



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMPTE-RENDU

Montpellier, le 15 février 2022

Affaire suivie par : Fabrice CLASTRE
DREAL – Direction Aménagement
fabrice.clastre@developpement-durable.gouv.fr
Tél. : 04 34 46 66 89

Le bureau du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) s'est réuni le mardi 08 février 2022 sous la présidence de Monsieur Nicolas RASSON, Directeur de l'Aménagement de la DREAL d'Occitanie.

L'ordre du jour portait sur les points suivants :

1. Prorogation du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de l'Hérault (*cf CSHAL*)
2. Présentation du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de Lozère (*cf CSHAL*)
3. Demande Agrément Organisme Foncier Solidaire (OFS) « ICADE Pierre Pour Tous »
4. Demande Agrément Maîtrise Ouvrage Insertion « Espoir Hérault »
5. Point sur le dispositif « France Rénov » et de la mise en œuvre en Occitanie, de «Rénov Occitanie»
6. Point sur les bilans 2021 du parc public et parc privé.

Participaient au bureau du CRHH :

RASSON	DREAL Occitanie	CALMET Catherine	Solih Occitanie
RIGAUD Isabelle	DREAL Occitanie	BOURGEAIS Xavier	Nîmes Métropole
CLASTRE Fabrice	DREAL Occitanie	VASSAS MEJRI Claudine	3M
HIDALGO Kévin	DREAL Occitanie	BARBA ELEA	CA Sicoval
NUSBAUM Nadia	DREETS Occitanie	TABERLY Emilie	URHAJ
RASSON Nicolas	DREAL Occitanie	JOSIEN Christophe	SIAO TOULOUSE
VENIEL LE NAVENNEC Sabine	USH Occitanie M&P	FERRANTE Julie	CABM
GHANEM Alexandre	DREETS	LE GOUET Béangère	SICOVAL
GLEYZON Cécile	DREETS	BRIGHI Stéphane	Région
FAYE GREGORY	3M	BREUIL Géraldine	Nîmes Métropole
MAGNE François	Action Logement	NEUMAN Marie Christine	CD 31
LE GALLEE Aurélie	Occitanie Med Habitat	CAUSSE Emeline	Rodez Agglo
ROUCAN Noelle	CD 31	MIZZI Florence	AUAT Toulouse
BRUNET Fanny	ADIL 66	VUCHER Audrey	URIOPSS
BRAVO Marion	Perpignan Métropole	SAINT-LUC Thierry	CAF
GAUDY Vincent	CD 34	JOULLIE Magalie	GMCA
BERTRAND Christine	DDETS34	BOUSQUET Mathieu	CABM
		LOYRION Catherine	Ales Agglo

BERTHELE Rachel	SIAO	VIGNAU Valérie	SICOVAL
VENGUT FLORENCE	Sète Agglo	CHABANNE	DDETS 48
DUVIGNACQ Julien	Région	GUZMAN	CROUS
FOURNIE Julie	Région	FABRE JM	USH Occitanie

Les documents présentés en séance sont consultables sur le site internet de la DREAL d'Occitanie.

1/ Prorogation du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de l'Hérault

Le 6^{ème} PDALHPD du département de l'Hérault a été approuvé en date du 30 mars 2017 pour la période 2017-2022.

Conformément aux dispositions de l'article 5 du décret n ° 2017-1565 du 14 novembre 2017 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, le nouveau plan est arrêté au plus tard au terme du plan en cours. A défaut, le plan en cours est prorogé jusqu'à ce que soit arrêté le nouveau plan, et au plus pour une durée de douze mois.

La DDETS et le Conseil départemental de l'Hérault sollicitent en l'espèce une prorogation de la validité du 6^{ème} PDALHPD jusqu'au 31 décembre 2023.

Cette demande s'inscrit dans un contexte où la réunion des conférences intercommunales du logement (CIL) nécessite une mise en cohérence des données et l'articulation de différents documents de planification.

La coordination avec les partenaires se poursuit, avec un objectif de convergence entre le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le programme local de l'habitat (PLH).

Les services de l'Etat indiquent avoir travaillé en étroite collaboration avec le conseil départemental dans le cadre de l'actuel PDALHPD.

Territoire de mise en œuvre accélérée du plan « logement d'abord les liens avec la métropole montpelliéraine sont également renforcés dans l'Hérault. Les actions conduites en la matière visent notamment la prévention des expulsions locatives et l'accès au logement social des publics en situation de précarité.

Ayant ouï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré à l'unanimité. la CSHAL :

- EMET UN AVIS FAVORABLE à la prorogation du 6^{ème} PDALHPD de l'Hérault jusqu'au 31 décembre 2023.

2/ Présentation du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de Lozère

Le 6^{ème} PDALHPD du département de la Lozère a été approuvé en date du 1^{er} septembre 2016 pour la période 2016-2020.

Le 11 mars 2021, sa durée a été prorogée jusqu'à ce que soit arrêté le nouveau plan et au plus tard sur 12 mois.

Début 2020, l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL) a été missionnée par les services de l'Etat et le Conseil départemental de Lozère pour assurer l'accompagnement du nouveau PDALHPD.

Ce plan a été conçu en plusieurs étapes et a donné lieu à de nombreuses consultations auprès des partenaires de manière à connaître les attentes des personnes en hébergement ou dans le logement. Le bilan du précédent plan et un état des lieux départemental ont également été réalisés.

Un séminaire, organisé le 9 juillet 2021, a permis de dresser les pistes d'action identifiées à travers l'organisation de 4 ateliers thématiques.

3 objectifs stratégiques déclinés en 20 fiches actions ont ainsi été élaborées dans la concertation,

Le suivi des actions par la réunion de comités techniques, dont la composition sera modulée selon les thématiques traitées, a été présenté dans le cadre des échanges.

Le SIAO et l'ARS constituent des partenaires privilégiés pour porter les actions définies dans le PDALHPD.

La participation des personnes concernées et l'enjeu de communication ont également été pris en compte.

Ayant ouï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré à l'unanimité, la CSHAL :

- EMET UN AVIS FAVORABLE au 7^{ème} PDALHPD de Lozère.

3/ Demande Agrément Organisme Foncier Solidaire (OFS) « ICADE Pierre Pour Tous »

Hervé SIMON et Jeanne-Claire DELAHAYE (ICADE) présentent la demande d'agrément d'ICADE PIERRE POUR TOUS (cf présentation PPT).

Echanges avec le bureau :

Jean Michel Fabre (USH) craint qu'il n'y ait trop d'OFS en Occitanie et que cela influe sur le prix du foncier, entraînant une spéculation. Il souligne cependant que le BRS demeure un outil majeur.

Fabrice CLASTRE (DREAL) lui répond que pour l'instant, la production des OFS agréés est très limitée (1 seule opération livrée en Occitanie) mais qu'il faut être vigilant malgré tout. Il informe qu'en Occitanie, 9 OFS sont agréés à ce jour.

Nicolas RASSON (DREAL) veut connaître la philosophie de ce nouvel OFS à but non lucratif avec une entité actionnaire à 100 % « ICADE Promotion », elle à but lucratif.

Hervé SIMON (ICADE) répond et confirme que la philosophie ne changera pas. Le statut « non lucratif » de la SAS sera préservé et qu'ICADE fonctionnera avec cet OFS, comme avec tout autre OFS.

Fabrice CLASTRE (DREAL) veut connaître la raison d'un début de livraison en 2026.

Hervé SIMON (ICADE) répond que ce genre de projet se déroule dans un temps long. Il reconnaît qu'il est stipulé une livraison en 2026 mais cela pourra être en 2025, si cela est possible. Pour lui, 2022 sera l'année du développement des premiers projets. Il précise que c'est un dispositif complexe qui nécessite de la pédagogie et de l'accompagnement, mais souligne que les fonds nécessaires sont disponibles.

Emilie TABERLY (URHAJ) veut connaître la portée du BRS par rapport au PSLA.

Fabrice CLASTRE (DREAL) répond que le BRS est plus facile à monter que le PSLA. Et que la tendance actuelle le confirme. Il informe de plus que les BRS sont décomptés au titre de SRU.

Jean-Michel FABRE (USH) rajoute que le BRS est une garantie de logement social à vie et note que le prêt GAIA est accessible pour ICADE. Il souligne que dans cette demande d'agrément, deux thématiques majeures sont pointées : faire du locatif et de l'accession sociale.

Fabrice CLASTRE (DREAL) questionne sur les contacts pris avec les collectivités des territoires de production.

Hervé SIMON (ICADE) répond que des contacts ont eu lieu avec les Métropoles de Montpellier et Toulouse.

Il indique que l'intervention sur les territoires se fera en complémentarité avec l'intervention des OFS existants et toujours avec l'accord des élus locaux, dans le cadre de la politique de l'habitat portée.

Délibérations :

Ne prends pas part : /

Opposition: /

Abstention : 3M, JM Fabre

Avis du bureau du CRHH :

Le bureau CRHH donne un avis favorable à la demande d'agrément d'OFS pour « Icade Pierre Pour Tous » avec une recommandation de fournir un bilan de production en 2022.

4/ Demande Agrément Maîtrise Ouvrage Insertion « Espoir Hérault »

Bernard LEMOINE et Jean-François GIOVANNETTI présentent la demande d'agrément d'ESPOIR HERAULT (cf. présentation PPT).

Echanges avec le bureau :

Nadia NUSBAUM (DREETS) demande si le projet présenté a une vocation sociale, voire médico-sociale. Elle demande aussi si le projet est tenable économiquement.

Bernard LEMOINE (Espoir Hérault) précise que 3 personnes bénéficient de l'allocation adulte handicapé (AAH). Il rassure en disant que le projet est viable économiquement.

Emilie Taberly (URHAJ) veut savoir si l'agrément est à la parcelle ou si le périmètre peut varier.

Fabrice CLASTRE (DREAL) informe que l'agrément est accordé à l'échelle du département.

Bernard LEMOINE (Espoir Hérault) souligne la logique de continuité d'agrément et précise une volonté d'autres opérations sur le territoire départemental.

Emilie Taberly (URHAJ) interroge sur le pourquoi de la non intervention de bailleurs sociaux sur ce projet.

Bernard LEMOINE (Espoir Hérault) précise que les bailleurs ne sont pas intéressés par une si petite opération en nombre de logements.

Délibérations :

NB : avis favorables de la DEETS et de la DDTM 34 apportés au préalable

Ne prends pas part : /

Contre : /

Abstention : /

Avis du bureau du CRHH :

Le bureau CRHH donne un avis favorable à la demande d'agrément de MOI pour « Espoir Hérault »

5/ Point sur le dispositif « France Rénov » et la mise en œuvre en Occitanie, de Rénov Occitanie

Isabelle RIGAUD (DREAL) présente les caractéristiques du dispositif national « France Rénov » (cf présentation PPT).

Julien DUVIGNACQ (REGION) et Julie FOURNIE (REGION) présentent les caractéristiques du dispositif mis en place en Occitanie : Rénov Occitanie (cf présentation PPT).

Echanges avec le bureau :

Emilie Taberly (URHAJ) remercie pour cette présentation et veut connaître le bilan du dispositif régional et la typologie de logement concerné.

Julien DUVIGNACQ (Région) indique que le dispositif étant en phase de déploiement, il n'y a pas encore de bilan détaillé des travaux effectués, mais que ce bilan sera fait dès que possible.

6/ Point sur les bilans 2021 du parc public et parc privé.

Isabelle RIGAUD (DREAL) fait un point sur les bilans 2021 du parc public et privé. (cf les présentations).

Echanges avec le bureau :

Sabine VENIEL LE NAVENNEC (USH) précise la question du foncier est centrale pour la production de logements sociaux, elle souligne la part importante de la production en VEFA et donc le lien avec la construction en général.

Concernant les mises en service, elle indique que le contexte particulier de 2020 explique les retards de livraisons. En 2021 la hausse du coût des matériaux risque également d'avoir un impact. Enfin, la taille limitée des opérations (en moyenne 18 logements par opération) permet d'atteindre l'objectif de mixité sociale.

Calendrier prévisionnel des prochains bureaux :

Dates	Lieux
Mardi 12 AVRIL 2022 14h00-17H00	Visioconférence

<! > COVID-19 <! > Les modalités de participation aux bureaux sont susceptibles d'être modifiées.

**Le Directeur de l'Aménagement
de la DREAL Occitanie**

Nicolas RASSON