

COMMISSION LOGEMENT

Compte rendu de la réunion du 8 novembre 2005

Présents :

- Madame Marie José COSSARD/ FNATH
- Monsieur Bernard MARTIN / Citoyen
- Madame Simone CAPERA / Association 3^{ème} Age Limousis
- Madame Frédérique GALBEZ / Association des Paralysés de France
- Madame Bénédicte PAYRAU / CDC du Minervois au Cabardès
- Madame Marie José CALVETTO-FRESQUET / CAF de l'Aude
- Monsieur Yves CESSON / SAAHLM
- Madame Danie JULIEN / ADAFF
- Monsieur Benoît de Tarlé / Citoyen
- Monsieur Jean Claude FARGUES / Chambre des Métiers
- Monsieur Denis PETICOLIN / Citoyen

Excusés :

Monsieur Joseph VIDAL / HLM de l'Aude

OBJECTIFS DE LA REUNION :

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

RESULTATS OBTENUS :

Monsieur Martin, rapporteur de la Commission, entame la séance en précisant que l'objectif de cette première réunion est d'échanger sur le logement social dans le cadre du Pays Carcassonnais.

Monsieur Martin présente plusieurs études de différents organismes sur le logement et remet à chaque participant, un dossier de synthèse sur le logement social à ce jour, en France et plus particulièrement dans l'Aude (ci-joint dossier « La question du logement social en 2005 »).

Quelques points forts :

- 86% de la population audoise ont des revenus en dessous des plafonds des logements sociaux.
- Vieillesse du parc locatif.
- Peu de foncier disponible.

A ce jour, il paraît opportun de :

- 1/ Quantifier le besoin en logement et l'offre disponible.
- 2/ Définir le type de logement à créer et le public s'y rapportant.

Aussi, il est important d'avoir le point de vue des cabinets de consultants, des bailleurs sociaux, des associations, des citoyens, des maires et des présidents de Communautés de communes.

Monsieur Petitcolin, rapporteur de la Commission, relate l'entrevue du 7 novembre dernier au sein du Pays Carcassonnais, avec **Monsieur Joseph Vidal, Président de l'Office HLM de l'Aude**.

En voici les faits les plus déterminants :

- Redéfinir le type de population habitant les logements sociaux auprès des Maires afin de combattre les fausses idées en vigueur sur le type de public résidant dans ces habitations .
- Insister sur le côté innovant des constructions de logement social en matière d'isolation, de chauffage...
- Réaliser une cartographie des logements sociaux sur le Pays Carcassonnais.
- Etablir un travail de diagnostic partagé sur le logement en vue de réunir les maires, car ce sont les Décideurs pour avancer sur la création de logements sociaux.
- Informer tout public, sur le Prêt Locatif Social.

Monsieur Cesson, Président SAAHLM, note que le manque de foncier peut être pallié par la disponibilité des « Cœurs de Village », ce qui permettrait de rénover, et donc d'embellir le village, de le redynamiser, de loger les jeunes du village (à ce jour, les élus ont peu ou pas du tout de logements à loyer modéré à proposer à ce type de public) et d'intégrer sans problèmes une nouvelle population (juste 1 ou 2 familles réparties dans le centre du village).

Monsieur Cesson fait également remarquer que les maires sont souvent favorables à ce type de projet mais que la résistance vient le plus souvent des équipes municipales et des riverains par manque d'informations.

Il s'agit donc de convaincre les élus en premier lieu, puis les conseils municipaux et la population, en donnant un exemple concret réussi sur notre territoire.

Il serait intéressant également de réaliser un recensement du bâti en mauvais état dans les villages.

De plus, l'Etat a allongé la durée de prêt (40 au lieu de 30 ans), a baissé le taux d'emprunt et a déconnecté le foncier de l'opération (possibilité d'acheter du terrain même si un projet n'est pas déterminé).

Monsieur Cesson conclut en préconisant en 1^{er} lieu, une réunion avec tous les bailleurs sociaux sur les thèmes cités précédemment avant de lancer un rassemblement avec tous les maires du Pays.

Madame Calvetto-Fresquet, Conseillère à la CAF de l'Aude, intervient pour souligner deux points à ne pas négliger :

- Recenser tous les logements indécents sur le territoire du Pays.
- Créer un document qui reprendrait toutes les aides financières, non seulement pour la réhabilitation des logements mais aussi pour les particuliers qui souhaiteraient investir dans l'immobilier locatif, et le diffuser largement dans tous les points stratégiques.

CONCLUSION :

- **Madame Rudnik-Gils**, Directrice du Pays Carcassonnais, rencontre **Monsieur Filandre, Directeur de la DDE** le 24 novembre prochain et se renseignera sur la cartographie existante des logements sociaux sur le territoire du Pays Carcassonnais.
- Se rapprocher des agents de développement pour récolter leur diagnostic sur leur territoire en matière de logement social.
- Prendre contact avec le Cabinet de consultant « In Situ » qui a largement travaillé sur ce thème.

Fin du compte rendu.

**Validé par Monsieur MARTIN et
Monsieur PETITCOLIN le 28/11/05**