
**Réunion de la formation Urbanisme, équipement, logement
du 30 mai 2006**

SYNTHÈSE

Le suivi des avis 2006 et l'examen des avant-projets de programmes statistiques pour 2007 ont été présentés par Michel Barge, rapporteur de la formation. Du débat qui a suivi sont ressorties les principales préoccupations des participants : le maintien du suivi de la construction neuve dans le cadre de la réforme du code de l'urbanisme et du formulaire de permis de construire, la mise en œuvre des nouvelles nomenclatures, la mise en place de l'indice de référence des loyers et la rénovation de l'ICC. Une expérience novatrice d'observation de la demande de logements sociaux réalisée en partenariat, dans la région Pays-de-la-Loire, a ensuite été présentée aux participants par Thierry Boclé (Centre Régional de l'Habitat Ouest). Les apports de ce dispositif sont nombreux, comme en a témoigné Daniel Body (DDE de la Sarthe), partenaire de l'opération.

Michel Barge a présenté le suivi des avis 2006 et du programme à moyen terme, puis il a fait une présentation synthétique des avant-projets de programmes statistiques pour 2007 des services contribuant à cette formation.

Le souci du maintien du suivi statistique de la construction neuve et de sa qualité, objet de plusieurs avis récurrents en raison d'une réforme par simplification du Code de l'urbanisme, semble pouvoir être écarté. En effet, l'ordonnance, parue le 8 décembre 2005, comprend un article spécifique préparé par la DGUHC, qui prévoit que les modalités de transmission et les contenus d'information à des fins statistiques seront précisés dans un décret en Conseil d'Etat.

De ce point de vue, la situation a donc évolué dans le sens d'une consolidation du suivi statistique. Malgré tout, des inquiétudes subsistent. D'une part, la mise en œuvre de la réforme est prévue au 1^{er} juillet 2007, ce qui laisse peu de temps pour la mise en place des outils permettant de concevoir un nouveau suivi statistique de la construction neuve. Une nouvelle application Sitadel, sans doute d'architecture nationale, sera mise en place pour assurer l'élaboration des statistiques. Elle devra permettre de prendre en compte les nouveaux documents d'urbanisme, tout en assurant la continuité des statistiques. D'autre part, l'article 67 de la loi sur les libertés et responsabilités locales d'août 2004 a limité la mise à disposition gratuite des services de l'Etat aux communes de moins de 10 000 habitants pour l'instruction des demandes d'autorisation de construire, avec un effet au 1^{er} janvier 2006. Cette disposition a eu pour conséquence l'augmentation du nombre de points d'instruction du côté des communes, donc une complexification de l'alimentation de la base de données Sitadel et des bases régionales.

Le paysage du suivi de la construction neuve subit ainsi de fortes perturbations. Une consolidation apparaît nécessaire ; des moyens importants devront y être octroyés pour en assurer la continuité.

La **révision des nomenclatures** était une autre préoccupation des participants de la formation. Le 1^{er} janvier 2008, le changement de nomenclature devra être effectif dans le répertoire SIRENE. L'année 2007 sera donc consacrée au recueil des informations permettant de recodifier l'activité principale des entreprises.

Michel Barge a présenté les points essentiels, concernant le secteur de la construction, de la nouvelle nomenclature pratiquement finalisée à ce jour. Il s'est déclaré plutôt satisfait du résultat atteint. Ainsi, au niveau de la division, apparaîtront de manière séparée la construction de bâtiments, le génie civil

et l'ensemble des travaux de construction spécialisés. La nomenclature française comptera, *in fine*, 16 postes de plus que la NACE européenne contre 15 de plus aujourd'hui. Il n'y a donc pas de multiplication de postes par rapport à la nomenclature européenne, ce qui est satisfaisant.

L'année 2006 est marquée par la mise en place, au 1^{er} janvier, d'un nouvel **indice de référence pour la revalorisation des loyers** en cours de bail, l'IRL. Il est la moyenne pondérée de l'indice des prix à la consommation, de l'indice des prix d'entretien et d'amélioration des logements (IPEA) et de l'indice du coût de la construction (ICC). Son évolution est la nouvelle référence pour la revalorisation des loyers en cours de bail.

Concernant la rénovation de l'ICC, l'année 2007 sera l'occasion d'expérimenter en vraie grandeur la méthode hédonique mise au point pour la maison individuelle et d'étudier la possibilité de son élargissement au logement en immeuble collectif. Si ces expérimentations sont concluantes, la décision de changement de méthode pourra intervenir en 2008.

Le thème présenté à la formation cette année portait sur l'**observation de la demande de logements sociaux** en relation avec le numéro départemental unique d'enregistrement de cette demande. A ce sujet, Thierry Boclé du Centre Régional de l'Habitat Ouest a exposé une expérience novatrice de partenariat dans la région Pays-de-le-Loire. En 1996, La ville de Nantes a demandé aux bailleurs sociaux de mettre en place un fichier centralisé pour les demandeurs. Les organismes HLM ont préféré mettre en place un fichier de la demande qui reste propriété des organismes d'habitat social et dont les informations sont gérées par les organismes eux-mêmes et par des partenaires associés. Le dispositif a été ensuite étendu aux autres départements de la région, puis il a même été rejoint par le Morbihan. L'originalité de ce dispositif réside dans la mise en commun de la demande locative sociale : à chaque demandeur est affecté un numéro d'enregistrement départemental unique. En cela il a anticipé le décret sur « le numéro unique » paru en novembre 2000. Le support choisi pour cet outil a été l'internet.

L'animation et la gestion du dispositif sont de la responsabilité du CREHA Ouest, association loi 1901. Un partenariat a été établi avec les organismes d'habitat social des six départements concernés, la plupart des Préfectures et DDE, la plupart des conseils généraux, les principales structures intercommunales, de nombreuses communes, des organismes collecteurs du 1 % logement, etc.

Aujourd'hui, il existe 180 lieux d'enregistrement et de modification des dossiers de demande de HLM dans les Pays de la Loire et 20 dans le Morbihan.

Les apports de ce dispositif sont nombreux : il facilite les démarches et l'information des demandeurs et est un outil d'aide à la décision pour les bailleurs et leurs partenaires.

Enfin, il constitue une aide pour les politiques locales et génère une meilleure connaissance des besoins en matière de logement locatif social, comme en a témoigné Daniel Body (DDE de la Sarthe), partenaire de l'opération. En effet, le CREHA Ouest met à disposition de ces partenaires des tableaux statistiques standards prédéfinis permettant d'obtenir des informations sur le demandeur, son logement actuel et le logement recherché. Les partenaires ont également la possibilité de lancer des requêtes en temps réel ou sur des bases historisées. Enfin, le CREHA Ouest peut transmettre des extraits de bases de données exploitables par ses partenaires avec leurs outils bureautiques propres.

Daniel Body a présenté plusieurs exemples d'utilisation de ce dispositif parmi lesquelles l'utilisation des données statistiques. D'une part les informations mises à la disposition de la DDE lui permettent d'avoir une connaissance ciblée sur certains territoires, ce qui peut constituer une aide à la décision et à la programmation. D'autre part, le fichier de la demande est également utilisé pour les programmes locaux de l'habitat pour lesquels une information fine sur le profil des demandeurs (âge, ressources, situation familiale, etc.) et des lieux demandés est nécessaire.

Les participants se sont déclarés très intéressés par cette expérience d'autant que l'application nationale de la DGUHC ne permet pas de relier les demandes et les attributions.

Quatre enquêtes ont été présentées pour avis d'opportunité. Deux d'entre elles sont transversales et ont pour vocation de répondre à des règlements européens : l'enquête sur les technologies de l'information et de la communication (TIC) et le module secondaire de l'enquête SRCV 2007 sur les conditions de logement.

L'enquête sur le parc locatif social (EPLS) était soumise pour examen en vue de consolider son statut d'enquête statistique. Enfin une nouvelle enquête thématique s'intéressant à l'activité internationale des entreprises du secteur de la construction a été présentée.

Les quatre enquêtes ont obtenu un avis favorable.