

PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

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

Toulouse, le 26 novembre 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 mardi 6 novembre 2018 sous la présidence de Jean-Emmanuel BOUCHUT, directeur de l'aménagement de la DREAL Occitanie.

L'ordre du jour portait sur les points suivants :

- 1/ Fusion des OPH Aveyron Habitat et OPH Millau Grands Causses Habitat (12)
- 2/ Agrément MOI Fondation Saint Martin
- 3/ Présentation par l'USH de l'étude sur l'impact de la réduction des loyers sociaux
- 4/ Point d'étape sur la mise en œuvre des mesures de compensation par la Banque des Territoires et Action logement
- 5/ Le PLAI adapté et le financement des maisons relais
- 6/ Points divers

Participaient au bureau du CRHH :

BOUCHUT Jean-Emmanuel	DREAL Occitanie	RAMOA Antonio	CRPA Occitanie
RIGAUD Isabelle	DREAL Occitanie	WEBER Christian	CRPA Occitanie
CLASTRE Fabrice	DREAL Occitanie	BASCOUL Simone	CLCV Occitanie
ATHANASE Fabienne	DREAL Occitanie	FORT Anne-Marie	Fondation Abbé Pierre
CARIO Loïc	DREAL Occitanie	FABREGUETTES Bernard	FAS Occitanie
REZILA Nacéra	Muretain Agglo	BUISINE Pierre	URIOPSS Occitanie
BRIGHI Stéphane	Conseil régional Occitanie	VENIEL-LE-NAVENNEC Sabine	Habitat Social en Occitanie
GELY Corinne	Conseil Départemental 31	LE GALLEE Aurélie	Habitat Social en Occitanie
AUDOYNAUD Francine	Conseil Départemental 82	FABRE Jean-Michel	Habitat Social en Occitanie
SALMI Nathalie	Conseil Départemental 82	TABERLY Émilie	URHAJ Occitanie
CASTANO Aurélie	CA Hérault-Méditerranée	GALLOY Annie	Fondation Saint Martin Albi
LABORIE Catherine	CA Grand Montauban	CURVALE Bernadette	Fondation Saint Martin Albi
JOULLIE Magali	CA Grand Montauban	AMIGUES André	Fondation Saint Martin Albi
FAIVRE Claudia	SICOVAL	VERGONNIER Danièle	OPH Aveyron Habitat
LE GOUET Bérangère	SICOVAL	PEREZ Bruno	OPH Aveyron Habitat
LAGARRIGUE Béatrice	Banque des Territoires	PRETRE Gérard	CC Millau Grands Causses
MAGNE François	Action Logement	CONDOMINES Claude	Millau Grands Causses Habitat
SAINTE LUC Thierry	Conférence des CAF	LAROCLETTE Jérôme	Millau Grands Causses Habitat
	d'Occitanie	BARRERE Daniel	DDT 81

Excusés :

Mme DELGA (Conseil régional Occitanie) — M. MESQUIDA (Conseil départemental 34) — M. ASTRUC (Conseil départemental 82) — M. LICOUR (Nîmes Métropole) — Mme CLERGET (CA Sète Agglopol Méditerranée) — M. SEGURA (3M) — Mme CAYLA (Rodez Agglomération) — M. ESTEVE (Rodez Agglomération) — M. BIASOTTO (Toulouse Métropole) — M. SAINT-BLANCAT (FAS Occitanie) — Mme CALMET (UR SOLIHA d'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 fusion des OPH Aveyron Habitat et OPH Millau Grands Causses Habitat (12)

Danièle VERGONNIER, Présidente d'Aveyron Habitat, Claude CONDOMINES, Président de Millau Grands Causses Habitat, Gérard PRETRE, Président de la communauté de communes Millau Grands Causses, Bruno PEREZ, et Jérôme LAROCLETTE, présentent le projet de fusion des OPH Aveyron Habitat et OPH Millau Grands Causses Habitat.

La fusion des deux OPH donnera naissance à un acteur majeur du logement social mais aussi de l'aménagement du territoire, au service des 285 communes du département de l'Aveyron. Elle permettra de cumuler les forces humaines et financières de chacun pour construire un OPH plus fort et mieux adapté pour répondre aux nouvelles attentes du Gouvernement et mettre en place de nouveaux relais de croissance

L'Office Public de l'Habitat de l'Aveyron a auparavant fusionné avec l'Office public de l'habitat de Decazeville le 1er janvier 2017

Le projet de développement s'appuie sur 5 axes :

- Cumuler les fonds propres qui permettront d'accompagner les grands projets.
- Développer de nouveaux relais de croissance, en développant des nouvelles filières, pour diversifier l'activité et les ressources
- Atteindre une taille critique pour une plus forte spécialisation.
- Renforcer la proximité et la présence dans les territoires au plus proche des locataires. La qualité de service rendu aux locataires devra toujours être optimale : l'habitant est au cœur du projet
- Lutter contre la vacance car le département de l'Aveyron est un territoire détendu

Cette fusion permettra donc au nouvel office de disposer d'un parc de 5 157 logements et équivalents, dont : 4 576 logements sociaux gérés sur le département de l'Aveyron et 581 équivalents logement, pour 18 établissements pour personnes âgées et personnes handicapées

Échanges avec la salle

Lors des échanges avec la salle, la question d'une fusion à plus large échelle est abordée.

Avis du bureau :

Le bureau du CRHH émet un avis favorable à l'unanimité en soulignant que cette fusion poursuit la dynamique de réforme du monde HLM engagée en Aveyron et s'inscrit dans un véritable projet de territoire.

Le projet va également dans le sens de l'atteinte des objectifs de la loi ELAN. Le CRHH invite les bailleurs à engager dans un second temps la réflexion locale sur les futures fusions rendues nécessaires par la loi.

2/ Avis sur la demande d'agrément MOI Fondation Saint Martin

L'association a été créée par l'Abbé Colombier en 1886, modifiée en Fondation Saint-Martin pour sa reconnaissance d'utilité publique par le gouvernement en 1982.

L'objet de la société est de perpétuer l'œuvre de l'Abbé Colombier

- Assistance, formation scolaire et professionnelle, promotion humaine, progrès moral et culturel de la jeunesse et de l'enfance malheureuse, inadaptée ou en danger
- Assistance aux personnes âgées
- Aide au fonctionnement matériel des organismes exerçant une activité sociale, culturelle, scolaire, éducative ou sportive, similaire à celle de l'Abbé Colombier par la mise à disposition d'immeubles

L'ensemble du patrimoine est de 10 établissements pour enfants et adolescents, 1 centre d'aide par le travail, 2 centres de vacances, 2 maisons de retraite, 1 centre d'accueil, 1 structure de logement social avec 21 studios et 1 entreprise d'insertion.

Le projet consiste en la réhabilitation de l'ancienne chambre des métiers rebaptisée « Résidence Saint-Martin » à Albi.

Il s'agit de créer :

- un lieu de vie intergénérationnel et socialement responsable tourné vers les plus démunis, personnes handicapées et atteintes d'autisme sur la commune d'Albi
- 100 et 126 logements sociaux inclusifs
- 3 crèches pour enfants lourdement handicapés et autistes de 0 à 6 ans
- des sièges sociaux de l'AGAPEI 81, de l'ADAPEI, de l'ASSODAL et des PEPS 81
- d'un lieu de vie pour personnes âgées type « Résidence seniors » et de logements adaptés pour adultes handicapés
- de quelques logements étudiants et des T2, T3 pour familles mono parentales.
- d'un lieu d'accompagnement des personnes handicapées, enfants, adolescents, adultes, personnes âgées par la création d'une salle de motricité, d'une salle Snoezelen et d'un lieu d'initiation à la natation, lieu pouvant être utilisé par d'autres associations s'occupant de personnes présentant les mêmes types de handicap ou de motricité
- d'un logement de gardien « veille » pour l'ensemble du site
- d'un lieu de rencontre avec l'extérieur par la création d'un restaurant ouvert aux locataires et aux Albigeois

Le plan de financement est le suivant :

Montant de l'investissement total =	22 287 592	€ HT
1 – Fonds Propres :	2 209 746	€ HT
2 – Prêts :	18 391 200	€ HT
3 – Subventions :	1 679 146	€ HT
4 – Autres Ressources :	7 500	€ HT

La demande d'agrément a reçu un avis favorable de la DHUP ainsi que de la DDT 81

Échanges avec la salle

Q : A t'il été envisagé de travailler avec un organisme HLM pour réaliser ce projet ?

R : Non. La volonté d'être propriétaire des locaux est profondément inscrite dans la culture de la Fondation. Toutefois le travail partenarial envisagé par la suite pour la gestion et l'utilisation des locaux constitue une évolution dans les modes de faire de la Fondation.

Q : L'agrément MOI donné pour une opération est -il valable pour les opérations à venir ?

R : Oui, l'agrément est donné pour toutes les opérations similaires à venir.

Avis du bureau :

Le bureau du CRHH émet un avis favorable avec trois abstentions et 13 votes pour. Il recommande à la Fondation de poursuivre le partenariat fructueux engagé avec la DDT 81 lors de la phase de réalisation.

3/ Présentation par l'USH de l'étude sur l'impact de la réduction des loyers sociaux

L'USH a mené une étude concernant l'impact de la réduction des loyers sociaux (RLS) en Occitanie.

Les bailleurs sociaux de la Région ont été interviewés et cette étude rend compte de leur point de vue de la situation.

Les résultats sont mis en perspectives des chiffres nationaux.

Il ressort des réponses apportées au questionnaire que malgré les incertitudes, de nombreux bailleurs prennent des mesures, surtout en termes d'étalement de la dette.

Les bailleurs d'Occitanie font preuve d'une très forte mobilisation, grâce notamment à des habitudes de travail efficaces et volontaristes de l'ensemble des acteurs.

Sur le court terme, les bailleurs continueront à produire. Toutefois, à partir de 2020, leur situation risque de nettement se dégrader.

Il ressort également que les offices subissent en moyenne un impact plus lourd que les groupes, notamment du fait qu'ils logent proportionnellement des publics qui dépendent davantage des AP. Cela est en partie compensé par la péréquation, mais pas totalement.

Échanges avec la salle

Action Logement estime également que les difficultés risquent de devenir plus sévères.

Jean-Michel FABRE souligne que 30 % des logements attribuables dans le cadre du plan logement d'abord sont sur le neuf. Une baisse de production aurait donc un impact très négatif sur la bonne mise en œuvre du plan.

Simone BASCOUL (CLCV) s'inquiète du phénomène de sur-occupation dans le parc privé qui pourrait découler de la baisse de production LLS, les ménages ne trouvant pas dans le parc public.

Le SICOVAL s'inquiète de la situation dans les zones tendues qui ont besoin d'accueillir de plus en plus de population sous plafonds de revenus. La DREAL invite fortement les collectivités à réfléchir à leur stratégie de financement des logements.

4/ Point d'étape sur la mise en œuvre des mesures de compensation par la Banque des Territoires et Action logement

La banque des territoires présente les différents dispositifs de compensation proposés aux bailleurs sociaux.

Elle fait également le bilan de leur mise en œuvre en Occitanie.

La région Occitanie est la plus dynamique en France. En effet, l'ensemble du plan logement est décliné en Région Occitanie. 80% des bailleurs de la région ont sollicité le dispositif de l'allongement des prêts ou le PHB2.0. Les différents dispositifs proposés ont été mobilisés par la quasi-totalité des bailleurs de la Région (y compris offres de prêts à taux fixe).

Échanges avec la salle

Claudia FAIVRE demande si des financements particuliers existent pour les bailleurs s'engageant dans des opérations de mutation du parc privé vers le parc public.

Oui, il existe des prêts spécifiques dans ce cadre.

Stéphane BRIGHI souligne que les sujets débattus au sein du CRHH sont très corrélés avec les sujets de rénovation urbaine. Aussi propose-t-il que le CRHH se saisisse de tels sujets.

Jean-Emmanuel BOUCHUT en convient et précise d'ailleurs que le prochain bureau traitera notamment du plan Initiative Copropriétés.

Jean-Michel FABRE (Habitat social en Occitanie) remercie la banque des territoires du travail mené avec les bailleurs, aboutissant à des solutions adaptées au contexte local. Il souligne qu'un enjeu à venir est la reconfiguration du patrimoine.

5/ Le PLAI adapté et le financement des maisons relais

Isabelle RIGAUD (DREAL) présente le dispositif du PLAI adapté mobilisable dans le financement des maisons relais.

Sa mobilisation dans les opérations permet de faire substantiellement baisser les loyers.

Or il est constaté un faible recours au PLAI adapté dans les plans de financement en Occitanie.

Certes, le dossier était jusqu'à présent compliqué à constituer. Or dans le cadre du nouvel appel à projet, la procédure s'est très nettement simplifiée. Egalement, le seuil de 25 logements ne s'applique plus.

Le PLAI adapté peut également être mobilisé pour les logements destinés à la sédentarisation des gens du voyage.

Il est proposé que les membres du bureau fassent la promotion du dispositif.

6/ Points divers

Jean-Emmanuel BOUCHUT informe le bureau du projet d'étendre la plénière du CRHH sur une journée, avec des tables rondes ou ateliers sur les sujets d'actualité et de politiques le matin et les sujets réglementaires de bilan et programmation l'après midi.

Conclusion :

Jean-Emmanuel BOUCHUT remercie vivement les membres du bureau, et notamment ceux qui prennent l'initiative de présenter et partager leurs travaux.

Prochaines réunions :

Dates	Lieux
11 DÉCEMBRE 9h30	Visio conférence : Toulouse - Salle Capitole du CEREMA Montpellier – site Montmorency de la DREAL – salle 45

Le directeur de l'Aménagement de la DREAL



Jean-Emmanuel BOUCHUT