



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## COMPTE-RENDU

Montpellier, le 18 octobre 2022

**Affaire suivie par :** Kévin HIDALGO  
DREAL – Direction Aménagement  
kevin.hidalgo@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 11 octobre 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. Annonce des candidatures pour la co-gouvernance du CRHH
2. Demande d'agrément de l'observatoire local des loyers de Nîmes Métropole
3. Demande d'agrément d'Organisme Foncier Solidaire (OFS) de STON
4. Présentation de la Règlementation Environnementale des bâtiments neufs RE 2020
5. Appel à Projet régional du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL)
6. Programmation 2022 LLS
7. Retours des membres du bureau sur le congrès HLM 2022 de Lyon
8. Calendrier 2023 des bureaux CRHH

Participaient au bureau du CRHH :

RASSON Nicolas	DREAL Occitanie	CALMET Catherine	Soliha Occitanie
CLASTRE Fabrice	DREAL Occitanie	BOURGEAIS Xavier	Nîmes Métropole
EL-KHAMKHOUMI Naïma	DREAL Occitanie	BARBA ELEA	CA Sicoval
HIDALGO Kévin	DREAL Occitanie	TABERLY Emilie	URHAJ
VENIEL LE NAVENNEC Sabine	USH Occitanie M&P	JOSIEN Christophe	SIAO TOULOUSE
LE GALLEE Aurélie	Occitanie Med Habitat	FERRANTE Julie	CABM
ROUCAN Noelle	CD 31	LE GOUET Béangère	SICOVAL
COQUART Guillaume	EPF Occitanie	NEUMAN Marie Christine	CD 31
CHEVALIER Kathy	Perpignan Métropole	VUCHER Audrey	URIOPSS
ROUCAN Noëlle	CD 31	JOULLIE Magalie	GMCA
ESTEVE Daniel	RODEZ AGGLO	LOYRION Catherine	Ales Agglo
BAILLOT Mélanie	ADIL 31	VIGNAU Valérie	SICOVAL
CHAPUIS Hélène	URHAJ	FABRE JM	USH Occitanie
LEROY Bruno	3M	RENIER Xavier	URHAF
BAILLOT Mélanie	URHAJ / ADIL	CHERCHI Eva	Ales Agglo
CAMPAGNE Nicolas	CD 34	BERCOT Muriel	Région
PORTE Stéphanie	AL	MARTY Carine	CA du Pays de l'Or
GLEYZON Cécile	DREETS	FERRE	
NEUMAN MC	CD 31	ROUCAN Noëlle	CD31
		EDVOKIMOFF Thierry	OMH

ARCE Pablo	SICOVAL	VINCENT Pascale	ADIL
VERGNES Christine	Région Occitanie	BOURGEAIS Xavier	Nîmes Métropole
ESTEVE Daniel	Rodez Agglo	FABREGUETTES Bernard	FAS
JOULLIE Magali	GMCA	LE GOUET Bérange	EPF
AUDOYNAUD Francine	CD 82	GARCIA Ghislain	OFS STON
BERNABEU Agnès	DDTM 30	GASPAROTTO Cyril	OFS STON
COTASUS Géraldine	CAHM	PREVOST	
SENNEDOT Emmanuelle	CABM	CHAUGNON Dorothée	
SEGRESTIN Olivier	CA Muretain	CORBEL Pascale	CD 31
LAURENT Vincent		RUIZ de Galarreta	
CAUSSE Emeline	Rodez Agglo	SIMOENS Céline	EPF

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

## 1/ Annonce des candidatures pour la co-gouvernance du CRHH

**Nicolas RASSON (DREAL)** informe les membres des candidatures de 4 candidats à l'élection de la co-présidence du CRHH.

Il s'agit par ordre d'arrivée de :

- **Valérie ABADIE-ROQUES** : Conseillère départementale en charge de l'habitat au Conseil Départemental de l'Aveyron.
- **Thierry MASCARAQUE** : Vice-président délégué à l'habitat et au cadre de vie à Carcassonne Agglo.
- **Marie PIQUE** : Vice-présidente déléguée aux solidarités, services publics et vie associative à la Région
- **Anthony MELIN** : Vice-président en charge de l'habitat à l'Agglomération du Pays de l'Or

Il évoque les échéances à venir :

- mardi 25 octobre : La DREAL transmettra les modalités de vote par correspondance et matériel aux membres du 1er collège (courrier).
- jeudi 27 octobre à 17h : Proposition d'un **échange en visio** entre les candidats et les membres du 1er collège.
- jeudi 10 novembre : Date limite du vote par correspondance à transmettre à la DREAL Montpellier (pour les personnes ne pouvant se rendre à Carcassonne, le mardi 15 novembre) : DREAL/Direction de l'aménagement – Kévin Hidalgo - 520 allée Henri II de Montmorency - 34 000 Montpellier
- > mardi 15 novembre : Vote en présentiel et dépouillement des suffrages à Carcassonne (Lac de la Cavayère).

## 2/ Demande d'agrément de l'Observatoire Local des Loyers de Nîmes Métropole

**Pascale VINCENT (Agence Départementale d'Information sur le Logement - ADIL 30)** présente la demande d'agrément en tant qu'Observatoire Local des Loyers (OLL) de Nîmes Métropole.

En préambule, elle évoque le réseau national des OLL et la méthodologie commune sur laquelle il repose (connaissance du marché locatif de manière homogène, évaluation des politiques publiques, amélioration de l'information au public).

Elle revient sur l'historique de la structure :

- 2005 : création de l'observatoire des loyers du parc privé à la demande des bailleurs sociaux.
- 2015 : intégration au réseau des observatoires locaux des loyers.
- 2022 : formulation de la demande d'agrément.

L'Observatoire couvre 39 communes de la CA de Nîmes Métropole avec 4 zones d'observation confirmées par un modèle économétrique (iso loyers) :

- \* 3 zones infra-nîmoises ;
- \* 1 zone regroupant les 38 autres communes de l'agglomération.

Les différentes étapes réalisées par l'ADIL, dans le processus de fabrication des résultats :

- \* la collecte (auprès des professionnels de l'immobilier + enquête auprès de 15 000 logements) – 1 logement sur 4 observés.
- \* le formatage pour corriger les données hétéroclites.
- \* l'enrichissement pour compléter les données non disponibles (par exemple, l'époque de construction).
- \* le contrôle local.
- \* le contrôle national et pondération par l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement).
- \* l'analyse (vérification que les loyers correspondent au modèle économétrique) : elle permet d'analyser la dispersion des loyers qui rend compte de la diversité du parc.
- \* La publication.

NB : Le loyer médian d'un appartement sur la ville de Nîmes se situe à 9,8 € / m<sup>2</sup>. Le réseau des observatoires permet de se comparer par rapport aux autres zones observées (Sète, Montpellier, Toulouse).

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

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** se demande pourquoi les 38 autres communes (hors Nîmes) sont intégralement regroupées en une seule et même zone, alors que celles-ci présentent des disparités entre elles (exemple : le delta de niveau de loyers).

**Pascale VINCENT (ADIL)** répond que le volume des loyers péri-urbains n'est pas suffisant pour une observation plus fine, d'où cette large zone.

### **Délibérations :**

Ne prend pas part : Nicolas CAMPAGNE (CD 34)

Contre : /

Abstention : /

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

Le bureau CRHH donne un avis favorable à la demande d'agrément de l'ADIL en tant qu'observatoire local des loyers de Nîmes Métropole.

## **3/ Demande d'agrément d'Organisme Foncier Solidaire (OFS) de la SCIC STON**

**Cyril GASPOROTTO (STON)** présente la demande d'agrément (Cf. la présentation)  
Il présente le statut des sociétés-mères du futur OFS qui sont des SACICAP (statut coopératif).

Il précise les secteurs d'intervention recherchés en zone tendues que sont la métropole de Toulouse, le SICOVAL, le Muretain mais aussi les zones non tendues du département de l'Aveyron tels que Rodez Agglomération.

Globalement, ce seront surtout les départements de l'ex-région Midi-Pyrénées qui seront privilégiés.

Il évoque les missions sociales et environnementales pour l'amélioration de l'habitat portées par le groupe PROCIVIS.

Il informe que l'objectif de production est évalué à environ 590 logements BRS sur 10 ans

Il indique les premières opérations identifiées se trouvent en Haute-Garonne : Castanet-Tolosan (permis purgé), Toulouse (permis purgé) et Portet-sur-Garonne.

Il informe que les résultats sont réinvestis dans les fonds propres pour produire de nouvelles opérations.

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

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** demande comment sont envisagées les collaborations avec les autres OFS, notamment celui de la métropole de Toulouse.

**Cyril GASPARTO (STON)** répond que la collectivité de Toulouse Métropole (membre de la SACICAP Toulouse Pyrénées) a validé le projet d'OFS STON en conseil d'administration. Il est confiant quant au fait que le marché de l'accession à la propriété sur Toulouse est assez vaste pour tous les opérateurs. Il rajoute qu'un travail existe aujourd'hui et se fait main dans la main pour aller dans la même direction.

#### **Délibérations :**

Ne prend pas part : Nicolas CAMPAGNE (CD 34)

Contre : /

Abstention : Bernard Fabreguettes (FAS)

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

Le bureau CRHH donne un avis favorable à la demande d'agrément de la SCIC STON.

### **4/ Présentation de la Réglementation Environnementale des bâtiments neufs RE 2020**

**Loïc CARIO (DREAL)** présente le point d'information (cf diaporama joint).

Le secteur du bâtiment représente près de 50 % de la consommation d'énergie et près de 25 % des émissions de CO2.

La performance environnementale des constructions neuves est à présent cadrée par la Réglementation environnementale RE 2020.

Entrée en vigueur au 1er janvier 2022, elle s'applique à la construction de bâtiments à usage d'habitation (maisons individuelles et logements collectifs), bureaux, enseignement primaire et

secondaire.

Au 1er janvier 2023, elle concernera les constructions provisoires, les extensions et les constructions de petite surface. Enfin, courant 2023 et suite à la publication de textes réglementaires complémentaires, elle s'appliquera aux autres bâtiments tertiaires (hôpitaux, gymnases, commerces, ...).

Elle remplace ainsi progressivement la réglementation thermique 2012 (RT2012).

L'enjeu est de concevoir et construire les futurs lieux de vie des Français en poursuivant trois objectifs majeurs :

- donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie

Il s'agit de poursuivre la baisse des consommations énergétiques des bâtiments neufs par l'amélioration de la conception bioclimatique des bâtiments et une augmentation de la performance de l'isolation. Les exigences de la RE 2020 vont entraîner progressivement la disparition du chauffage utilisant les énergies fossiles dans les logements neufs pour systématiser les modes de chauffage électrique performants et l'utilisation de la chaleur renouvelable.

- diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments

Evolution réglementaire majeure de la RE 2020, l'évaluation de la performance environnementale introduit le calcul des impacts environnementaux sur l'ensemble de la durée de vie du bâtiment : depuis l'extraction des matières premières nécessaires à la production des produits de construction et équipements jusqu'à la démolition et le traitement des déchets qui en découle, en passant par la phase de chantier et d'utilisation du bâtiment.

La méthode retenue est l'analyse en cycle de vie (ACV) « dynamique », prenant en compte la temporalité des émissions et le stockage du carbone. Elle attribue ainsi un poids plus fort aux gaz à effet de serre émis dans l'atmosphère aujourd'hui qu'à ceux émis plus tard.

En effet, une tonne de CO<sub>2</sub> émise aujourd'hui commence à réchauffer le climat dès maintenant alors que la même tonne émise dans 25 ans ne commencera à produire ses effets que dans 25 ans.

La RE 2020 introduit des seuils réglementaires limitant spécifiquement l'impact sur le changement climatique des consommations d'énergie consommées pendant le fonctionnement du bâtiment et l'impact sur le changement climatique de la construction qui est un focus sur les produits de construction et équipements et leur mise en œuvre ; ces indicateurs représentant généralement environ 90 % des impacts totaux d'une opération.

Sur le volet carbone, les exigences sont progressives et différenciées selon la typologie du bâtiment (individuel ou collectif) avec des jalons successifs de rehaussement des exigences prévus en 2025, 2028 et 2031. (- 35 % en 2031/2022, cohérent avec la Stratégie Nationale Bas Carbone).

- en garantir le confort en cas de forte chaleur

La RE 2020 introduit une nouvelle exigence sur les degrés-heures d'inconfort (DH), prenant en compte les effets du changement climatique sur les bâtiments - évolution des températures à venir, vagues de chaleur qui vont devenir plus fréquentes, plus intenses et plus longues - et privilégie la mise en œuvre de solutions passives.

Le respect des niveaux d'exigence fixés par la RE 2020 reposera progressivement sur :

- un recours accru aux matériaux stockant le carbone - matériaux bio-sourcés (matériaux issus de la matière organique renouvelable d'origine végétale : bois, chanvre, paille, ouate de cellulose,...ou animale) et géo-sourcés (comme la pierre et la terre crue).

- une stratégie de décarbonation des matériaux les plus usuels (brique, béton),
- la diversité des modes constructifs,
- l'innovation en matière de mixité des matériaux.

C'est une évolution importante de la manière de construire qui s'engage, avec un temps nécessaire d'adaptation pour les filières et l'ensemble des professionnels.

### Echanges avec le bureau :

**Thierry EDVOKIMOFF (HSO)** demande s'il existe une rétroactivité de cette norme sur les bâtiments existants, notamment en termes de réhabilitation et s'il existe des mesures incitatives sur les bâtiments neufs ou sur ceux en réhabilitation.

**Loïc CARIO (DREAL)** répond que RE 2020 porte uniquement sur les bâtiments neufs et extension. La RT 2012 s'applique sur l'existant.

Concernant l'existant, le nouveau DPE comprend deux étiquettes (une sur l'énergétique et une sur les gaz à effet de serre).

Concernant les incitations, un label RE 2020 est en cours de construction et va examiner des dimensions au-delà des indicateurs de la norme (cycle de l'eau, impact sur la faune et écosystème). Il mentionne le label HQE notamment.

Loïc CARIO (DREAL) ajoute que le DPE qualifie l'existant énergivore et émissif. Il suggère l'utilisation des matériaux bio et géo-sourcés lors de la rénovation qui ont des performances énergétiques équivalents aux matériaux usuels. Ils permettent de plus, le stockage du carbone.

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** veut savoir si les matériaux bio-sourcés comme la paille, connaissent la même tendance haussière actuelle de valeur que les matériaux conventionnels.

**Loïc CARIO (DREAL)** répond qu'il n'a pas ce type de donnée sur ce matériau cité. La cellule économique de la DREAL détient celui des matériaux usuels grâce au suivi des indices nationaux. Il rajoute que ces matériaux bio-sourcés sont produits localement tels que le chanvre. Une filière du chanvre existe en région, de même que celle du bois.

Il informe qu'un suivi des prix du bois d'œuvre existe.

**Nicolas RASSON (DREAL)** ajoute que les incitations consistent aussi en la baisse des factures énergétiques des bâtiments/logements et que sur l'existant, les dispositifs d'action de l'ANAH tels que « Ma Prime Rénov » vont dans ce sens. L'étape qui reste à voir, est de savoir si ces dispositifs ont bien une incidence sur l'évolution des étiquettes énergétiques.

**Loïc CARIO (DREAL)** rajoute que l'on pourrait attribuer des bonus sur l'utilisation des matériaux géo-sourcés dans les PLH ou OPAH. Cela pourrait générer des leviers éventuels dans l'utilisation de ces matériaux et le développement des filières.

## **5/ Appel à Projet régional du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL)**

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** présente le dossier (Cf diaporama).

Il rappelle que le programme AVDL a pour objectif d'apporter de nouvelles réponses permettant d'insérer durablement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales dans le parc de logements ordinaires.

Il énumère les critères de sélection des projets :

- \* répondre aux besoins prioritaires du territoire ;
- \* être à destination des publics cibles ;
- \* être porté par un opérateur agréé ;
- \* répondre au cahier des charges.

Les modalités d'octroi de la subvention

- \* à la signature de la convention : versement jusqu'à 70 % ;
- \* solde à la fourniture du bilan / évaluation fourni.

Il conclut par le calendrier :

- \* information des partenaires sur l'appel à projet : 4ème trimestre 2022 (dont réunion du jour) ;
- \* lancement de l'appel à projet : mi octobre 2022 ;
- \* remise des projets par les partenaires : fin février 2023 ;
- \* sélection des projets : mars 2023.

#### Echanges avec le bureau :

**Emilie TABERLY (URHAJ)** s'interroge sur l'intégration du réseau associatif au comité de pilotage ou comité de sélection.

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** répond que le COPIL est composé des financeurs. Par ailleurs, une association peut être porteuse d'une action.

**Stéphanie PORTE (AL)** précise que son organisme travaille sur la reconduction de l'enveloppe du FNAVDL. Action Logement est en négociation sur la convention quinquennale. Il n'existe pas d'information à jour, ce sera sûrement en fin d'année.

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** confirme de son utilité car la précarisation de certains publics est croissante. Il rajoute qu'associations, bailleurs et Etat peuvent affirmer à l'unisson que le FNAVDL reste utile.

## 6/ Programmation 2022 LLS

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** présente le point (cf diaporama).

Il informe les membres de l'évolution de la production de logements sociaux se basant sur les chiffres de notification 2022 et de programmation CRHH avec les résultats des enquêtes de juin et septembre.

Il évoque certains retards sur l'atteinte d'objectifs notamment sur les PLAI. Il espère un rattrapage en fin d'année.

Il présente une synthèse des avancées ou retards sur les objectifs, territoire par territoire de la région.

Il retrace la programmation des acquisitions-améliorations et des PLAI adaptés par territoires de compétence.

Il informe les membres de la position de la région Occitanie par rapport aux autres régions, sur le nombre de logement des opérations financées, au 29 septembre 2022 et sur le dispositif du Plan de Relance à la même date.

Enfin, il partage les projections de production de LLS sur l'année 2023.

#### Echanges avec le bureau :

**Sabine VENIEL-LE NAVENNEC (USH)** indique que les perspectives 2023 sont en baisse de 10 %, par rapport à 2022, mais rajoute que la programmation 2022 avait fortement augmenté déjà de 10 %. L'intérêt du comité des financeurs est de fixer un objectif pertinent répondant aux enjeux mais note que les dernières perspectives négatives desservent la profession. La facilité veut que l'on rejette la faute sur les opérateurs, alors que ceux-là même continuent à

produire. Elle estime que l'appareil de production peut atteindre 10 000 logements sur la région. Elle conclut en mettant en garde de faire attention aux objectifs trop décalés.

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** approuve ce point de vue. L'objectif dans l'intérêt de tous est d'avoir le chiffre le plus réaliste possible, remonté des territoires.

**Noëlle ROUCAN (CD 31)** ajoute qu'il est complexe de travailler sur les perspectives 2023 alors qu'ils sont encore en train de travailler sur les dossiers à déposer d'ici fin 2022.

**FABRICE CLASTRE (DREAL)** répond que l'enquête de septembre peut être mise à jour régulièrement, notamment en début d'année avant le CRHH plénier.

**Agnès BERNABEU (DDTM 30)** rappelle aux bailleurs de bien compléter SPLS, notamment sur les années de programmation pour affiner les enquêtes. En effet, cela n'est pas homogène selon les territoires du Gard.

**Bernard FABREGUETTES (FAS)** précise que le lien entre bailleurs et associations ne fonctionne pas sur tous les territoires. Il note l'absence de mobilisation et de volonté politique.

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** répond que la dynamique de partenariat bailleurs/associations lancée est à poursuivre. Évidemment, il reconnaît un manque de dynamisme dans certains territoires. Il reprend l'exemple du côté prometteur du FNAVDL. Sur l'absence de volonté politique, il évoque au contraire l'action de l'État visant à convaincre sur le portage des PLAI adaptés lors de la présentation des PLH en CRHH. Il conclut sur le fait de maintenir le dynamisme.

## **7/ Retours des membres du bureau sur le congrès HLM 2022 de Lyon**

**Sabine VENIEL -LE NAVENNEC (USH)** fait un retour sur le congrès HLM de Lyon de septembre 2022.

Elle informe les membres que :

4 enjeux en sont ressortis :

- \* nombre de demandeurs en hausse ;
- \* crise de l'énergie ;
- \* dérèglement climatique ;
- \* rôle de l'APL.

4 objectifs fixés par les bailleurs :

- \* répondre à la demande et à la qualité ;
- \* prise en charge du surcoût énergétique par les pouvoirs publics et non par les bailleurs ;
- \* massification de la rénovation énergétique ;
- \* maintenir l'action des bailleurs sur les quartiers en transformation, notamment ANRU.

2 perspectives :

- \* souhait d'intervenir dans le débat parlementaire pour revenir à un taux de TVA de 5,5 % dans le but de revenir sur la suppression de l'APL accession ;
- \* préparer l'avenir avec l'élaboration d'un pacte de confiance avec des mesures posées de façon pluriannuelle (production et réhabilitation des logements sociaux).

## 8/ Calendrier 2023 des bureaux CRHH

Kévin HIDALGO (DREAL) présente le calendrier sur les dates de 2023.

## 9/ Autres

Nicolas RASSON (DREAL) sollicite les membres du bureau pour recenser leurs propositions d'interventions ou de points d'information, qu'ils souhaitent voir aborder en bureau en 2023.

Calendrier prévisionnel des prochains bureaux :

Dates	Lieux
<b>Mardi 15 NOVEMBRE 2022</b> <i>10h00-16H00</i>	Présentiel à CARCASSONNE (lac de la Cavayère)

Le Directeur de l'Aménagement  
de la DREAL Occitanie

Nicolas RASSON