



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMPTE-RENDU

Montpellier, le 21 décembre 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 13 décembre 2022 à 14h sous la présidence de Madame Isabelle RIGAUD, cheffe du Département Habitat Logement de la DREAL d'Occitanie.

L'ordre du jour portait sur les points suivants :

1. Présentation du bilan de la Délégation des Aides à la Pierre du Muretain Agglo
 2. Présentation de la cartographie régionale de la tension et des besoins prioritaires en logement locatif social
 3. Présentation du PLH du Grand Figeac
 4. Point sur la programmation LLS
 5. Point sur l'appel à projets FNAVDL 2023
- 1.

Participaient au bureau du CRHH :

HIDALGO Kévin	DREAL Occitanie	CALMET Catherine	Soliha Occitanie
RIGAUD Isabelle	DREAL Occitanie	BOURGEAIS Xavier	Nimes Métropole
CASTAGNEDE Isabelle	DREAL Occitanie	BARBA ELEA	CA Sicoval
LEMEE Willy	DREETS	TABERLY Emilie	URHAJ
SOTTIL Alain	MURETAIN AGGLO	MAGNE François	AL
SEGRESTIN Olivier	MURETAIN AGGLO	FERRANTE Julie	CABM
REZIGA Nacera	MURETAIN AGGLO	LE GOUET Bérangère	SICOVAL
LE GALLEE Aurélie	OMH	NEUMAN Marie Christine	CD 31
BRAVO Marion	Perpignan Métropole	JOULLIE Magalie	GMCA
ROUCAN Noëlle	CD 31	LOYRION Catherine	Ales Agglo
ESTEVE Daniel	RODEZ AGGLO	CALMELS Patricia	SICOVAL
BAILLOT Mélanie	ADIL 31	CORBEL Pascale	CD 31
CHAPUIS Hélène	URHAJ	RENIER Xavier	URHAF
VENIEL-LE-NAVENNEC Sabine	USH	CHERCHI Eva	Ales Agglo
MUGISHA-PECH Florence	REGION	BERCOT Muriel	Région
BURZAT Clémence	URHAJ	FABREGUETTES Bernard	FAS
VERGNES Christine	REGION	VAN DEN BROECK ANNE	CD 34
BRIGHI Stéphane	SETE AGGLOPOLE	AUSSILLOUS Charlotte	DDT 31
AUDOYNAUD Francine	CD 82	CABAR Hélène	TARBES LOURDES
SAINT-PIERRE Isabelle	DDT 31	NAYRAC Jean-Luc	PYRENEES
RAMBAUD Albane	DDT 31	CRESSON Rebecca	GRAND FIGEAC
SEGRESTIN Olivier	CA Muretain	MARCENAC Pascal	GRAND FIGEAC

CAUJOLLE Elodie
GLAISE Christine
BLANC Geoffray

Rodez Agglo
TOULOUSE METROPOLE
DDT 46
BE OC'TEHA

SIMOENS Céline
ZOUARI Nabil
RIVIERE Nolwenn

EPF Occitanie
3M
URIOPSS

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

1/ Présentation du bilan de la Délégation des Aides à la Pierre du Muretain Agglo.

Olivier SEGRESTIN (Muretain Agglo) présente le bilan 2014-2021 des aides à la pierre du Muretain Agglo.

Isabelle SAINT-PIERRE (DDT 31) présente l'avis de l'État.

Elle souligne la clarté du bilan DAP 2014-2021 et remercie le Muretain agglo de la collaboration avec les services de l'État. Elle précise que cette DAP a été prorogée deux fois en 2020 et 2021.

Elle pointe les éléments saillants dans son analyse.

Ils sont au nombre de 4 points sur le parc public :

- cohérence avec les objectifs de production de logements sociaux à travers les DAP, SRU et PLH par rapport au niveau de réalisation atteint.

Il s'agit maintenant au Muretain Agglo de mieux territorialiser la production de LLS en cohérence avec le nouveau PLH exécutoire (cf stratégie de hiérarchisation des territoires d'accueil).

- diversité des produits LLS (PLAI, PLUS, PLS).

Elle se félicite de la moyenne dépassant les 30 % en PLAI sur la période 2014-2020. Elle pointe une attention particulière sur la faible proportion de petits logements mais aussi elle note aussi une pression forte sur les grands logements (peu de logements T5).

Elle ajoute une vigilance particulière sur les PLS familiaux. Elle remarque que les logements PSLA sont en baisse par rapport à la période antérieure.

- publics spécifiques : elle souligne le peu de logement LLS pour les jeunes (levier de l'article 109 de la loi Elan à utiliser) mais aussi de l'adaptation du logement pour les publics âgés ou en situation d'handicap (levier de l'article 20 de loi ASV à actionner).

- moyens financiers : effet de levier limité sur le financement en fonds propres des logements PLAI notamment (exemple : sur 100 € de subventions apportées, 10 € sont distribués par le Muretain, 49 € par les autres financeurs).

Sur le parc privé :

Les points positifs portent entre autres, sur la lutte contre la précarité énergétique avec le dynamisme du guichet unique de la Turbine, lié avec le PIG et le dispositif Rénov' Occitanie. Il compte s'étendre avec de deux autres antennes. Il a une bonne visibilité envers les ménages du territoire (accompagnement et information).

Le point négatif se situe sur la lutte contre habitat indigne. Elle compte sur le PLH mis en place cette année pour apporter des réponses.

Un autre effort à fournir de la part de l'EPCI porte sur les copros dégradées avec le dispositif local de veille et d'observation qui vient d'être mis en œuvre.

En synthèse, elle conclue que les objectifs sur la production de LLS ont été respectés et que la nouvelle convention 2022-2027 est en vigueur.

Elle souhaite que la collectivité poursuive les actions du volet foncier, sur les hiérarchisation et territorialisation de la production de logements (cf PLH), sur le maintien de la production en PLAI, sur l'attention à porter sur la production de petits logements et veiller à mobiliser les outils adaptés sur les publics spécifiques.

Enfin sur le parc privé, il s'agit de maintenir la dynamique de la « Turbine » et de poursuivre les actions en matière de LHI et de copros dégradées.

Echanges avec le bureau :

Olivier SEGRESTIN (Muretain Agglo) indique que les réponses sont dans le nouveau PLH.

Il ajoute qu'il existe des actions sur l'habitat indigne, mais c'est une action qui reste au niveau communal et qui ne remonte que peu au niveau agglo. Cela étant, le Muretain Agglo apportera une aide et un accompagnement aux différentes communes.

Il est d'accord sur le recadrage sur les PLS car les loyers sont trop proches des loyers du libre. Sur les publics jeunes et âgés, il compte recourir et s'appuyer sur les articles 109 de la loi ELAN et 20 de l'ASV. Quant à la question du niveau de participation financière du Muretain en fonds propres sur ces produits, c'est un débat politique.

Concernant les copropriétés dégradées, la veille et observation des copropriétés (VOC) a été lancée voici un an et les premiers retours d'observations sont attendus dans l'année.

2/ Présentation de la cartographie régionale de la tension et des besoins prioritaires en logement locatif social.

Isabelle CASTAGNEDE (DREAL) présente la démarche d'élaboration et la version finale de la cartographie de la tension et des besoins prioritaires en logement locatif social.

Dans un premier temps, la DREAL a procédé à l'analyse statistique, qui a abouti à une proposition de cartographie en 4 niveaux de tension, présentée lors du bureau CRHH de septembre 2022, dans lesquels les communes sont réparties comme suit :

Niveau 1 : 293 communes

Niveau 2 : 242 communes

Niveau 3 : 257 communes

Niveau 4 : 3 662 communes

Dans un second temps, la DREAL a procédé au recueil des points de vue des territoires (DDTM/délégués) afin de prendre en compte les spécificités locales :

→ Demandes de reclassements (338) et déclassements (53) :

* 41 reclassements en classe 1 (de 2 vers 1, 3 vers 1 et 4 vers 1)

* 89 reclassements en classe 2 (de 3 vers 2 et 4 vers 2)

* 208 reclassements en classe 3 (de 4 vers 3)

* 21 déclassements en classe 2 (de 1 vers 2)

* 12 déclassements en classe 3 (de 1 vers 3 et 2 vers 3)

* 20 déclassements en classe 4 (de 2 vers 4 et 3 vers 4)

Dans un troisième temps, un temps d'harmonisation régionale s'est opéré par des phases de :

- Discussion / concertation en réunion avec les chefs de services Habitat pour les demandes au seul motif « communes Petites Villes de Demain » ou « spécificité station touristique de montagne »
- Échanges avec les territoires concernés par ces motifs.

- Acceptation de la majorité des demandes argumentées de reclassement ou déclassement.

Chiffres de la cartographie 2022 :

298 communes classées en zone de **tension 1** (contre 264 en 2016)
301 communes classées en zone de **tension 2** (contre 275 en 2016)
387 communes classées en zone de **tension 3** (contre 745 en 2016)
3469 communes classées en zone de **tension 4** (contre 3170 en 2016)

La cartographie, validée, est à disposition sur le site internet de la DREAL.

3/ Présentation du PLH du Grand Figeac.

Jean-Luc NAYRAC (Vice-Président du Grand Figeac) présente des éléments de contexte et d'élaboration de ce premier PLH d'un territoire à 92 communes réparties entre deux départements (Lot et Aveyron) .

Geoffroy BLANC (Bureau Etudes OC'TEHA) présente le cheminement qui a permis les réalisations du diagnostic, des orientations et des actions du PLH du Grand Figeac.

Christine GLAISE (DDT 46) présente la genèse de l'élaboration de ce PLH, les aspects positifs et les points de faiblesses de ce PLH, et enfin la synthèse de l'avis de l'État.

Parmi les aspects positifs et porteurs d'exemplarité, elle souligne la forte synergie entre PLH et PLUi ; le calibrage raisonné des moyens et le pari sur la transversalité. Enfin, l'observation qui est au cœur de la stratégie intercommunale.

En ce qui concerne les voies d'amélioration ou faiblesses, elle note le diagnostic peu satisfaisant, les objectifs globaux de production de logement déconnectés des dynamiques démographiques et enfin des objectifs trop limités en matière de développement et d'amélioration de l'offre locative sociale.

En synthèse :

« Malgré un diagnostic imparfait, la collectivité parvient à proposer des orientations et un programme d'actions solides, en phase avec les caractéristiques de son territoire. Ce résultat est sans doute le fruit de l'expérience acquise au fil des opérations programmées, d'une culture habitat bien ancrée au sein des services et portée par quelques élus. Les orientations et actions répondent aux attendus du code de la construction et de l'habitation comme aux enjeux portés à connaissance par le représentant de l'État.

S'agissant d'un premier PLH, le Grand Figeac va s'engager dans des chantiers importants en sus de ceux déjà en cours : pilotage et suivi de PLH, animation des observatoires du logement, de l'hébergement, du foncier et de l'immobilier, articulation avec le PLUi, mise en place de la conférence intercommunale du logement.

Le représentant de l'État émet donc un avis favorable, assorti des recommandations suivantes :

- profiter du premier bilan annuel et de la constitution de l'observatoire du logement pour mettre à jour le diagnostic.

- re-questionner à la faveur du prochain bilan les objectifs de production des logements locatifs sociaux en intégrant le parc communal et le locatif privé.

- traduire concrètement dans le PLUi, les objectifs de recyclage foncier, d'habitat intergénérationnel inclusif et adapté, de production de logements sociaux et très sociaux et de reconquête des logements vacants. Le pilotage concomitant et l'évaluation en continu des politiques de l'habitat, du foncier et de l'urbanisme sont indispensables à l'atteinte des objectifs du PLH ».

Echanges avec le bureau :

Jean-Luc NAYRAC (VP du Grand Figeac) complète les propos de Christine GLAISE en précisant que les élus attendent avec impatience l'observatoire de l'habitat, du foncier et de l'immobilier. Il indique que le Grand Figeac a fait des prévisions de logements, mais il remarque que les bailleurs sociaux sont un peu absents du territoire. Il reconnaît le besoin de logements saisonniers, ou pour intérimaires, notamment attirés par la présence de l'industrie aéronautique sur Figeac. Avec le PLH, le Grand Figeac veut se faire entendre vis-à-vis des bailleurs. Les services de l'EPCI apporte de l'ingénierie pour créer une dynamique de production de logements locatifs.

Les dispositifs tels que les mission Dauge, opération Bourg Centre, Petite ville de demain, Action Cœur de villes permettent de chercher les financements et d'avoir des leviers pour monter des projets. Ils permettent aussi d'avoir une « boîte à outils » à disposition.

Kévin HIDALGO (DREAL) pointe différentes faiblesses du PLH et souhaite des compléments d'information sur :

- la programmation LLS qui ne répond pas aux enjeux de territoires, surtout face à la dynamique industrielle de Figeac (quid des logements pour saisonniers, étudiants/apprentis) ;
- les formes de soutien à la production de LLS que le Grand Figeac compte actionner comme leviers ;
- le timing/calendrier de mise en œuvre de certaines actions (cf l'action 5.1) ;
- le manque de solutions opérationnelles apportées aux gens du voyage ;
- les moyens humains engagés.

Il indique enfin le besoin d'actualisation du diagnostic du PLH avec des données récentes (LOVAC, ...).

Rebecca CRESSON (Grand Figeac) répond que la stratégie foncière habitat nécessite la durée entière du PLH pour la produire et l'animer. Le PLUi n'est pas à déconnecter du PLH car ils sont liés. Les élus doivent être accompagnés dans leurs projets de développement et l'ingénierie doit les aider avec ces outils de planification.

Sur les gens du voyage : elle informe que le président du Grand Figeac ne veut pas s'engager dans l'élaboration d'une MOUS. Il souhaite une association avec le département du Lot, sur une MOUS départementale. Car il estime que ce n'est pas de sa compétence de créer une MOUS.

Sur la programmation LLS / logements saisonniers, Rebecca Cresson souligne que des échanges sont en cours avec les bailleurs sociaux. L'objectif est de réorganiser le parc existant. Il existe déjà un foyer des jeunes dans la ville de Figeac. D'autres projets comparables sont à venir sur Figeac voire Capdenac-Gare.

Sur les moyens humains, elle indique que le service qui chapeaute le PLH/PLUi est la direction de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat. Le travail se fait de manière transversal. Le coordonnateur est Pascal Marcenac, nouvellement arrivé. La taxe sur l'habitat vacant mise en place en 2024 servira à créer un autre ETP pour étoffer l'équipe.

Pascal MARCENAC (Grand Figeac) ajoute que le Grand Figeac était « invisible » sans le PLH. Il indique que le travail a déjà été entamé avec les bailleurs avant l'adoption du PLH. Il ajoute que l'aide octroyée aux bailleurs sera non financière. Le Grand Figeac sera là pour les orienter et les aider sur les gisements fonciers.

Bernard FABREGUETTES (FAS) questionne sur la place de la ruralité dans un territoire tel que celui du Grand Figeac.

Rebecca CRESSON (Grand Figeac) indique que c'est la préoccupation de la majorité des élus du Grand Figeac. Le montage des documents de planification relève des orientations

nationales telles que la sobriété foncière ou l'adossement au bâti existant. Le SCOT organise le développement de demain et les interactions avec les communes plus rurales. Elle reconnaît que certaines actions sont tournées vers les polarités (OPH, publics sensibles) mais la majorité des actions proposées portent sur de l'animation et/ou du financement, destinés à toutes les communes (lutte contre le logement vacant).

Délibérations :

Ne prend pas part : Anne VAN DEN BROECK, Céline SIMOENS

Contre : /

Abstention : Bernard FABREGUETTES (FAS)

Avis du bureau du CRHH :

Le bureau CRHH donne un avis favorable au PLH du Grand Figeac assorti de 4 recommandations : mettre à jour le diagnostic, requestionner les objectifs de production de logements locatifs sociaux, traduire concrètement les enjeux et les objectifs du PLH dans le PLUi, mettre en œuvre des actions sur les gens du voyage (notamment sur leur sédentarisation).

4/ Point sur la programmation LLS.

Isabelle RIGAUD (DREAL) fait un point sur la programmation des logements locatifs sociaux au 12 décembre 2022.

A date, cela représente 8013 logements agréés en Occitanie. L'Occitanie se situe au-dessus de la moyenne nationale en pourcentage d'atteinte de l'objectif et est, à ce stade, la deuxième région en termes de production, après l'Île-de-France.

Il en ressort une proportion équivalente de logements PLAI (objectif atteint à 60 %) et PLS (objectif atteint à 80 %). En revanche, l'objectif est éloigné pour les logements en PLAI adapté. Le nombre d'acquisitions / améliorations est plus élevé que l'an dernier.

En ce qui concerne la répartition par territoires, le taux d'atteinte de l'objectif est d'environ 60 %. Des territoires sont en retrait tels que les métropoles de Montpellier et Perpignan qui, à ce stade, atteignent seulement les 30 %.

Echanges avec le bureau :

Céline SIMOENS (EPF) veut savoir ce que représente la programmation de LLS par rapport au besoin global en logements en Occitanie.

Isabelle RIGAUD (DREAL) indique qu'une estimation des besoins en logements régionaux a bien été réalisée via l'outil OTELO, mais qu'il n'existe pas d'estimation des besoins en logements sociaux. Cette présentation est disponible sur le site de la DREAL.

BERNARD FABREGUETTES (FAS) veut savoir si des études/analyses sont réalisées sur les constructions destinées à de la résidence secondaire mais qui se révèlent être des résidences principales en réalité.

Isabelle RIGAUD (DREAL) répond que l'Aude a fait une étude sur le parc de logements de deux communes littorales audoises, Gruissan et Leucate.

Céline SIMOENS (EPF) confirme l'existence des études de la DDTM de l'Aude sur ces communes qui permettent de connaître l'ampleur de la mutation en résidence principale ou en logement locatif.

5/ Point sur l'appel à projets FNAVDL 2023.

Isabelle RIGAUD (DREAL) termine les points d'actualités du bureau en rappelant aux membres que l'appel à projet du fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) est en cours.

Le calendrier est le suivant :

* lancement appel à projet : mi-octobre 2022

<https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/fnavdl-appel-a-projet-2023-a26124.html>

* remise des projets par les partenaires : 26 février 2023

* sélection des projets : mars 2023

* démarrage des actions : 1^{er} avril

Le CRHH Plénier est prévu le jeudi 9 mars prochain (à confirmer).

Calendrier prévisionnel du prochain bureau :

Dates	Lieux
Mardi 7 FEVRIER 2023 <i>14h00-17H00</i>	visio-conférence

La cheffe du département Habitat Logement
de la DREAL Occitanie


Isabelle RIGAUD