-Leu-La-Forêt | 50 % | Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 0 | Avis favorable |
| Saint-Prix | 80 % | Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 0 | Avis favorable |
| Frépillon | 57 % | Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 0 | Avis favorable |

Auvers-sur-Oise 52 %

Pour : 24
Contre : 0
Abstention : 0

Avis favorable

Avis du Comité sur des projets de création et de modification de compétences d'organismes d'habitations à loyer modéré

M. LANDRIEU indique que l'avis de Comité est sollicité sur six dossiers, chacun d'entre eux ayant fait l'objet d'une fiche de présentation adressée aux membres avant la réunion.

Le Comité émet un avis favorable sur les six dossiers :

- Intégration de l'office public municipal d'Asnières Habitat au sein de l'Office public départemental des Hauts-de-Seine ;
- Changement d'appellation de l'Office public d'HLM de Sceaux (Hauts-de-Seine) ;
- Fusion entre les Offices publics municipaux d'Issy-les-Moulineaux et de Meudon, et création d'un nouvel Office public d'HLM (Hauts-de-Seine) ;
- Fusion dans l'OPAC de Plaine commune de l'Office public d'HLM de La-Courneuve (Seine-Saint-Denis) ;
- Transformation de l'Office public d'HLM de Créteil en OPAC (Val-de-Marne) ;
- Demande d'agrément HLM de la SCIC Coprocoop Ile-de-France.

M. LANDRIEU propose qu'à l'avenir, cette compétence soit déléguée aux commissions départementales du Comité.

Avant de lever la séance, il rappelle que le Comité régional de l'habitat se réunira en assemblée plénière le 15 décembre 2005, à 15 heures, sur l'ordre du jour suivant :

- Examen de projets d'arrêtés de constat de carence
- Avis sur le projet de programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du Grand parc (Yvelines/Essonne).