



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMPTE-RENDU

Montpellier, le 30 mai 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 17 mai 2022 à 13h30 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. Demande agrément OFS « Maisons Claires »
2. Demande agrément OFS Montpellier Méditerranée Métropole
3. Evaluation de la délégation des aides à la pierre du Grand Montauban
4. Bilan 2021 de l’activité des EPF d’Occitanie et perspectives 2022

1.

Participaient au bureau du CRHH :

RASSON Nicolas	DREAL Occitanie	MARECHAUX Philippe	EPFL Perpignan
RIGAUD Isabelle	DREAL Occitanie	VASSAS-MEJRI Claudine	3M
HIDALGO Kévin	DREAL Occitanie	COURCIER Pascal	EPFL Grand Toulouse
VENIEL LE NAVENNEC	USH Occitanie M&P	LE GOUET Bérangère	SICOVAL
Sabine		BRIGHI Stéphane	Région
FAYE GREGORY	3M	JOULLIE Magali	GMCA
LE GALLEE Aurélie	Occitanie Med Habitat	RENIER Xavier	URAF
BRAVO Marion	Perpignan Métropole	LAFENETRE Sophie	EPF Occitanie
COQUART Guillaume	EPF Occitanie		
ARCE Pablo	SICOVAL		
CALMET Catherine	SOLIHA		
ESTEVE Daniel	RODEZ AGGLO		
NEUMAN M.C	CD 31		
BOURGEAIS Xavier	Nîmes Métropole		
TABERLY Emilie	URHAJ		
SAINT-LUC Thierry	CAF		
LE GALLEE Aurélie	Occitanie Med Habitat		
LEROY Bruno	3M		
VENGUT Florence	SETE AGGLOPOLE		
PORTE Stéphanie	Action Logement		
CHADOURNE-FACON	DDT 82		
Lucie			

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

1/ Demande agrément OFS « Maisons Claires »

Patrick CLERGUES (Maisons Claires) présente la demande d'agrément OFS .

Echanges avec le bureau :

Stéphane BRIGHI (Région) souhaite connaître les modalités de gestion de la future copropriété.

Patrick CLERGUES (Maisons Claires) répond qu'il existe dans le groupe PROMOLOGIS, PROMOPYRENE, un syndic solidaire , l'idée est de le positionner dans le projet.

Kévin HIDALGO (DREAL) veut savoir s'il y a une pertinence à faire du logement en BRS dans la région de Castres-Albi, zone beaucoup moins tendue que sur le littoral ou encore Toulouse. Il veut savoir s'il existe un public potentiel.

Patrick CLERGUES (Maisons Claires) précise que la tension existe autour d'Albi et dans le centre-ville de Castres et qu'il y a déjà des dossiers en cours. Il ajoute qu'il existe un vrai marché pour les maisons individuelles autour d'Albi. Le but recherché est de permettre le parcours résidentiel et l'accession des locataires à la propriété. Le BRS permet de les solvabiliser au mieux.

Kévin HIDALGO (DREAL) questionne sur la temporalité de la demande d'agrément.

Patrick CLERGUES (Maisons Claires) répond qu'il y a une remise à plat des objectifs chez Maisons Claires et que 2025, c'est déjà demain, notamment sur le projet dans l'ancien où l'outil BRS sera déployé. Il y aura peut-être d'autres opportunités avant 2025.

Délibérations :

Ne prend pas part : 3M

Contre : /

Abstention : /

Avis du bureau du CRHH :

Le bureau CRHH donne un avis favorable à la demande d'agrément OFS de Maisons Claires.

2/ Demande agrément OFS Montpellier Méditerranée Métropole (3M)

Claudine VASSAS-MEJRI (VP 3M) présente la demande d'agrément d'OFS de 3M.

Echanges avec le bureau :

Isabelle RIGAUD (DREAL) note qu'il existe un certain nombre d'OFS agréés sur le territoire de la métropole. Elle voudrait savoir comment une complémentarité pourrait s'organiser.

Buno LEROY (3M) indique que l'OFS compte s'appuyer sur les ZAC principalement. 3M programme 400 logements par an en BRS et 4000 logements d'ici 10 ans. La métropole

compte notamment sur l'aménageur unique SERM-SA3M. Le maire-président de la métropole a évoqué une volonté de produire 8000 logements sur 2 ans (2022-2023). Ce choc de l'offre comprendra 20 % de logements dédiés à l'accession abordable (surtout en BRS).

Il précise qu'il existe une servitude de mixité sociale intégré au PLU de Montpellier, depuis mars 2022.

Les promoteurs/constructeurs pourront faire appel à l'OFS métropolitain ou tout autre OFS. Il informe vouloir éviter la concurrence dans les dossiers. Il précise que l'OFS métropolitain n'a pas les mêmes volumes que les autres OFS agréés dernièrement (50 logements/ an en moyenne).

Florence VENGUT (Sète Agglopoie) veut en savoir davantage sur l'accession abordable portée par 3M, et si, dans le cadre du BRS, l'accession abordable est garantie.

Bruno LEROY (3M) précise que tout est écrit dans la servitude de mixité sociale. Il indique que 20 % d'accession abordable sera imposé en plus de l'obligation d'avoir du logement social. A Montpellier et sur 8 communes de la métropole desservies par le tramway, 3M impose 50 % en BRS en secteur diffus et 80 % en ZAC. Il ajoute que 3M « pousse » au maximum l'usage de l'outil BRS.

Il précise que le BRS garantit la pérennité de l'occupation sociale dans le temps. Il informe que 3M ne veut pas imposer que du BRS, mais aussi du PSLA.

Il précise aussi que la spécificité de la démarche de demande d'agrément de 3M se traduit par la création d'une structure associative.

Délibérations :

Ne prend pas part : /

Contre : /

Abstention : /

Avis du bureau du CRHH :

Le bureau CRHH donne un avis favorable à la demande d'agrément OFS de Montpellier Méditerranée Métropole.

3/ Evaluation de la Délégation des Aides à la Pierre du Grand Montauban

Magali JOULLIE (Grand Montauban) présente le bilan de la précédente convention 2015-2021 et les perspectives de la nouvelle.

Lucie CHADOURNE-FACON (DDT de Tarn-et-Garonne) présente l'avis de la DDT :

« La convention de délégation des aides à la pierre du GMCA 2015-2020, objet du présent bilan a été signée alors que la politique locale de l'habitat était formalisée dans un Programme Local de l'Habitat 2008-2013 prorogé à plusieurs reprises. Du fait de ces prorogations, dues à l'intégration successive de plusieurs communes dans le périmètre, la lisibilité et la cohérence de cette politique n'étaient plus assurées.

Les travaux d'élaboration d'un nouveau PLH, approuvé le 13 décembre 2011, ont nécessité de prolonger d'une année supplémentaire la délégation.

Le bilan de la délégation s'avère positif. Les objectifs initiaux de la convention, extrapolés sur sa durée finale de 7 ans, ont été quantitativement tenus et même dépassés avec un taux d'agrément de 135 % des objectifs sur le parc public et un taux de conventionnement de 121 % de l'objectif sur le parc privé.

Le bilan qualitatif est également globalement satisfaisant avec, pour le logement public, une part d'agrément en PLAi proche de 30 %. 50 % des logements publics produits sur la période sont des T1 et T2, et leur part croissante dans la production montre une volonté d'offrir une réponse mieux adaptée aux caractéristiques des ménages. Un travail est à construire avec les opérateurs sur les délais de livraison.

Cette offre parc public est complétée par une intervention sur le parc privé, qui a été renforcée depuis juillet 2019 avec la mise en place sur l'ensemble du territoire de 2 programmes d'amélioration de l'habitat : une OPAH-RU sur l'hypercentre de Montauban et un PIG sur le reste du territoire du GMCA. Malgré ces opérations, on constate que la mobilisation des propriétaires bailleurs, affectée par la période COVID, reste inférieure aux objectifs de la convention de délégation. Il convient de relancer activement ces démarches et que la collectivité se saisisse pleinement des opportunités du programme Action Cœur de Ville pour amplifier les impacts de l'OPAH-RU.

Durant cette période de délégation, le service habitat du délégataire a structuré son organisation et des relations de travail stables et constructives se sont mises en place avec les services de l'État. Ce travail partenarial a notamment permis l'élaboration du nouveau PLH 2022-2028, intégrant les objectifs de l'article 55 de la loi SRU, à laquelle 3 communes de l'EPCI sont assujetties. Les objectifs de production ambitieux sont accompagnés par un dispositif d'aides augmentée devant permettre aux bailleurs d'équilibrer les opérations.

Au regard du bilan positif et dans ce contexte, l'État est favorable au renouvellement de la délégation. En effet la concordance des temporalités avec le nouveau PLH permettra à la délégation de jouer pleinement son rôle d'outil au service de la mise en œuvre d'une politique cohérente et structurée.

Le pilotage de la délégation, mis en place ces trois dernières années au travers de rencontres régulières entre services de l'État, délégataire et bailleurs, sera pérennisé et renforcé.

Dans ce cadre, l'État sera attentif au suivi des délais entre agrément et livraison, dont l'allongement constaté ces dernières années a des impacts sensibles sur le niveau de tension de la demande et, par conséquent, sur les objectifs de production pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU qui sont repassées à un objectif de 25 % de logements locatifs sociaux à partir de 2020.

Concernant le développement de l'offre locative en parc privé, un suivi resserré des objectifs OPAH-RU est attendu pour analyser les éventuelles difficultés et points de blocage de ce programme qui constitue par ailleurs la pierre angulaire de la politique de revitalisation portée dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville en cours sur le centre-ville de Montauban »

Echanges avec le bureau :

Isabelle Rigaud (DREAL) informe qu'au niveau national, qu'une enquête sur le sujet des livraisons a été diligentée et les résultats ont été publiés récemment. Il s'agira prochainement d'exploiter ces éléments.

4/ Bilan 2021 de l'activité des EPF d'Occitanie et perspectives 2022

Sophie LAFENETRE (EPF Occitanie) présente le bilan 2021 de l'activité de l'EPF Occitanie et les perspectives de l'année 2022.

Patrick MARECHAUX (EPFL Perpignan) présente le bilan 2021 de l'activité de l'EPF Occitanie et les perspectives de l'année 2022.

Pascal COURCIER (EPFL Grand Toulouse) présente le bilan 2021 de l'activité de l'EPF Occitanie et les perspectives de l'année 2022.

NB : Elizabeth ROZENTAL (EPFL Grand Montauban) et Alexandre MONOURY (EPFL Castres-Mazamet) n'ont pas pu prendre part au bureau du jour.

Ils présenteront leurs bilans 2021 respectifs et leurs perspectives, lors du prochain bureau CRHH, le mardi 14 juin 2022.

Calendrier prévisionnel des prochains bureaux :

Dates	Lieux
Mardi 14 JUIN 2022 14h00-17H00	Visioconférence

Le Directeur de l'Aménagement
de la DREAL Occitanie



Nicolas RASSON