



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## COMPTE-RENDU

Montpellier, le 28 avril 2022

**Affaire suivie par :** Kévin HIDALGO  
DREAL – Direction Aménagement  
kevinhidalgo.@developpement-durable.gouv.fr  
**Tél. :** 04 34 46 65 31

Le bureau du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) s'est réuni le mardi 12 avril 2022 à 14h 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. Changement de nom de l'Office Public Habitat de Rodez
2. Évaluation des délégations des aides à la pierre (DAP) de la CA Hérault Méditerranée et Montpellier 3M
3. Demande Agrément Organisme Foncier Solidaire «EPFL du Grand Toulouse»
4. Demande Agrément Organisme Foncier Solidaire «FDI FONCIER SOLIDAIRE»
5. Présentation du PLH « Coeur et Côteaux Comminges »

Participaient au bureau du CRHH :

RASSON Nicolas	DREAL Occitanie	BOURGEAIS Aude	Ales Agglo
RIGAUD Isabelle	DREAL Occitanie	VASSAS-MEJRI Claudine	3M
CLASTRE Fabrice	DREAL Occitanie	FERRANTE Julie	CABM
HIDALGO Kévin	DREAL Occitanie	LE GOUET Bérangère	SICOVAL
VENIEL LE NAVENNEC Sabine	USH Occitanie M&P	BRIGHI Stéphane	Région
FAYE GREGORY	3M	BREUIL Géraldine	Nîmes Métropole
LE GALLEE Aurélie	Occitanie Med Habitat	MIZZI Florence	AUAT Toulouse
BRAVO Marion	Perpignan Métropole	LOYRION Catherine	Ales Agglo
COQUART Guillaume	EPF Occitanie	JOULLIE Magali	GMCA
CHEVALIER Kathy	Perpignan Métropole	FABRE JM	USH Occitanie
ROUCAN Noëlle	CD 31	PLANTIE Julien	CABM
ESTEVE Daniel	RODEZ AGGLO	RENIER Xavier	URHAF
FRANZETTI Audrey	3M	SORIA Déborah	ALES AGGLO
CHAPUIS Hélène	URHAJ	CHAUMIER Thierry	Toulouse Métropole
ZOUARI Nabil	DDTM 34	CHAMVOUX Sylvie	FAP
MANENQ Florence	DDTM 34	CHALENCON Géraldine	ESPACE
LEROY Bruno	3M	SAINT-PIERRE Isabelle	DDT 31
BOURDEL Christophe	CAHM	BODENANT Marie	CAHM
BAILLOT Mélanie	URHAJ / ADIL	FRECHOU Alain	CC 5C
PORTE Stéphanie	Action Logement	COURCIER Pascal	EPFL
		LOZES Nadine	CC 5C
		BOYER Christian	BE URBALTERRE
		SEMINEL Nicolas	CDC

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

## 1/ Changement de nom de l'OPH de Rodez.

**Daniel ESTEVE (RODEZ AGGLO)** présente le contexte et notamment le rattachement de l'OPH de Rodez à la Communauté d'Agglomération de Rodez. Le CRHH doit se prononcer sur régularisation de changement de nom de l'OPH de Rodez en Rodez Agglo Habitat.

### Avis du bureau du CRHH :

Le bureau CRHH donne un avis favorable à la régularisation du nom de l'OPH de Rodez en Rodez Agglo Habitat.

## 2/ Bilan de la délégation des aides à la pierre de Montpellier Métropole.

**Claudine VASSAS-MEJRI (VP 3M)** présente les principaux éléments de bilan de la précédente convention 2016-2021.

**Audrey FRANZETTI (3M)** détaille le bilan de la précédente convention 2016-2021.

**Claudine VASSAS-MEIJRI (VP 3M)** introduit la nouvelle convention 2022-2027.

**Grégory FAYE (3M)** détaille les éléments de la future convention 2022-2027.

### Echanges avec le bureau :

**Sylvie CHAMVOUX (FAP)** souligne l'articulation entre la délégation des aides à la pierre et le plan logement d'abord, articulation rarement mise en avant par les EPCI.

Elle ajoute qu'un travail doit être entrepris sur le foncier des métropoles en particulier et sur le foncier des territoires tendus plus généralement. Il est nécessaire d'étudier l'ensemble des opportunités pour construire plus de logements.

En ce qui concerne le parc privé à vocation sociale, suite à l'étude, le partenariat entre l'ANAH, 3M et les associations se poursuit. Le poste de chargé de mission de l'Adages participe au montage d'opérations nouvelles en réhabilitation sur le social, voire le très social. Il s'agit à présent de capitaliser ce partenariat.

**Grégory FAYE (3M)** confirme que le travail sur le foncier concerne toutes les métropoles.

Aux assises du territoire, le maire/président a annoncé l'accélération des lots de logements en ZAC. Il a annoncé que plus de 8000 logements, sur 2 ans, sortiront de terre.

En ce qui concerne le recyclage urbain, un recensement avec la SERM / SA3M est en cours pour identifier les logements vacants.

Un travail est également en cours aussi avec la foncière de la Fondation Abbé Pierre et ADAGES sur les baux à réhabilitation pour créer des logements sociaux, notamment en MOI. C'est un exemple de travail partenarial intéressant.

**Bernard FABREGUETTES (FAS)** indique que la convention entre 3M et l'Etat sur le logement d'abord se termine en fin d'année, il souhaiterait qu'elle puisse être renouvelée, le sera-t-elle?

Il ajoute qu'une AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) existait dans le département de

l'Hérault. D'après lui, c'était un outil intéressant. Il veut savoir s'il existe une piste pour en créer une autre.

**Grégory FAYE (3M)** répond qu'il existe une volonté claire de 3M de poursuivre les actions entreprises dans le cadre du logement d'abord. Mais la métropole est dans l'attente des nouvelles orientations nationales.

Concernant l'AIVS, il existe une vraie nécessité de créer une nouvelle agence, reste à savoir quelle association serait susceptible de la porter.

**Bernard LEROY (3M)** ajoute qu'il existe une proposition d'Habitat et Humanisme. L'Etat veut consulter les acteurs. Il estime qu'il est en effet important que l'ensemble des acteurs (CAF, ETAT, CD, 3M) se coordonnent. Il réaffirme le soutien total de 3M. Il indique qu'une réunion est organisée en mai avec la DDETS et les acteurs. Il espère qu'en septembre, un choix sera arrêté.

**Isabelle RIGAUD (DREAL)** indique que si l'enjeu de pérenniser les actions entreprises dans le cadre du logement d'abord est bien identifié, le niveau national n'a pas encore arrêté ses nouvelles orientations.

### **3/ Bilan de la délégation des aides à la pierre de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.**

**Christophe BOURDEL (CAHM)** donne les éléments de contexte de la délégation des aides à la pierre.

**Marie BODENANT (CAHM)** présente le bilan de l'ancienne convention et les grands axes de la nouvelle.

#### **Echanges avec le bureau :**

**Sylvie CHAMVOUX (FAP)** interpelle sur les 70 logements réservés aux personnes en situation de handicap dans l'ancienne convention et 35 dans la nouvelle : existe-t-il un besoin si important ? Quid des pensions de famille et des logements de personnes en situation de précarité ?

**Marie BODENANT (CAHM)** répond que l'association CATAR de PEZENAS avait besoin de ces logements et que le besoin repéré est bien de 35. Concernant la pension de famille, il existe un projet sur l'ancienne gendarmerie, porté par AVH et Hérault Habitat.

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** félicite la CAHM des 5 % de PLAI adapté affichés dans les objectifs de la nouvelle convention. Il revient sur les objectifs sur le parc privé, non atteints dans l'ancienne convention, afin de savoir ce qui a été prévu sur la nouvelle.

**Marie BODENANT (CAHM)** répond qu'elle compte s'appuyer sur le partenariat avec les travailleurs sociaux et le travail effectué sur le bâti dégradé, notamment dans les petites communes. Elle veut mettre en place un plan d'action en direction des propriétaires bailleurs sur la question des logements vacants (incitation à conventionner...). Elle compte également travailler avec « Habitat logement du biterrois », une agence immobilière sociale. Il en est de même pour les copros (dispositif POPAC ...).

#### **4/ Demande d'agrément d'Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL du Grand Toulouse.**

**Thierry CHAUMIER (TOULOUSE METROPOLE)** introduit et présente le contexte de demande de création de l'OFS pour Toulouse Métropole.

**Géraldine CHALANCON (ESPACITE)** présente deux exemples d'opérations immobilières et le modèle économique (plan de financement, compte de résultat prévisionnel, ...) de l'OFS.

**Pascal COURCIER (EPFL GRAND TOULOUSE)** conclue sur l'apport de financement de l'EPFL à l'OFS.

##### **Echanges avec le bureau :**

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** revient sur la prévision de 700 logements en accession annuellement. Il note une baisse en PSLA et une prévision de BRS pour 200 logements. Quid des autres logements ? Notamment en PSLA ou d'autres pistes...

**Thierry Chaumier (TM)** indique le PSLA reste la cible, de l'ordre de 400 à 500 logements (objectif à terme). Il précise qu'il existe un autre mode : celui du logement à coût maîtrisé (spécificité toulousaine) mais qui n'est pas accession sociale au sens strict. Selon lui, le BRS est un outil intéressant et si l'engouement est au rendez-vous, la production pourra aller au-delà des 200 logements. Il estime que ce dispositif est l'avenir.

**Kévin HIDALGO (DREAL)** veut savoir si un partenariat est prévu avec d'autres OFS.

**Thierry CHAUMIER (TM)** répond par l'affirmative. Il existe une logique de portage métropolitain (en complémentarité avec les autres OFS existants). L'idée est de développer et de consolider l'outil. Il envisage de faire rentrer dans le cercle partenarial des bailleurs notamment. Il rajoute qu'un travail partenarial avec l'ESH est en cours.

**Géraldine CHALENCON (ESPACITE)** ajoute que l'OFS est un outil de la stratégie de produire des produits en accession plus sociale.

##### **Délibérations :**

Ne prend pas part : / EPF Occitanie, 3M

Contre : /

Abstention : / FAS

##### **Avis du bureau du CRHH :**

Le bureau CRHH donne un avis favorable à la demande d'agrément d'OFS de l'EPFL Grand Toulouse.

#### **5/ Demande d'agrément d'Organisme Foncier Solidaire de FDI Foncier Solidaire.**

**Mathieu MASSOT (Directeur FDI)** présente la structure FDI et les caractéristiques de fonctionnement de FDI Foncier Solidaire.

**Richard BERTHIAU (Secrétaire général FDI)** présente les opérations notamment à Mauguio

(34).

### Echanges avec le bureau :

**Kévin HIDALGO (DREAL)** s'inquiète du contexte actuel (coût des matériaux notamment) qui peut mettre à mal ce modèle économique.

**Mathieu MASSOT (FDI)** répond qu'il y aura un impact évident sur les opérations BRS, PSLA, accession libre... Que le risque existe dans ce contexte mais FDI travaille sur l'optimisation des coûts techniques et travaille main dans la main avec la collectivité. Il a bon espoir d'arriver à l'équilibre financier.

Il indique que les éléments sont pré-fléchés pour optimiser le coût technique.

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** demande le comparatif avec le LLS et le montant d'une location en libre pour un appartement T4 sur Mauguio.

**Mathieu MASSOT (FDI)** affirme que la valeur d'un T4 dépasse les 1000 euros sur le territoire. Il rajoute que le positionnement de FDI se doit d'être compétitif et inférieur au marché locatif actuel qui permet de cranter le BRS au regard du marché locatif du logement libre.

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** se pose la question du risque de concurrence avec les autres OFS.

**Mathieu MASSOT (FDI)** espère qu'il n'y en ait pas. Ce produit-là n'est pas une substitution à la production de logements sociaux. L'offre de FDI vient dans une complémentarité par rapport au PSLA. Il reconnaît qu'il faut être vigilant pour éviter la spéculation et que chacun doit avoir une déontologie. Il rappelle que FDI fonctionnera sur le réinvestissement, ce qui est garant d'un futur équilibre financier.

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** veut savoir si sur le moyen et long terme, il peut y avoir un équilibre financier aussi sur les projets d'acquisition/réhabilitation.

**Mathieu MASSOT (FDI)** répond que l'équilibre est plus délicat à trouver. Il relate les discussions avec l'EPF sur le sujet. Il ajoute que c'est un sujet regardé chez FDI et que les marges de manœuvre sont à imaginer.

**Sylvie CHAMVOUX (FAP)** évoque les 15 logements sociaux. Elle veut connaître la typologie de ces logements (PLAI, PLUS, ...). Elle souligne que le territoire est sous-doté en logement social et par conséquent, qu'il existe un besoin énorme

**Mathieu MASSOT (FDI)** répond qu'il y aura un équilibre 2/3- 1/3 sur les logements PLUS et PLAI. Et ajoute qu'il n'y a pas de PLS sur le projet de Mauguio.

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** veut connaître la proportion de PLAI adapté dans les objectifs.

**Mathieu MASSOT (FDI)** préfère ne pas répondre car il a un doute sur la réponse.

### Délibérations :

Ne prends pas part : /

Contre : /

Abstention : FAS

### Avis du bureau du CRHH :

Le bureau CRHH donne un avis favorable à la demande d'agrément OFS de FDI Foncier Solidaire

## **6/ Présentation du PLH de la communauté de communes du Coeur et Coteaux Comminges.**

**Alain FRECHOU (VP HABITAT DE 5C)** présente le contexte de mise en œuvre du premier PLH de la CC, issue de la fusion de 4 précédentes CC en 2017.

**Christian BOYER (BE URBALTERRE)** présente le PLH en détaillant les éléments de diagnostic et d'enjeux.

**Nadine LOZES (CC 5C)**, responsable du service aménagement, présente les éléments d'orientations et d'actions du PLH.

**Isabelle SAINT-PIERRE (DDT 31)** donne l'avis de l'Etat. Elle fait part des observations générales en mentionnant les points positifs et les points d'attentions par rapport au programme d'action (voir en annexe, l'avis transmis de la DDT 31).

### **Echanges avec le bureau :**

**Sylvie CHAMVOUX (FAP)** se demande pourquoi il n'y a pas de ligne budgétaire sur l'habitat indigne. Elle reprend la présentation de 5C qui évoque une prime pour la remise sur le marché de logement : elle veut savoir si c'est un travail mené avec les aides ANAH pour sortir du logement qui sera conventionné, social ou très social.

Elle se questionne aussi sur le montant de loyer de 7 euros/m<sup>2</sup> et le plafond du conventionnement ANAH...Elle approuve le dispositif du permis de louer.

Elle évoque la caution locative de 5C et veut savoir comment la Communauté de communes de 5C se positionne avec les dispositifs de garants dans le droit commun, elle veut savoir comment elle s'y substitue.

Elle s'interroge sur les publics très précaires : il n'y a pas de projet d'habitat adapté, ni de pension de famille.

Enfin, elle interpelle sur le fait que l'intermédiation locative présentée suppose des moyens humains mais qu'il n'y a pas de financement alloué.

**Nadine LOZES (CC 5C)** répond que c'est un affichage d'ambitions. Elle souligne que c'est un 1<sup>er</sup> PLH. Elle reconnaît la nécessité de se structurer et d'avoir les moyens avant d'agir sur l'habitat indigne (délibérations longues et ensuite études, repérage). Les actions ne peuvent donc se faire à court terme car la Communauté de communes de 5C n'a pas la possibilité de tout mener de front. Concernant l'aide/prime accordée, elle cible toutes personnes éligibles ou non sur les aides ANAH.

**Sylvie CHAMVOUX (FAP)** veut savoir s'il y a une contre partie de la prime.

**Nadine LOZES (CC 5C)** répond qu'il y aura une seule contre partie, celle de remettre le logement en ordre qualitatif, ce qui est par ailleurs demandé pour un dossier ANAH.

**Christian BOYER (URBALTERRE)** ajoute que le différentiel avec le parc privé est faible. La demande sociale se porte sur des logements privés, pas toujours confortables. Il note un écart faible entre le prix locatif de marché et le prix conventionné : il n'y a pas d'effet significatif, du coup.

**Nadine LOZES (CC 5C)** ne peut en dire plus pour le moment, sur la caution locative.

**Christian BOYER (URBALTERRE)** répond que ce sera un relais vers les différents dispositifs existants.

**Mélanie BAILLOT (ADIL 31)** précise que l'ADIL 31 est à leur disposition pour un éventuel partenariat pour apporter son expertise sur l'habitat indigne, l'information des bailleurs et locataires, ...

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** rebondit sur les observations des collègues de la DDT. Il évoque le manque de cohérence des actions mentionnées du PLH. Il veut en savoir plus sur la mise en œuvre du règlement particulier.

**Nadine LOZES (CC 5C)** répond que 5C est dans l'attente de l'avis du CRHH aussi pour avancer sur sa mise en œuvre. Elle informe que ce règlement est calqué sur celui l'OPAH RU de Saint Gaudens par type de public, de logement. Elle conclut que le premier qui sera fait portera sur l'aide aux communes pour la rénovation des logements.

**Sylvie CHAMVOUX (FAP)** rappelle que la FAP peut être aussi un partenaire sur l'habitat indigne notamment en octroyant une aide financière allouée pour les propriétaires modestes...

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** se demande pourquoi une échéance mentionnée à 2023/ 2024 (par exemple, pour la plateforme des jeunes).

**Nadine LOZES (CC 5C)** rappelle que la Communauté de communes de 5C est en attente de personnel et de compétence. Elle rassure le bureau sur le fait que, malgré tout, certaines actions pourront se réaliser avant 2024.

Concernant l'aire de grand passage, elle avance que le projet démarrera avant 2024, mais qu'il y a une phase d'acquisitions foncières à mener et un gros travail de médiation ensuite à accomplir. Elle promet d'être plus explicite dans les fiches actions.

Elle ajoute qu'il n'y a pas de déficit en terme d'hébergement/foyer sur les publics spécifiques. Elle reconnaît qu'il y aura un focus à faire dessus même si les besoins sont inexistant à l'heure actuelle.

#### **Avis du bureau du CRHH :**

Le bureau du CRHH donne un avis favorable à ce premier PLH de la Communauté de Communes de 5C avec une proposition de clause de revoyure à 2 ans. Lors de cette revoyure, il conviendra de présenter :

\* l'avancée de chacune des actions, en insistant sur le lien et la coordination de ces actions avec les dispositifs évoqués (opérations programmées, PVD / ORT...)

\* le règlement particulier évoqué dans le PLH

**Calendrier prévisionnel des prochains bureaux :**

Dates	Lieux
<b>Mardi 17 MAI 2022</b> <i>14h00-17H00</i>	Visioconférence

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



**Nicolas RASSON**