

PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Toulouse, le 4 octobre 2018

Direction Aménagement

Affaire suivie par : Loïc CARIO
Téléphone : 05 61 58 63 08
loic.cario@developpement-durable.gouv.fr

Compte-rendu du bureau du CRHH

Le bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) s'est réuni le jeudi 20 septembre 2018 sous la présidence de Jean-Emmanuel BOUCHUT, directeur de l'aménagement de la DREAL Occitanie.

L'ordre du jour portait sur les points suivants :

- 1/ Avis sur le PLUI-HD de la Communauté de communes de Millau Grands Causses (12).
- 2/ Présentation de l'analyse des loyers pratiqués sur le logement locatif social et des marges locales, par la Communauté d'agglomération Hérault-Méditerranée.

Participaient au bureau du CRHH :

BOUCHUT Jean-Emmanuel	DREAL Occitanie	FAYE Grégory	3M
RIGAUD Isabelle	DREAL Occitanie	LAGARRIGUE Béatrice	CDC Occitanie
CLASTRE Fabrice	DREAL Occitanie	BASCOUL Simone	CLCV Occitanie
ATHANASE Fabienne	DREAL Occitanie	CHAMVOUX Sylvie	CHAMVOUX Sylvie
LAFOSSE Aurore	Conseil régional Occitanie	FORT Anne-Marie	Fondation Abbé Pierre
COURRIER Marine	CA Béziers-Méditerranée	VENIEL-LE-NAVENNEC Sabine	Habitat Social en Occitanie Pyrénées
BARTHES Marion	CA Béziers-Méditerranée	CALMET Catherine	Union territoriale SOLIHA Occitanie
GIRAUD Didier	CA de Nîmes Métropole	CHOMEL Augustin	UR ADIL'O
LE GOUET Bérengère	CA du SICOVAL	SERNOUX Florent	UR ADIL'O
BUJALDON Simone	CA Hérault-Méditerranée	TABERLY Émilie	URHAJ Occitanie
BODENANT Marine	CA Hérault-Méditerranée	SAINT-PIERRE Christophe	CC Millau Grands Causses
CLERGET Françoise	CA Sète agglomération Méditerranée	ROMERO Maryse	CC Millau Grands Causses
		BOUILLY Christhe	DDT 12
		VIGNON Patrick	DDT 12

Excusés :

Mme DELGA (Conseil régional Occitanie) – Mme PIQUE (Conseil régional Occitanie) – M. MERIC (Conseil départemental 31) – M. MESQUIDA (Conseil départemental 34) – M. ASTRUC (Conseil départemental 82) – Mme ROCCO (Nîmes Métropole) – M. LICOUR (Nîmes Métropole) – M. LACAS (CA Béziers-Méditerranée) – Mme DAHINE (CA Perpignan Méditerranée) – M. CANOVAS (CA Sète Agglomération Méditerranée) – Mme CORREARD (Perpignan Méditerranée Métropole) – M. SEGURA (3M) – Mme TRAVAIL-MICHELET (Toulouse Métropole) – M. BIASOTTO (Toulouse Métropole) – M. FABREGUETTES (FAS Occitanie) – Mme FORT (Fondation Abbé Pierre) – Mme DUPUY (URAF Occitanie) – Mme RIVIERE (URIOPSS Occitanie) – Mme LAFENETRE (EPF Occitanie) – M. RAMOA (CRPA Occitanie)

Les documents présentés en séance sont consultables sur le site internet de la DREAL Occitanie suivant : <http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/bureaux-2018-r8520.html>

1/ Avis sur le PLUI-HD de la Communauté de communes de Millau Grands Causses (12).

Christophe SAINT-PIERRE, maire de Millau et premier vice-président de la communauté de communes, introduit le propos en présentant les enjeux du territoire.

Le bureau d'études CITADIA, présente le volet habitat du PLUi-HD. (Cf. diaporama présenté en séance.)

Patrick VIGNON présente l'avis de la DDT de l'Aveyron (cf diaporama présenté en séance). Cet avis est très favorable, avec toutefois une inquiétude exprimée sur l'opérationnalité de ce programme ambitieux et complexe et une attente sur la mise en place rapide d'une gouvernance efficace.

Échanges avec la salle :

Q : L'objectif de 345 logements sociaux à produire correspond-il réellement aux besoins du territoire ?

R : Oui, il y a eu une analyse précise du besoin. Sur le territoire, il y a peu de demande mais une nécessité de production de logements à bas loyers. L'objectif de production peut paraître faible mais cela correspond à la dynamique démographique du territoire. A noter que le logement social représente 25 % de la production totale de logements.

Q : La construction du document s'est-elle appuyée sur un véritable projet d'aménagement ?

R : Il y a eu un long travail sur le ScoT, qui a défini les grandes orientations d'aménagement. Le schéma a servi de support aux orientations du PLUiHD, notamment foncières. La plus grande difficulté a été de répartir les « droits à urbaniser » de chaque commune, mais le bureau d'études a su objectiver le débat et le résultat final fait consensus sans être un simple « saupoudrage » sur le territoire.

A noter qu'en terme de précision du projet urbain, il y a des OAP sur les 2/3 des communes du territoire.

Q : Y a-t-il une répartition de l'objectif de production de logements entre communes ?

R : Oui. Elle a été déterminée au regard du foncier disponible, des ambitions en matière de production de logements et d'autres considérations comme la desserte, les équipements existants. Certaines communes n'ont pas d'objectif particulier car il n'y a pas de besoin.

Q : Le document fait état d'un objectif de 270 logements conventionnés ANAH. Y a-t-il un objectif spécifique pour les propriétaires occupants ?

R : La communauté de communes est en sortie d'OPAH-RU au sein de laquelle beaucoup d'opérations de lutte contre l'habitat indigne et de lutte contre la précarité énergétique ont été financées. Les nouveaux objectifs sont à définir dans le cadre de la nouvelle étude pré-opérationnelle d'OPAH en cours de lancement.

Avis du bureau :

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH donne un avis favorable à l'unanimité. Il félicite la collectivité pour la maturité du projet de territoire qui met en relation les aspects habitat, urbanisme et foncier et fait le lien avec la convention action cœur de ville, qui est une des plus abouties de la région.

Il émet un point de vigilance sur les moyens de mise en œuvre effective et une clause de revoyure à mi-parcours pour faire un point sur le dispositif de gouvernance mis en place et l'application des nouvelles politiques, notamment la réforme des attributions.

2/ Présentation de l'analyse des loyers pratiqués sur le logement locatif social et des marges locales, par la Communauté d'agglomération Hérault-Méditerranée.

Suzanne BUJALDON et Marine BODENANT, qui lui succède, présentent le contexte de la réalisation de l'étude. Elles précisent qu'une étude similaire pour analyser les niveaux de charges est prévue prochainement.

Florent SERNOUX, de l'ADIL 34, présente le contenu de l'étude (cf. diaporama présenté en séance).

Suite à la présentation, Simone BUJALDON précise que l'étude a permis de prendre des décisions concrètes, comme le plafonnement des marges locales à 15 % sur l'ensemble de la communauté d'agglomération.

Échanges avec la salle

Q : Comment est-il possible d'avoir des loyers au m² aussi élevés en PLAI ?

R : Il s'agit d'un ratio de loyer au m² de surface habitable. Mais pour déterminer le plafond d'un loyer, on prend en compte la surface utile, qui comprend notamment les surfaces des annexes affectées d'un coefficient. L'étude montre que les opérateurs ont tendance à réaliser de grandes surfaces d'annexes en PLAI, ce qui gonfle le loyer plafond pour l'ensemble du logement.

Q : Il serait intéressant de savoir si un ménage faisant partie du public visé par le PLAI est en mesure, financièrement, de se loger dans un PLAI de l'agglomération, déduction faite de l'APL.

R : C'est un problème de calcul de reste à vivre. Or, le plus gros problème reste l'estimation des charges, sur lesquelles on a très peu de données. D'où le complément d'étude prévu.

Q : Plusieurs participants font remarquer qu'il est problématique, pour la compréhension globale, de passer des surfaces utiles aux surfaces habitables pour le calcul des différents ratios. Cela interroge sur la décision de travailler sur les surfaces afin de les calquer sur le privé. Il ne faudrait pas que cela conduise à faire des logements trop étriqués !

R : L'étude montre que les surfaces habitables sont équivalentes dans le logement HLM et le privé. Ce sont les surfaces des annexes qui sont nettement différentes et sur lesquelles il faut travailler.

Q : Quelle est la fiabilité de la base de données RPLS, principale source de l'étude ?

R : Il y a eu un travail de fiabilisation sur la communauté d'agglomération. En revanche, pas sur les territoires de comparaison. Pour le bureau d'études, les comparaisons restent possibles vu la masse de données traitées, sauf sur des points très particuliers comme le résultat du diagnostic de performance énergétique, très peu renseigné sur le secteur d'étude.

Q : Concernant la limitation des marges locales, il faut aussi avoir à l'esprit que les opérations de production de logement social doivent être équilibrées.

R : Sur le secteur d'étude, la communauté d'agglomération a constaté que les marges locales étaient appliquées à leur maximum sur toutes les opérations. Le seul équilibre des opérations ne saurait justifier de telles pratiques de manière généralisée. D'où la nécessité de plafonner les marges locales

et d'éviter l'effet pervers de cumul des majorations pour différents labels. A noter que la limitation à 15 % a été concertée au préalable avec les bailleurs.

Q : D'où vient la possibilité d'augmenter les marges locales lorsqu'on est en commune SRU ?

R : C'est un choix de la communauté d'agglomération. Ce critère vient s'ajouter aux critères classiques (confort ou performance du logement).

Q : Serait-il possible de comparer les mêmes paramètres entre les opérations réalisées en VEFA et en maîtrise d'ouvrage directe ? Plusieurs participants alertent sur les dérives liées à la satisfaction d'intérêts de promoteurs privés pour les opérations réalisées en VEFA qui se développent de plus en plus.

R : Même si la communauté d'agglomération n'a pas réalisé cette comparaison dans son étude, elle a noté qu'au début, la programmation en VEFA se faisait à coût équivalent pour le locataire, mais que depuis deux ans les coûts ont tendance à augmenter, surtout pour la partie charges.

La communauté d'agglomération du Bassin de Thau indique que dans son règlement d'attribution des subventions, la participation de la collectivité est soumise à un coût d'acquisition en VEFA inférieur à 1700€/m² (dérogations possibles très exceptionnellement). D'après son retour d'expérience, les SA HLM demandent plus souvent à déroger à ce plafond que les offices publics.

Toulouse Métropole indique également travailler avec un cahier des charges des opérations en VEFA. Les bailleurs sociaux ont été associés à sa rédaction.

Les participants souhaiteraient unanimement que ces études soient mutualisées et partagées.

Q : Quel est l'impact de la réduction de loyer de solidarité ?

R : L'USH a commencé à travailler sur ce sujet et pourrait présenter des éléments pour le prochain bureau.

Conclusion :

La richesse des échanges témoigne de l'intérêt de ce type d'étude qui permet à tous d'y voir plus clair. Le bureau du CRHH est la bonne instance pour partager et valoriser ces démarches.

L'ensemble des participants souhaite que le sujet de la VEFA soit inscrit à l'ordre du jour d'un prochain bureau.

Prochaines réunions :

Dates	Lieux
06 NOVEMBRE <i>14h30-17h30</i>	Lycée agricole de Carcassonne – Salle DÉMÉTER
11 DÉCEMBRE <i>14h30-17h00</i>	Maison de l'innovation de Carcassonne

Le directeur de l'Aménagement de la DREAL


Jean-Emmanuel BOUCHUT