



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## COMPTE-RENDU

Montpellier, le 19 novembre 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 15 novembre 2022 de 10h à 16h 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. Matin

1. Introduction sur le déroulement du bureau CRHH ainsi que sur les modalités de l'élection de la co-présidence en présentiel.
2. Présentation du bilan de la délégation des aides à la pierre de Nîmes Métropole.
3. Présentation du bilan à mi-parcours du PLH de Nîmes Métropole.
4. Présentation de la démarche zéro artificialisation nette (ZAN).

### Après-midi

1. Dépouillement des suffrages et annonce du candidat élu en tant co-président(e) du CRHH.
2. Présentation du bilan mi-parcours du PLH de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain (ex-Save au Touch).

Participaient au bureau du CRHH :

RASSON Nicolas	DREAL Occitanie	FERRANTE Julie	CABM
CLASTRE Fabrice	DREAL Occitanie	LE GOUET Bérangère	SICOVAL
RIGAUD Isabelle	DREAL Occitanie	BERCOT Muriel	Région
HIDALGO Kévin	DREAL Occitanie	VERGNES Christine	Région
COUPAN Luciano	DREAL Occitanie	VINCENT Pascale	ADIL
LAMALLE François	DREAL Occitanie	BOURGEAIS Xavier	Nîmes Métropole
VENIEL LE NAVENNEC Sabine	USH Occitanie M&P	SUERES Julien	Région
ROUCAN Noelle	CD 31	PIQUE Marie	Région
ZOUARI Nabil	3M	RENIER Xavier	URAF
		FABRE JM	USH Occitanie

BOUZAT Clémence	URHAJ	REZIGA Nacera	Muretain Agglo
MAGNE François	AL	GUYOT Philippe	Président CC Grand Ouest
ARCE Pablo	SICOVAL		Toulousain
GOURMAUD Bruno	DDTM 30	ROULAUD Céline	CC Grand Ouest
REY-DESCHAMPS Géraldine	VP Nîmes Métropole	POSEE Célia	Toulousain
FELDIS Clément	Agence Urba. Nîmes		CC Grand Ouest
BRIGHI Stéphane	Sète Agglopôle	SAINT-LUC Thierry	Toulousain
			CAF

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

## 1/ Introduction sur le déroulement du bureau CRHH ainsi que sur les modalités de l'élection de la co-présidence en présentiel.

**Nicolas RASSON (DREAL)** introduit les débats en indiquant les modalités du vote en présentiel avec la présence d'une urne.

Les candidats qui restent en lice sont :

**Valérie ABADIE-ROQUES (CD 12) et de Marie PIQUE (la Région).**

Il informe que le résultat du scrutin sera connu à partir de 14h suite au dépouillement des votes (correspondance et présentiel).

## 2/ Présentation du bilan à mi-parcours du PLH de Nîmes Métropole.

**Géraldine REY-DESCHAMPS (VP NÎMES METROPOLE)** introduit la présentation du bilan à mi-parcours du PLH de Nîmes Métropole avec des éléments de contexte.

**Clément FELDIS (AGENCE URBANISME REGION NÎMOISE ET ALESIEENNE)** présente à son tour le bilan des objectifs territorialisés. Il en ressort les éléments suivants :

- Une production dynamique en raison d'un contexte favorable.
- Une majorité de logements collectifs dans la construction neuve.
- Un marché privé prépondérant.

**Xavier BOURGEOIS (NÎMES METROPOLE)** prend la parole en présentant le bilan des actions suivantes :

- Axe 1 – Des actions engagées et un bilan largement positif (charte de relogement approuvée, convention NPNRU signée, observatoire des QPV mis en place, PPGDID et CIA actés, ...)
- Axe 2 – Une animation à renforcer mais des avancées significatives (échanges avec les bailleurs/opérateurs, partenariat avec l'EPF, stratégie foncière en cours d'élaboration, accompagnement de la révision des PLU, ...)
- Axe 3 – Une attention forte portée sur l'amélioration du parc (OPAH-RU en phase pré-opérationnelle, bilan du PIG positif, mise en place progressive du permis de louer, objectif de conventionnement du parc privé atteint, ...)
- Axe 4 – Des actions à poursuivre (objectif dépassé sur les travaux d'adaptation, réhabilitation d'aire d'accueil, mise en chantier de maisons en partage, création du pôle logement et d'un guichet d'enregistrement, mise en place de la commission logement, ...)

**Bruno GOURMAUD (DDTM 30)** prend à son tour la parole.

Il rappelle l'avis favorable sur le PLH 2019-2024 au bureau du CRHH du 12 novembre 2019 et la demande de « clause de revoyure » à 3 ans formulée par le préfet du Gard pour :

- suivre les réalisations sur les communes SRU.
- « vérifier » la bonne prise en compte des objectifs du PLH dans les PLU dans le cadre des révisions/modifications.
- suivre la mise en œuvre du plan « logement d'abord ».
- favoriser le conventionnement dans le parc privé.

Le bilan chiffré :

- Dynamique de construction : il note des réalisations supérieures aux objectifs 102 %, soit 4723 logements, mais inégalement répartie : 121 % sur Nîmes, 97% en 2ème couronne, 75 % en 1ère couronne.

- **Une production de logement social inférieure aux objectifs : 46 % de taux d'atteinte** (606/1319) sur l'ensemble de l'agglomération, 21,5% sur Nîmes – 60% hors Nîmes.

- 106 logements sur Nîmes (hors logements spécifiques), soit 4% de la production totale (2901).

Globalement, les logements sociaux familiaux représentent 13 % de la construction neuve sur le territoire de l'agglomération et les logements abordables (type PTZ) de l'ordre de 16 % ( 671 logements réalisés).

- **13 communes SRU :**

- 34 % de l'objectif atteint pour les logements sociaux familiaux (368/1080) et 88 % pour le logement conventionné privé (dont 118% sur Nîmes).

- 74 % de l'objectif atteint en intégrant les logements spécifiques (dont logements étudiants) et le conventionné privé.

Les logements sociaux représentent 40 % de la construction neuve dans les communes SRU (avec de fortes disparités).

Il note des bons résultats pour les PIG, OPAH et un fort investissement sur les copropriétés.

Sur les gens du voyage, la métropole suit les prescriptions du schéma départemental avec la réhabilitation de deux aires mais il en reste sur des aires d'accueil non réalisées (SAINT-GILLES, BOUILLARGUES/MANDUEL).

Il alerte sur le phénomène de cabanisation sur la commune de Milhaud. Il rappelle l'engagement de la création d'une MOUS qui reste à mettre en œuvre.

Conclusion : une dynamique du marché qui profite largement au logement privé et une production de logement social insuffisante, y compris dans les communes SRU

Echanges avec le bureau :

**Géraldine REY-DESCHAMPS (VP NIMES METROPOLE)** répond que la MOUS n'ai plus envisagée, car plus jugée utile.

**Clément FELDIS (AGENCE URBANISME)** rajoute que sa mise en œuvre est impossible du fait des différentes réglementations contraignantes (loi Barnier, ...). Il n'y aurait pas de solution concrète au vu des souhaits de vie.

**Bruno GOURMAUD (DDTM 30)** demande que des solutions soient trouvées, ne serait-ce que pour 10 à 15 % de cette communauté.

**Xavier BOURGEOIS (NÎMES METROPOLE)** rappelle qu'il existe une mission de prospection sur 2 à 3 communes de l'EPCI pour effectuer un repérage foncier afin d'accueillir des terrains familiaux. Il souligne que cela est comptabilisé pour SRU. Il note que les personnes sur l'aire de MARGUERITTES sont sédentarisés. Il propose en solution que la communauté de MARGUERITTES partent sur les terrains familiaux et que la communauté de Milhaud investisse l'aire de MARGUERITTES.

**Géraldine REY-DESCHAMPS (VP NÎMES METROPOLE)** rappelle que le Covid 19 a freiné les projets, que la contrainte inondation existe sur le territoire et que le risque incendie est prégnant. Elle souligne que le taux de 72 % de l'objectif de production dans les communes SRU est intéressant et que la ville de Nîmes est descendue en dessous des 25 % de taux de LLS. Elle espère enfin de bons retours du conventionnement des loyers en centre-ancien.

**Bruno GOURMAUD (DDTM 30)** répond que le conventionnement du parc privé marche bien.

**Xavier BOURGEOIS (NÎMES METROPOLE)** rajoute que 3 communes (MARGUERITTES, MILHAUD et CAISSARGUES) ont des ZAC actuellement à l'arrêt, qui permettraient de dépasser les 75 % des objectifs LLS si les réglementations n'avaient pas entravé les projets.

**Clément FELDIS (AGENCE URBANISME)** informe que les 90 % des projets de logements sociaux sont actuellement sur Nîmes et que leur répartition sont pour moitié en zone NPNRU.

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** demande le taux de PLAI-adapté des logements et l'action des bailleurs.

**Xavier BOURGEOIS (NÎMES METROPOLE)** précise que les bailleurs ne sont pas mobilisés car le retour sur investissement n'est pas assuré.

**Clément FELDIS (AGENCE URBANISME)** informe qu'il existe un programme de 20 logements en PLAI-adapté.

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** veut en savoir davantage sur le logement d'abord en rappelant que Nîmes est parmi les 3 premières communes françaises à l'avoir mis en place. Il note qu'il n'existe pas vraiment de retour sur la démarche.

**Xavier BOURGEOIS (NÎMES METROPOLE)** reconnaît que cela n'a pas vraiment fonctionné avec l'équipe et la structure. Ce fut mal perçu au démarrage par les acteurs (opérateurs, institutions, ...). La volonté politique ne fut pas au rendez-vous.

### **3/ Présentation du bilan de la délégation des aides à la pierre de Nîmes Métropole.**

**Xavier BOURGEOIS (NÎMES METROPOLE)** fait la présentation de la délégation des aides à la pierre.

Il s'agit de la 3<sup>e</sup> convention et elle est de type 3 (c.a.d complète). Elle a bénéficié d'une prorogation d'un an sur l'année 2022.

**Bruno GOURMAUD (DDTM 30)** rappelle que la reconstitution ANRU est de l'ordre de 150/200 logements.

Dans le parc privé, le taux de subvention est de 58 % pour les propriétaires.

#### Echanges avec le bureau :

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** demande s'il y a eu des travaux lourds parmi les 4 axes évoqués.

**Xavier BOURGEOIS (NÎMES METROPOLE)** répond par la négative.

**Isabelle RIGAUD (DREAL)** rappelle que l'actualisation de la programmation Anah vient d'être notifiée. Des crédits pourraient encore être redéployés d'ici la fin de gestion.

**Xavier BOURGEOIS (NÎMES METROPOLE)** souligne que seuls 350 logements sont possibles à réaliser sur les 500 de l'objectif.

**Bruno GOURMAUD (DDTM 30)** répond qu'il faut trouver le chiffre « juste ».

**Isabelle RIGAUD (DREAL)** rappelle qu'en matière de rénovation énergétique, l'articulation avec le guichet RenovOccitanie doit être recherchée.

**Xavier BOURGEOIS (NÎMES METROPOLE)** ajoute que cette articulation est naissante. Un échange avec le CAUE a été programmé, voici 1 mois.

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** souligne le fait que la production de logement est disparate selon la typologie (faible en T1/T2) et voudrait savoir si elle répond bien aux besoins.

**Xavier BOURGEOIS (NÎMES METROPOLE)** répond par l'affirmative mais reconnaît qu'il existe un manque actuellement. Il souligne le travail actuel mené avec l'ADIL et l'agence d'urbanisme. Il souligne les désaccords existants avec la DDETS du Gard sur la politique à mener.

Il affirme qu'il existe un vrai problème de rotation. Il informe qu'un test d'échantillonnage est en cours pour avoir une analyse plus fine des besoins. Il précise enfin qu'un travail est aussi engagé avec les bailleurs sociaux.

**Géraldine REY-DESCHAMPS (VP NÎMES METROPOLE)** informe qu'il existe un parc important de T1 dans le centre de Nîmes. Elle évoque le phénomène commercial des compartimentages (divisions) des logements T5. Elle reconnaît un besoin de logements sociaux mais souligne qu'il ne faut forcément se précipiter. Elle ajoute que les T1 sont un peu trop nombreux sur le territoire.

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** demande s'il existe un problème sur les loyers.

**Géraldine REY-DESCHAMPS (VP NÎMES METROPOLE)** évoque plutôt un problème de sous et sur-occupation.

**Xavier BOURGEOIS (NÎMES METROPOLE)** répond que le vrai travail à fournir porte sur les mutations et rappelle le problème de logique avec la DDETS et les bailleurs.

#### **4/ Présentation de la démarche zéro artificialisation nette (ZAN).**

**François LAMALLE (DREAL)** présente la démarche Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

La présentation s'articule autour des axes suivants :

1- La sobriété foncière : contexte et enjeux

2- Les objectifs de la loi Climat et Résilience d'août 2021

3- Les 3 leviers de la loi :

- Connaître et observer

- Planifier

- Accompagner

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

**Bérangère LE GOUET (SICOVAL)** informe que les documents d'urbanisme tels que les PLU se mettent déjà à jour des prescriptions de la démarche ZAN.

**Nicolas RASSON (DREAL)** rappelle l'ensemble des enjeux connectés avec le ZAN. Il fait état du dispositif prévu par la loi pour la territorialisation et la mise en œuvre de la sobriété foncière.

- Un échelon de proposition : La conférence régionale des ScoT qui a fait l'objet en Occitanie d'un cycle de rencontres depuis avril 2022. Les propositions ont été transmises au Conseil régional en octobre 2022 ;

- Un échelon d'intégration : La région qui devra engager la révision du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

- Les collectivités qui devront traduire en cascade les objectifs du SRADDET dans leurs documents d'urbanisme, 2026 pour les ScoT et 2027 pour les PLU.

## **5/ Dépouillement des suffrages et annonce de la candidate élue en tant co-présidente du CRHH.**

**Nicolas RASSON (DREAL), Kévin HIDALGO (DREAL) et Julien SUERES (Région)** procèdent en présence de l'ensemble des membres du bureau au dépouillement.

Le collège votant des collectivités, composé de 38 membres, s'est mobilisé pour cette élection : 25 votants soit un taux de participation de 66%

**Marie PIQUE, Vice-Présidente déléguée aux solidarités, services publics et vie associative à la Région, a été élue co-présidente du CRHH en recueillant 14 voix, soit 56% des suffrages.**

Mme Valérie ABADIE-ROQUES, VP au conseil départemental de l'Aveyron a rassemblé 3 voix.

8 votes nuls ont été décomptés.

Il est convenu que les services de la DREAL et de la Région se rapprochent pour organiser le fonctionnement de la co-présidence et en particulier le CRHH plénier de 2023.

## **6/ Présentation du bilan mi-parcours du PLH de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain (ex-Save au Touch).**

**Philippe GUYOT (PRESIDENT DU GRAND OUEST TOULOUSAIN)** introduit la présentation du bilan du PLH par la situation géographique du territoire.

**Céline ROULAUD (GRAND OUEST TOULOUSAIN)** présente les éléments historiques et structurants de ce deuxième PLH articulés dans le diagnostic, les orientations et les actions. Elle indique comment s'est construite l'évaluation du bilan mi-parcours.

**Célia POSEE (GRAND OUEST TOULOUSAIN)** présente les projets de politique de l'habitat (orientations et actions) en indiquant pour chacun les indicateurs et moyens mis en œuvre ainsi que leur degré d'avancement.

**Céline ROULAUD (GRAND OUEST TOULOUSAIN)** termine par l'évaluation des actions et les perspectives de la deuxième phase.

**Isabelle SAINT-PIERRE (DDT 31)** fait part de l'avis de l'État.

« Nous saluons tout d'abord le travail fait sur ce bilan. Effectivement le bilan mi-parcours aurait dû être opéré il y a un an, néanmoins, plusieurs raisons, que vous exposez, expliquent que vous ne le présentiez qu'aujourd'hui : la compétence planification a été transférée à l'échelle intercommunale au 1<sup>er</sup> janvier 2019, votre collectivité s'est réorganisée en janvier 2022 avec la restructuration de la direction aménagement du territoire de votre structure. Aujourd'hui, la nouvelle équipe technique est en place et s'est positivement emparée du sujet.

Concernant le bilan de votre PLH, vous avez atteint l'objectif global de production de logements, avec une remarquable avance sur la commune de Plaisance, alors même que la production de logements sur les communes plus rurales de votre territoire (Vallée de la Save) a du mal à décoller. Il existe donc des disparités sur le territoire, étant précisé toutefois que la production de logements doit se concentrer en priorité sur les centralités et les polarités. Par ailleurs, nous notons l'effort de production de logement collectifs et individuels groupés, qui contribue à maîtriser la consommation foncière.

Les actions « maîtriser la consommation foncière » et « développer l'accès social et abordable pour les jeunes familles » du PLH nécessitent d'être mises en œuvre et développées.

Vous envisagez de mobiliser plusieurs outils pour maîtriser la consommation foncière. Outre la mobilisation des outils du PLU et de l'urbanisme opérationnel (DIA, DPU en centres-bourg et en diffus dans le pavillonnaire, recours aux procédures d'aménagement public), vous comptez procéder au repérage des gisements fonciers, notamment pour des opérations de restructuration en centre urbain, ce qui est pertinent. L'étude sur le logement vacant en cours de réalisation par l'ADIL, pour le compte de la DDT 31, et la méthodologie qui en ressortira, pourra, en effet, comme vous le soulignez, appuyer la commune de LEVIGNAC dans sa démarche de remobilisation du parc vacant, et plus largement, être déployée à l'ensemble des communes de votre territoire. Nous vous encourageons également à vous saisir pleinement de l'observatoire de l'habitat et du foncier, qui constitue une obligation réglementaire, et que vous envisagez de finaliser et de faire vivre pour la suite de votre PLH. A cet égard, je précise que l'Observatoire de l'Habitat de la Haute-Garonne, auquel vous adhérez, permet un partage d'information et de données pour vous accompagner dans votre démarche ».

Concernant la production de logements sociaux, vos objectifs ont été atteints, et même au-delà. Deux points sont à noter sur ce volet.

- Le premier point concerne la commune de la SALVETAT-SAINT-GILLES, soumise au dispositif SRU, qui est carencée, avec un taux de LLS de 12% au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Nous notons la volonté et le dynamisme de votre collectivité pour accompagner les projets et la production de LS sur le territoire de la commune, laquelle doit renforcer son effort de production pour rattraper son déficit ;



- Deuxième point : la ventilation entre les différents produits de LS (PLUS, PLAI, PLS) contribue à la diversification du parc locatif social sur votre territoire. Une vigilance toutefois concernant la production en PLS : 15% de PLS ont été produits sur la commune de Plaisance sur la période 2017-2021 (au lieu d'un objectif maximum de 10% inscrit dans le PLH). Or, 32,5 % des demandeurs ont des revenus correspondant plutôt au PLAI (entre 500 et 900€/de revenus mensuels).

De façon générale, comme vous le relevez, la demande en logements est croissante sur votre territoire mais l'offre peine à la satisfaire. On relève 1060 demandes de logement social sur le Grand ouest toulousain en 2021, pour 433 attributions. Il y a donc un effort à poursuivre et à renforcer en la matière pour la suite du PLH.

S'agissant des copros dégradées, la mise en place en 2018, en lien avec l'ADIL, de la Veille et Observation des Copropriétés (VOC) constitue une démarche très positive, qui vous permettra d'élaborer des pistes d'actions, notamment pour accompagner les 9 copropriétés fragiles identifiées sur votre territoire.

Concernant l'amélioration de la performance énergétique, un point d'attention et une question :

- comme vous le soulignez dans votre bilan, le nombre de logements ayant fait l'objet d'améliorations pour l'adaptation aux personnes âgées est encore faible face aux travaux énergétiques ;

- avez-vous pu observer des réhabilitations dans le parc locatif social ? Le parc social est plutôt récent mais la réhabilitation thermique des logements constitue un enjeu pour maintenir son attractivité et faire baisser les factures énergétiques des locataires. Les LS sont intégrés dans les politiques nationales prioritaires et sont concernés notamment par l'interdiction de mise en location des logements classés F ou G d'ici 2028.

En termes d'hébergement d'urgence, nous prenons bonne note que sur cinq ans, 113 personnes ont été logées pour 157 demandes déposées. Cependant, aucune place n'a été réalisée ces dernières années, alors même que le PLH fixe un objectif en la matière, et que LEGUEVIN n'a plus de logement d'urgence. L'hébergement pour les personnes les plus vulnérables constitue donc un point de vigilance pour la suite.

Concernant l'accueil et l'habitat des GDV, votre collectivité a élaboré son projet territorial d'accueil et d'habitat des gens du voyage, en mettant l'accent sur la réalisation de solutions d'ancrage pour répondre au besoin sur votre territoire. La MOUS départementale pourra effectivement vous accompagner dans cette démarche, même si un travail préalable de recherche de foncier est à engager rapidement avec les communes concernées. Nous saluons l'aménagement annoncé d'une aire de grand passage à Plaisance (sans obligation de votre part) et rappelons que la commune de FONTENILLES a également une prescription de 20 places d'accueil des gens du voyage qu'il faudra donc désormais intégrer à votre projet territorial.

En conclusion, si le bilan de votre PLH est encourageant, certaines actions nécessitent encore d'être mises en œuvre et/ou renforcées, concernant le foncier, le logement locatif social, la requalification du parc ancien, la performance énergétique, et les actions en faveur des publics spécifiques et des publics les plus vulnérables, comme le logement d'urgence. S'agissant de la revitalisation des centre-bourgs, nous saluons le fait que divers projets communaux sont en cours et/ou en devenir, qui pourront bénéficier de l'appui de votre EPCI, et que des projets transversaux sont également impulsés à son échelle. Votre PLH est exécutoire jusqu'à février 2024 et une prorogation de 1 an devrait suivre, avec l'intégration de FONTENILLES. Vous signalez d'ores et déjà des modifications et une feuille de route pour poursuivre votre travail. Les moyens financiers alloués aux différentes actions de votre PLH mériteraient encore d'être affinés. Nous vous encourageons à poursuivre vos efforts, à continuer à renforcer les partena-



riats avec les acteurs locaux de l'habitat, en vue d'atteindre les objectifs que vous vous étiez fixés. »

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

**Philippe GUYOT (PRESIDENT DU GRAND OUEST TOULOUSAIN)** répond que la SALVETAT-SAINT-GILLES (seule commune SRU carencée du territoire) est une commune particulière et peu étendue d'où un manque de place pour implanter des logements sociaux. Il espère que la densification et la loi « Climat et Résilience » de 2021 permettra d'avoir une meilleure évolution. Il souligne qu'à l'heure actuelle, la pression foncière est forte notamment celle des aménageurs. Les communes souhaitent limiter la production de logements car cela pose un problème d'accès aux services et équipements.

Il informe que suite à l'annulation du PLUI-H de Toulouse Métropole, les communes de la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain font face à un afflux de projets. Il insiste sur la part prédominante de la voiture dans les déplacements du quotidien (85%).

**Céline ROULAUD (GRAND OUEST TOULOUSAIN)** rappelle que la communauté de communes œuvre pour accueillir de l'habitat et notamment social. Elle souligne que les actions sont majoritairement en centre-bourg car proche des aménités, des commerces et des mobilités. Elle précise qu'un frein est porté actuellement sur les démarches des promoteurs privés.

**Jean-Michel FABRE (VP CD 31)** souligne que le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et le schéma départemental des gens du voyage sont en cohérence avec les politiques volontaristes menées par l'EPCI.

Il s'inquiète de l'anticipation des promoteurs actuellement menée avant l'application complète de la démarche ZAN en HAUTE-GARONNE : les promoteurs achètent massivement du foncier avant les coups de frein à venir.

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** revient sur le cas de la SALVETAT-SAINT-GILLES et questionne sur le « chemin » pris pour passer de 107 des logements sociaux financés à 210 comme l'objectif à terme le prévoit.

**Céline ROULAUD (GRAND OUEST TOULOUSAIN)** évoque les pistes à l'étude en centre urbain. Elle prend pour exemple une préemption opérée sur deux fonciers. L'une a échoué, la deuxième portera sur un immeuble et 4 maisons individuelles. Le DPU sera renforcé grâce à l'action de l'ETAT et le bailleur sera PROMOLOGIS.

Elle souligne que la maîtrise d'ouvrage public est la meilleure des solutions pour investir les centre-urbain en matière de logement.

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** veut en savoir davantage sur les aides directes octroyées par la commune.

**Céline ROULAUD (GRAND OUEST TOULOUSAIN)** répond qu'il faut mobiliser la pénalité de la carence et tous les outils possibles.

**Philippe GUYOT (PRESIDENT DU GRAND OUEST TOULOUSAIN)** ajoute que les communes ont des budgets faibles. Il avance le chiffre de 40 M d'Euros. Par conséquent, il existe peu de leviers financiers envers les propriétaires.

**Fabrice CLASTRE (DREAL)** précise que la déduction est possible sur la pénalité de la carence. Il veut en savoir davantage sur le relogement des personnes vu qu'aucune place d'hébergement n'a été créée pendant la première phase du PLH.

**Célia ROULAUD (GRAND OUEST TOULOUSAIN)** répond que cela passe par la mutualisation des places sur les autres communes.

**Célia POSEE (GRAND OUEST TOULOUSAIN)** ajoute la nécessité d'évaluer le besoin des personnes en difficulté.

**Philippe GUYOT (PRESIDENT DU GRAND OUEST TOULOUSAIN)** répond que le chiffre de 53 % des logements sociaux financés à la SALEVETAT-SAINT-GILLES ne le satisfait pas. Il évoque le besoin de T3/T4 dans le logement social. Cette typologie de logement ne connaît pas turn-over contrairement aux petites typologies.

**Calendrier prévisionnel des prochains bureaux :**

Dates	Lieux
<b>Mardi 13 DECEMBRE 2022</b> <i>14h00-16H00</i>	Visio

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

**Nicolas RASSON**