

PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

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

Toulouse, le 22 novembre 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 12 novembre 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/ Retour sur le séminaire DALO.
- 2/ Validation des sites de copropriétés relevant du suivi régional
- 3/ Avis sur les PLH suivants :
 - CA de Nîmes Métropole
 - CA Gaillac-Graulhet Agglomération
 - CA de Pays Foix-Varilhes
 - CA de Sète Agglopolé Méditerranée

Participaient au bureau du CRHH :

BOUCHUT Jean-Emmanuel	DREAL Occitanie	DUPUY Monique	URAF Occitanie
RIGAUD Isabelle	DREAL Occitanie	FABREGUETTES Bernard	FAS Occitanie
DELPECH Salomé	DREAL Occitanie	CHAMVOUX Sylvie	FAB Occitanie
ATHANASE Fabienne	DREAL Occitanie	BRANDALAC Pascaline	UR ADIL Occitanie
CARIO Loïc	DREAL Occitanie	FORT Anne-Marie	URIOPSS Occitanie
LY Marine	DREAL Occitanie	BOUZAT Clémence	URAHJ Occitanie
DUTERTRE Isabelle	DREAL Occitanie	MONSEGU Olivier	DDT 09
CUGY Raphaëlle	DREAL Occitanie	SCOTTI Karine	DDT 09
LAINÉ Bastien	Anah	ROUSSEL Jean-François	DDTM 30
LICOUR Emmanuel	CA de Nîmes Métropole	DIVOL Philippe	DDT 31
ROCCO Catherine	CA de Nîmes Métropole	PAULUS Sabine	DDT 31
BREUIL Géraldine	CA de Nîmes Métropole	BOL Gérard	DDTM 34
GIRAUD Didier	CA de Nîmes Métropole	ZOUARI Nabil	DDTM 34
COMMEINHES François	CA de Sète Agglopolé Méditerranée	VUILLET Anne	DDT 81
CLERGET Françoise	CA de Sète Agglopolé Méditerranée	MASCARAQUE Thierry	CA de Carcassonne Agglo
CIPOLAT Jean-Marie	CA de Sète Agglopolé Méditerranée	VALETTE Florianne	CA de Carcassonne Agglo
GARCIA Ghislaine	CA du SICOVAL	BELOU Florence	CA Gaillac-Graulhet Agglomération
LE GOUET Bérengère	CA du SICOVAL	NEEL Pascal	CA Gaillac-Graulhet Agglomération
LE ROY Bruno	3M	BORIE Emmanuelle	CA Gaillac-Graulhet Agglomération
LE MOGNE Gil	Toulouse Métropole	SICRE Roger	CA du Pays Foix-Varilhes
BRUSAU Christian	Toulouse Métropole	CALMELS Patricia	CA du Pays Foix-Varilhes
MAGNE François	Action Logement	SECHI Giovanni	AUDRNA
SAINT-LUC Thierry	Conférence des CAF d'Occitanie	FELDIS Clément	AUDRNA
LE GALLEE Aurélie	Habitat social en Occitanie Méditerranée	HAVARD Florian	aaa/T
VENIEL-LE-NAVENNEC Sabine	Habitat social en Occitanie Pyrénées	PALACIO Valérie	aaa/T
		BOUCLET Cécile	Territoire Autrement
		LABESSAN Sylvie	SACICAP Toulouse Pyrénées
		DROUIN Julia	FDI SACICAP

Excusés : La Région Occitanie – Mme DELGA (Conseil régional Occitanie) – Conseil départemental 31 – M. MESQUIDA (Conseil départemental 34) – Mme AUDOYNAUD (Conseil départemental 82) – Mme JOULLIE (CA du Grand Montauban) – Mme CORREARD (CA Perpignan Méditerranée) – M. SEGURA (3M) – M. BIASOTTO et Mme TRAVAIL-MICHELET (Toulouse Métropole) – Mme LAGARRIGUE (Caisse des Dépôts et Consignations Occitanie) – Mme CALMET (Union territoriale SOLIHA Occitanie) – M. BASCOU (CA du Grand Narbonne).

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.html>

1/ Retour sur le séminaire DALO

Isabelle RIGAUD, DREAL Occitanie, rappelle les principes directeurs du Droit au logement opposable (DALO) qui est un droit et non un dispositif d'accès à un logement ou à un hébergement. Ce recours est possible dès lors que tous les autres dispositifs légaux n'ont pas pu permettre aux personnes éligibles d'accéder ou de se maintenir dans un logement ou un hébergement adapté à leurs besoins.

Isabelle RIGAUD présente la plaquette de communication élaborée par la DREAL « Le DALO en Occitanie - Les chiffres de l'année 2018 ».

La région Occitanie est la quatrième région en France totalisant le plus de recours au DALO : la Haute-Garonne et l'Hérault totalisent à eux deux 80 % des dossiers déposés en région.

Le profil des requérants reconnus prioritaires et urgents est majoritairement un homme entre 25 et 40 ans, disposant de ressources mensuelles médianes de 900 €. À noter que 36 % des requérants sont des familles monoparentales.

Isabelle RIGAUD revient sur le séminaire DALO qui s'est déroulé le 3 octobre 2019 à l'occasion des 10 ans de la mise en œuvre de la loi DALO. Cette journée a été l'occasion pour la DREAL de présenter plusieurs témoignages sur l'évolution du DALO et de son contentieux en 10 ans.

La DHUP a repositionné le DALO dans son cadre législatif sur 10 ans, mettant en exergue la Loi Égalité Citoyenneté : les DALO sont reconnus comme les plus prioritaires des prioritaires. Quant à la loi ELAN, elle prévoit des modifications sur la gestion en flux des droits de réservation et sur la cotation généralisée.

Parmi les évolutions du contentieux DALO, le Conseil d'État s'est positionné pour un élargissement de la recevabilité des demandes de reconnaissance de public « prioritaire et urgent ».

La table-ronde de l'après-midi rassemblant des membres des commissions de médiation DALO a permis de s'interroger sur les acquis de la loi DALO mais également sur les difficultés et les solutions à apporter.

Les éléments suivants sont ressortis :

- les acquis du DALO : la loi a permis de mettre le sujet sur le devant de la scène et de mettre à jour les publics prioritaires ;
- les difficultés : complexité des dossiers et longueur de la mise en œuvre, stigmatisation des bénéficiaires, problème du non recours ;
- les solutions : renforcer l'application de la loi, former les membres des COMED, mutualiser les moyens humains en DDCS et développer l'offre de logements mobilisables (LLS, contingents Préfet, contingent Action Logement, parc conventionné Anah), réguler les loyers du parc privé.

La clôture de ce séminaire a permis d'identifier un fort besoin de formation destinée aux membres des COMED. En outre il a été convenu de mettre en place des réunions annuelles des présidents de COMED et des services instructeurs (club métier).

Sylvie CHAMVOUX, Fondation Abbé Pierre Occitanie, met en avant l'importance de travailler sur ce droit et insiste sur la mise à plat de toutes ces interrogations liées au DALO. Il serait intéressant de travailler sur les doctrines des COMED, écrites ou non, car elles sont plus restrictives que la loi pour les demandeurs.

Mme CHAMVOUX soutient le besoin de formation et d'informations sur DALO.

2/ Validation des sites de copropriétés relevant du suivi régional

Cf. compte-rendu du Comité de pilotage du PIC.

3/ PLH de la CA de Nîmes Métropole

Catherine ROCCO, Vice-Présidente et déléguée à l'Habitat de la CA de Nîmes Métropole, présente le bilan du précédent PLH 2013-2018 :

2013-2018 : 1 000 logements par an ont été construits au sein de la collectivité (soit près de 70 % de l'objectif du PLH atteint). Plus d'un quart de la production neuve est réalisée en habitat individuel alors qu'il était prévu 17 % dans le PLH. L'équilibre de production en logements est globalement respecté sur le territoire : 60 % de LLS ont été produits hors de Nîmes.

Des actions opérationnelles ont été engagées afin de dynamiser les centres-bourgs.

Il y a eu une forte mobilisation des maires et des partenaires pour définir un nouveau programme d'actions et envisager de nouveaux projets de territoire.

La première Conférence locale de l'Habitat s'est déroulée en juillet 2018, ce qui a permis d'orienter les pistes de travail. Un avis favorable du ScoT a été émis sur le document arrêté et l'approbation est prévue en conseil communautaire à la fin de l'année 2019.

Le projet de PLH de la CANM prévoit de réaliser 25 % de la production de logement social dans le parc privé, de poursuivre le rééquilibrage de la production du LLS, de prendre en compte le NPNRU et de revitaliser les centres-bourgs.

Emmanuel LICOUR, Directeur Habitat et Politique de la Ville de la CA de Nîmes Métropole, poursuit avec la présentation du 3^e PLH de Nîmes Métropole à travers ses 4 axes du plan d'action :

Axe 1 : Agir sur l'équilibre social du territoire en proposant une refonte du système de financement du LLS pour en produire 435 par an, l'adoption d'un nouveau système d'aides à la pierre pour le parc public, le partenariat avec les bailleurs sociaux, le NPNRU qui concerne 3 quartiers, la prospection foncière pour la reconstitution de l'offre démolie ANRU, la mise en œuvre de la charte partenariale de relogement, l'adoption de la CIA).

La CANM a alloué un budget de 1,3 M€ par an avec la mobilisation de 10 ETP pour travailler sur cet axe.

Axe 2 : Maîtriser la construction neuve. Nîmes Métropoles s'investit dans la mise en place d'une stratégie foncière, d'un portage foncier, la création d'un club opérateurs, création d'un OFS, suivi-évaluation et analyse des retombées économiques du PLH.

La CA se dote de 2 M€ par an (dont 1,5 M€/an pour l'acquisition et le portage foncier) et 3 ETP sur cet axe.

Axe 3 : Revitaliser le cœur des villes et villages, en poursuivant le PIG « Habiter Mieux », l'OPAH RU, l'OPAH-CB dans les communes SRU pour développer le conventionnement, l'OPAH-CD.

La collectivité mettra à disposition un budget annuel de 1,35 M€ et 5 ETP sur cet axe.

Axe 4 : Proposer des solutions adaptées pour tous, à travers le financement de maisons partagées, la mise en œuvre du plan Logement d'abord, la mise en place d'outils de suivi et d'évaluation, un observatoire territorial logement étudiant ou encore la réhabilitation de l'aire d'accueil Nîmes-Milhaud.

Le budget annuel prévu pour cet axe du plan d'action est à hauteur de 0,45 M€ par an avec 6 ETP.

Clément FELDIS, chargé de mission Habitat à l'AUDRNA, présente le programme d'action territorialisé (PAT) du PLH. Il indique que les objectifs territorialisés s'appuient sur l'armature du SCoT.

L'évaluation des besoins en logements sur le territoire est de 1 530 logements / an.

Retravail du scénario démographique par rapport à celui du SCoT (+1 %), OMPHALE plutôt 0,2-0,3 %. Scénario retenu : 0,75 %. En conséquence, le PLH est plus vertueux que le SCOT en matière de consommation de foncier.

Les objectifs par formes urbaines poussent vers la densité par rapport aux dernières années mais dans des proportions qui restent atteignables.

La collectivité s'est fixé un objectif de 52 % de logement libre, contre 75 % aujourd'hui ; 40 % de LLS dans les communes SRU (50 % si on compte tous les produits décomptables au titre de SRU, dont conventionnement ANAH).

Quant aux objectifs SRU de 20 %, ils sont atteints à l'échelle de l'agglomération. Toutefois, ces objectifs ne se réalisent pas par commune, le PLH n'est donc pas strictement compatible avec la loi. Mais le PLH va clairement dans le sens du rééquilibrage entre Nîmes et les autres communes soumises.

Giovanni SECHI, chargé de mission Habitat à l'AUDRNA, ajoute que la requalification de l'offre en logements se poursuit et est dans la continuité du précédent PLH. Des aides intercommunales de Nîmes Métropole sont tout à fait envisageables, il lui sera possible de doubler voire de tripler la production de LLS sur certaines communes tout au long du PLH pour répondre aux besoins des ménages.

Avis de l'État :

Jean-François ROUSSEL, DDTM 30, souligne la bonne association des services de l'État (DDTM et DDCS) au travail de la collectivité.

La DDTM 30 souligne également la qualité du document, très bien écrit, précis, tant sur le fond que sur la forme, ce qui en fait un très bon outil pour en assurer le suivi. La méthode d'élaboration du projet, très efficace, s'est reposée en partie sur le bilan du précédent PLH, et toutes les thématiques sont abordées.

La DDTM 30 met en avant le point fort du PLH sur le foncier : un observatoire des sites et des projets est mis en place avec de nombreuses conventions signées avec l'EPF (la convention cadre est signée depuis 2012 et des conventions opérationnelles sont mises en œuvre sur de nombreuses communes).

La CA a un rôle très affirmé avec un plan d'acquisition foncière important. Elle prévoit en outre de mener elle-même des opérations d'urbanisme ou encore de mettre en place un OFS. Un travail avec les bailleurs est prévu pour contractualiser avec chacun.

L'affichage des moyens financiers et humains dans le projet est très apprécié car c'est un gage d'opérationnalité.

Le sujet sur les copropriétés est bien traité dans le PLH.

Les objectifs fixés aux communes déficitaires SRU sont ambitieux (50 % de la production nouvelle) ce qui est positif et encourageant. Les logements sociaux seront produits avec une bonne part de

conventionnement privé. Plusieurs outils viendront en appui pour réaliser un objectif de 30 % PLAI dont 10 % PLAI adaptés (à territorialiser).

La reconstitution de l'offre sociale suite aux démolitions prévues dans le NPNRU a bien été prise en compte dans les fiches communales.

Par ailleurs, un observatoire du foncier sera rajouté au projet avant son approbation.

Toutefois, la DDTM 30 émet un point d'attention sur l'action sédentarisation des gens du voyage sur Milhaud : l'État restera vigilant pour que la collectivité avance sur cette action pendant la période d'application du PLH.

La DDTM 30 résume ce 3^e PLH de Nîmes Métropole comme étant le « PLH de la maturité ».

Échanges avec la salle :

Bernard FABREGUETTES, FAS Occitanie, s'interroge sur les communes qui risquent de basculer dans l'obligation SRU sur la période triennale : y en a-t-il et si oui, est-ce pris en compte ? Existe-t-il des dispositifs pour les aider à atteindre les objectifs de la loi SRU ?

Clément FELDIS répond que 2 communes seraient concernées : Bernis (à court terme) et Rodilhan (pas certain). Les fiches communales le précisent et les maires sont spécifiquement accompagnés pour les aider à prendre en compte cette future obligation (études de prospection foncière notamment en réhabilitation).

Bernard FABREGUETTES demande quel effort est prévu pour le parc privé, et notamment sur l'IML.

Emmanuel LICOUR répond que le développement de l'IML est prévu dans le cadre du Logement d'abord. Un travail est en cours avec la DDCS.

Catherine ROCCO souhaite indiquer que Nîmes Métropole a par ailleurs signé une charte sur le logement adapté il y a deux ans.

Fabienne ATHANASE insiste sur le fait qu'il faut veiller à rendre opérationnelle l'OPAH Centres-bourgs sur la partie propriétaires bailleurs (PB). Quel accompagnement financier de Nîmes Métropole ? Y aura-t-il du conventionnement avec travaux sur le parc privé ?

Emmanuel LICOUR répond qu'il pourrait être envisagé de laisser le PIG, qui couvre tout le territoire, gérer la partie PO et de faire une OPAH spécifique (OPAH CB qui permettrait de revitaliser les centres-bourgs) pour les dossiers PB.

Clément FELDIS ajoute qu'un outil de pilotage sera réalisé sur mesure.

Sylvie CHAMVOUX s'interroge sur les objectifs de conventionnement très social ?

Giovanni SECHI et Emmanuel LICOUR répondent que la CLAH impose une mixité sociale dans le conventionnement. 50 logements par an sont prévus en conventionnement social et très social.

Isabelle RIGAUD demande, en matière de Logement d'abord, quels sont les objectifs sur les logements accompagnés ?

Emmanuel LICOUR répond que ces objectifs sont inclus dans les objectifs de logements spécifiques.

François MAGNE, Action Logement, demande des précisions sur la structuration de l'OFS ?

Giovanni SECHI répond que l'OFS se montera avec les bailleurs les plus « faiseurs » sur le territoire. Un benchmark est en cours. 2 opérateurs sont déjà pré-identifiés.

Avis du bureau :

Jean-Emmanuel BOUCHUT souligne la très bonne opérationnalité, la qualité des fiches communales et la territorialisation de ce PLH. Ce document tire les enseignements d'un bilan en demi-teinte.

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH rend un avis favorable à l'unanimité, avec une clause de revoyure à 3 ans sur :

- le suivi des réalisations sur les communes SRU ;
- le suivi de la mise en œuvre de la démarche de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'abord ;
- la reprise effective des objectifs du PLH dans les PLU.

4/ PLH de la CA de Gaillac-Graulhet Agglomération

Pascal NEEL, Vice-Président en charge de l'Aménagement à la CA de Gaillac-Graulhet Agglomération, présente le contexte territorial de la CAGGA.

La CAGGA est issue de la fusion de 3 communautés de communes et qui étaient dotés d'un PLH de l'ex-CC Tarn-et-Dadou, PLH de l'ex-Rabastinois et d'un PLUIH de l'ex-CC Vère Grésigne. Depuis cette fusion, un travail s'est engagé pour bâtir un projet partagé sur un territoire hétérogène, entre l'est en décroissance et l'ouest sous influence de la métropole toulousaine.

Pascal NEEL souligne le travail du projet en association avec la DDT 81.

Le territoire est marqué par un parc de logements très fortement composé de maisons individuelles. Le prix de l'immobilier est relativement abordable tandis que le secteur LLS est tendu.

Pascal NEEL présente les principaux enjeux du territoire :

- la gestion des équilibres résidentiels et des formes urbaines ;
- le traitement du bâti ancien souvent touché par la vacance, la reconquête des cœurs de villes et villages ;
- une réponse aux besoins des ménages en termes de typologie (aujourd'hui, l'offre est surtout composée de T4 en maison individuelle).
- la mise en place d'une animation de la politique de l'Habitat à l'échelle du nouveau territoire, pour une vision collective et partagée des enjeux et des besoins de la CA.

Florence BELOU, Vice-Présidente en charge de l'Habitat à la CA de Gaillac-Graulhet Agglomération, présente la feuille de route du PLH. L'objectif de production est de 360 logements par an, dont 10 % par la remise en location de logements vacants et 30 % de LLS.

Les objectifs sont territorialisés suivant 4 types de communes.

Emmanuelle BORIE, cheffe du service Habitat de la CA Gaillac-Graulhet Agglomération, présente le plan d'actions du PLH qui comprend 4 grands axes :

- Axe 1 : Produire une offre nouvelle, adaptée aux besoins et durable
- Axe 2 : Mener une action forte de réhabilitation du bâti ancien
- Axe 3 : répondre aux besoins des publics spécifiques
- Axe 4 : Animer la mise en œuvre de la politique de l'Habitat avec les acteurs du territoire.

Florence BELOU estime les moyens humains à 5 ETP, budget non stabilisé (à confirmer en 2020). Actuellement le budget consacré à l'habitat est de 1M€ par an, ce qui correspond à l'intervention issue des précédents PLH. Il s'agira du seuil minimal pour les moyens alloués à l'avenir.

Avis de l'État :

Anne VUILLET, DDT 81, explique que le contexte politique est très particulier sur ce territoire et qu'il faut le considérer comme un 1^{er} PLH sur la nouvelle collectivité. L'élaboration du PLH se fait conjointement avec le SCoT et le PLUi.

Le projet est ambitieux et abouti : dans les objectifs, le document est à la hauteur des enjeux du territoire. Il y a eu un fort travail de capitalisation avec l'ensemble des partenaires et communes associés. Les objectifs de production, à hauteur de 360 logements par an, est un acte politique fort et réaliste. Quant aux objectifs de productions de logements sociaux : elles représentent 30 % de la production globale ; 42 % de la production en LLS seront portées sur les 4 communes SRU (nouvellement entrantes, mais ayant un très fort retard).

Quant à l'obligation de répondre à la loi SRU, le retard est important : 1 500 logements ne sont pas produits. Cet objectif est difficile à atteindre, car ce chiffre correspond à la production sur le département du Tarn en LLS.

Sur la thématique foncière, la DDT 81 indique que l'ex-CC du Tarn-et-Dadou a été la première CC à avoir contractualisé avec l'EPF Occitanie dans le département. Le diagnostic a été réalisé mais la stratégie reste en cours.

Par ailleurs, une étude pré-opérationnelle d'OPAH RU est intéressante sur certains centres-bourgs. Les ambitions portées dans la lutte contre l'habitat indigne sont présentes.

Sur l'aspect opérationnel du projet : bien que les objectifs soient définis, la DDT 81 regrette que la précision sur les moyens manque. Il serait important que la collectivité affirme ses engagements notamment en termes d'intervention financière.

En matière d'animation de la politique de l'Habitat, la CA s'est engagée dans une bonne dynamique avec les différents partenaires et acteurs.

En résumé, la DDT 81 relève que le document est ambitieux mais qu'il reste à finaliser dans son opérationnalité, notamment sur l'intervention financière.

Échanges avec la salle :

Fabienne ATHANASE demande des précisions sur l'articulation envisagée entre les différents dispositifs de l'Anah prévus.

Emmanuelle BORIE répond que l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU est envisagée sur maximum 4 centre-villes, sur des secteurs très ciblés. Le reste du territoire sera probablement couvert par une opération programmée de type PIG multi-thématique.

Sabine VENIEL-LE-NAVENNEC, Habitat social en Occitanie Pyrénées, constate qu'il y a eu un travail sur les centres-villes et les centres-bourgs mais qu'en est-il sur les zones péri-urbaines ? Y a-t-il eut un travail de territorialisation ?

Emmanuelle BORIE répond qu'un travail de territorialisation a bien été mené par les communes, qui conduit à définir des objectifs chiffrés par commune, excepté pour les communes très rurales où ils sont globalisés. À noter que ces dernières sont de très petites communes (moins de 100 habitants) où il n'existe pas de projet de production de logements. On y observe parfois une opération d'un ou deux logements suivant les opportunités.

Loïc CARIO, DREAL Occitanie, précise que le Code prévoit la possibilité d'une sectorisation à l'échelle de plusieurs communes en zone rurale.

Pascaline BRANDALAC, UR ADIL Occitanie, souhaite connaître la politique menée par la CAGGA en matière d'Habitat indigne : quelles actions de repérage et de qualification ? Le permis de louer est-il proposé ?

Emmanuelle BORIE répond qu'un travail de réflexion est actuellement mené dans le cadre du PDLHI avec la question du permis de louer, un élu s'intéresse d'ailleurs à ce dispositif. Cette réflexion pourra être complétée dans le cadre de la préparation de l'OPAH RU.

Jean-Emmanuel BOUCHUT demande si le tableau présentant des fourchettes d'intervention financière figure bien dans le PLH et s'il ne serait pas possible de préciser ces montants.

La collectivité répond que les fourchettes sont bien indiquées au PLH et qu'il n'est pas possible d'être plus précis avant les élections municipales.

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 1 an portant sur :

- la présentation d'un plan d'actions complet et plus opérationnel,
- la confirmation des engagements précis sur le budget prévisionnel et les moyens dédiés.

5/ PLH de la CA Pays Foix-Varilhes

Roger SICRE, Président de la CA Pays Foix-Varilhes, présente le territoire. Il s'agit d'un premier PLH, sur un territoire où se mettent déjà en œuvre un certain nombre de dispositifs dans le champ de l'habitat : NPNRU, Action Cœur de Ville, OPAH RU, PIG. Le projet de territoire a été validé par l'ensemble des élus. Les ambitions du SCoT ont été reprises mais adaptées aux problématiques Habitat.

Les principaux enjeux de la CAPFV suite au diagnostic établi sont :

- La redynamisation du centre-ville de Foix et des centres-bourgs ;
- Le renforcement de l'offre locative et en accession sociale aidée ;
- La maîtrise de la consommation foncière ;
- Le maintien des familles sur le territoire ;
- La lutte contre la vacance ;
- L'adaptation de l'habitat au vieillissement ;
- La rénovation énergétique des logements.

Patricia CALMELS, Directrice du pôle Habitat et Aménagement de la CA Pays Foix-Varilhes, présente les 5 orientations stratégiques du PLH :

- favoriser une production de logements adaptée au renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire ;
- diversifier l'offre en veillant aux équilibres sociaux du territoire ;
- améliorer le cadre de vie ;
- proposer des solutions adaptées pour les publics spécifiques ;
- piloter et suivre la politique locale de l'Habitat.

Le scénario démographique retenu est une croissance estimée à +0,7 %, légèrement supérieure à la réalité actuelle (mais conforme sur les 12 dernières années). Cela correspond à une volonté d'améliorer l'attractivité du territoire.

Le plan d'actions prévoit notamment un renforcement du soutien financier au LLS et à l'accès sociale et la mise en place d'outils de redynamisation des centres-bourgs.

Avis de l'État :

Olivier MONSEGU, DDT 09, considère que ce premier PLH aura l'avantage de lancer la dynamique globale en matière d'habitat.

Il traite de toutes les thématiques attendues et répond à tous les enjeux du PAC de l'État.

Il permet de mettre en cohérence tous les outils mis en œuvre sur le territoire.

Les orientations sont vertueuses et conformes à ce qui a été écrit dans le cadre de la convention ACV.

Une convention cadre avec l'EPF et plusieurs conventions opérationnelles sont actives.

Une action très forte sur la LHI est prévue, ce qui correspond à un enjeu majeur du territoire.

Point d'attention : il faut renforcer la dynamique d'animation, notamment de l'intercommunalité en direction des communes.

Suggestions :

- préciser le suivi et l'évaluation,
- formaliser de manière plus précise la déclinaison opérationnelle des actions,
- précision des objectifs sur l'amélioration de l'habitat,
- mise en compatibilité des PLU et déploiement d'un plan d'intervention foncière,
- préciser le plan d'actions en faveur des publics spécifiques,
- mettre en place très rapidement l'observatoire de l'habitat et du foncier.

Échanges avec la salle :

Fabienne ATHANASE demande quelle évolution est prévue sur la politique d'intervention en faveur du parc privé ?

Patricia CALMELS répond qu'un PIG sur la rénovation énergétique est en cours sur le territoire.

Une OPAH RU est en cours sur le territoire complet de 4 communes jusqu'en 2021. Ce périmètre demande à être resserré pour rendre le dispositif plus opérationnel. Un bilan de l'OPAH RU est prévu en 2020, à ce stade il est envisagé de recentrer le périmètre de l'OPAH RU en cohérence avec celui du secteur d'intervention de l'ORT Action Cœur de Ville. L'étude pré-opérationnelle sera l'occasion de recalibrer le périmètre et les objectifs du dispositif.

Sylvie CHAMVOUX s'interroge sur la mise en œuvre du logement adapté sur le territoire. Quel accueil pour les jeunes ? Quel travail a été réalisé sur la sédentarisation des gens du voyage dans le cadre du périmètre du SCoT ?

Par ailleurs, elle relève qu'il existe bien 2 structures d'accueil pour les personnes en situation de handicap.

Patricia CALMELS répond qu'actuellement, des groupes de travail sont en cours sur les différentes thématiques des publics spécifiques, en collaboration avec les différents acteurs, ce qui amorce une réelle dynamique sur le territoire pour faire face à ces enjeux et faire vivre le PLH.

Avis du bureau :

Jean-Emmanuel BOUCHUT indique qu'il faudra bien veiller à l'intégration de la politique Habitat et Hébergement dans la planification, car l'objectif sur la CAPFV est avant tout la revitalisation, il faut donc éviter que les documents d'urbanisme soient trop permissifs en matière de production neuve de logements.

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH rend un avis favorable à l'unanimité, assorti de deux recommandations : préciser et mettre rapidement en œuvre concrètement le plan d'actions et veiller à sa bonne traduction dans les PLU à venir.

6/ PLH de la CA de Sète Agglopoie Méditerranée

François COMMEINHES, Président de la CA de Sète Agglopoie Méditerranée et maire de Sète, indique qu'il s'agit d'un deuxième PLH, le premier ayant été écourté suite à la fusion des 2 anciennes CC le 1^{er} janvier 2017. Le territoire est sujet à une problématique environnementale et littorale importante (11 communes sur 14 relèvent de la loi Littoral), qui prend une large place dans le SCoT. Cela se traduit par des difficultés pour répondre aux besoins en logements et hébergements, d'emplois, tout en s'attachant à maintenir une cohésion sociale. Il y a un risque de déséquilibre résultant de la tension foncière, ce qui conduit à une trop grande consommation de terres agricoles ces dernières années (difficultés en termes de mobilité, d'assainissement et d'environnement).

Françoise CLERGET, cheffe du service Habitat de la CA de SAM, présente le territoire, diversifié et très attractif, mais très tendu, car une demande très forte de logements à loyer modéré.

Sur le parc public existant : il connaît une faible mobilité. Le taux de résidences secondaires est important (25 %), avec une vacance très faible (< 5 %). 8 sont communes soumises aux obligations SRU, dont une est exemptée pour le prochain triennal. Il y a seulement 10 % de LLS sur le territoire. Sur les 10 dernières années, il y a eu 32 % de la production en PLAI, et très peu de PLS car cela ne répond pas aux besoins de la population. Il est à noter que 62 % de la population est éligible au PLAI.

Quant au parc privé : 58 % des PO sont éligibles aux aides de l'Anah. La commune de Sète s'est engagée depuis 1998 dans des OPAH successives. La ville-centre a été retenue Action Cœur de Ville et une convention ORT sera prochainement signée. SAM s'est investie pour amélioration des connaissances en matière de copropriétés dégradées et fragiles et la lutte contre l'habitat indigne : cependant, peu de bailleurs s'investissent dans ces opérations. Il y a là un enjeu d'attirer les bailleurs vers l'acquisition-amélioration. Depuis 2018, SAM est couverte par une OPAH communautaire.

François COMMEINHES ajoute que Sète votera prochainement une aide spécifique pour les copropriétés fragiles et en difficulté, en partenariat avec la Fondation Abbé Pierre.

En matière d'offre adaptée pour les publics spécifiques, plusieurs résidences sociales et adaptées sur le territoire, avec des projets de préfiguration de logements adaptés tels que l'extension de foyers des jeunes travailleurs sur Sète. SAM est soumis à l'obligation de mettre en place 2 aires d'accueil des gens du voyage et une étude est en cours pour proposer des terrains familiaux.

S'agissant du volet foncier, il a été travaillé de manière fine, avec l'ensemble des communes. Pour la plupart des communes, ce travail a été complètement nouveau. Les potentialités brutes ont été estimées à 12 ans et la stratégie sera précisée dans cette temporalité.

En 2020, SAM lancera d'une étude de faisabilité pour la création d'un OFS.

François COMMEINHES souligne l'effort de l'ensemble des communes pour rattraper les objectifs SRU, alors même que le territoire est soumis à des limites liées à la protection de l'environnement et les risques naturels.

Le BRS est envisagé sur le triangle urbain central, Frontignan et Balaruc-les-Bains et ainsi développer le parcours résidentiel en proposant des logements locatifs aidés près des centres-bourgs. Un travail en partenariat avec Action Logement vient en appui pour la restructuration des centres-bourgs anciens.

Jean-Marie CIPOLAT, Directeur du bureau d'études Guy Taïeb Conseil, présente l'objectif de produire de 1 200 logements par an (y compris dans l'acquisition-amélioration) qui est ambitieux mais il a déjà été atteint, dont 490 LLS SRU, soit 41 % de la production (50 % de logements décomptables SRU tous produits confondus). La territorialisation des objectifs sur les 14 communes du périmètre contribuent à l'effort SRU.

Françoise CLERGET poursuit avec la présentation du programme d'action du PLH de SAM. Concernant l'offre en LLS, il est prévu de réaliser 32 % minimum de PLAI dans toutes les opérations LLS et 20 % maximum de PLS (recommandation 15 %).

Parc privé : l'action en matière de rénovation Anah « classique » est plutôt dynamique, des actions sur les copropriétés sont à mettre en place. Est prévu notamment un travail pédagogique de mobilisation des copropriétaires en partenariat avec la FAP. Objectif de conventionnement Anah : 60 logements par an.

La CA mettra en œuvre une stratégie foncière en allant chercher des potentialités foncières dans les centres-anciens et affinera son projet d'action dans le diffus.

L'évaluation et le suivi des PLH seront réalisés à l'appui des observatoires de l'Habitat et du foncier.

Enfin, SAM souhaite solliciter le Préfet afin de reconduire sa délégation des aides à la pierre 2015-2020.

Avis de l'État :

Gérard BOL, DDTM 34, rappelle qu'il s'agit d'un premier PLH sur l'ensemble du nouveau territoire. C'est le territoire le plus impacté par la loi SRU d'Occitanie, donc il y a une véritable « pression SRU », ce qui limite les possibilités de « solidarité » des autres communes pour contribuer à l'atteinte des objectifs. Le manque SRU est donc important, il manquera 1/3 de l'objectif en fin de PLH, ce qui s'explique par de multiples contraintes.

Le niveau d'ambition du PLH pour répondre à cette exigence est important : entre +4 et +8 points de taux de LLS sur les communes SRU.

Sur le parc privé, les idées sont claires (OPAH communautaire, rénovation urbaine sur Sète) mais le PLH manque d'opérationnalité, notamment sur la formalisation d'objectifs quantitatifs territorialisés. Il serait intéressant d'être vigilant à mi-parcours.

Enfin, la problématique des gens du voyage est compliquée et coûteuse.

Échanges avec la salle :

Sabine VENIEL-LE-NAVENNEC : Quelle sera la gouvernance de l'OFS ?

François COMMEINHES répond que l'OFS sera porté par la collectivité.

Pascaline BRANDALAC insiste sur l'importance d'avoir une phase de sensibilisation des accédants sur le PSLA et sur le BRS, ces sujets devraient être développés sur le territoire.

Fabienne ATHANASE insiste sur la nécessité de mettre rapidement en place le bilan/évaluation valant étude pré-opérationnelle pour la prochaine OPAH RU de Sète, et de bien y intégrer les enjeux sur les copropriétés et sur le développement du conventionnement PB.

François COMMEINHES répond que ceci est prévu. L'OPAH RU est en cours.

Françoise CLERGET ajoute que l'avenant n° 1 à la convention ACV, valant ORT, a été validé en COFIL.

Jean-Emmanuel BOUCHUT demande quelle est la référence prise pour le calcul des écarts par rapport à l'objectif SRU : y a-t-il eu une addition des objectifs prévus par les CMS, une addition des objectifs triennaux ou un calcul par le taux cible de 25 % en 2025 ?

Quelles garanties y a-t-il pour produire 1 200 logements neufs par an sur la durée du PLH, conditionnant le nombre de logements sociaux produits en application du taux minimal ?

Jean-Marie CIPOLAT répond que 2/3 de la production de logements sociaux se situera en ZAC.

Jean-Emmanuel BOUCHUT s'interroge sur l'opérationnalité de la stratégie foncière, en articulation avec le SCoT en cours de révision.

Françoise CLERGET répond que la production en ZAC est à 30 % au regard du SCoT actuel, et devra être revalorisée en négociation avec le bailleur qui produira (a priori le bailleur de rattachement de la SAM). Il y aurait aussi des potentialités dans le diffus à creuser.

Sylvie CHAMVOUX : il faut appuyer les opérations de bail à réhabilitation dans les cœurs de ville. Le bailleur de la SAM s'engage, il faut en profiter !

Pascaline BRANDALAC souhaite savoir si une étude prospective a été réalisée pour mettre en place un OFS ? À défaut, la CA a-t-elle contacté l'OFS Occitalys, déjà constitué en Occitanie ?

La CA répond que l'étude prospective sera réalisée.

La FAS ne participe pas à la délibération et quitte la salle.

Avis du bureau :

Jean-Emmanuel BOUCHUT souligne la qualité du diagnostic et des orientations stratégiques mais craint que le plan d'actions ne soit pas suffisamment opérationnel pour atteindre les objectifs de production de logement social, déjà très en-deça de ceux imposés par la loi SRU. Les membres du CRHH souhaitent que tout soit mis en œuvre au cours de la période d'application du PLH pour que le maximum de logements à vocation sociale soit produit.

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH rend un avis favorable à l'unanimité des votants assorti d'une recommandation et d'une clause de revoyure sur SRU et parc privé.

La recommandation consiste à inciter à produire systématiquement le maximum de LLS sur chaque opération compte tenu du retard significatif par rapport aux objectifs de la loi.

La clause de revoyure à 3 ans est prévue sur :

- le suivi de la réalisation des objectifs SRU ;
- l'intégration et la mise en œuvre d'un plan d'actions chiffré sur le parc privé.

Date du prochain bureau

Dates	Lieux
17 DÉCEMBRE 09h30 – 16h30	Lycée agricole de Carcassonne – Salle DÉMÉTER

Le directeur de l'aménagement
de la DREAL



Jean-Emmanuel BOUCHUT