

PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

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

Toulouse, le 1 octobre 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 17 septembre 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/ Consultation relative à l'intégration dans le périmètre de l'EPF Occitanie des 4 communes de l'ex-communauté de communes Axe Sud ayant rejoint le Muretain Agglo (31).
- 2/ Demande d'agrément MOI de l'association Emmaüs Toulouse.
- 3/ Avis sur le PLUi-H de la Communauté de Communes de Decazeville Communauté (12).
- 4/ Avis sur le PLUi-H de la Communauté de Communes des Pyrénées Audoises (11).
- 5/ Avis sur le PLH de la Communauté d'agglomération du Gard Rhodanien (30).
- 6/ Sujets divers.

Participaient au bureau du CRHH :

BOUCHUT Jean-Emmanuel	DREAL Occitanie	FABREGUETTES Bernard	FAS Occitanie
RIGAUD Isabelle	DREAL Occitanie	CHAMVOUX Sylvie	Fondation Abbé Pierre
LAGNY Grégoire	DREAL Occitanie	HUMEAU Renée	URAF Occitanie
TERESAK Chantal	DREAL Occitanie	FORT Anne-Marie	URIOPSS Occitanie
ATHANASE Fabienne	DREAL Occitanie	TABERLY Émilie	URHAJ Occitanie
CARIO Loïc	DREAL Occitanie	OGER Evelyne	DDTM 11
LY Marine	DREAL Occitanie	VIGNON Patrick	DDT 12
LAFOSSE Aurore	La Région Occitanie	BERNABEU Agnès	DDTM 30
GUZMAN Christelle	CD 31	SALGUES Rémy	CA du Gard Rhodanien
ROCCO Catherine	CA de Nîmes Métropole	TEDESCHI Marie-Laure	CA du Gard Rhodanien
BOURGEAIS Xavier	CA de Nîmes Métropole	BOCQUET Odile	CA du Gard Rhodanien
MAGNE François	Action Logement	SNABRE Corinne	Bureau d'études URBANIS
LAGARRIGUE Béatrice	CDC Occitanie	MARTINEZ André	CC de Decazeville Communauté
COQUART Guillaume	EPF d'Occitanie	GINESTE Laurent	CC de Decazeville Communauté
BORRAS Georges	EPF d'Occitanie	JOUANNE Véronique	CC de Decazeville Communauté
LE GALLEE Aurélie	Habitat social en Occitanie	MICHEZ Jean-Michel	CC des Pyrénées Audoises
	Méditerranée	LAFABREGUE Magalie	CC des Pyrénées Audoises
VENIEL-LE-NAVENNEC Sabine	Habitat social en Occitanie	NISS Sarah	Bureau d'études AURCA
	Pyrénées	HARTMANN Paul	Emmaüs Toulouse
BASCOUL Simone	CLCV Occitanie	ARVIEUX Paul	Emmaüs Toulouse

Excusés : Mme VAN DEN DROECK (CD 34) – Mme AUDOYNAUD (CD 82) – Mme LAPORTE (CA Grand Montauban) – CA Hérault-Méditerranée – Mme CLERGET (CA Sète Agglopol Méditerranée) – M. SEGURA, M. LE ROY & M. FAYE (Montpellier Méditerranée Métropole) – Mme TRAVAIL-MICHELET & M. BIASOTTO (Toulouse Métropole) – Mme BRANDALAC (UR ADIL'O) – Mme CALMET (Union territoire SOLIHA 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/ Consultation relative à l'intégration dans le périmètre de l'EPF Occitanie des 4 communes de l'ex-communauté de communes Axe Sud ayant rejoint le Muretain Agglo

Grégoire LAGNY, DREAL Occitanie, rappelle l'objet du décret n° 2008-640 du 2 juillet 2008 modifié portant sur la modification du périmètre de l'établissement public foncier d'Occitanie.

Quatre communes en Occitanie dépendaient de la Communauté de communes Axe Sud : Frouzins, Lamasquères, Roques et Seysses. Ces communes étaient membres de l'EPFL du Grand Toulouse.

Aujourd'hui, l'ex-CC Axe Sud a intégré la Communauté d'agglomération le Muretain Agglo. Depuis le 5 mai 2017, cette collectivité est située dans le périmètre de l'EPF Occitanie. Comme les 4 communes ne seront plus couvertes par le périmètre de l'EPFL de Toulouse au 31 décembre 2019, il s'avère nécessaire de modifier le périmètre de l'EPF d'État pour conserver l'objectif d'une couverture totale du territoire régional par un établissement public foncier.

Conformément aux dispositions de l'article L. 321-2 du Code de l'urbanisme, le projet de décret modifié doit être soumis notamment au CRHH : les membres du bureau sont ainsi consultés afin que les 4 communes soient intégrées au périmètre de compétence de l'EPF Occitanie.

Avis du bureau :

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH rend un avis favorable à l'unanimité.

2/ Demande d'agrément MOI de l'association Emmaüs Toulouse

Chantal TERESAK, DREAL Occitanie, introduit la demande d'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) de l'association Emmaüs Toulouse.

L'association est actuellement locataire de locaux à Saint-Jory, au nord de Toulouse.

Pour des raisons de coût de loyer et d'impossibilité d'extension sur ce site, l'association souhaite acquérir et réhabiliter un immeuble dans le quartier de Sesquières à Toulouse qui aura vocation à réunir 19 logements pour 30 personnes et accueillir l'activité. L'association bénéficie de deux autres agréments : l'agrément OACAS (organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires) et l'agrément ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale).

Le montant global des travaux s'élèverait à 7 176 000 € avec un financement par le biais d'emprunt (dont emprunt auprès de la CDC), d'apport de fonds propres, et de subventions.

La DDT 31 a émis un avis favorable au projet de l'association.

Paul HARTMANN, responsable coordinateur d'Emmaüs Toulouse, insiste sur la nécessité de mener à bien ce projet. L'association n'est que locataire sur le site communautaire de Saint-Jory qui permet l'accueil et d'assurer ses activités uniquement, sans possibilité d'acquisition du bien bâti.

Échanges avec la salle :

Béatrice LAGARRIGUE, Caisse des Dépôts d'Occitanie, se demande si le plan de financement de l'association concerne bien la partie logement, quelle surface pour ces logements et s'il s'agit de PLAi ? Madame LAGARRIGUE souhaite connaître le montant des fonds propres apportés par l'association.

L'association Emmaüs répond que ce projet porte sur la restauration et la réhabilitation du château pour accueillir des couples mais également des familles, dans les logements de 11 à 23 m². L'association Emmaüs versera des fonds propres à hauteur de 76 000 €, le reste de l'apport d'Emmaüs étant emprunté.

Émilie TABERLY, URHAJ Occitanie, demande à l'association si d'autres sites ne seraient pas plus intéressants en termes de prix de revient, car le coût du projet est élevé ?

Paul ARVIEUX répond que la recherche de locaux qui répondent au besoin a été extrêmement difficile.

Sabine VENIEL-LE-NAVENNEC, Habitat social en Occitanie Pyrénées, rappelle qu'il existe un organisme HLM au sein de l'organisation Emmaüs et s'interroge sur l'articulation qui existe entre Emmaüs Habitat et le projet de l'association Emmaüs Toulouse.

Paul ARVIEUX répond qu'il avait initialement travaillé avec SOLIHA à un projet mais cela portait le prix de l'opération à un coût bien plus élevé et une complexité accrue quant à la propriété des biens.

Sylvie CHAMVOUX, Fondation Abbé Pierre, soutient le projet de l'association et complète les propos de Monsieur ARVIEUX, en précisant qu'Emmaüs Habitat travaille principalement en Île-de-France.

Des membres du bureau sollicitent la DREAL pour que leur soient transmis plus d'éléments sur la situation financière des organismes qui sollicitent l'agrément.

La DREAL Occitanie se renseignera sur la possibilité de communiquer uniquement aux membres du bureau du CRHH ces éléments en amont d'une demande d'agrément MOI.

Toutefois la DREAL Occitanie rappelle que la capacité financière, technique et sociale de l'opérateur à réaliser ce type de programme est instruite par la DHUP. Isabelle RIGAUD précise que l'avis du CRHH est attendu sur la qualité de l'implantation territoriale de l'organisme et la pertinence du projet de développement au regard des besoins.

Avis du bureau :

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH rend un avis favorable à l'unanimité.

3/ Avis sur le PLUi-H de la Communauté de Communes de Decazeville Communauté

André MARTINEZ, Président de la CC de Decazeville Communauté, présente les éléments de contexte du territoire : la CCDC était un bassin industriel, les activités ayant dû fermer, le territoire est en pleine reconversion économique. La collectivité est née de la fusion de la CC de la Vallée du Lot et du Bassin Decazeville-Aubin en 2017. Puis, en 2018, un pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) est créé et qui porte notamment le SCoT arrêté récemment en 2019.

Laurent GINESTE, responsable du service Habitat et Urbanisme de la CCDC, poursuit la présentation en insistant sur le fait que la CCDC est un territoire en déprise mais qui se relève à travers le développement de ses principales activités et atouts (activités industrielles, les thermes de Cransac et le casino...). Par ailleurs, le territoire est un des 3 pôles de centralité du SCoT, le PLUi-H est compatible avec le SCoT même si ce document s'est élaboré conjointement.

Le volet Habitat prévoit une importante diminution des surfaces à construire, passant de 490 hectares à 90 hectares. Cette économie représente un bel effort sur un territoire où le développement était très orienté sur l'habitat diffus sur grande parcelle et déjà très impacté par les risques naturels et technologiques.

Un programme de démolition de 400 logements sociaux vacants situés en périphérie voire isolés et ne répondant plus aux besoins de la population. La construction de 12 logements locatifs sociaux par an est recentrée sur les centres-bourgs et répond aux besoins des populations, notamment celles attendues dans le cadre du projet de développement du territoire.

La collectivité souhaite également mettre en place des actions de lutte contre la vacance et le bâti délabré, diversifier l'offre de logements et contribuer à la mixité sociale, améliorer la qualité du parc existant et instaurer une animation et un suivi du POA auprès de l'ensemble des communes.

Monsieur MARTINEZ ajoute que pour réaliser ses objectifs, la collectivité apportera des moyens financiers et humains pour accompagner ces opérations (cf. le POA du PLUi-H).

Avis de l'État :

La DDT 12 souligne la qualité du travail conjoint entre État et collectivité : la note d'enjeux a bien été prise en compte.

Le volet Habitat du PLUiH est volontaire. Il souligne la réelle volonté de la collectivité d'établir un lien fort entre les services urbanisme et habitat, ainsi que la volonté de travailler sur la consommation de l'espace.

Les orientations stratégiques répondent aux éléments de diagnostic qui mettent en évidence le surdimensionnement de l'espace urbain, les actions résolument tournées vers la démolition et le recentrage sur le centre-bourg sont tout à fait adaptées et pertinentes, même s'il s'agit d'un travail long et compliqué.

La DDT 12 salue l'ambition de ce programme non obligatoire ainsi la volonté politique de le mener à bien, mais note que des compléments d'études, des financements à préciser et budgétiser ainsi que la consolidation de la gouvernance sont encore nécessaires pour que le PLH soit rapidement opérationnel.

La DDT 12 fait part de l'avis favorable de l'État.

Échanges avec la salle :

Sabine VENIEL-LE-NAVENNEC s'interroge sur le taux de vacance dans le parc privé et le parc social. Quelle offre est prévue en développement en centre-bourg ? En d'autre terme, quelle est la stratégie patrimoniale sur le territoire pour lutter contre la vacance ?

Monsieur MARTINEZ répond que le taux de vacance sur le parc privé est de 19 % et 30 % sur le parc social.

La DDT 12 précise que l'offre à démolir est excentrée par rapport aux pôles urbains.

Quant au réinvestissement du centre-bourg, cela s'effectuera par petites opérations intégrées au tissu urbain.

Mais il existe une réticence des organismes HLM et des promoteurs privés à venir investir dans le centre urbain de Decazeville. Le marché immobilier est peu attractif, d'où l'importance du projet de territoire.

Un programme d'aide à l'habitat existe sur le centre-bourg : la CCDC abonde les réhabilitations Anah de 10 à 20 % avec des primes à l'accession.

Simone BASCOUL, CLCV Occitanie, demande si la démolition des 400 logements sociaux est amortie ?

La DDT 12 répond que les immeubles concernés sont très anciens, les prêts ont été remboursés. De plus, la vacance de ces logements générerait beaucoup de frais.

Sabine VENIEL-LE-NAVENNEC confirme qu'il y a effectivement à Decazeville des logements qui sont inadaptés à la demande.

Bernard FABREGUETTES, FAS Occitanie, demande si les restrictions constructives se font au détriment des communes rurales. Il se dit par ailleurs choqué par le fait qu'on démolisse 400 LLS pour en reconstituer 12 par an et souhaiterait connaître le pourcentage de propriétaires occupants sur la CC.

Sylvie CHAMVOUX s'interroge sur la réponse apportée aux besoins des personnes en grande pauvreté ?

Laurent GINESTE répond que la réduction de foncier constructible a été difficile pour les élus, mais il s'agit de respecter la loi et d'adapter l'offre à la demande.

La DDT 12 rajoute que le parc immobilier locatif est à très bas loyer. Les besoins des personnes très défavorisées sont satisfaits. Le souci majeur vient des bailleurs indélicats qui louent des logements indécents.

Enfin, il y a une majorité de PO (60 à 70 %).

François MAGNE, Action logement, indique que le cadre du plan d'investissement volontaire, Action logement finance jusqu'à 8 000 € par logement démolit en zone détendue et peut aider à la reconstruction en centre-ville.

Avis du bureau :

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH rend un avis favorable avec 1 abstention.

4/ Avis sur le PLUi-H de la Communauté de Communes des Pyrénées Audoises

Jean-Michel MICHEZ, Vice-Président en charge de l'urbanisme et de l'environnement, présente le territoire de la CCPA. Le volet H du PLUi est une démarche volontaire.

Magalie LAFABREGUE, responsable du service Urbanisme, poursuit la présentation à travers le diagnostic du territoire et ses enjeux :

– Une décroissance de 3,2 % de la population entre 2012 et 2014 mais une croissance estimée à +0,1 % dans le PLUi-H. La collectivité a une forte volonté de maintenir la population sur le territoire.

– Une dynamique de réhabilitation des logements engagée avec 176 réhabilitations ces 5 dernières années et un renforcement programmé dans les centres-bourgs.

– Un nombre important de grands logements (74 % de T4 et +) mais peu de LLS (8 % dont 3 % de PLAi), d'où le besoin de rééquilibrer l'offre en logement et de développer le logement social.

Sarah NIESS, chargée d'études Habitat à l'agence d'urbanisme AURCA, présente les 4 orientations et les actions à mener :

- Maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants, notamment en rééquilibrant la part de LLS sur la production totale de logement sur 6 ans, à savoir 66 LLS (30 % PLAi et 60 % PLUS) sur les 520 logements ;
- Renforcer les efforts de revitalisation urbaine et d'amélioration du parc de logements, à travers la réhabilitation et l'amélioration de 546 logements du parc existant en 6 ans ;
- Adapter l'offre de logements, en prenant en compte les besoins des publics spécifiques (personnes mal logées, défavorisées, précaires) et en adaptant le parc de logements et d'hébergement.
- Définir des modalités de gouvernance et organisationnelles spécifiques à l'Habitat, en mettant en place une gouvernance consacrée à l'Habitat, car il s'agit du premier PLH, et ainsi affirmer le rôle de la CC. Il est prévu la création d'un observatoire communautaire de l'Habitat et du Foncier.

Avis de l'État :

Évelyne OGER, DDTM 11, souligne la qualité du diagnostic et du PADD, très complets et détaillés. Ils mettent en évidence les points forts et les points faibles du territoire. Les polarités du territoire sont bien repérées et la priorisation de l'effort de production de logements est bonne.

La DDTM 11 regrette un faible taux de LLS. Leur production est un enjeu fort pour adapter l'offre de logement et le type de logement, au regard des besoins et des revenus des ménages.

La stratégie gagnerait à être approfondie sur les enjeux de reconquête de la vacance dans les centres anciens et la lutte contre l'habitat indigne (LHI).

Le besoin de logements nouveaux, justifié par le desserrement, semble un peu surévalué, d'autant plus que la population est âgée.

Il conviendra de rendre le programme opérationnel en budgétisant les actions, y compris en termes d'ETP.

La DDTM 11 suggère de prioriser la mise en œuvre de une ou deux actions en détaillant les moyens, la gouvernance de projet et son suivi.

Ce manque de précision des actions et d'opérationnalité du document n'est pas un frein à l'avis favorable de l'État sur le PLUiH. En revanche, cela pourrait être un frein à la délégation de compétence des aides à la pierre si la collectivité souhaitait la prendre.

La communauté de communes indique ne pas être demandeuse pour le moment.

Échanges avec la salle :

La Fondation Abbé Pierre d'Occitanie s'est intéressée sur sollicitation de Médecins du Monde aux Pyrénées Audoises dans le cadre d'une étude sur les inégalités territoriales. L'association s'interroge plus particulièrement sur l'habitat indigne et la cabanisation sur lesquelles le plan prévoit des mesures de lutte : ces populations marginalisées qui ne sont pas domiciliées sont privées de droits. De plus, la Maison des associations à Quillan, qui constituait un accueil et une permanence de la CPAM, a fermé : il y a un défaut d'intervention associative sur le territoire. La LHI et la lutte contre la cabanisation ne sont pas suffisantes, il faut un projet social en parallèle pour traiter la situation des personnes précaires.

Sylvie CHAMVOUX signale également que la ligne de train qui allait au-delà de Quillan a fermé. Cela pose la question de la mobilité et de l'accès des publics de ce territoire aux zones d'emploi.

Sabine VENIEL-LE-NAVENNEC s'interroge sur la place des bailleurs sociaux dans le projet. La collectivité a-t-elle prévu d'impliquer l'organisme Habitat Audois, notamment sur la question de la vacance ? Quel taux de vacance dans le LLS ?

Magalie LAFABREGUE répond que la CC a travaillé et veut continuer à travailler avec Habitat Audois, notamment sur les nouveaux modes d'habiter, l'habitat inclusif... Les projets de transformation de grands logements en petits logement émanent de l'OPHLM.

Sarah NIESS répond qu'un travail d'accompagnement des personnes en situation d'urgence avec l'association Quill'abri pour l'hébergement d'urgence a été engagé. La DDTM 11 ajoute que le processus engagé est ouvert et permet l'intégration de tous les acteurs de l'hébergement qui le souhaiteraient.

Avis du bureau :

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH rend un avis favorable à l'unanimité, assorti d'une clause de revoyure à mi-parcours pour suivre la mise en œuvre et la priorisation des actions, notamment vers les publics prioritaires.

5/ Avis sur le PLH de la Communauté d'agglomération du Gard Rhodanien

Rémy SALGUES, adjoint délégué aux politiques de l'Habitat à la commune de Bagnols-sur-Cèze et conseiller communautaire, présente le territoire de la CA du Gard Rhodanien, qui constitue la 3^e agglomération du département du Gard.

Marie-Laure TEDESCHI, Directrice des solidarités et politique de la ville, poursuit : le PLH est une procédure obligatoire, engagée depuis 2014 et suspendue en 2015 faute d'accord avec l'ensemble des communes sur les orientations et les objectifs. Le PLH est relancé en 2018 et s'articule avec l'élaboration du SCoT du Gard Rhodanien et la mise en œuvre du NPNRU des Escarnaux sur la ville centre de Bagnols-sur-Cèze.

Corinne SNABRE, cheffe de projet du bureau d'études URBANIS, rappelle qu'il s'agit du 1^{er} PLH sur le territoire, PLH ambitieux en matière de production de logements. Ce document a vocation à favoriser un développement solidaire et structuré à l'échelle de l'agglomération et une méthode de travail et d'organisation conjointes avec l'ensemble des communes.

Madame SNABRE souligne un taux de vacance relativement important, de l'ordre de 9,4 % (2014), notamment concentré sur les centres anciens et centres urbains. Le parc HLM est très inégalement réparti sur le territoire, car il se concentre sur les 3 principaux pôles. Il y a sur le territoire une demande importante de PLAi (75 % de demandeurs éligibles).

Madame SNABRE présente les 5 axes stratégiques du PLH et les actions qui seront engagées :

– Relancer et structurer la production de logements à l'échelle du territoire. Un objectif de construction de 560 logements par an, soit 3 360 logements sur la durée du PLH, par la mise en place d'une stratégie foncière, et la réalisation d'un diagnostic foncier à l'échelle de l'agglomération. Un partenariat avec l'EPF d'Occitanie est également envisagé. Par ailleurs, il est nécessaire d'accompagner tous les acteurs sur le territoire (communes, bailleurs, promoteurs...).

– Développer une offre de logements diversifiée et attractive, répondant aux besoins en logement des ménages et contribuant à la fois à renouveler l'image des pôles urbains du territoire et à conforter l'identité des communes rurales.

La production de 781 LLS est prévu dans le programme du PLH avec un minimum de 30 % de PLAi.

Une réflexion sera engagée sur la mise en place d'une aide financière à l'accession abordable sur les centres anciens, pour favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages.

– Prendre en compte les besoins des publics spécifiques :

- renforcement de la production de logements sociaux T1/T2 à destination des jeunes ;
- développement d'offres alternatives (Maison en partage, habitat intergénérationnel...) à destination des personnes âgées ;
- développement de l'intermédiation locative (minimum 20 places) et d'une offre d'hébergement d'urgence renforcée ;
- répondre aux besoins des gens du voyage via la réalisation de l'aire de grand passage de Pont Saint-Esprit.

La question des équilibres de peuplement est abordée par la mise en place de la conférence intercommunale du logement et de la convention intercommunale d'attribution (en cours d'élaboration).

– Requalifier le parc ancien :

- lutter contre la vacance et développer le logement en centre ancien avec un objectif de requalification de 15 % de logement en situation de vacance, soit 140 logements sur la durée du PLH
- la CA du Gard Rhodanien poursuivra ses efforts en matière de LHI et de requalification du parc social public. Ainsi, l'OPAH-RU de Pont-Saint-Esprit sera reconduite dans le cadre de la convention d'opération de revitalisation du territoire (Action Cœur de Ville de Bagnols-sur-Cèze). Une étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU de Bagnols-sur-Cèze a été engagée début juillet 2019.

– Piloter et animer la politique locale de l'habitat :

- mise en place d'une véritable gouvernance communautaire, des outils de suivi (observatoire de l'habitat et du foncier, tableau de bord communal du PLH
- accompagnement auprès des communes.

Avis de l'État :

Agnès BERNABEU, DDTM 30, se félicite de l'aboutissement de ce premier PLH, au terme d'une longue période d'élaboration.

La DDTM 30 relève une croissance démographique estimée à + 1,1 % dans le PLH, taux très ambitieux compte tenu des projections de l'INSEE.

Concomitamment au PLH, un premier SCOT a été élaboré. Il est en phase d'arrêt. Son document d'orientation et d'objectifs fixe pour la commune de Saint-Laurent des Arbres un taux de 20 % de logements sociaux à produire alors que le PLH n'en prévoit que 15 %. Bien que les projets listés dans le PLH soient supérieurs au taux de 15 %, il conviendrait d'harmoniser ces deux documents.

Deux communes sont déficitaires vis-à-vis de la loi SRU : Pont-Saint-Esprit et Laudun l'Ardoise. Les objectifs territorialisés fixés devraient leur permettre de rattraper le retard d'ici 2025.

Le volet foncier est satisfaisant. Le diagnostic foncier, préalable nécessaire à la réalisation des objectifs du PLH, doit être réalisé le plus rapidement possible.

L'analyse de compatibilité des PLU au PLH par la communauté d'agglomération est prévue, ce qui est particulièrement intéressant.

La DDTM 30 met des recommandations portant sur :

- l'intégration des objectifs territorialisés de l'ORT, des dispositifs opérationnels de l'Anah dans l'observatoire pour permettre le suivi ;
Seules quelques opérations sont identifiées dans le document au titre de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU. Il serait opportun de préciser a minima les territoires de l'armature urbaine, voire les communes, sur lesquels cette reconstitution sera prioritairement réalisée.

- le bon dimensionnement des dispositifs opérationnels permettant d'atteindre l'objectif de production de logement social par conventionnement dans le parc privé et de répondre à la problématique des copropriétés en difficulté par l'étude de la mise en place d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC) ;
- la clarification des différents objectifs et de leurs temporalités dans un tableau récapitulatif à ajouter au document.

Échanges avec la salle :

L'USH demande des précisions sur le taux de vacance dans le parc privé et dans le parc social.

Le taux de vacance se situe autour de 10 % dans le parc d'Habitat du Gard ; il s'agit essentiellement d'une vacance technique (mises aux normes nécessaires avant de pouvoir relouer) et non d'un manque d'attractivité du parc.

Le taux de vacance dans le parc privé est un peu inférieur à 10 %.

Avis du bureau :

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH rend un avis favorable à l'unanimité, assorti d'une clause de revoyure à mi-parcours afin de suivre la mise en œuvre du PLH notamment en adéquation avec les projections démographiques affichées.

6/ Sujets divers

Présentation du Plan d'investissement volontaire (PIV) par Action Logement :

Cf. diaporama.

François MAGNE rappelle que les aides du PIV, comme toutes les interventions d'Action Logement, sont au bénéfice des salariés des entreprises du secteur privé.

Les mesures d'aide à la rénovation énergétique en direction des particuliers sont conçues pour compléter l'intervention de l'Anah en faveur des publics modestes. L'action est prioritaire sur les zones B2 et C dans une logique de rééquilibrage territorial des politiques.

Les demandes se feront de manière dématérialisée sur une plateforme d'instruction nationale qui sera prochainement opérationnelle.

Mesure d'accompagnement à la mobilité : aide au déménagement en cas de mutation professionnelle. Une subvention de 1 000 € peut être attribuée pour les salariés qui gagnent jusqu'à 1,5 SMIC.

Aide à l'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance : aussi conçue pour compléter les aides existantes, notamment de l'Anah.

Aide à la démolition de LLS dans les zones détendues : sur la base d'un appel à projets en cours, cette aide qui peut s'élever jusqu'à 8 000 € de subvention par logement est destinée à contribuer à la démolition de logements inadaptés à la demande actuelle.

Le PIV, c'est aussi un abondement du FNAP à hauteur de 900 M€ venant alléger la part des bailleurs, des aides à la création des OFS pour l'accession sociale, des aides au traitement des

copropriétés dégradées, l'intervention de la Foncière logement sur la LHI dans les centres bourgs, le financement d'espaces de co-working et un appel à manifestation d'intérêts sur la rénovation des espaces médico-sociaux.

Appel à candidature pour participer au groupe de travail « capitalisation des PLH » :

La DREAL propose aux membres du bureau du CRHH un système de synthèse des éléments principaux contenus dans les PLH ou volets H de PLUi-H en amont des réunions.

Dans ce cadre, les membres recevront par mail un appel à candidatures afin de participer à un groupe de travail qui décidera du contenu et de la forme de la grille de lecture.

Un séminaire « DALO, « 10 ans après » est organisé par la DREAL, le 3 octobre prochain, l'invitation sera adressée aux membres du bureau.

Dates des prochains bureaux

En raison du nombre de PLH à présenter d'ici la fin de l'année et de plusieurs sujets de fond à aborder lors des prochaines échéances, une nouvelle date est intercalée en visio et le bureau du 12/11 se tiendra sur la journée.

Dates	Lieux
12 NOVEMBRE <i>09h30-16h30</i>	< ! > Sur la journée < ! > < ! > En présentiel < ! > <i>Lac de la Cavayère</i> <i>Complexe de loisirs Raymond Chesa</i> <i>11 000 Carcassonne</i>
19 NOVEMBRE 14h00 – 17h00	Visioconférence Toulouse : Cité administrative / Salle G 105 Montpellier : Site Montmorency / Salle 45
17 DÉCEMBRE 14h30-17h30	En présentiel Lycée agricole de Carcassonne Salle DÉMÉTER

Le directeur de l'aménagement



Jean-Emmanuel BOUCHUT