

## PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

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

Toulouse, le 23 mai 2019

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 02 avril 2019 sous la présidence de Monsieur Jean-Emmanuel BOUCHUT, Directeur de l'Aménagement de la DREAL Occitanie.

L'ordre du jour portait sur les points suivants :

- 1/ Bilan des établissements publics fonciers de la région.
- 2/ Présentation et programme d'actions de l'organisme foncier solidaire Occitalys Foncier.
- 3/ Retour sur le CRHH plénier.

#### Participaient au bureau du CRHH :

BOUCHUT Jean-Emmanuel	DREAL Occitanie	LAGARRIGUE Béatrice	CDC Occitanie
RIGAUD Isabelle	DREAL Occitanie	SAINT-LUC Thierry	Conférence des CAF d'Occitanie
LAGNY Grégoire	DREAL Occitanie	LEGALLEE Aurélie	Habitat social Occitanie
LAGREE Laurence	DREAL Occitanie		Méditerranée
ATHANASE Fabienne	DREAL Occitanie	VENIEL-LE-NAVENNEC Sabine	Habitat social Occitanie Pyrénées
CARIO Loïc	DREAL Occitanie	RAMOA Antonio	CRPA Occitanie
LY Marine	DREAL Occitanie	FABREGUETTE Bernard	FAS Occitanie
DUTERTRE Isabelle	DREAL Occitanie	BOUBON Laura	URHAJ Occitanie
ROCCO Catherine	CA Nîmes Métropole	LAFENETRE Sophie	EPF d'Occitanie
GIRAUD Didier	CA Nîmes Métropole	COQUART Guillaume	EPF d'Occitanie
CLERGET François	CA Sète Agglopôle Méditerranée	COUTET Christophe	EPFL du Tarn
FAYE Grégory	3M	COURCIER Pascal	EPFL du Grand Toulouse
		MARCHAL Pierre	OFS Occitalys Foncier

*Excusés : Mme DELGA Carole (Présidente du Conseil régional Occitanie) – M. MESQUIDA Kléber (Conseil départemental 34) – CA SICOVAL – Mme CORREARD Muriel (CA Perpignan Méditerranée – CA Rodez Agglomération – M. SEGURA Noël (3M) – Mme TRAVAL-MICHELET Karine et M. BIASOTTO Frank (Toulouse Métropole) – Mme CALMET Catherine (Union territoriale SOLIHA Occitanie) – Mme FORT Anne-Marie (Fondation Abbé Pierre Occitanie) – URAF Occitanie – URIOPSS Occitanie – M. LAPELERIE Pierre (EPFL du Tarn) – Mme ROZENTAL Elizabeth (EPFL de Montauban) – EPFL de Perpignan Méditerranée.*

*Les documents présentés en séance sont consultables sur le site internet de la DREAL Occitanie suivant : <http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/bureaux-2019-r8900.hhtml>*

## 1/ Bilan des établissements publics fonciers de la région

Jean-Emmanuel BOUCHUT rappelle les compétences du CRHH concernant le domaine du foncier : le décret n° 2018-142 du 27 février 2018 donne compétence au CRHH pour apporter son avis avant toute création ou extension des établissements publics fonciers locaux (EPFL) ou d'État, ou des établissements public d'aménagement ; ces établissements doivent transmettre, tous les ans, le bilan annuel de leurs activités au CRHH ; ces établissements sont désormais membres du CRHH, au sein deuxième collège (collège des professionnels intervenant dans les domaines du logement, du foncier, de l'immobilier, de la construction ou de la mise en œuvre des moyens financiers correspondants). À ce titre, sur proposition des EPFL, le Préfet de région a désigné Mme FAURE Dominique, Présidente de l'EPFL du Grand Toulouse, pour représenter l'ensemble des EPFL de la région Occitanie dans ce collège.

### • Établissement public foncier d'Occitanie

Sophie LAFENETRE rappelle la composition du conseil d'administration de l'EPF d'État (55 membres) et ses compétences. L'EPF d'Occitanie est chargé de la mise en œuvre des politiques publiques liées au logement et à l'aménagement sur la région, auprès des collectivités, établissements publics et de l'État. L'établissement travaille sur la maîtrise du foncier, notamment pour faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS), et pour maîtriser la consommation de l'espace.

Sophie LAFENETRE présente les points essentiels dans les modalités d'intervention de l'EPF, dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI). Le PPI fixe des objectifs et des orientations pour répondre aux enjeux du territoire :

- Axe 1 consacré à l'habitat. Il s'agit de développer une offre foncière importante en matière de logement. Parmi ces opérations, la construction de LLS par différents acteurs (OPH ou bailleur privé) ;
- Axe 2 consacré au développement économique afin de conforter l'attractivité de la région Occitanie ;
- Axe 3 pour la préservation de l'environnement, afin d'agir sur la prévention des risques naturels et sur la préservation de la biodiversité.

Suite à l'extension de l'EPF Languedoc-Roussillon à l'ensemble de la région en 2017 (hors périmètre des 3 EPFL exMP), son activité a triplé entre 2014 et 2018 (multiplication d'acquisition, et un rythme de cession en constante progression).

Elle présente les objectifs du PPI 2014-2018 et les résultats :

- 77 % de l'objectif ont été atteints en matière de logements sur acquisition ;
- les objectifs en matière de LLS ont été plus que réussis (35 % de LLS sur 25 % de LLS envisagés dans le PPI) ;
- le nombre de conventions signées a doublé par rapport au précédent PPI ;

L'EPF intervient uniquement sur saisine d'une collectivité, sauf sur les communes carencées où la demande peut venir de l'État. 2 % des activités de l'EPF sont portées sur des communes carencées.

Sophie LAFENETRE souligne le besoin conséquent en ingénierie, notamment sur les études pré-opérationnelles pour professionnaliser les informations foncières, les études urbaines ou encore les études sur les OPAH-RU. L'intervention de l'EPF s'inscrit dans les grandes politiques publiques portées par l'État (Action cœur de ville, RHI-THIRORI)

L'EPF d'Occitanie, en réponse aux orientations stratégiques de l'État, vise dans son prochain PPI une production de 9 000 logements annuels, dont 25 % minimum de LLS sauf en QPV, en

privilégiant la revente aux opérateurs plutôt qu'aux collectivités et le mode de production en recyclage urbain (60-70 % de la production totale).

L'EPF met également en avant l'intérêt financier de la vente des terrains avec décote pour favoriser la construction de logement social (expérimentation dans l'Aude sur des friches).

Sophie LAFENETRE souligne l'importance de la performance du PLH sur le volet foncier. Plus il est précis et opérationnel, plus il est facile, par la suite, d'intervenir. Elle indique que l'EPF Occitanie apporte un conseil à la carte aux collectivités sur le volet foncier des PLH (diagnostic / repérage notamment).

Jean-Emmanuel BOUCHUT rappelle les principales différences entre un EPF d'État et un EPFL :

- la création et l'évolution d'un EPF d'État s'effectue par décret en conseil d'État, tandis que pour l'EPFL, il s'agit d'une initiative des élus locaux et d'un arrêté préfectoral ;
- le champ d'intervention est à l'échelle régionale ou départementale pour l'EPF d'État, il est sur le territoire de ses membres et ses communes membres pour l'EPFL ;
- les bénéficiaires des opérations : l'État, les EPCI et leurs communes pour l'un, uniquement les territoires membres pour l'autre.

Les similitudes demeurent sur les métiers.

### • **Établissement public foncier local du Grand Toulouse**

Pascal COURCIER présente le périmètre d'intervention de l'EPFL du Grand Toulouse : Toulouse Métropole, la CA du SICOVAL, la CC de la Save au Touch, ainsi que la partie ex-Axe Sud de la CA Le Muretain Agglo (cette dernière reviendra à terme à l'EPF Occitanie), ce qui recouvre une population de 918 775 habitants. L'EPFL dispose d'une équipe de 10 personnes.

L'EPFL dispose d'une taxe spéciale d'équipement (TSE) de 18 M€, ce qui lui permet de financer des acquisitions foncières. Il n'a pas de stratégie propre en matière de fiscalité puisqu'il n'agit qu'à la demande de ses membres : chaque EPCI membre distribue son enveloppe librement, au prorata du nombre d'habitants, les acquisitions se faisant en fonction de cette enveloppe. Ainsi, un EPCI peut répartir son enveloppe à 2/3 pour son compte, 1/3 pour ses communes. Contrairement à l'EPF d'État, L'EPFL ne réalise pas d'étude et n'est pas sollicité dans l'élaboration d'un PLH ni d'un PLUIH. Il intervient sur 4 champs : l'habitat (30 % minimum de LLS dans toutes les opérations de production de logements), le développement économique, l'équipement public, et les espaces agricoles, naturels et de loisirs. La durée de portage va de 1 à 15 ans, prorogeable avec un plafond de 20 ans.

Historiquement, entre 2007-2010, l'EPFL du Grand Toulouse ne possédait pas de la TSE, les acquisitions foncières ne se réalisaient pour l'axe du développement économique, car le territoire n'avait pas la compétence urbanisme avant 2010.

Pascal COURCIER présente quelques opérations de l'EPFL :

- Opérations de renouvellement urbain avec le projet de TESO (Toulouse Euro-Sud-Ouest) pour la Métropole ;
- Opérations de logement social ou mixte à Beauzelle, Aussonne et Saint-Orens ;
- Travail sur la diversité du commerce « Commerce Avenir » dans le centre de Toulouse ;
- Lutte contre l'habitat indigne ou insalubre sur la Métropole et la ville de Toulouse.

Pascal COURCIER présente les modalités d'intervention de l'EPFL. Le financement de ses acquisitions se réalise avec un autofinancement à hauteur d'un tiers, le restant par emprunt. Les rétrocessions sont possibles à travers un système de décote par portage ; soit par cession au prix de revient égal au prix d'achat, avec des frais de portage qui sont dus ; soit par cession avec décote

foncière (si autofinancement par la TSE). Par ailleurs, deux options de décote sont possibles : soit par décote égale aux frais de portage (pour une vente au prix d'achat) ; soit par décote égale à l'autofinancement (pour une vente qui peut être inférieure au prix d'achat).

L'EPFL ne réalise pas de plus-value sur le coût du foncier.

L'intervention de l'EPFL dans les opérations d'aménagement du territoire est significative. Ainsi, l'EPFL investit chaque année environ 34 M€ dans l'acquisition foncière.

La gestion du stock est optimisée, avec une durée de portage entre 7 et 8 ans. Le taux de vacance est de 37 % sur les biens bâtis dont 41 % pour démolition et destiné à l'opération TESO, et 21 % en vue d'une cession. L'EPFL propose plusieurs moyens de contractualisation avec les collectivités : par convention d'occupation précaire, par mise à disposition des communes, en partenariat avec une association.

#### Échanges avec la salle :

Fabienne ATHANASE demande si une intervention de l'EPFL est prévue dans le cadre du plan Initiative Copropriétés.

Pascal COURCIER indique que ce n'est pas envisagé, d'une part parce que la CdC Habitat s'est positionnée, d'autre part parce que l'EPFL n'est pas dimensionné pour des opérations aussi lourdes. L'EPFL a acquis 138 lots dans le cadre de la démolition des Castalides et cela a été une expérience très difficile. En revanche, l'EPFL intervient dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat indigne, essentiellement sur les quartiers Saint-Sernin et TESO.

#### • **Établissement public foncier local du Tarn**

Christophe COUTET présente le champ d'intervention de l'EPFL du Tarn, qui a été créé à l'origine à la demande des élus de Castres-Mazamet. L'EPL couvre 30 communes pour une population de 165 258 habitants.

L'EPF du Tarn intervient à travers trois grands axes : le logement et l'habitat, le développement économique et les réserves foncières ou d'opportunité. Concernant ses modalités d'intervention, l'établissement propose plusieurs durées de portage (4-8-12 ans), avec deux modalités de remboursement : à terme ou à annuité constante.

Christophe COUTET présente également le PPI de l'EPFL du Tarn. Le PPI 2015-2018 était dotée d'une enveloppe de 18 750 000 €. Ses orientations et objectifs d'acquisition foncière ayant été satisfaisants, le Conseil d'administration a décidé de les poursuivre pour le prochain PPI 2019-2022. Parmi les opérations réalisées par l'EPF du Tarn, une ancienne usine de textile (unité foncière de 3 200 m<sup>3</sup>), située en centre-ville de Castres, a fait l'objet de 3 dossiers d'acquisition par préemption, à la demande de la CA de Castres-Mazamet.

#### Échanges avec la salle :

Bernard FABREGUETTE, *FAS Occitanie*, souhaite savoir si un EPF peut être sollicité à la demande d'une collectivité ou une personne morale, par exemple une association MOI, qui n'est pas membre de cet EPF.

Monsieur COUTET répond par la négative : seul les membres de l'EPF peuvent mobiliser cet établissement. De plus, l'EPF ne doit intervenir que sur accord des communes membres.

Grégory FAYE, *Montpellier Méditerranée Métropole*, s'interroge sur les effets d'une convention en cours lorsqu'une extension du territoire a lieu.

Réponse : dans ce cas, il y a un transfert du stock et des conventions.

- **EPFL de Montauban**

Représentants excusés.

Cf. Rapport d'activité 2017 sur le [site internet de la DREAL Occitanie](#).

- **EPFL de Perpignan-Méditerranée**

Représentants excusés.

Cf. Rapport d'activité 2017 sur le [site internet de la DREAL Occitanie](#).

## **2/ Présentation et programme d'actions de l'organisme foncier solidaire (OFS) Occitalys Foncier**

Pierre MARCHAL précise que le bail réel solidaire (BRS) a été créé par la loi Alur en 2014. Il rappelle que dans un contexte de forte pression sur le prix du foncier, la production de logement abordable est un enjeu important sur le territoire. Il est nécessaire de rendre l'accession sociale plus abordable pour les ménages. Sur les 20 ans à venir, l'objectif est d'acquérir des terrains et des immeubles afin de créer un différentiel permettant une accession plus abordable. L'OFS a été créé pour offrir une nouvelle offre d'accession à la propriété qui dissocie le foncier du bâti : le bail réel solidaire.

Le BRS permet au preneur d'obtenir la propriété immobilière, tandis que l'OFS conserve la propriété foncière (le terrain).

Pierre MARCHAL présente le fonctionnement du BRS :

Ce BRS est conclu sur un délai de 18 à 99 ans « rechargeable » (le délai repart à zéro à chaque nouvel utilisateur). Les conditions pour ouvrir droit au BRS :

- Justifier d'un certain niveau de ressources (plafonné au PSLA) ;

- Occuper le logement en tant que résidence principale ;

- Payer une redevance pour le foncier (en plus du remboursement du prêt pour l'achat du logement)

En cas de revente, les acheteurs bénéficient des mêmes conditions que celles de l'acheteur. Par ailleurs, le prix de revente ne peut pas dépasser les plafonds de prix du PSLA, et le nouvel acquéreur doit également respecter ces plafonds.

Pierre MARCHAL souligne les avantages du BRS : le propriétaire fait des économies sur le foncier, il bénéficie d'une TVA réduite à 5,5 % et d'un abattement de 30 % sur la taxe foncière, le bail est éligible au PTZ+. Enfin, la durée du bail est « rechargeable » à chaque fois qu'il y a un nouveau propriétaire.

Pierre MARCHAL illustre le BRS avec une présentation de la 1<sup>re</sup> résidence en BRS sur Toulouse, L'Éclat (49 logements dont 9 en PSLA, 21 LLS et 19 en BRS, en phase de commercialisation).

### Échanges avec la salle :

Grégory FAYE s'interroge sur la provenance du capital de l'OFS.

Pierre MARCHAL explique que l'apport du capital provient d'une part des associés : la COOP'HLM Développement, SA des Chalets et SCIC de la Haute-Garonne (50 000 € chacun). D'autre part, tout bénéficiaire doit verser une redevance de 4 % du prix du terrain. Une convention de garantie est prévue pour reporter sa garantie auprès de l'organisme HLM qui racheté le terrain.

Fabienne ATHANASE demande si le logement peut théoriquement perdre son caractère social à l'issue du bail ?

A priori oui, mais entre la durée de 18 à 99 ans et le caractère rechargeable du BRS à chaque cession, on ne verra pas le cas avant un certain temps.

Fabienne ATHANASE s'interroge sur ce qui se passe en cas de succession.  
Si les ayants droits n'ont pas des niveaux de revenus inférieurs aux plafonds du PSLA, ils ont alors l'obligation\* de céder le bien à une personne éligible.

*\*Article L255-14 du CCH :*

*En cas du décès du preneur, les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire sont transmis à son ayant droit. Le bail fait l'objet de plein droit d'une prorogation de telle manière que l'ayant droit bénéficie d'un bail d'une durée identique à celle prévue dans le bail initial, s'il répond aux conditions d'éligibilité mentionnées à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4.*

*Ces conditions d'éligibilité ne sont pas opposables au conjoint survivant, quel que soit le régime matrimonial, ou au partenaire de pacte civil de solidarité.*

*Si l'ayant droit ne satisfait pas aux conditions d'éligibilité, il dispose d'un délai de douze mois à compter du décès pour céder les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire à un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité susmentionnées et agréé par l'organisme de foncier solidaire. Ce délai peut être prorogé par l'organisme de foncier solidaire pour une durée correspondant aux délais de la régularisation par acte notarié de la cession des droits réels immobiliers. A défaut de cession dans ces délais, le bail réel solidaire est résilié et l'ayant droit est indemnisé par l'organisme de foncier solidaire de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail.*

Plusieurs participants s'interrogent sur le succès commercial que peut avoir ce type de montage du fait de la difficulté culturelle à accepter d'acheter un bien sans être propriétaire du terrain.  
Pierre MARCHAL indique que c'est effectivement un réel changement à opérer dans les mentalités, mais que sur l'exemple de la résidence l'Éclat, la différence de prix d'acquisition est telle qu'il ne pressent pas de difficulté à commercialiser. De nombreux acheteurs potentiels se sont déjà montrés intéressés.

### **3/ Retour sur le CRHH plénier**

Jean-Emmanuel BOUCHUT demande aux membres du bureau d'exprimer leur avis sur la nouvelle formule proposée au cours de l'assemblée plénière du CRHH, en date du mardi 12 mars 2019.

Bernard FABREGUETTE émet un avis très positif sur l'organisation de l'assemblée plénière, avec la mise en place d'une formule sur la journée rendue intéressante.

Il souligne le travail effectué sur la place de l'hébergement au sein du CRHH, qui est aussi important que le logement.

Par ailleurs, il souhaiterait consulter les compte-rendus des tables-rondes de l'après-midi sur le site internet de la DREAL Occitanie. Il est précisé que ces compte-rendus sont désormais accessibles sur la page habituelle du CRHH.

Sabine VENIEL-LE-NAVENNEC, *Habitat social d'Occitanie-Pyrénées*, apprécie la dynamique rendue par la présentation des bilans et les interviews d'acteurs locaux à travers un film. Ce mode de communication rendant le message plus efficace. Par ailleurs, les tables-rondes proposées l'après-midi ont été intéressantes.

Toutefois, elle regrette que des élus n'aient pu assister jusqu'au bout à ces tables-rondes, et s'interroge sur le format d'une journée.

Grégory FAYE félicite le travail apporté en régie sur la mise en place du plénier dans son nouveau format.

## Dates des prochains bureaux

Dates	Lieux
<b>21 MAI</b> <i>14h00-17h00</i>	< ! > Visioconférence < ! > <u>A Toulouse</u> : Salle BIDOUE de la préfecture de la Haute-Garonne 1, place Saint-Étienne – 31 000 Toulouse <u>A Montpellier</u> : Salle ERIGNAC de la préfecture de l’Hérault 34, place des Martyrs de la Résistance – 34 062 Montpellier
<b>25 JUIN</b> <i>09h30-12h30</i>	< ! > En présentiel < ! > < ! > Le matin < ! > Lac de la Cavayère à Carcassonne
<b>17 SEPTEMBRE</b> <i>14h30-17h30</i>	Lycée agricole de Carcassonne – Salle DÉMÉTER
<b>12 NOVEMBRE</b> <i>14h00-17h00</i>	Visioconférence Toulouse : Cité administrative / Salle G331 Montpellier : Site Montmorency / Salle 47
<b>17 DÉCEMBRE</b> <i>14h00-17h00</i>	Visioconférence Toulouse : Cité administrative / Salle G331 Montpellier : Site Montmorency / Salle 47

**Le directeur de l'Aménagement**



**Jean-Emmanuel BOUCHUT**