

PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Toulouse, le 16 juillet 2018

Direction Aménagement

Affaire suivie par : Loïc CARIO
Téléphone : 05 61 58 63 08
loic.cario@developpement-durable.gouv.fr

Compte-rendu du bureau du CRHH

Le bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) s'est réuni le jeudi 21 juin 2018 sous la présidence de Jean-Emmanuel BOUCHUT, Directeur de l'Aménagement de la DREAL Occitanie. Il remercie vivement les acteurs qui proposent des sujets à présenter au bureau et qui souhaitent faire de cette instance un lieu d'échange sur leurs projets.

L'ordre du jour portait sur les points suivants :

- 1/ Avis du CRHH sur la création d'une société anonyme de coordination de 2 bailleurs du quartier du Mirail à Toulouse, sur des questions de sécurité et de tranquillité.
- 2/ Présentation du dispositif national de l'habitat inclusif par l'Agence Régionale de Santé.
- 3/ Présentation de l'état d'avancement du plan logement de la Banque des territoires pour l'accompagnement de l'effort d'investissement des bailleurs sociaux.
- 4/ Présentation des études régionales 2018 dans le cadre du réseau des PLH :
 - L'évaluation des PLH et du pilotage des conventions de DAP
 - L'inscription dans les PLH des compétences nouvelles des EPCI relatives à la réforme des attributions HLM
 - Le volet Habitat des PLUI-H
- 5/ Échanges sur la présentation relative aux aides moyennes en faveur du logement locatif social.

Participaient au bureau du CRHH :

BOUCHUT Jean-Emmanuel	DREAL Occitanie	FAYE Grégory	3M
RIGAUD Isabelle	DREAL Occitanie	LE MOGNE Gil	Toulouse Métropole
CLASTRE Fabrice	DREAL Occitanie	LOIZEAU Émilie	Toulouse Métropole
LEI Rémi	DREAL Occitanie	REMONDIÈRE Jean-Louis	Action Logement Occitanie
TROIVILLE Laurent	DREAL Occitanie	LAGARRIGUE Béatrice	CDC Occitanie
CARIO Loïc	DREAL Occitanie	BASCOUL Simone	CLCV Occitanie
LY Marine	DREAL Occitanie	RAMOA Antonio	CRPA Occitanie
BRIGHI Stéphane	Conseil régional Occitanie	FABREGUETTES Bernard	FAS Occitanie
FABRE Jean-Michel	Conseil départemental 31	CHAMVOUX Sylvie	Fondation Abbé Pierre
GELY Corinne	Conseil départemental 31	LE GALLEE Aurélie	Habitat Social en Occitanie
LLORET Nicole	Conseil départemental 31		Méditerranée
ROUCAN Noëlle	Conseil départemental 31	VENIEL-LE-NAVENNEC Sabine	Habitat Social en Occitanie Pyrénées
VAN DEN BROECK Anne	Conseil départemental 34	FABRE Jean-Michel	Habitat Social en Occitanie Pyrénées
GIRAUD Didier	CA de Nîmes Métropole	CALMET Catherine	Union territoriale SOLIHA Occitanie
JOULLIE Magali	CA du Grand Montauban	BRANDALAC Pascaline	UR ADIL'O
LE GOUET Bérengère	CA du SICOVAL	RIVIÈRE Nolwenn	URIOPSS Occitanie
BUJALDON Simone	CA Hérault-Méditerranée	TABERLY Émilie	URHAJ Occitanie
BODENANT Marine	CA Hérault-Méditerranée	VERLEYEN Stéphanie	Groupe Les Chalets
CHARIGNON Dorothée	CA Perpignan Méditerranée	VINCENT Rémi	Patrimoine SA Languedocienne
ESTEVE Daniel	CA Rodez Agglomération	ANDRE-DOUCET Agathe	Agence Régionale de Santé
CLERGET François	CA Sète agglomération Méditerranée	COULON Laurence	DRJSCS

Excusés :

Mme DELGA (Conseil régional Occitanie) – Mme PIQUE (Conseil régional Occitanie) – M. MERIC (Conseil départemental 31) – M. MESQUIDA (Conseil départemental 34) – M. ASTRUC (Conseil départemental 82) – M. LACAS (CA Béziers-Méditerranée) – Mme DAHINE (CA Perpignan Méditerranée) – M. CANOVAS (CA Sète Agglopolie Méditerranée) – M. SEGURA (3M) – Mme TRAVAIL-MICHELET (Toulouse Métropole) – M. BIASOTTO (Toulouse Métropole) – M. SAINT-BLANCAT (FAS Occitanie) – Mme FORT (Fondation Abbé Pierre) – Mme DUPUY (URAF Occitanie)

Les documents présentés en séance sont consultables sur le site internet de la DREAL Occitanie suivant : <http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/bureaux-2018-r8520.html>

1/ Avis sur la création d'une société anonyme de coordination (SAC) sur le quartier du Mirail à Toulouse, pour des questions de sécurité et de tranquillité résidentielles

Fabrice CLASTRE (DREAL), expose la demande formulée par Patrimoine SA Languedocienne et Groupe Les Chalets pour la création d'une société anonyme de coopération (SAC) dénommée GITeS (groupement inter-quartiers de tranquillité et de sûreté) sur le quartier du Mirail, à Toulouse. La SAC a pour mission d'assurer une veille technique sur le bâti et ses équipements, et veiller à la tranquillité résidentielle. Le montant global du projet est estimé entre 2,6 et 3,8 millions d'euros. Les bailleurs actionnaires autofinanceront le projet à 100 %. Un soutien financier sera apporté par le Ministère de l'Intérieur, et éventuellement par la Ville de Toulouse. Un appel des fonds européens FEDER est envisagé par la Ville de Toulouse.

Rémi VINCENT (Patrimoine SA Languedocienne) ajoute que le contexte particulièrement difficile des quartiers sensibles s'est considérablement dégradé depuis 2017 : d'importants troubles à la tranquillité sur les parties communes et un fort sentiment d'insécurité des locataires ont été identifiés par les services de police. La création de la SAC permettrait aux deux bailleurs de répondre aux besoins des locataires, dans les limites de leurs missions de prévention et de coordination et dans le respect des missions des forces de l'ordre, sans se substituer à la puissance publique.

Ce projet de création a mûri depuis une année, avec des études sur d'autres situations en France. Le mandat proposé est de développer les rondes des agents de proximité, agents formés dans le domaine de la sécurité et de la sûreté. Les missions de la SAC seront assurées par deux bailleurs sociaux, Patrimoine SA Languedocienne et Groupe Les Chalets, en coordination avec la police locale.

Stéphanie VERLEYEN (Groupe Les Chalets) insiste sur la nécessité d'instaurer un nouveau climat de confiance et d'assurance auprès des habitants.

Bernard FABREGUETTES (FAS Occitanie) s'interroge sur les moyens de financement du projet : les locataires devront-ils supporter une augmentation des charges et du loyer ? Sont-ils informés du projet et des missions affectées à la SAC ?

Stéphanie VERLEYEN (Groupe Les Chalets) rappelle que le projet sera autofinancé à hauteur de 100 % par les bailleurs actionnaires. Les locataires ont été informés du projet par les instances de concertation.

Jean-Michel FABRE (Habitat Social en Occitanie Pyrénées) souligne quelques points de vigilance : la SAC ne doit pas se substituer aux missions de l'État, des forces de police ni de la Justice. Il constate la difficulté des bailleurs à pouvoir gérer leur parc de logements dans ces quartiers du Mirail où l'accession à la propriété est inexistante, où la vacance locative est prégnante. Il insiste sur le sentiment d'abandon des locataires et le découragement des agents de proximité.

Concernant le mode de financement du projet, il propose de revoir l'apport des bailleurs actionnaires dans le financement de la SAC.

Pascaline BRANDALAC (UR ADIL Occitanie) remarque que dans les quartiers cités, des copropriétés sont également impactées par les mêmes difficultés que celles rencontrées par les bailleurs sociaux. Les services de la SAC seront-ils également proposés à ces copropriétés ?

Rémi VINCENT (Patrimoine SA Languedocienne) répond qu'en raison du statut légal de la SAC, les activités de celle-ci sont limitées aux seuls actionnaires que sont les organismes HLM.

Simone BASCOUL (CLCV Occitanie) souhaite davantage de précisions sur les prestations intellectuelles proposées aux agents de proximité. Par ailleurs, elle craint que le financement de la structure se répercute sur les locataires, soit en une augmentation des charges soit par une réduction ou un abandon de certaines missions.

Stéphanie VERLEYEN (Groupe Les Chalets) répond qu'en matière de prestations intellectuelles, des agréments seront demandés si nécessaire. Elle rappelle que ces prestations comprennent des formations, audits et portage de dossiers de contentieux. Enfin, elle assure que l'impact financier sur les locataires est nul et sans aucune dégradation de la qualité des prestations actuelles.

Didier GIRAUD (Nîmes Métropole) se demande pourquoi le groupement des deux bailleurs n'a pas envisagé le recours à un prestataire ?

Rémi VINCENT (Patrimoine SA Languedocienne) insiste sur la nécessité d'une structure maîtrisée et sous contrôle, ce que l'externalisation ne garantit pas.

Jean-Michel FABRE (Habitat Social en Occitanie Pyrénées) appelle à un meilleur financement des bailleurs inscrits dans ce type de démarche.

Avis du bureau :

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH donne un avis favorable. Un retour d'expérience est souhaité après un an d'exercice.

2 avis défavorables : CLCV Occitanie et FAS Occitanie.

2 abstentions : CRPA Occitanie et Fondation Abbé Pierre Occitanie.

Les représentants de Montpellier Métropole, Nîmes Métropole, Habitat Social en Occitanie Méditerranée et Habitat Social en Occitanie Pyrénées n'ont pas pris part au vote.

2/ Présentation du dispositif national de l'habitat inclusif par l'Agence Régionale de Santé (ARS)

Agathe ANDRE-DOUCET (ARS) présente le dispositif national de l'habitat inclusif porté par le Ministère des Solidarités et de la Santé. Dans un contexte national où le besoin en logement adapté des personnes en situation de handicap est de plus en plus important, une démarche nationale a été engagée entre l'État et l'USH, avec la signature d'une convention 2017/2019 afin de favoriser l'habitat inclusif.

En Occitanie, des mesures ont été mises en place afin de répondre à cette nécessité : l'axe parcours handicap du Projet Régional de Santé afin de favoriser l'inclusion des personnes en situation de handicap ; des actions prioritaires dans les PDALHPD pour les personnes présentant des difficultés en matière de santé ou de handicap.

Ce dispositif, qui s'inscrit dans les politiques nationales de l'Habitat, doit répondre à trois critères.

- L'offre d'un accompagnement et des services individualisés à la personne ;
- Le libre-choix du dispositif ;
- L'accès au dispositif Habitat inclusif alors même que la personne n'est pas éligible à la prestation de compensation du handicap (PCH) ou de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA).

L'habitat inclusif est une forme d'habitat souple et qui peut être géré par une association ou par un bailleur public ou privé. Ce dispositif, pour qu'il puisse se pérenniser, nécessite un travail partenarial avec les différents acteurs du logement et de l'hébergement (collectivités locales, bailleurs sociaux...).

En Occitanie, des exemples de logements partagés existent, notamment ceux portés par l'association française des traumatisés crâniens et cérébro-lésés de Midi-Pyrénées.

Enfin, l'ARS met à disposition du public un livret sur la « démarche nationale en faveur de l'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap » et un guide du dispositif pour les personnes handicapées et les personnes âgées.

Ces deux documents sont disponibles sur le site internet de la DREAL Occitanie suivant :

<http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/bureaux-2018-r8520.html>

Sylvie CHAMVOUX (Fondation Abbé Pierre Occitanie) se demande si les résidences d'accueil font partie du dispositif habitat inclusif.

Stéphanie VERLEYEN (Groupe Les Chalets) répond pas la négative.

Jean-Michel FABRE (Habitat Social en Occitanie Pyrénées) cite trois réalisations en Haute-Garonne :

- La réalisation de six logements pour des personnes handicapées en 2006 et d'un logement pour l'aide soignant présent en permanence ;
- La résidence du Lion, sur le même principe, et intégrant des technologies de domotique ;
- La livraison en 2018 de la résidence de la Cartoucherie, dont un logement a été acheté par un jeune trisomique.

Jean-Michel FABRE juge le contexte difficile pour les bailleurs sociaux qui souhaitent s'investir, d'une part d'un point de vue financier et d'autre part, sur les perspectives législatives avec la réduction à 10 % de logements adaptés dans les projets.

Antonio RAMOA (CRPA Occitanie) rappelle le fort enjeu de la colocation et l'utilité qu'il y aurait à l'ouvrir à l'intermédiation locative ou dans les logements HLM.

Selon Didier GIRAUD (Nîmes Métropole), le volet des PLH concernant les publics prioritaires est un levier important de la mixité sociale et mérite qu'y soit portée une attention particulière lors de son élaboration.

Nolwenn RIVIÈRE (URIOPSS Occitanie) demande des précisions sur les dispositions de la convention passée avec l'USH.

Agathe ANDRE-DOUCET répond qu'il s'agit d'une convention d'engagements réciproques. D'un point de vue opérationnel, des crédits sont ouverts et peu de projets ont été déposés pour 2018. Elle invite les acteurs à se manifester.

3/ Présentation de l'état d'avancement du plan logement de la Banque des territoires (CDC)

Béatrice LAGARRIGUE (CDC Occitanie) précise la reformulation du sujet dans l'ordre du jour du bureau, qui ne porte pas sur le PHB2.0 mais sur l'état d'avancement du plan logement en région Occitanie, à travers les trois objectifs suivants :

- Redonner des marges de manœuvre financières aux bailleurs sociaux par des dispositifs adaptés : dans la région, 26 organismes ont eu recours à la mesure d'allongement de la dette, pour un volume de prêts à hauteur de 806,1 millions d'euros.
- Soutenir l'investissement des bailleurs par une ingénierie financière renouvelée ;
- Accompagner la recomposition du tissu des organismes HLM.

Jean-Michel FABRE souligne la qualité du travail mené entre la CDC et les bailleurs.

Il souligne que les dispositifs jouent un rôle d'amortissement des conséquences de la législation récente, au détriment du développement de l'activité. Il rappelle les difficultés à établir les plans de financement, considérant que des hypothèses sont susceptibles d'évoluer, telles que les taux de TVA et la réduction des loyers (RLS).

Béatrice LAGARRIGUE confirme que le PHB 2.0 est un soutien à la production. Elle partage les difficultés concernant les hypothèses incertaines pour établir les plans de financement.

4/ Présentation des études régionales 2018

Loïc CARIO (DREAL) présente les différentes études en lien avec les politiques locales de l'habitat, lancées dans le cadre du réseau PLH, et qui répondent aux attentes exprimées lors du séminaire du 07 septembre 2017 sur le thème de l'animation et du pilotage des programmes locaux de l'habitat.

Un appel à candidature a été lancé en avril 2018 auprès des DDT(M)/DDCS et collectivités territoriales afin de constituer les groupes de travail sur les trois thématiques retenues :

- L'évaluation des politiques locales de l'habitat et le pilotage des conventions de délégation des aides à la pierre.

L'objectif est de s'approprier une méthodologie de réalisation d'une évaluation des politiques locales qui puisse être mobilisée pour la formalisation des bilans des délégations, par la mise en avant des bonnes pratiques de pilotage de la délégation, entre délégants et délégataires des aides à la pierre.

L'équipe projet est constituée de Toulouse Métropole, la DDT de la Haute Garonne, la CA Nîmes Métropole, la DDTM du Gard, la CA Rodez Agglomération.

- La prise en compte de la réforme des attributions HLM dans les PLH.

L'objectif est d'accompagner les réflexions d'EPCI d'Occitanie dans leur démarche d'intégration dans le PLH des dispositions relatives aux attributions HLM et de produire un recueil des bonnes pratiques pour traiter du volet attribution dans le PLH.

L'équipe projet est constituée de la CA Hérault-Méditerranée, la CC Vallée de l'Hérault, la CA Castres Mazamet, la CA Muretain Agglo, la DDT des Hautes Pyrénées, la DDCS de l'Hérault, la DDCS de la Haute Garonne.

– Les conditions de réussite du volet Habitat des PLUI-H

L'objectif est d'identifier les points de vigilance et les bonnes pratiques pour l'élaboration d'un volet habitat, valant PLH, dans les PLUI.

L'équipe projet est constituée de la DDT des Hautes Pyrénées, la CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées, la DDTM de l'Aude, Toulouse Métropole, la CC de Millau Grands Causses, la CC Vallée de l'Hérault.

Une diffusion et une valorisation à l'échelle de la région de ces travaux est prévue lors d'un séminaire en 2019.

5/ Retour sur la présentation des aides moyennes sur le logement locatif social en Occitanie 2017

Isabelle RIGAUD (DREAL) fait un retour sur la répartition quantitative des aides moyennes (PLAI-PLUS-PLS) sur le logement locatif social en Occitanie, avec une comparaison synthétique entre la part des aides directes et indirectes accordées par l'État sur ces opérations, la part d'aides hors État et les fonds propres apportés par les organismes HLM.

Cf. Diaporama de présentation des aides moyennes pour le LLS.

Simone BUJALDON (CA Hérault-Méditerranée) s'interroge sur la fiabilité des chiffres SISAL présentés, et notamment de la ventilation entre PLAI/PLUS et PLS, entrés par les bailleurs.

Jean-Michel FABRE souligne l'intérêt de ce type de suivi et l'importance de ramener les indicateurs à l'unité de surface des logements (les surfaces moyennes en 2017 figurent dans la présentation faite lors de la réunion du bureau du 15 mai).

6/ Questions diverses

En point divers, Isabelle RIGAUD (DREAL) informe que le Fonds national des aides à la pierre envisage de redistribuer des crédits dès la fin du premier semestre : l'Occitanie a fait une demande complémentaire à hauteur de 500 000 euros (pour un total de 3,3 millions d'euros). En effet, l'actualisation de la programmation à la fin du premier semestre fait apparaître des objectifs supérieurs à ceux validés en CRHH.

Par ailleurs, Isabelle RIGAUD informe également que l'enveloppe du FNAP dédiée à la démolition, initialement prévue à 10 millions d'euros, a fait l'objet d'une première délégation à hauteur de 6 millions d'euros. L'Occitanie a fait remonter un besoin de l'ordre de 2,5 millions d'euros, 820 000 euros ont été délégués dans un premier temps en direction de quatre départements.

Bernard FABREGUETTES (FAS Occitanie) interroge la DREAL sur le rôle du bureau du CRHH dans le volet Hébergement.

Jean-Emmanuel BOUCHUT rappelle qu'une Commission spécialisée du CRHH, prévue par l'article R. 362-10 du Code de la construction et de l'habitation, est chargée de coordonner et d'évaluer les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Cette Commission est présidée par le Directeur régional de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale.

Jean-Emmanuel BOUCHUT informe les membres du bureau qu'une réflexion est actuellement menée entre la DREAL et la DRJSCS afin de mieux valoriser les sujets de l'hébergement et leur lien avec la politique du logement dans le cadre du CRHH.

Enfin, une plaquette valorisant les résultats 2017 de la demande et des attributions HLM en région, issus du système national d'enregistrement (SNE), est diffusée aux membres du bureau du CRHH.

Dates	Lieux
20 SEPTEMBRE <i>14h30-17h30</i>	<!-- Présentiel Lycée agricole de Carcassonne – Salle DÉMÉTER
06 NOVEMBRE <i>14h30-17h30</i>	Lycée agricole de Carcassonne – Salle DÉMÉTER
11 DÉCEMBRE <i>14h00-17h00</i>	Visioconférence Toulouse : Cité administrative / Salle G331 Montpellier : Site Montmorency / Salle de conférence

Le Directeur de l'Aménagement de la DREAL



Jean-Emmanuel BOUCHUT