

## COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT

---

Compte rendu de la réunion du bureau du 29 juin 2006

M. Bertrand LANDRIEU, Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris, Président du Comité régional de l'habitat ouvre la séance et précise que la réunion a pour objet l'examen de projets de programmes locaux de l'habitat (PLH), l'étude du dossier de demande d'agrément de la SA HLM LOGEMENT FRANCILIEN et un point d'information sur des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Avant d'aborder ces points spécifiques il propose, après l'approbation du compte rendu de la réunion du 3 février 2006, d'évoquer le point resté en suspens lors de cette précédente réunion sur la création de commissions départementales du Comité.

### **1/ Approbation du compte rendu de la réunion du 3 février 2006**

Le compte rendu de la réunion du 3 février 2006 du Comité régional de l'habitat n'appelant pas d'observation, il est adopté.

### **2/ Discussion sur l'article 14 du règlement intérieur du Comité régional de l'habitat, relatif aux commissions du Comité**

M. Bertrand LANDRIEU donne la parole à M. Jacques TOUCHEFEU, Directeur délégué de la Direction régionale de l'équipement.

Lors de la réunion du 3 février 2006 du Comité régional de l'habitat, le règlement intérieur a été adopté, à l'exception toutefois de l'article 14 relatif aux commissions. La proposition de création de commissions départementales auxquelles pourraient être déléguées des compétences du Comité a suscité une discussion. Deux positions se sont exprimées :

- Accord pour une délégation partielle des compétences du CRH aux commissions départementales car l'examen de certains sujets (PLH par exemple) nécessite d'avoir des connaissances du territoire.
- Opposition de principe à toute délégation de compétence du CRH à des commissions départementales : le domaine du logement requiert une vision régionale.

M. Jacques TOUCHEFEU rappelle d'abord que certaines compétences du CRH ne peuvent être déléguées, ni aux commissions ni au bureau : avis, au vu du rapport du Préfet de région, sur la politique de l'habitat en région et avis préalable aux délégations de compétence des aides à la pierre.

Les autres attributions du CRH peuvent être déléguées, à savoir les avis spécifiques :

- Sur les projets de programme local de l'habitat (PLH) ;
- Sur les projets d'arrêtés de constat de carence ;
- Sur les restructurations, créations, dissolution d'organismes HLM ;
- Sur les projets de règlement départemental d'attribution (RDA) ;
- Sur les projets de plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

S'agissant de la composition des commissions départementales, on constate qu'il n'est pas possible de s'appuyer sur le rattachement géographique des membres du CRH. C'est pourquoi il est proposé de demander au 2<sup>ème</sup> collège (professionnels) et 3<sup>ème</sup> collège (associations) de désigner au moins 2 membres par commission départementale ; le 1<sup>er</sup> collège (élus) étant, de fait, constitué territorialement. Sur un plan juridique, conformément au décret du 23 mars 2005 relatif au Comité régional de l'habitat et afin de respecter l'emboîtement des délégations du CRH, lorsqu'il s'agira d'avis à donner par délégation du CRH, seuls pourront prendre part aux votes les membres du CRH. Mais cela n'exclut pas que le préfet de département pourra convier aux réunions de cette commission les acteurs du logement qui comptent dans le département.

M. Jacques TOUCHEFEU ajoute que, durant l'année 2005, dans l'attente du CRH, les Préfets des départements d'Ile-de-France ont réuni les acteurs de l'habitat. La nécessité de commissions départementales existe réellement.

S'agissant des compétences susceptibles d'être déléguées, M. Jacques TOUCHEFEU évoque les possibilités suivantes : déléguer aux commissions départementales l'avis sur les PLH (même interdépartementaux par référence à la règle qui s'applique pour la signature des conventions de délégation de compétence des aides à la pierre), déléguer au bureau l'avis relatif aux évolutions du statut des organismes HLM, conformément à la remarque de M. Stéphane DAMBRINE, Président de l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France (AORIF), le 3 février dernier. Il ajoute qu'en ce qui concerne les PDALPD, la situation actuelle est celle « d'un entre-deux » : il existait une section de la Conférence régionale du logement social que le projet de loi ENL supprime et remplace par une commission régionale du Comité régional de l'habitat. Cette dernière n'étant pas encore en place, c'est la raison pour laquelle les PDALPD sont inscrits à l'ordre du jour de cette réunion, pour information, et non pour avis.

Le bureau étant seulement habilité à faire des propositions sur le règlement intérieur à l'assemblée plénière, qui l'adoptera lors d'une réunion à l'automne, la solution pourrait consister à ce que le bureau propose que :

- Les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> collèges répartissent leurs membres dans les commissions départementales ;
- L'avis du CRH sur les projets de PLH soit délégué aux commissions départementales ;
- L'avis du CRH sur les créations ou restructurations d'organismes de logement social soit délégué au bureau ;

- La position à prendre concernant les PDALPD soit, pour l'instant mise en réserve, tant que la loi ENL n'est pas promulguée.

## ***Discussion***

M. Bertrand LANDRIEU propose que les membres du bureau s'expriment sur le sujet, en particulier sur l'hypothèse d'une répartition des membres des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> collèges dans les commissions départementales.

M. Jean-Marie ANDRÉ, Vice-président de l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France (AORIF) souhaite que dans les commissions départementales puissent siéger les membres titulaires et les membres suppléants.

M. Bertrand LANDRIEU précise que ce point ne soulève aucun problème.

M. Marc RUER, Secrétaire général de la Confédération nationale du logement (CNL) de Seine-Saint-Denis, représentant la CNL - Ile-de-France, tient à s'assurer que dans les commissions départementales pourront également siéger des représentants des organisations locales. Cette formule permet, en effet, que les représentants locaux apportent un soutien technique aux représentants régionaux membres du CRH. Il s'inquiète, par ailleurs, des difficultés pratiques que pourront rencontrer les membres du CRH pour siéger dans plusieurs comités départementaux.

M. Bertrand LANDRIEU indique qu'il reviendra aux préfets de département le soin d'organiser les commissions départementales qu'ils présideront. Cependant, il leur recommandera que les membres du CRH siégeant dans ces commissions puissent se faire accompagner de représentants de leurs organisations départementales, sans que ces derniers disposent du droit de vote.

Mme Joséphine COPPOLA, représentant la CGT Ile-de-France, tient à préciser qu'elle souscrit totalement aux observations de M. Marc RUER.

M. Stéphane BUFFETAUT, Président de la Fédération régionale des organismes interprofessionnels du logement d'Ile-de-France (FROILIF), fait savoir que son organisation est favorable à la proposition d'une répartition départementale.

M. Olivier NODE-LANGLOIS, Responsable du Secrétariat logement du Mouvement ATD – Quart monde, estime pour sa part que cette proposition ne devrait pas poser de difficulté particulière au sein du 3<sup>ème</sup> collège étant donné le nombre de représentants par département.

M. Lahouari BOUBEKEUR, Secrétaire régional de la CFDT – Ile-de-France, prend acte du fait que les membres du CRH pourront se faire accompagner de personnes appartenant à la même organisation. Il demande si les personnes désignées localement pourront participer aux réunions même en l'absence du membre du CRH.

En réponse à cette question, M. Bertrand LANDRIEU précise que ceci lui paraît constituer une règle d'application du principe discuté précédemment. Il ajoute que la Direction régionale de l'équipement, chargée du secrétariat du Comité, devra veiller à ce que les réunions départementales se tiennent à des dates différentes.

En conclusion de ce débat, M. Bertrand LANDRIEU propose au bureau d'adopter la proposition suivante :

- Déléguer aux commissions départementales, dans les conditions évoquées ci-dessus, l'avis sur les projets de PLH,
- Déléguer au bureau l'avis sur les projets de restructuration d'organismes de logement social,
- Etant entendu, qu'aux termes de la future loi ENL, les PDALPD relèveront d'une commission spécifique de niveau régional.

Cette proposition est adoptée par le bureau.

### **3/ Avis sur des projets de programmes locaux de l'habitat (PLH)**

M. Bertrand LANDRIEU indique que l'examen du projet de PLH de la Communauté d'agglomération de Plaine Commune a été retiré de l'ordre du jour à la demande des élus. Il donne la parole à Mme Dominique LASSUS-MINVIELLE, Secrétaire générale adjointe de la préfecture des Yvelines, chargée de la cohésion sociale et de la ville, pour la présentation du projet de PLH de la Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines.

#### ***Projet de PLH de la CA de Saint Quentin en Yvelines (CASQUY)***

La Communauté d'agglomération a décidé de se doter d'un programme local de l'habitat par délibération du 5 février 2004. Le projet a été adopté par l'EPCI le 23 février 2006. Concernant le contenu du projet de PLH, Mme Dominique LASSUS-MINVIELLE évoque les points suivants :

- L'élaboration est conforme aux dispositions réglementaires en la matière (articles R.302-11 à R.302-1-3 du code de la construction et de l'habitation) et le projet a été élaboré en collaboration avec de nombreux partenaires.
- Le diagnostic a été jugé satisfaisant par les services de l'Etat, mais des précisions ont été demandées sur le diagnostic relatif à l'offre foncière.
- La situation de la CASQUY est qualifiée de « stratégique ». C'est une zone très attractive, confrontée malgré tout à une perte démographique couplée à un fort vieillissement. Les ressources des ménages de la CASQUY sont sensiblement en deçà de celles des ménages du département des Yvelines.
- Le diagnostic fait apparaître des disparités dans la structure du parc de logements, un déficit de petits et grands logements, une forte différenciation est-ouest du territoire et un rôle d'accueil social très fort (le parc social représente 40 % des résidences principales de la CASQUY et 20 % des logements sociaux du département).
- Le parc privé est caractérisé par une prédominance de logements individuels occupés par leurs propriétaires, une absence de problème d'insalubrité et des prix en forte hausse, ce qui constitue un handicap pour le parcours résidentiel des candidats à l'accession et des familles.
- Le diagnostic souligne des difficultés en ce qui concerne les publics spécifiques (personnes âgées, étudiants, handicapés...).

Le projet de PLH définit trois grands objectifs :

- Objectif démographique : enrayer le déclin démographique et renouer avec une politique de croissance modérée.

- Objectifs urbains et de qualité de vie (développement durable, renouvellement urbain...).
- Objectif de mixité sociale : viser un équilibre social et une gestion du peuplement du parc social dans la durée.

Pour répondre aux objectifs, des orientations ont été déterminées :

- Améliorer l'intercommunalité grâce au projet d'agglomération.
- Développer une offre nouvelle diversifiée de logements.
- Rééquilibrer le parc social.
- Promouvoir le développement durable.
- Organiser un dispositif permanent d'observation et d'évaluation de la mise en œuvre du PLH.

Concernant la déclinaison quantitative de la programmation, la CASQUY a retenu une augmentation globale du parc de 5 363 logements entre 2006 et 2011, soit 893 logements par an (logements financés par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine-ANRU inclus), dont 250 logements locatifs sociaux.

Le programme d'actions comporte 17 fiches actions décrites avec précision. C'est notamment le cas pour la déclinaison locale du plan de cohésion sociale qui prévoit un objectif global de création de 250 logements locatifs sociaux en construction neuve ou en acquisition-amélioration. Le programme d'action du PLH tient également compte des obligations de construction liées à l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Le plan de cohésion sociale dans sa composante parc privé a été partiellement pris en compte. Par ailleurs, le programme prévoit 100 places à réaliser en aires permanentes d'accueil des gens du voyage.

En conclusion, Mme Dominique LASSUS-MINVIELLE indique que le PLH répond aux principaux enjeux portés par l'Etat sur le territoire. Le Préfet des Yvelines propose au Comité régional de l'habitat d'émettre un avis favorable sur le projet à la condition de transmission aux communes de la version finale du PLH et que les compléments d'information relatifs à la déclinaison locale du plan de cohésion sociale sur le parc privé soient intégrés.

M. Bertrand LANDRIEU précise que la réserve qui est exprimée tient au fait que les communes ont délibéré sur une version provisoire et non sur la version définitive du projet de PLH et qu'en conséquence le Préfet ne donnera un avis favorable qu'à la condition de transmission aux communes du projet définitif.

### ***Discussion***

M. Bernard de KORSAK, Vice président de l'Union régionale Pact Arim Ile-de-France, souhaiterait que dans le dernier alinéa des conclusions relatif au parc privé, l'expression « compléments d'information » soit remplacée par « compléments de programme d'action ».

M. Lahouari BOUBEKEUR demande comment se justifie un objectif annuel de 250 logements locatifs sociaux sur l'objectif annuel de 893 logements.

En réponse à M. Bernard de KORSAK, Mme Dominique LASSUS-MINVIELLE précise que le programme relatif au parc privé vise, pour l'essentiel, des copropriétés dégradées d'où la difficulté à exprimer la quantification.

M. Jean-Marie ANDRÉ formule une question qui s'adresse à tous les PLH : celle de la cohérence de ces programmes avec les objectifs du futur schéma directeur régional pour l'Ile-de-France (SDRIF), soit 60 000 logements par an.

Compte tenu des besoins exprimés en matière de logements spécifiques, M. Joachim SOARES, Directeur de l'espace solidarité habitat de la Fondation Abbé Pierre s'étonne du faible objectif retenu pour la production totale de logements sociaux, dont il souhaiterait d'ailleurs connaître la programmation par type de produits.

En complément de l'intervention précédente, M. Marc RUER s'interroge sur le nombre de demandeurs de logements et les prévisions de démolitions sur le territoire. Il estime en outre qu'un débat sur la hausse des loyers devra être tenu, tôt ou tard.

M. Pierre-Yves REBERIOUX, Délégué général de la Commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI) souhaite évoquer un sujet transversal à tous les PLH et PDALPD, celui des foyers de travailleurs migrants. Il regrette que cette question soit absente ou trop rapidement évoquée dans l'ensemble des programmes (PLH et PDALPD) inscrits à l'ordre du jour de la présente réunion, notamment ceux des communautés d'agglomération de Saint-Quentin en Yvelines et Val de Seine où des foyers doivent être traités. Il souhaite qu'à l'avenir ce sujet soit mieux suivi.

M. Maurice PARIS, Président de la commission de l'habitat de la Conférence régionale des retraités et personnes âgées d'Ile-de-France (CORERPA) relève que le rapport concernant la CASQUY note que sur ce territoire « les logements pour personnes âgées sont suffisants ». Il demande, compte tenu des besoins recensés en Ile-de-France, comment sera intégré le volet logement du plan « Solidarité grand âge » récemment présenté par le Ministre délégué à la sécurité sociale, aux personnes âgées, aux personnes handicapées et à la famille ?

En ce qui concerne le logement des étudiants, M. Stéphane BUFFETAUT souligne l'intérêt d'une coordination à envisager entre les projets de PLH, en l'espèce ceux de la CASQUY et de la Communauté de communes du Grand Parc.

En réponse à l'observation de M. Jean-Marie ANDRÉ, M. Bertrand LANDRIEU indique qu'il regrette, ainsi qu'il l'a fait savoir au Comité de pilotage de révision du SDRIF, que le projet de révision du SDRIF ne donne pas lieu, au stade actuel de « vision régionale » du Conseil régional d'Ile-de-France, à une répartition départementale des objectifs en matière de logements.

M. Francis ROL-TANGUY, Préfet, Directeur régional de l'équipement précise que les travaux menés en commun par la DREIF et l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France (IAURIF) laissent à penser qu'un objectif de production de l'ordre d'un millier de logements par an, sur le territoire de la CASQUY, paraît cohérent.

En réponse aux différents intervenants, Mme Dominique LASSUS-MINVIELLE apporte les précisions suivantes :

- La CASQUY compte 40 % de logements sociaux ;
- Dans le cadre des projets ANRU, 593 démolitions sont envisagées ;
- Dans le PLH, la ventilation par type de logements sociaux se présente ainsi : 202 PLA-I, 717 PLUS, 391 PLS ;

- La démolition du foyer de travailleurs migrants de La Verrière va intervenir prochainement. Le nouveau foyer, récemment ouvert, répond aux normes d'aménagement pour l'accueil des résidents âgés ;
- Selon les données du recensement de 1999, la CASQUY compte 6 300 résidents de plus de 65 ans et 2 400 de plus de 75 ans. L'offre actuelle de logements spécifiques est satisfaisante : 458 places (215 en logements foyers, 233 en maisons de retraite), soit 190 logements spécifiques pour 1 000 personnes de plus de 75 ans ;
- L'offre de logements pour les étudiants fait l'objet d'une attention particulière, à Saint-Quentin notamment.

M. Bertrand LANDRIEU propose aux membres du bureau d'exprimer leur avis sur le projet de PLH de la CASQUY.

Le bureau émet un avis favorable (deux voix contre) sous réserve, dans des termes identiques à ceux exprimés par le Préfet des Yvelines, et rappelés ci-dessus par la rapporteuse.

### ***Projet de PLH de la Communauté d'agglomération Val de Seine (Hauts-de-Seine)***

M. Bertrand LANDRIEU donne la parole à M. Alain de QUERO, Directeur adjoint de la DDE des Hauts-de-Seine.

La Communauté d'agglomération Val de Seine, qui regroupe Boulogne-Billancourt et Sèvres a décidé de se doter d'un programme local de l'habitat par délibération du 12 février 2004. La présentation du PLH est conforme aux dispositions réglementaires : il comprend un diagnostic, des orientations et un programme d'actions. Le processus d'élaboration a associé l'ensemble des partenaires locaux du logement et de l'habitat.

Les principaux éléments du diagnostic sont les suivants :

- Une croissance démographique soutenue ;
- Des niveaux de revenus très favorables mais des noyaux de précarité ;
- Un marché du logement très sélectif, un parc social inférieur à 20 % (13 %) très concentré, peu de logements très sociaux ou intermédiaires ;
- Un taux de construction supérieur aux moyennes de référence, mais un manque d'opportunités foncières.

Concernant les orientations du PLH, le choix retenu est celui du développement avec une perspective démographique de 138 000 habitants d'ici 2012. L'objectif de production annuelle de nouveaux logements est de 740 (dont 325 logements locatifs sociaux) contre une moyenne annuelle actuelle de 300.

Les enjeux de l'Etat, notifiés à la Communauté dans le cadre du porter à connaissance du 9 mars 2005, ont été repris, notamment en ce qui concerne l'équilibre social de l'habitat : les obligations du plan de cohésion sociale pour le parc public et de la loi SRU ont été prises en compte.

Par contre, sur le parc privé, le dispositif opérationnel (opération programmée d'amélioration de l'habitat – OPAH – communautaire) devra permettre de dépasser significativement les objectifs proposés pour la création d'une offre à loyer intermédiaire et à loyer conventionné, la remise sur le marché de logements vacants et la résorption des logements insalubres. Les objectifs proposés ne sont, en effet, qu'à hauteur de 41 % du plan de cohésion sociale.

Concernant le logement des populations défavorisées et spécifiques, le PLH devra mieux répondre au nouveau programme départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Par ailleurs, la territorialisation des actions devra être approfondie.

Il convient de préciser que la Communauté d'agglomération s'engage à créer un fonds intercommunal pour le logement et qu'elle mobilise la somme de 1,8 M€ sur la durée du PLH pour la réhabilitation de logements du parc social ancien et la somme de 180 000€ en vue de sa participation au financement de la remise en état préalable à la vente de logements.

En conclusion, M. Alain de QUERO indique que, sous réserve d'engagements opérationnels plus précis concernant la production d'une offre très sociale et en prenant acte que les engagements concernant le parc privé pourront être réévalués à la hausse suite à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, le Préfet des Hauts-de-Seine propose au Comité d'émettre un avis favorable sur le projet.

## ***Discussion***

Mme Joséphine COPPOLA souhaiterait connaître le nombre de logements sociaux implantés à Boulogne et à Sèvres qui n'est pas indiqué dans le rapport. Elle considère que les perspectives de production d'offre nouvelle de logements sociaux du PLH de la Communauté d'agglomération Val de Seine sont insuffisants et ne vont pas dans le sens des objectifs régionaux. Elle estime en outre que le Comité régional de l'habitat ne peut se prononcer sur des programmes locaux qu'au regard d'objectifs de rééquilibrage territorial régional. Or, les données concernant les implantations de logements sociaux sont imprécises, en et hors ZAC des terrains Renault. C'est pourquoi elle est très réservée sur ce projet de PLH.

Pour M. Marc RUER, estime que le projet de PLH n'est pas adapté aux enjeux de développement : les objectifs d'accroissement du parc social sont en dessous de ceux fixés par la loi SRU, sans compter le rattrapage de production dû au titre de l'article 55. Il demande si la production de logements sociaux annoncée correspond réellement à une offre supplémentaire de logements. Les objectifs visant le parc privé sont très modestes (seulement 15 conventionnements par an). Le traitement du parc existant est relativement bas (3 000€ dans le cas d'une Palulos). Par contre la vente de logements sociaux est privilégiée (20 % du montant des travaux de remise en état préalable). Par conséquent, il émet beaucoup de réserves sur ce projet de PLH qui ne répond pas aux orientations attendues par son organisation.

S'agissant du parc privé, M. Bernard de KORSACK souhaite que les engagements à venir visent une mise en cohérence avec les objectifs du plan de cohésion sociale (avec un objectif chiffré) au lieu d'être seulement « réévalués à la hausse ».



M. Lahouari BOUBEKEUR demande ce que sont les prévisions du PLH en matière de logements pour les étudiants.

M. Alain de QUERO apporte un certain nombre de précisions :

- Le nombre de logements locatifs sociaux est de 5 972 à Boulogne, soit 11 % des résidences principales, et de 2 329 à Sèvres, soit 24,6 % des résidences principales ;
- L'objectif annuel de production est de 740 logements sur l'ensemble du territoire intercommunal ;
- A Boulogne-Billancourt, l'objectif annuel de production est de 700 logements dont 230 logements sociaux en construction neuve et 80 en acquisition-amélioration ; soit sur la ZAC Renault un objectif annuel de 500 logements dont 165 logements sociaux en construction neuve et sur la ville habitée un objectif annuel de 200 logements dont 65 logements sociaux en construction neuve et 80 en acquisition-amélioration, répartis sur les quartiers nord et centre (45 en construction neuve et 25 en acquisition-amélioration) et sur les quartiers sud (20 en construction neuve et 55 en acquisition-amélioration) ;
- A Sèvres, l'objectif annuel de production est de 40 logements dont 15 logements sociaux en construction neuve ou acquisition-amélioration ;
- Sur le parc privé, certes les engagements paraissent modestes, mais les élus n'ont pas souhaité s'engager sur un texte sans avoir l'assurance d'aller jusqu'au bout de leurs actions ;
- Il convient de préciser que le PLH a prévu la création d'un fonds intercommunal pour le logement destiné à favoriser l'implantation de programmes de logements répondant aux objectifs du PLH, chaque commune se réservant la possibilité d'abonder les financements de la Communauté d'agglomération par des financements complémentaires aux bailleurs ou à l'habitat privé ;
- Hormis la question des foyers de jeunes travailleurs, le PLH n'a pas mis l'accent sur la réalisation de logements pour étudiants. Ces deux communes sont proches d'agglomérations qui sont plus axées sur l'accueil des étudiants. En outre, le sujet est débattu dans le cadre du projet de schéma de cohérence territoriale (SCOT) Val de Seine – Ville-d'Avray.

M. Bertrand LANDRIEU propose aux membres du bureau d'exprimer leur avis sur le projet de PLH de la Communauté d'agglomération Val de Seine.

M. Olivier NODE-LANGLOIS demande des précisions quant aux attentes du Préfet des Hauts-de-Seine.

M. Alain de QUERO indique que sont attendus des compléments d'information sur :

- Les projets de restructuration-réhabilitation des foyers de travailleurs migrants dont notamment les conditions d'accueil de travailleurs migrants âgés ;
- Les objectifs de rattrapage des capacités d'accueil en hébergement d'urgence.

Le bureau émet un avis favorable (quatre voix contre) sous réserve, dans des termes identiques à ceux exprimés par le Préfet des Hauts-de-Seine, et rappelés ci-dessus par le rapporteur.

## ***Projet de PLH de la Communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency (Val-d'Oise)***

M. Bertrand LANDRIEU donne la parole à Mme Dominique DEVIN-MAUZARD, Chef du service habitat de la DDE du Val-d'Oise.

Le Conseil communautaire de la CA de la Vallée de Montmorency (CAVAM) a arrêté son projet de PLH le 15 mars 2006. Le périmètre intercommunal coïncide avec celui du bassin d'habitat (qui inclut en outre la commune d'Enghien-les-Bains).

Le territoire présente les caractéristiques suivantes :

- Une réelle attractivité des communes, mais un solde migratoire de plus en plus déficitaire ;
- Des déséquilibres démographiques concernant la poursuite du vieillissement de la population et la sous représentation de certaines tranches de la pyramide des âges (jeunes adultes notamment) ;
- Les déséquilibres sociaux portent sur l'éviction progressive de certaines catégories de ménages, faute d'une offre de logements adaptée à leurs revenus : ménages à faibles ressources, mais également des ménages à revenus intermédiaires ;
- Les tensions foncières et immobilières qui pèsent sur le territoire constituent un facteur de déséquilibre ; le potentiel foncier est grevé par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-CDG.

Le PLH propose une croissance modérée et la prise en compte de la réalité foncière :

- La CAVAM s'est fixé un objectif de réalisation de 380 logements par an dont 253 en accession et en locatif privé et 195 logements sociaux et intermédiaires (dont 68 en acquisition-amélioration), avec une répartition de 61 % PLUS, 14 % PLA-I et 25 % PLS ;
- Sur deux quartiers (La Galathée à Deuil-la-Barre, le centre ville à Montmagny) des démarches lourdes de renouvellement urbain sont en cours de préparation dans le cadre du programme national de rénovation urbaine.

Mme Dominique DEVIN-MAUZARD précise que le Préfet du Val-d'Oise estime que le projet de PLH répond aux principaux enjeux portés par l'Etat dans ce département et qu'il propose au Comité d'émettre un avis favorable sur le projet, avec les réserves suivantes:

- L'objectif de construction de 380 logements annuels doit être considéré comme un plancher ;
- La densification ou le renouvellement de certains secteurs déjà urbanisés pourrait permettre d'aller au-delà, ce qui offrirait de plus grandes opportunités pour le parcours résidentiel des habitants de la Communauté d'agglomération ;
- A l'appui de la mise en œuvre de ce programme, il est indispensable qu'une stratégie foncière soit rapidement élaborée. La création prochaine d'un établissement public foncier départemental devrait en être l'occasion ;
- Le PLH reste trop général sur ce qui concerne les interventions sur le parc privé qui constitue pourtant un segment important de l'offre locative ;
- Enfin, bien que la Communauté n'a pas acquis la compétence en matière des gens du voyage, il conviendrait qu'elle soit plus explicite sur la question des aires d'accueil et contribue à rattraper un inquiétant retard en matière de réalisation du schéma départemental.

M. Bertrand LANDRIEU propose à Mme Jacqueline EUSTACHE-BRINIO, Vice-présidente de la Communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency, déléguée au logement social et à la politique de la ville, d'intervenir dans le débat.

Celle-ci précise, qu'en ce qui concerne les gens du voyage, il existe une problématique lourde sur le territoire des communes de Montmagny et Groslay où une étude est en cours en vue du relogement des personnes « plus ou moins » sédentarisées. Lors de l'élaboration du projet de PLH, la réflexion a été axée sur le parcours résidentiel des ménages et a intégré d'autres problématiques : celles des transports et du développement économique.

Elle ajoute que si les communes ne disposent pas des mêmes taux de logements sociaux il n'en demeure pas moins que l'ensemble des maires a pris conscience des efforts à engager pour la production de logements sociaux et de la nécessité d'un rééquilibrage sur le territoire.

### ***Discussion***

Mme Joséphine COPPOLA, tout en respectant la liberté de décision de chaque collectivité locale, déplore néanmoins que la ville d'Enghien-les-Bains ne soit pas membre de la Communauté, car le potentiel fiscal de la ville serait de nature à accélérer le processus de production de logements.

M. Lahouari BOUBEKEUR indique qu'il émet une réserve sur le projet estimant que la création d'un établissement public foncier départemental ne permettra pas de mettre en œuvre une véritable stratégie foncière. Il rappelle que la CFDT a milité pour la création d'un établissement public foncier de niveau régional.

M. Marc RUER s'étonne de l'échéance lointaine qui est retenue - 2022 – pour la réalisation des 1 077 logements sociaux à construire sur le territoire, au titre l'article 55 de la loi SRU.

M. Bernard de KORSAK tient à souligner, à l'instar du rapport du Préfet du Val-d'Oise, l'insuffisance de la réflexion sur le parc privé. Il estime que le projet de PLH doit être complété sur ce point, d'autant que certaines communes de la Communauté disposent d'un parc ancien important.

Mme Dominique DEVIN-MAUZARD apporte les précisions suivantes :

- Le Conseil général du Val-d'Oise prévoit l'installation prochaine de l'établissement public foncier local mais cela n'exclut pas que la CAVAM approfondisse sa réflexion sur le foncier ;
- 2022 correspond, en théorie, à l'échéance de rattrapage du déficit de logements sociaux (20 ans).

M. Bertrand LANDRIEU fait observer que le débat portant sur la création d'un établissement public foncier régional ou d'établissements publics fonciers départementaux est aujourd'hui tranché et que les EPCI ne peuvent être tenus responsables des décisions prises par le Conseil général.

M. Lahouari BOUBEKEUR précise que, de son point de vue, la création d'un établissement public foncier départemental ne dispense pas de la mise au point d'une stratégie foncière locale.

M. Bertrand LANDRIEU propose aux membres du bureau d'exprimer leur avis sur le projet de PLH de la Communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency.

Le bureau émet un avis favorable (une voix contre) sous réserve, dans des termes identiques à ceux exprimés par le Préfet du Val-d'Oise, et rappelés ci-dessus par la rapporteuse.

#### **4/ Avis sur le projet de restructuration du groupe LOGEMENT FRANÇAIS avec création d'une holding du groupe et pour l'Ile-de-France d'une SA HLM LOGEMENT FRANCILIEN, au côté de COOPERATION ET FAMILLE**

Avant de demander à Mme Claude BERTOLINO, Directrice de la division de l'habitat de la Direction régionale de l'équipement, de présenter le dossier, M. Bertrand LANDRIEU tient à saluer la présence de M. Pierre CARLI, Président du Directoire de LOGEMENT FRANÇAIS.

Mme Claude BERTOLINO indique que le dossier de constitution de la SA HLM LOGEMENT FRANCILIEN a été déposé le 10 avril 2006, suite à la tenue du conseil de surveillance de la société du 7 avril 2006. La demande d'agrément de la SA HLM LOGEMENT FRANCILIEN sera par ailleurs examinée, pour avis, par le Conseil supérieur HLM le 30 juin 2006.

Les motivations de la restructuration en cours portent sur différents éléments :

- Dans un contexte de décentralisation de la politique du logement, il est apparu que l'organisation actuelle manque de visibilité pour les collectivités locales ;
- L'arrivée de COOPERATION et FAMILLE nécessite de clarifier l'organigramme du groupe ;
- La restructuration s'accompagne d'une augmentation de capital, permettant le développement du groupe ;
- La société LOGEMENT FRANCILIEN sera l'une des sociétés opérationnelles du groupe en Ile-de-France. La restructuration proposée a pour but de faciliter l'atteinte des objectifs affichés par la société, en matière de travaux, de réhabilitation et sur les opérations de rénovation urbaine, mais aussi dans la production d'offre nouvelle de logements. La signature d'un contrat d'objectifs dans le cadre du plan de cohésion sociale a prévu la production de près de 2000 logements sur la période 2006-2009.

M. Bertrand LANDRIEU donne la parole à M. Pierre CARLI. Celui-ci remercie le Préfet de l'avoir invité à participer à cette séance. Il indique que le groupe a connu une forte croissance, et que l'organisation actuelle manque de lisibilité.

La restructuration en cours a pour but de « loger » l'actionnaire de référence - AXA - dans une holding et de disposer de structures locales qui se préparent à la montée en régime des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sur l'élaboration et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

L'une des préoccupations a été de disposer d'une holding à 100 % HLM – la SAPE. La création de LOGEMENT FRANCILIEN correspond à l'objectif de remise en ordre des structures.

M. Bertrand LANDRIEU rappelle que l'agrément est délivré par le Ministre mais que les avis du Comité régional de l'habitat et du Conseil supérieur HLM sont requis.

Le dossier n'appelle pas d'observation. Le bureau émet un avis favorable sur le projet.

## **5/ Information sur des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)**

M. Bertrand LANDRIEU propose que le débat se tienne après les interventions des trois rapporteurs.

### ***Présentation du PDALPD de l'Essonne***

M. Nicolas RAGHAVAN, Responsable du service habitat du Conseil général de l'Essonne, Coordonnateur du plan, indique que l'année 2005 a été consacrée à l'évaluation du précédent plan et à la définition des objectifs du nouveau plan. Ce travail a été mené par un comité technique et un comité de décideurs, placé sous la présidence conjointe du Préfet et du Président du Conseil général.

Le constat sur la demande porte sur les points suivants :

- Insuffisance de l'offre de logements pour les publics éligibles au plan ;
- Mise en évidence de publics spécifiques, en dehors de ceux prévus par la loi : jeunes, personnes âgées et handicapées ;
- Le poids des nuitées d'hôtel dans le budget.

Deux axes de travail ont été privilégiés :

- Mise à disposition d'habitats adaptés en réponse aux différents besoins exprimés sur la chaîne du logement ;
- Maintien du principe de validation « a priori » des dossiers des ménages éligibles à l'accord collectif, mais sur la base du seul critère défini par la loi : le cumul des handicaps sociaux et économiques.

Concernant l'accroissement de l'offre, le PDALPD 2005-2007 est conforme à la déclinaison du plan de cohésion sociale : objectif de production de 230 PLA-I par an (hébergement temporaire ou logement pérenne) et réalisation de trois maisons relais.

Au titre du dispositif d'hébergement d'urgence (réponses au 115), a été programmé un projet de 10 logements réalisés par la SONACOTRA, avec accompagnement social, à Corbeil-Essonnes.

Au titre du dispositif d'hébergement temporaire sont prévus le développement de l'offre dans les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) et l'augmentation des capacités d'accueil en centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

L'accompagnement social lié au logement est le pivot du plan 2005-2007. Il existe en effet de grands besoins dans ce domaine. L'objectif est d'aboutir à une charte de l'accompagnement social impliquant les différents opérateurs (maisons départementales des solidarités rattachées au service social départemental, tissu associatif, GIP FSL....). Un fonctionnaire territorial a été recruté pour cette mission.

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) est constitué en GIP rattaché au Département. La rémunération des mesures d'accompagnement social a été accrue et les fonds énergie, eau et téléphone ont été intégrés dans le cadre des aides accordées aux ménages.

La charte de prévention des expulsions locatives a intégré les nouvelles dispositions de la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, en particulier les protocoles entre les bailleurs et les locataires en impayé de loyer et l'accompagnement social lié au plan d'apurement.

En termes d'organisation, le PDALPD comporte un comité de pilotage et un secrétariat permanent qui réunit toutes les instances partenaires du plan (services de l'Etat et du Département, FSL, CAF...). Le PDALPD est par ailleurs relayé au niveau des bassins d'habitat et des EPCI dotés de la compétence logement.

Le PDALPD est présenté en huit chapitres et dix-huit fiches d'action.

### ***Présentation du PDALPD des Hauts-de-Seine***

M. Alain de QUERO, indique que ce plan s'inscrit dans un contexte de décentralisation :

- Transfert du fonds de solidarité pour le logement (FSL) au Conseil général ;
- Délégation, par convention, du contingent préfectoral à 32 communes du département.

Son élaboration s'est réalisée dans le cadre d'une étroite collaboration entre tous les partenaires du plan mais à partir d'un bilan mitigé du plan précédent :

- 360 ménages relogés par an, en moyenne, pour un objectif fixé à 850 ;
- Sorties d'hébergement en quantité inférieure aux prévisions ;
- Faible mobilisation des contingents de réservations des communes ;
- Bilan contrasté concernant les engagements des bailleurs.

Il en est résulté une volonté de mobilisation et de responsabilisation des acteurs, notamment par la mise en place de commissions locales de suivi des relogements à l'échelle des commissions locales d'insertion.

Le public concerné par le nouveau plan est celui visé par la loi, mais il a été élargi aux femmes victimes de violence faisant l'objet d'un signalement.

Les principales mesures du plan sont les suivantes :

- Développement de l'offre de logements en PLA-I, avec notamment l'intégration de 5 % de PLA-I dans les programmes PLUS ;

- Mise en œuvre d'une MOUS pour la mobilisation du parc privé et du parc social ;
- Déclinaison des accords collectifs avec les bailleurs sociaux à partir d'objectifs progressifs : 550 en 2006, 700 en 2007 et 850 en 2008 ;
- Des mesures d'accompagnement social : mesures d'urgence, bail glissant...

Le PDALPD comporte quatre fiches d'action sur les thèmes ci-après :

1. Offre nouvelle ;
2. Prévention des expulsions locatives ;
3. Ménages en grande difficulté ;
4. Hébergement d'urgence et temporaire.

### ***Présentation du PDALPD des Yvelines***

Mme Dominique LASSUS-MINVIELLE précise que la convention du plan actuellement en vigueur arrive à échéance le 30 juin 2006. Le PDALPD 2006-2008 a été arrêté en comité directeur du plan le 12 juin 2006.

L'étude des besoins s'est basée sur un découpage géographique correspondant aux périmètres d'intervention des travailleurs sociaux du Conseil général. Le département des Yvelines compte 1 391 539 habitants et 513 000 foyers fiscaux, dont plus de 48 % sont éligibles aux logements de type PLUS. Les communes avec le revenu fiscal moyen le plus faible (< 20 000€) se situent principalement dans la vallée de la Seine, sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans la zone à l'extrémité nord ouest du département. Les territoires dans lesquels les ménages en grande précarité sont les plus nombreux correspondent aux espaces territoriaux de Mantes-la-Jolie, Les Mureaux, Poissy, Chatou, Sartrouville et Versailles.

En 2003, la moitié des bénéficiaires d'aides au logement sont locataires dans le parc public et 59 % des bénéficiaires des minima sociaux ne perçoivent pas d'aide au logement. Fin 2005, on dénombrait plus de 22 000 demandeurs de logements.

Les logements du parc privé sans confort se concentrent sur les espaces territoriaux les plus anciennement urbanisés : Saint-Germain-en-Laye, Chatou, Sartrouville, Versailles.

Le département n'est pas totalement couvert par des structures d'hébergement, le nord ouest et le sud ouest en sont dépourvus.

La convention 2006-2008 de mise en œuvre du PDALPD porte sur les points suivants :

- L'organisation et la répartition des rôles entre les partenaires du plan ;
- Les deux axes d'intervention du plan, à savoir : favoriser l'accès au logement et le maintien dans les lieux ;
- Le budget, adopté chaque année ;
- Un dispositif d'évaluation annuelle, qui sera réalisé par le coordonnateur du plan.

Le PDALPD comporte cinq fiches actions :

1. Favoriser l'accès à un logement décent ;
2. Prévenir les expulsions ;
3. Développer une offre nouvelle de logements très sociaux ;

4. Améliorer la « solvabilisation » des ménages et la maîtrise des charges ;
5. Améliorer le dispositif d'accompagnement social lié au logement.

M. Bertrand LANDRIEU rappelle que ce point est inscrit à l'ordre du jour, pour information. En effet, ces PDALPD ont déjà été adoptés conjointement par les Préfets de département et les Présidents de Conseils généraux :

- Essonne : PDALPD 2005-2007, par arrêté du 26 octobre 2005 ;
- Hauts-de-Seine : PDALPD 2006-2008, co-signé le 23 mars 2006 ;
- Yvelines : PDALPD 2006-2008, adopté en comité directeur du plan, le 12 juin 2006.

### ***Discussion***

M. Bertrand LANDRIEU propose aux membres du bureau de faire connaître leurs observations.

M. Olivier NODE-LANGLOIS demande s'il ne conviendrait pas d'inscrire à l'ordre du jour d'une prochaine réunion du Comité régional de l'habitat la question de l'expérimentation, en Ile-de-France, du droit au logement opposable, en application des orientations stratégiques présentées par le Premier Ministre lors de la réunion du 12 mai 2006 du Comité interministériel de lutte contre l'exclusion ?

M. Bertrand LANDRIEU indique qu'il prend note de cette proposition.

M. Joachim SOARES fait observer que la question de l'habitat indigne n'a pas été évoquée dans la présentation des PDALPD de l'Essonne et des Hauts-de-Seine et il demande comment le problème est suivi dans ces départements.

M. Bernard de KORSACK propose que Comité régional de l'habitat soit informé du bilan à mi-parcours, de la mise en œuvre des plans.

M. Bertrand LANDRIEU indique qu'il retient cette suggestion et il rappelle que la future loi portant engagement national pour le logement prévoit la mise en place d'une commission du CRH, de niveau régional portant sur les PDALPD. Cependant, il tient à préciser que le PDALPD est, avant tout, de la compétence du préfet de département et du président du Conseil général.

M. Nicolas RAGHAVAN précise qu'en ce qui concerne l'habitat indigne dans l'Essonne, deux axes d'intervention ont été retenus :

1. La relance d'un programme social thématique ;
2. La mise au point d'un plan départemental de lutte contre l'habitat indigne qui devra, en tant que de besoins, être coordonné avec le PDALPD.

M. Marc RUER souhaite attirer l'attention des participants sur les difficultés rencontrées, dans le département de la Seine-Saint-Denis notamment, en matière de réhabilitations. Il remet un dossier d'information à Mme Claude BERTOLINO.

L'ordre du jour étant épuisé, M. Bertrand LANDRIEU lève la séance.



## **Ont participé à la réunion du bureau du 29 juin 2006:**

M. Jacques BEAUDET, Vice-président de la Communauté d'agglomération Seine Essonne, *suppléant*  
Mme Jacqueline EUSTACHE-BRINIO, Vice-président de la Communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency, délégué au logement social et à la politique de la ville, *suppléant*

M. Jean-Marie ANDRE, Directeur général adjoint – Membre du Directoire Immobilière 3F, Vice-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. Patrick VIGNEY, Délégué général de la Fédération des promoteurs constructeurs d'Ile-de-France, *suppléant*

M. Claude SCHNEEGANS, Directeur territorial - Caisse des dépôts et consignations – Direction interrégionale Ile-de-France, *titulaire*

M. Jean-Luc LIABEUF, Directeur général – Antin Résidences - Arcade, représentant le Crédit immobilier de France - chambre syndicale des SACI, *titulaire*

Mme Joséphine COPPOLA, Membre du Conseil économique et social de la région Ile-de-France, représentant la CGT – Union régionale Ile-de-France, *suppléant*

M. Lahouari BOUBEKEUR, Secrétaire régional de la CFDT – Ile-de-France, *titulaire*

M. Jean-Jacques DENIZARD, Délégué logement de la CFDT – Ile-de-France, *suppléant*

M. Marc RUER, Secrétaire général de la Confédération nationale du logement (CNL) – Seine-Saint-Denis, représentant la Confédération nationale du logement – Ile-de-France, *suppléant*

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

M. Maurice PARIS, Président de la Commission de l'habitat de la Conférence régionale des retraités et personnes âgées d'Ile-de-France (CORERPA), *titulaire*

M. Olivier NODE-LANGLOIS, Responsable du secrétariat Logement – Mouvement ATD – Quart monde, *titulaire*

M. Joaquim SOARES, Directeur de l'Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre, *titulaire*

M. Bernard de KORSACK, Vice-président de l'Union régionale Pact Arim Ile-de-France, *suppléant*

M. Pierre-Yves REBERIOUX, Délégué général – Commission interministérielle pour le logement des populations immigrées

M. Alain DE LA HAUTIERE, Délégué régional pour l'Ile-de-France – ANAH

M. Olivier FILLIETTE, Sous-directeur de la politique de l'habitat - Direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement (DULE) - Préfecture de Paris

M. Pierre VIGNAL, Chef du service habitat de la DDE de la Seine-et-Marne

Mme Dominique LASSUS-MINVIELLE, Secrétaire générale adjointe de la préfecture des Yvelines, chargée de la cohésion sociale et de la ville

Mme Daphné BORET, Chef du service habitat de la DDE des Yvelines

Mme Nadine BANIZETTE, Chef de section du bureau du logement - Préfecture de l'Essonne

M. Nicolas RAGHAVAN, Responsable du service habitat du Conseil général de l'Essonne, Coordonnateur du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

M. Alain de QUERO, Directeur adjoint - DDE des Hauts-de-Seine

Mme Catherine BRIMBAL, Chef du service habitat de la DDE des Hauts-de-Seine

M. Patrick BERG, Directeur - DDE de la Seine-Saint-Denis

M. François ORIZET, Directeur - DDE du Val-de-Marne

M. Christian MOUROUGANE, Chef du service habitat de la DDE du Val-de-Marne

Mme Dominique DEVIN-MAUZARD, Chef du service habitat de la DDE du Val-d'Oise

M. Pierre CARLI, Président du Directoire de LOGEMENT FRANÇAIS

M. Christophe RABAULT, Directeur général de l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France (AORIF)