

PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

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

Toulouse, le 20/04/2018

Direction Aménagement

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

Le bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) s'est réuni le jeudi 05 avril 2018 sous la présidence de Monsieur Jean-Emmanuel BOUCHUT, Directeur de l'Aménagement de la DREAL Occitanie.

L'ordre du jour portait sur les points suivants :

1/ Avis sur les demandes d'agrément MOI des associations :

- Le Relais
- Terre de Liens
- Emmaüs Saint-Gaudens
- UACE

2/ Avis sur les demandes d'extension de compétence territoriale des sociétés :

- Arcansud
- Axédia

3/ Projet d'arrêté de carence pour les communes de Agde, Marseillan et Sauvian (34)

4/ Démarche de Territorialisation de la production de logements (TPL) : présentation de la méthodologie

5/ Présentation du projet de loi ELAN

Participaient au bureau du CRHH :

BOUCHUT Jean-Emmanuel	DREAL Occitanie	LE MOGNE Gil	Toulouse Métropole
RIGAUD Isabelle	DREAL Occitanie	MAGNE François	Action Logement Occitanie
SAVIGNAC Laurent	DREAL Occitanie	BASCOUL Simone	CLCV Occitanie
TERESAK Chantal	DREAL Occitanie	BUISSON Dominique	EPFE Occitanie
CLASTRE Fabrice	DREAL Occitanie	CHAMVOUX Sylvie	Fondation Abbé Pierre Occitanie
LEI Rémi	DREAL Occitanie	REY Denis	Habitat social en Occitanie Méditerranée
TROUVILLE Laurent	DREAL Occitanie	VENIEL-LE NAVENNEC Sabine	Habitat social en Occitanie Pyrénées
CASSAN Christophe	DREAL Occitanie	SAINT-BLANCAT Francis	FAS Occitanie
CARIO Loïc	DREAL Occitanie	BRANDALAC Pascaline	UR ADIL'O
LY Marine	DREAL Occitanie	HUMEAU Renée	URAF Occitanie
GUZMAN Christelle	Conseil départemental 31	TABERLY Émilie	URHAJ Occitanie
ROUCAN Noëlle	Conseil départemental 31	SAINT-BLANCAT Francis	Association Le Relais
GAUDY Vincent	Conseil départemental 34	GRISOT Christian	Association Terre de Liens
AUDOYNAUD Francine	Conseil départemental 82	DAUTREY Chloé	Association Terre de Liens
JOULLIE Magali	CA du Grand Montauban	ALLENOU Michel	Association Emmaüs St-Gaudens
LE GOUET Bérengère	CA du SICOVAL	MAILLEBUAU Florian	UACE
ROCCO Catherine	CA Nîmes Métropole	HARTMANN Paul	UACE
LICOUR Emmanuel	CA Nîmes Métropole	ROCADIERE Christian	Arcansud
CLERGET Françoise	CA Sète Agglopolo	LEMAIRE Georges	Axédia
REZIGA Nacéra	CA Muretain Agglo	BOEUF Daniel	Axédia
FAYE Grégory	3M		

Excusés :

Mme DELGA Carole (Présidente Conseil régional Occitanie) – M. MESQUIDA Kléber (Conseil départemental 34) – M. ASTRUC (Conseil départemental 82) – Mme CAYLA Florence (CA Rodez Agglomération) – Mme TRAVAIL-MICHELET (Toulouse Métropole) – Mme GARCIA Maïe-Pierre (Fédération des CAF LR) – Mme CALMET Catherine (Union territoriale SOLIHA Occitanie) – M. RAMOA Antonio (CRPA Occitanie) – Mme RIVIERE Nolwenn (URIOPSS 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 les demandes d'agrément MOI

● Association Le Relais

Chantal TERESAK, DREAL Occitanie, présente l'association, qui a pour but d'accueillir, héberger et œuvrer pour l'insertion sociale de personnes en situation de précarité, de les accompagner pour retrouver les moyens d'autonomie dans la société, d'effectuer des activités de formation, notamment au titre de la formation professionnelle continue pour des personnes en difficultés d'insertion.

L'association a pour projet de réhabiliter le centre d'hébergement et de réinsertion sociale situé au 15 rue du Japon, à Toulouse, par la réalisation de travaux de mise en sécurité, d'accessibilité et d'isolation thermique et pour un investissement de 115 557 €.

La DDT de la Haute-Garonne propose un avis favorable à cette demande.

Francis SAINT-BLANCAT, Président de l'association Le Relais, précise que le montant du projet peut paraître faible mais que suite à la nouvelle restructuration de l'hébergement, les travaux seront réalisés plus tôt avec des moyens financiers plus conséquents.

Avis du bureau :

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH donne un avis favorable à l'unanimité.

● SARL Terre de Liens

Chantal TERESAK, DREAL Occitanie, présente la SARL. Il s'agit d'une société ayant pour but l'acquisition, la prise à bail, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, la location de tous biens et droits mobiliers ou immobiliers, en vue de favoriser l'accès solidaire au foncier.

La société a pour projet de réhabiliter trois logements dans la ferme « Grange des près » à Barjac (30).

La DDTM du Gard propose un avis favorable à cette demande.

Christian GRISOT, société Terre de Liens, précise le travail de la SARL par le biais de baux ruraux (appelés baux à ferme) et affirme l'attachement de la société à répondre à la politique du mal-logement.

Sylvie CHAMVOUX, fondation Abbé Pierre Occitanie, souligne le travail d'accompagnement important de la fondation Abbé Pierre avec cette société et soutient ardemment le projet de la SARL Terre de Liens dans la lutte contre le mal-logement et l'accès à un logement digne.

Avis du bureau :

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH donne un avis favorable à l'unanimité.

- **Communauté d'Emmaüs Saint-Gaudens**

Chantal TERESAK, DREAL Occitanie, présente l'association qui a pour but d'accueillir, de conseiller et réaliser une assistance administrative, financière, sociale et technique aux personnes sans ressources et sans toit, d'accompagner les personnes en situation de précarité, de réaliser une assistance en matière de logement, de nourriture et de travail.

L'association a pour projet de réaménager le lieu de vie situé au 60, avenue de Boulogne, à Saint-Gaudens, de remettre aux normes la cuisine, le réfectoire et de créer des hébergements pour 32 logements.

La DDT de la Haute-Garonne exprime un avis favorable à cette demande.

Michel ALLENOU, Président de la Communauté d'Emmaüs Saint-Gaudens, souligne deux points :
– la nécessité de répondre aux besoins de personnes en situation de précarité. L'association est dotée du statut légal OAP, ce qui lui confère une autonomie dans la réalisation de sa mission auprès des personnes accueillies. Il rappelle que ces personnes sont en situation légale sur le territoire et bénéficient toutes des cotisations sociales ;

– la lutte contre la grande précarité dans un cœur de la ville qui compte 26 % de chômeurs.

Il souligne le financement important apporté par l'État et le travail partenarial effectué avec d'autres organismes dont l'ADEME.

Avis du bureau :

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH donne un avis favorable à l'unanimité.

- **Association UACE (Union des Amis et Compagnons d'Emmaüs)**

Chantal TERESAK, DREAL Occitanie, présente l'association qui a pour but d'administrer des communautés de travailleurs bénévoles, fixes ou itinérantes, ainsi que des camps de jeunes, de prolonger l'esprit d'Emmaüs après le passage d'une communauté itinérante ou des camps, ou autour d'une communauté fixe.

L'association a pour projet de réhabiliter la communauté Emmaüs située au 21, avenue de la Gare à Escalquens.

La DDT de la Haute Garonne émet un avis favorable.

Florian MAILLEBUAU, Directeur Emmaüs France, rappelle le rôle et l'objet de l'association : Emmaüs comprend 288 groupes en France, une affiliation internationale et présente dans 37 pays. Emmaüs Saint-Gaudens est un groupe de gestion directe. Sur d'autres territoires, plusieurs groupes travaillent de manière mutualisée pour œuvrer sur la politique du portage immobilier.

Émilie TABERLY, URHAJ Occitanie, interroge Emmaüs Saint-Gaudens pour le travail mutualisé avec l'UACE.

Michel ALLENOU indique qu'il souhaite conserver l'autonomie de son association, car la mutualisation avec l'UACE entraînerait un changement de propriétaire d'Emmaüs Saint-Gaudens à l'UACE.

Avis du bureau :

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH donne un avis favorable à l'unanimité.

2/ Avis sur les demandes d'extension de compétence territoriale

● SCIC HLM Arcansud

Fabrice CLASTRE, DREAL Occitanie, présente la société Arcansud qui résulte d'une fusion par voie d'absorption entre les coopératives HLM La Petite Propriété et Arcansud, afin de mutualiser leurs moyens pour favoriser l'attractivité de la promotion immobilière, la production de logements sur les territoires et conforter leur position.

La demande d'extension de compétence territoriale permettra ainsi à la SCIC de développer davantage d'offre en accession sociale et répondre aux objectifs de la politique logement dans toute la région.

Simone BASCOUL, CLCV Occitanie, s'interroge sur la compatibilité entre les deux formes juridiques des entreprises.

Sabine VENIEL LE-NAVENNEC, Habitat social en Occitanie Pyrénées, précise que les deux entités ont le même objet social.

Christian ROCADIERE, Arcansud, ajoute que la structure intervient avec sa filiale SFHE et qu'elles ont vocation à se diriger vers un système de coopérative pour renforcer les activités d'accession sociale à la propriété.

Arcansud prévoit 350 logements dans l'ex-région Languedoc-Roussillon (accession sociale, PLSA et LLS).

Avis du bureau :

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH donne un avis favorable à l'unanimité.

● SCIC HLM Axédia

Fabrice CLASTRE, DREAL Occitanie, présente la société Axédia, qui est une structure coopérative depuis 64 ans.

Une extension de compétence territoriale lui permettrait de poursuivre sa dynamique sur la région Occitanie afin notamment de répondre aux besoins spécifiques inscrits dans le PLH de Montpellier Méditerranée Métropole (diversifier l'offre et l'accession abordable).

Denis REY, Habitat social en Occitanie Méditerranée, indique qu'il a pris l'attache des OPHLM du Gard qui ne manifestent aucune opposition.

Émilie TABERLY, URHAJ Occitanie, demande quels sont les objectifs d'Axédia dans l'Hérault et ses perspectives dans le cadre des groupements prévus par la loi ELAN.

Axédia est une coopérative axée sur le PSLA et fait partie du groupe Grand Delta qui compte un parc de 23 000 logements, aussi n'est-il à priori pas concerné par les dispositions du projet de loi ELAN. Axédia proposera son savoir-faire sans créer de concurrence.

Grégory FAYE, Montpellier Méditerranée Métropole, ajoute qu'aux objectifs du PLH de Montpellier Méditerranée Métropole, 400 PSLA sont prévus par an.

Avis du bureau :

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH donne un avis favorable à l'unanimité.

3/ Projet d'arrêté de carence pour les communes de Agde, Marseillan et Sauvian (34)

Jean-Emmanuel BOUCHUT rappelle le bilan triennal SRU (2014-2016), présenté au bureau du CRHH du 30/05/2017 pour les communes non-exemptables et au bureau du 05/12/2017 pour les autres communes.

Gérard BOL, DDTM34, expose la situation des trois communes de l'Hérault, Agde, Marseillan et Sauvian. Elles n'avaient pu faire l'objet d'un examen en bureau du CRHH car la procédure d'examen en commission départementale n'avait pas encore eu lieu. Le Préfet de l'Hérault propose de pénaliser ces 3 communes en raison du faible taux de construction en logement social, de l'ordre de 7 %.

Il est souligné en séance que la carence peut entraîner un prélèvement important pour les communes, ce qui est précisément l'objectif du dispositif pour inciter les communes à être plus actives en matière de construction de logements locatifs sociaux.

Avis du bureau :

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH donne un avis favorable sur le projet d'arrêté de carence sur les 3 communes, Agde, Marseillan et Sauvian. Quatre abstentions sont exprimées : Conseil départemental de l'Hérault, Montpellier Méditerranée Métropole, Sète Agglopolé et URO HLM LR.

4/ Démarche de Territorialisation de la production de logements (TPL) : présentation de la méthodologie

Christophe CASSAN, DREAL Occitanie, rappelle l'enjeu que représente l'estimation des besoins en logement dans toutes les démarches de planification et pour les différents acteurs de l'habitat. Les services du Ministère en charge du logement ont proposé de décliner dans toutes les régions une méthode nationale dite de « territorialisation de la production de logement » (TPL). Christophe CASSAN présente la méthodologie de cette démarche. Sa déclinaison à l'échelle Occitanie doit faire l'objet d'un travail concerté avec l'ensemble des acteurs publics et privés de l'habitat.

Émilie TABERLY, URHAJ Occitanie, s'inquiète de la prise en compte des besoins des jeunes (jeunes en mobilité, en contrat saisonnier, apprentissage...).

Christophe CASSAN précise que TPL est une approche globale de tous les besoins en logement, sans aucune distinction selon les publics et la nature de l'offre à produire. Il ne s'agit pas non plus d'une démarche coercitive dont les résultats seraient prescriptifs. Les besoins détaillés ont vocation à s'exprimer dans les territoires de projet, à l'échelle des PLH.

Grégory FAYE, Montpellier Méditerranée Métropole, regrette qu'un modèle arithmétique national ne soit pas proposé pour distinguer les besoins en logement social.

Denis REY, Habitat social en Occitanie Méditerranée, met en garde contre le risque de croire que les algorithmes pourront seuls qualifier le besoin.

Francis SAINT-BLANCAT, FAS Occitanie, suggère l'intégration du SIAO comme source de données. Il rappelle que le besoin doit aussi se définir en termes qualitatifs : taille des logements, prix, modularité.

La DREAL précise que la démarche nationale est en cours de construction, elle pourra évoluer dans le temps pour prendre en considération les besoins en logements locatifs sociaux.

5/ Présentation du projet de loi ELAN

Loïc CARIO, DREAL Occitanie, rappelle les grandes lignes du projet de loi ELAN qui vient d'être présenté en conseil des ministres. Ce texte a fait l'objet d'un mode de concertation inédit auprès des professionnels en juillet-août 2017 puis lors d'une conférence de consensus au Sénat qui s'est achevée en septembre 2017. Ce projet a vocation à transcrire dans la loi la stratégie gouvernementale en faveur du logement.

Bérengère LE GOUET, CA du SICOVAL, attire l'attention sur les recours abusifs qui peuvent retarder voire annuler des programmations (logements sociaux) et insiste pour que tous les services s'investissent dans la dématérialisation des autorisations de permis de construire.

Francis SAINT-BLANCAT, FAS Occitanie, soutient le programme « Logement d'abord » proposée en 2017 mais regrette la manière dont est mise en place cette politique en commençant par réduire les moyens d'hébergement.

6/ Questions diverses

Denis REY informe les membres du bureau que suite au drame survenu à Trèbes, dans le département de l'Aude, Habitat social en Occitanie Méditerranée a écrit au Ministre de la cohésion des territoires pour alerter sur les graves problèmes d'insécurité rencontrés dans certains quartiers et témoigner de son soutien aux services qui y travaillent quotidiennement.

Dates	Lieux
15 MAI 14h00-17h00	<!-- Présentiel DDTM11 – Salle BARBES à Carcassonne
21 JUIN 14h00-17h00	DDTM11 – Salle BARBES à Carcassonne
20 SEPTEMBRE 14h00-17h00	Visioconférence Toulouse : Cité administrative / Salle G331 Montpellier : Site Montmorency / Salle de conférence
06 NOVEMBRE 14h00-17h00	Lycée agricole de Carcassonne – Salle DEMETER
11 DÉCEMBRE 14h00-17h00	Visioconférence Toulouse : Cité administrative / Salle G331 Montpellier : Site Montmorency / Salle de conférence