



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMPTE-RENDU

Montpellier, le 04 juillet 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 14 juin 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. Point d'étape sur l'élection de la co-présidence du CRHH (suite au bureau spécial du 12 avril 2022)
2. Présentation des points conseil budget (PCB) : outil de lutte contre le surendettement utile à la prévention des expulsions locatives
3. Bilan 2021 et perspectives 2022 des EPFL Montauban et EPFL du Tarn
4. Demande agrément MOI « fédération compagnonnique régionale Occitanie »
5. Demande agrément MOI « association Albert Peyriguère »
6. Demande agrément OFS CDC Habitat
7. Extension de compétences et demande agrément OFS Toit Girondin
8. Projet de fusion ACM- SERM (Montpellier Méditerranée Métropole)
9. Plan Initiative Copropriétés (PIC) régional (5 départements)

Participaient au bureau du CRHH :

RASSON Nicolas	DREAL Occitanie	CAUSSE Emilie	Rodez Agglo
RIGAUD Isabelle	DREAL Occitanie	VASSAS-MEJRI Claudine	3M
HIDALGO Kévin	DREAL Occitanie	LE GOUET Bérangère	SICOVAL
CLASTRE Fabrice	DREAL Occitanie	BRIGHI Stéphane	Région
VENIEL LE NAVENNEC Sabine	USH Occitanie M&P	JOULLIE Magali	GMCA
FAYE GREGORY	3M	RENIER Xavier	URAF
LE GALLEE Aurélie	Occitanie Med Habitat	CLEROUX Catherine	DREETS
BRAVO Marion	Perpignan Métropole	PELISSON Eric	Commissaire lutte pauvreté
COQUART Guillaume	EPF Occitanie	FINE Eric	FAPIL
ARCE Pablo	SICOVAL	CAVAILLE Jean	Béziers
CALMET Catherine	SOLIHA	BOL Gérard	DDTM 34
BOURGEAIS Xavier	Nîmes Métropole	PERSONNIC Sophie	DDT 31
TABERLY Emilie	URHAJ	GLEYZON Cécile	DREETS
SAINT-LUC Thierry	CAF	FERRANTE Julie	Béziers Méditerranée
LEROY Bruno	3M	MOLLARD Elodie	
CHAMVOUX Sylvie	FAP	SANCHEZ Olivier	MESOLIA – Toit Girondin
JOULIE Magali	GMCA	CORNILLON Damien	EPF
FABREGUETTES Bernard	SIAO 34 et FAS	VENGUT Florence	Sète Agglo
GHANEM Alexandre	DREETS	MARMET Lea	CC Petite Camargue
FABRE J.M	VP CD 31	CHASSARY	CD 30
		ROUCAN Noëlle	CD 31

BAILLOT Mélanie	Union Régional ADIL	VASSEUR Corinne	CD 32
VERTICCIONE Kévin	Hérault Méditerranée	LOYRION Catherine	Ales Agglomération
LAINÉ Bastien	Anah	CALMELS Patricia	SICOVAL
BOURGEAIS Xavier	Nîmes Métropole	VASSEUR Karine	TM

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

1/ Point d'étape sur l'élection de la co-présidence du CRHH

Nicolas RASSON (DREAL) rappelle l'évolution de la gouvernance du CRHH issue de la loi 3DS. Cette évolution a été annoncée en CRHH plénier et présentée plus en détails lors du bureau CRHH spécial du 12 avril.

Les candidatures à la co-présidence du CRHH devaient être déposées au 10 juin. Or, aucun candidat ne s'est fait connaître à cette date. La période, marquée par les élections nationales, n'a sans doute pas été propice à l'émergence de candidatures.

Aussi, un planning desserré est proposé : dépôt des candidatures jusqu'au vendredi 7 octobre, divulgation des candidats lors du bureau du mardi 11 octobre et vote en présentiel lors du bureau du 15 novembre.

Echanges avec le bureau :

Claudine VASSAS-MEIJRI (3M) prend note de la décision de la DREAL.

Jean-Michel FABRE (HSO) dit que c'est une bonne décision de se donner un peu de temps. Ce point de gouvernance nécessite de prendre du temps à sensibiliser les élus, de construire les choses : la période n'était effectivement pas la plus propice.

2/ Présentation des points conseils budget

Eric PELISSON (Commissaire à la lutte contre la pauvreté) indique que la lutte contre la pauvreté est une politique publique qui découle de la loi contre les exclusions adoptée en 1998. Elle comprend 5 axes dont l'accès à l'hébergement et au logement, qui fait partie de l'accès général au droit. Les points conseils budget (PCB) sont un des dispositifs phares de cet axe. Il souligne que c'est un outil important à connaître pour sortir de l'endettement, outil qui a fait ses preuves. Malheureusement il est souvent utilisé trop tard.

Catherine CLEROUX (DREETS) présente le dispositif, en insistant sur les différents axes suivants : la généralisation des PCB, le public cible et les missions des PCB, le lien avec les partenaires, les principaux impacts.

Echanges avec le bureau :

Eric FINE (FAPIL) veut en savoir plus sur les exigences du cahier des charges et les amplitudes horaires. Il revient sur les 15 000 euros, évoqués dans le diaporama, de garantie financière apportée par le label qui peut-être peu et beaucoup à la fois.

Catherine CLEROUX (DREETS) répond que les amplitudes horaires doivent être adaptées à l'accueil des personnes, notamment pour les personnes en emploi. Elle ajoute que les actes métier sont

abordés dans le cahier des charges.

Elle informe que les 15 000 euros sont forfaitaires et par an mais concède qu'ils ne reflètent pas la réalité du fonctionnement réel.

Fabrice CLASTRE (DREAL) s'étonne du lien pas toujours effectif entre les CCAPEX et la Banque de France.

Catherine CLEROUX (DREETS) acquiesce sur ce manque de synergie dans certains territoires et indique que les CCAPEX doivent travailler avec les PCB en amont, dès que des fragilités financières sont identifiées. Il faut mieux faire connaître le dispositif, d'où notamment cette communication en CRHH.

Mélanie BAILLOT (ADIL'O) veut savoir si une CCAPEX peut demander au PCB de recontacter la personne.

Catherine CLEROUX (DREETS) répond que ce n'est pas possible car c'est la personne qui doit être volontaire pour aller vers le PCB.

Fabrice CLASTRE (DREAL) ajoute que dans la décision de la CCAPEX, cela peut être proposé.

Catherine CLEROUX (DREETS) informe qu'une liste régionale de PCB avec leurs coordonnées existe.

Nicolas RASSON (DREAL) voudrait connaître le volume d'activité depuis 3 ans.

Catherine CLEROUX (DREETS) indique qu'une enquête de la DGCS est en cours. La collecte de données se termine à la fin du mois. Elle permettra d'avoir une vision sur les 3 ans de labellisation. Les chiffres régionaux seront également accessibles.

3/ Bilan de l'activité de l'EPFL du TARN et les perspectives 2022.

Alexandre MONOURY (EPFL du Tarn) présente le bilan 2021 et les perspectives 2022 de l'EPFL.

Echanges avec le bureau :

Fabrice CLASTRE (DREAL) veut savoir dans quelle catégorie (logement ou développement économique) sont les boutiques éphémères.

Alexandre MONOURY (EPFL du Tarn) informe que la boutique n°2 a été acquise sous l'angle « développement économique » mais la rétrocession se fera sous les deux angles, par conséquent, le portage sera modifié. Il révèle que le taux de portage est à 0.

Sylvie SCHAMVOUX (FAP) veut en savoir plus sur la dernière opération présentée avec des loyers adaptés. Elle demande si c'est un logement conventionné en loyer social.

Alexandre MONOURY (EPFL du Tarn) répond par la négative. Ce loyer adapté s'adressera, pour cet exemple, au preneur du commerce en rez de chaussée, pour l'inciter à prendre le logement au-dessus avec un loyer un peu inférieur au marché privé.

Fabrice CLASTRE (DREAL) veut en savoir plus sur les acquisitions de l'EPFL et cette volonté de tout effectuer en fonds propres.

Alexandre MONOURY (EPFL du TARN) indique que c'est une volonté des élus. Les premiers achats se sont fait toutefois en empruntant. Il révèle que l'EPFL a une masse salariale faible, que les EPCI ont du personnel pour la gestion locative donc en cas d'acquisition, les collectivités ne paient que

les coûts de portage (notaire, géomètre, travaux ...). Il évoque une éventualité de recourir au crédit sur les grosses ZAC.

Fabrice CLASTRE (DREAL) veut en savoir davantage sur les 16 parcelles acquises (pourquoi faire, la durée de portage, pistes ...).

Alexandre MONOURY (EPFL du Tarn) répond que les portages sont de 4, 8 ou 12 ans. Il mentionne les différentes acquisitions en développement économique avec l'arrivée de l'autoroute ou acquisition en centre-ancien pour la redynamisation, pour l'année 2021.

4/ Demande agrément MOI « fédération compagnonnique régional »

Chantal TERESAK (DREAL) présente les caractéristiques du projet du demandeur (financement, composition du projet ...)

Michel ANDRIEU (Fédération Compagnonnique Régional) complète la présentation de Chantal TERESAK, avec notamment des plans et une vidéo du foyer à Plaisance du Touch (31).

Echanges avec le bureau :

Eric FINE (FAPIL) constate que le projet est subventionné à 80 %. Il regrette que ça ne soit pas le cas pour les autres projets d'habitat très social et évoque le « parcours du combattant » en amont. Il ne doute pas de l'utilité du projet présenté.

Michel ANDRIEU (Fédération Compagnonnique Régional) souligne que certaines subventions sont des projections et que le montant important de la subvention du conseil régional est justifiée par le volet « formation », présent dans le projet.

Stéphane BRIGHI (Région) voudrait se mettre en relation avec Monsieur ANDRIEU (fédération compagnonnique) sur la partie Logement du projet.

Sylvie SCHAMVOUX (FAP) veut savoir s'il existe de la colocation car le delta entre le nombre de logements et le nombre de jeune accueillis est important.

Michel ANDRIEU (Fédération Compagnonnique Régional) indique que cela est dû à l'alternance.

Emilie TABERLY (URHAJ) précise que c'est effectivement le volet « formation » qui explique le montant important de la subvention régionale.

Eric FINE (FAPIL) s'interroge sur l'évaluation de l'équilibre d'exploitation de l'opération, sur ce qui est pris en compte (l'ensemble des activités du site ou du foyer).

Michel ANDRIEU (Fédération Compagnonnique Régional) répond que les deux volets sont étudiés.

Délibérations :

Ne prend pas part : 3M, URHAJ

Contre : /

Abstention : /

Avis du bureau du CRHH :

Le bureau CRHH donne un avis favorable à la demande d'agrément MOI de la Fédération Compagnonnique

5/ Demande agrément MOI « Association Peyriguère »

Chantal TERESAK (DREAL) présente les caractéristiques du projet situé dans les Hautes-Pyrénées et les différents avis favorables des DDT, DDETSPP, DHUP ainsi que le point de vigilance pointé par cette dernière, sur une possible tension financière à moyen terme due à la réalisation du site de Bordères.

Corinne LARMITOU (Directrice), accompagnée de **Mesdames MARCOU (comptable)** et **SCHNEIDER (conseillère)**, fait une présentation synthétique des caractéristiques du projet.

Echanges avec le bureau :

Sylvie CHAMVOUX (FAP) demande si le projet prévoit la création de nouvelles places.

Corinne LARMITOU (Directrice) précise que c'est une nouvelle répartition des 95 places entre les différents sites et non une création.

Sylvie CHAMVOUX (FAP) veut savoir si l'association a envisagé un CHRS « hors les murs », en diffus.

Corinne LARMITOU (Directrice) répond que ce n'est pas une action envisagée à ce jour. L'association préfère pour l'instant investir sur l'AVDL et l'IML, mais cela reste néanmoins envisageable.

Fabrice CLASTRE (DREAL) veut revenir sur le point de vigilance notifiée par la DHUP sur le site de Bordères.

Madame MARCOU (expert-comptable) explique qu'ils n'ont pas eu recours à des emprunts relais auprès des banques et que les financements de l'ANAH arriveront en fin de parcours. Elle se veut rassurante sur la trésorerie et l'exploitation.

Madame SCHNEIDER (Conseillère) assure que les banquiers sont au courant.

Délibérations :

Ne prend pas part : 3M, FAP

Contre : /

Abstention : /

Avis du bureau du CRHH :

Le bureau CRHH donne un avis favorable à la demande d'agrément MOI à l'association Albert Peyriguère.

6/ Demande agrément OFS « CDC Habitat »

David ANOUSSINE (CDC Habitat Social), présente le groupe CDC, le fonctionnement et l'organisation de l'OFS. Il détaille les premières opérations identifiées en Occitanie que sont Blagnac, Toulouse et Montpellier, très différentes les unes des autres.

Jean RIBO (CDC Habitat Social) présente à son tour, la structuration du financement de l'OFS.

Echanges avec le bureau :

Nicolas RASSON (DREAL) veut en savoir plus sur un éventuel travail avec les autres OFS à Montpellier ou Toulouse.

David ANOUSSINE (CDC Habitat) répond qu'à Montpellier, ils travailleront avec l'OFS métropolitain en priorité mais avec leur propre OFS si la métropole ne veut pas travailler sur certaines opérations. CDC Habitat donne la priorité aux « spécificités » locales.

Il rappelle qu'ils sont adhérents de l'OFS Occitalys, porté par les Chalets. Il précise que la priorité est aussi de travailler avec eux. Il ajoute que le travail avec les partenaires est primordial. L'objectif de l'OFS « maison » est de servir sur les territoires où il n'existe pas d'OFS.

Fabrice CLASTRE (DREAL) veut revenir sur l'objectif annoncé, il s'interroge sur les chiffres donnés, quelque peu ambitieux.

Jean RIBO (CDC Habitat) précise que le nouvel outil BRS permet de créer des partenariats avec les collectivités. Il ajoute que l'objectif des 100 logements est tout à fait atteignable. L'idée est de se rapprocher des OFS métropolitains. Il affirme que des OFS-type existe dans d'autres régions du Groupe, ce qui permet aux équipes-support d'avancer sur des projets, avant même d'avoir l'agrément. C'est un outil qui donne des leviers.

David ANOUSSINE (CDC Habitat) affirme que l'objectif de 100 logements est sur les trois premières années, et au-delà de la centaine à plus long terme.

Délibérations :

Ne prend pas part : /

Contre : /

Abstention : 3M

Avis du bureau du CRHH :

Le bureau CRHH donne un avis favorable à la demande d'agrément OFS à CDC Habitat Social

7/ Demande agrément OFS «Toit Girondin »

Fabrice CLASTRE (DREAL) indique que c'est un bailleur qui intervient en région Nouvelle Aquitaine, qui demande une extension de son périmètre de compétence en Occitanie, ainsi qu'une demande d'agrément OFS.

Olivier SANCHEZ (Toit Girondin) présente aux membres du bureau, le Groupe SOIKOS la maison mère, la coopérative Toit Girondin ainsi que ses gouvernance et fonctionnement, puis expose les motivations des deux demandes formulées.

Echanges avec le bureau :

Fabrice CLASTRE (DREAL) veut savoir si les chiffres annoncés portent sur le BRS en neuf ou si du BRS sur le parc existant est envisagé.

Olivier SANCHEZ (Toit Girondin) répond qu'il s'agit de BRS en neuf. Il n'existe pas de vente HLM en BRS : le cadre juridique est en cours d'étude. Néanmoins, cela devrait démarrer sur Bordeaux d'ici la

fin de l'année. Le parc en Occitanie est plus récent qu'en Nouvelle Aquitaine mais rien interdit de le faire par la suite.

Kévin HIDALGO (DREAL) veut connaître la perception des élus vis à vis du produit BRS.

Olivier SANCHEZ (Toit Girondin) informe que les élus commencent à en entendre parler et en ont compris l'intérêt. L'opération présentée de Bruges (33) permet d'accélérer le processus d'appropriation.

Il fait part de demande de vente HLM exclusivement en BRS voulu par les élus. Il évoque la nécessité d'accompagner les élus. Il promet un bel avenir aux réalisations en BRS.

Fabrice CLASTRE (DREAL) s'interroge sur la complexité des actes notariés et la demande d'expertise requise.

Olivier SANCHEZ (Toit Girondin) répond par l'affirmative. Les actes doivent contenir des clauses spécifiques. Tous les notaires ne s'y intéressent pas nécessairement même si la majorité en ont entendu parlé. Les OFS ont la main sur ces clauses spécifiques (non spéculation, ...) et doivent travailler main dans la main avec les notaires.

Kévin HIDALGO (DREAL) veut en savoir davantage sur les commissions d'attribution mises en place.

Olivier SANCHEZ (Toit Girondin) prend l'exemple de ce qui a été mis en place à Bruges (33) où il y a eu beaucoup plus de demandes que d'offres. Il s'agit pour lui, d'assurer une certaine transparence dans l'instruction et sélection des dossiers, et prendre en compte les demandes des collectivités. Il reprend l'exemple de ce qui se fait dans les logements locatifs. Il conclue par la nécessité de mettre en place des mécanismes pour être égalitaire et disposer d'une traçabilité.

Délibérations :

Ne prend pas part : 3M,

Contre : /

Abstention : /

Avis du bureau du CRHH :

Le bureau CRHH donne un avis favorable à la demande d'extension de compétences et d'agrément OFS à Toit Girondin.

8/ Projet de fusion ACM-SERM

Cédric GRAIL (SERM/SA3M) présente la nouvelle société de coordination ALTEMED, qui réunit ACM, SERM et SPL, ainsi que la stratégie commune.

ALTEMED (aménagement, logement, transition énergétique méditerranée) comprend trois métiers (logement, énergéticien, aménageur).

La création de cette société de coordination doit permettre de faire converger les politiques publiques et de mutualiser les moyens. La création d'une unité de commandement unique a été voulue par le président de la métropole.

Gérard BOL (DDTM 34) approuve le rapprochement des trois entités. Il souligne la mise à plat de deux projets stratégiques (SERM / ACM). Il y voit un effet de levier dans la relance du logement dans la métropole et au-delà dans le département.

Echanges avec le bureau :

Nicolas RASSON (DREAL) veut connaître la date effective du régime de croisière

Cédric GRAIL (SERM/SA3M) précise qu'ils sont déjà en régime de croisière avec un organigramme opérationnel et un fonctionnement déjà en marche.

Fabrice CLASTRE (DREAL) souhaiterait des précisions sur les perspectives d'agrément LLS en 2022.

Cédric GRAIL (SERM/SA3M) précise que le chiffre des livraisons ne sera pas bon, et non le chiffre des agréments. Il évoque le projet urbain du quartier de la Mosson à Montpellier, où les livraisons seront en baisse du fait des choix effectués lors des mandatures précédentes. Il annonce à moyen et long terme, des chiffres ambitieux.

Sylvie CHAMVOUX (FAP) veut savoir si la métropole va prioriser les relogements dans le quartier de La Mosson, cette année.

Cédric GRAIL (SERM/SA3M) précise que c'est déjà en cours, comme dans le cadre de la démolition de la tour Assas, dans le cadre de l'ANRU.

9/ Plan Initiative Copropriétés régional

Fabrice CLASTRE (DREAL) rappelle que le bureau CRHH est l'instance de pilotage du Plan Initiative Copropriétés (PIC) régional : 5 départements (PO, Hérault, Gard, Aude et Haute-Garonne) sont concernés, soit 12 communes.

L'objet de ce comité est de faire ressortir les bonnes pratiques et points de blocage et d'actualiser la liste des copropriétés identifiées sur les territoires déjà inclus dans le PIC régional, voire sur de nouvelles communes, comme Agde.

Nabil ZOUARI (DDTM 34) indique que pour l'Hérault, 50 copropriétés sont concernées, soit 2500 logements, dont presque un millier rien qu'aux Cévennes, à Montpellier.

Les territoires de Sète, Lunel et Béziers émergent également au niveau régional.

Il informe qu'un ajout dans cette liste est identifié, avec 23 copropriétés composées de 170 logements situés à Agde qui entrerait dans le PIC régional.

Jean CAVAILLE (Béziers Méditerranée) demande l'ajout de 8 nouvelles copropriétés de son territoire à la liste initiale.

Fabrice CLASTRE (DREAL) voudrait savoir s'il y a eu des diagnostics flashs sur chacune des copro et si un bilan (travaux, ...) des copropriétés de la liste initiale peut être présenté.

Jean CAVAILLE (Béziers Méditerranée) indique qu'il y a bien eu des diagnostics réalisés mais qu'il n'y a pas eu d'avancées significatives pendant 2 ans. Néanmoins, des perspectives de travail intéressantes se dessinent : ainsi Promologis a proposé de travailler avec la collectivité sur ces copropriétés dans les années à venir.

Nabil ZOUARI (DDTM 34) précise qu'il y a un travail avec les territoires sur les copros qui devraient sortir de la liste.

Florence VENGUT (Sète Agglopoie) précise que la ville et SAM travaillent de manière conjointe sur la synergie des différentes politiques (OPAH RU, dispositifs copro en centre ancien...). Elle évoque le travail tripartite de la ville, l'agglo et Promologis sur les copros identifiées. Enfin elle demande d'intégrer 12 copros dans le PIC.

Kévin VERTICCIONE (Hérault Méditerranée) présente les caractéristiques d'Agde, les dispositifs mobilisés (ACV, NPNRU, POPAC) et détaille aux membres du bureau les caractéristiques des 3 copropriétés identifiées à ajouter.

Christophe CASSAN (DDT 31) précise que le PIC régional et national, concerne uniquement le territoire de Toulouse Métropole. Concernant le PIC régional, ce sont 9 copropriétés et 1300 logements inscrits à la liste.

Karine VASSEUR (TM) présente les avancées depuis 3 ans sur les 5/6 copros et la demande d'ajout d'une copro supplémentaire à la liste, celle de Pelleport à Toulouse.

Fabrice CLASTRE (DREAL) précise qu'il n'y a pas eu de demande d'ajout à la liste dans les PO, Aude et Gard. Il informe également qu'il n'a pas de retours probants quant aux avancées du traitement des copropriétés inscrites dans la liste dans ces mêmes territoires.

Bastien LAINE (ANAH) indique que le suivi des copropriétés se fait sur un temps long. Il est normal de faire un point d'étape et de faire évoluer la liste. Il est important de savoir pour l'ANAH où en est l'opérationnel avec ses partenaires tels qu'Action Logement.

Fabrice CLASTRE (DREAL) ajoute qu'une réunion du réseau du PIC Régional sera organisée à la rentrée pour les collectivités. Il s'agira d'aborder les bonnes pratiques et les sujets d'expertise inhérents.

Léa MARMET (CC Petite Camargue) présente les spécificités d'une copro dégradée sur un secteur QPV à Vauvert et les avancées de traitement de celle-ci. Elle indique que la principale difficulté rencontrée se trouve dans les relations compliquées avec le syndic.

Xavier BOURGEOIS (Nîmes Métropole) présente les spécificités de la copro des Grillons à Nîmes tout en spécifiant que le dossier avance de façon très encourageante.

La liste des copropriétés inscrites au PIC régional sera donc actualisée avec les éléments présentés en séance.

Calendrier prévisionnel des prochains bureaux :

Dates	Lieux
Mardi 05 JUILLET 2022 <i>10h00-16H00</i>	BARBAIRA (11)

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

Nicolas RASSON