

PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

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

Toulouse, le 05/06/18

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 mardi 15 mai 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 le PLH de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors

2/ Bilans de quatre délégations des aides à la pierre :

- Conseil départemental du Tarn-et-Garonne (82)
- Toulouse Métropole (31)
- SICOVAL (31)
- Conseil départemental de la Haute-Garonne (31)

3/ Présentation des aides moyennes pour le logement locatif social

Participaient au bureau du CRHH :

BOUCHUT Jean-Emmanuel	DREAL Occitanie	LASFARGUES Geneviève	CA du Grand Cahors
RIGAUD Isabelle	DREAL Occitanie	RAYNAL Sophie	CA du Grand Cahors
CLASTRE Fabrice	DREAL Occitanie	RAVERA Stéphanie	CA du Grand Cahors
LEI Rémi	DREAL Occitanie	BUJALDON Simone	CA Hérault-Méditerranée
TROIVILLE Laurent	DREAL Occitanie	REZIGA Nacéra	CA Muretain Agglo
CARIO Loïc	DREAL Occitanie	CLERGET François	CA Sète Agglopôle Méditerranée
LY Marine	DREAL Occitanie	FEUILLASSIER Geneviève	CA Sète Agglopôle Méditerranée
SPERANDIO Céline	DDT31	FAYE Grégory	3M
GLAISE Christine	DDT46	BRUSAU Christian	Toulouse Métropole
DE ALMEIDA Jaine	DDT46	LAGARRIGUE Béatrice	CDC Occitanie
DELBREIL Sophie	DDT82	VENIEL-LE-NAVENNEC Sabine	Habitat Social en Occitanie
JOSSERAND Philippe	DDT82	FABRE Jean-Michel	Habitat Social en Occitanie
PUJOL Christine	Conseil régional Occitanie	RAMOA Antonio	CRPA Occitanie
GELY Corinne	Conseil départemental 31	BARRY Mamadou Billo	CRPA Occitanie
AUDOYNAUD Francine	Conseil départemental 82	FABREGUETTES Bernard	FAS Occitanie
PAGES-FOURNIER Isabelle	CA du SICOVAL	BRANDALAC Pascaline	UR ADIL'O
LE GOUET Bérengère	CA du SICOVAL	RIVIERE Nolwenn	URIOPSS Occitanie
LUBAC Christophe	CA du SICOVAL	LE DANIEL Loïc	URHAJ Occitanie

Excusés :

M. BRIGHI (Conseil régional Occitanie) – M. MESQUIDA (Conseil départemental 34) – M. ASTRUC (Conseil départemental 82) – M. LACAS (CA Béziers-Méditerranée) – M. LICOUR (CA Nîmes Métropole) – Mme CORREARD (CA Perpignan Méditerranée) – M. SEGURA (3M) – Mme TRAVAIL-MICHELET (Toulouse Métropole) – M. RAVOT (CDC Occitanie) – Mme GARCIA (Fédération des CAF LR) – Mme CALMET (UT SOLIHA Occitanie) – Mme BASCOUL (CLCV Occitanie) – Mme CHAMVOUX (Fondation Abbé Pierre 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 PLH de Communauté d'agglomération du Grand Cahors (46)

Geneviève LASFARGUES, Vice-Présidente en charge de l'Habitat et du renouvellement urbain du Grand Cahors, souligne l'important travail de concertation, tout le long de l'élaboration du PLH, avec l'ensemble des communes et les différents partenaires du logement (services de l'État, bailleurs sociaux, associations...), et ce, de manière conjointe avec le PLUI. Cette expérience auprès des différents acteurs a été enrichissante et fructueuse pour l'intercommunalité.

Sophie RAYNAL, sous-directrice de l'Habitat et du renouvellement urbain du Grand Cahors, ajoute que le travail effectué sur le SCoT a contribué à l'enrichissement du PLUI et du PLH.

Le projet repose sur cinq grandes orientations :

- Soutenir l'attractivité du Grand Cahors en valorisant sa qualité de vie et d'habiter ;
- Requalifier et rééquilibrer l'habitat social à l'échelle du Grand Cahors ;
- Promouvoir des centres anciens durables et renforcer l'attractivité du parc existant ;
- Conforter la prise en compte des publics vulnérables face au logement ;
- Animer et évaluer la mise en œuvre du PLH.

Les objectifs de production sont ambitieux : +210 à +230 résidences principales par an, au regard de la croissance démographique (+0,5 % par an sur 2018-2023).

Les élus ont pris conscience de l'intérêt de travailler sur les logements vacants, à travers la réhabilitation et la revitalisation des centres-bourgs, ce qui couvrirait 13 à 15 % des besoins en logement. Une partie de cet effort de production porte sur des opérations d'acquisition-amélioration HLM. La mise en place d'un programme d'intérêt général (PIG) est actuellement en cours de réflexion afin d'augmenter l'efficacité des aides de l'Anah, notamment dans le domaine de la lutte contre la précarité énergétique. Les dispositifs de l'État (Action cœur de ville) et de la Région (Bourgs-centres Occitanie) seront mobilisés dans le cadre d'une stratégie de revitalisation des centres anciens. Le Grand Cahors relancera le label « logement jeune » en partenariat avec le CROUS pour favoriser l'accès des jeunes à des offres abordables et de qualité.

La Communauté d'agglomération mettra en place des outils d'animation et d'évaluation de la mise en œuvre du PLH : la CIL sera investie dans un rôle d'instance d'évaluation du PLH, un travail sera engagé avec l'Observatoire départemental de l'Habitat. Enfin, dans un contexte politique tendu, l'intercommunalité a augmenté son budget Logement afin d'apporter des fonds propres sur les différents investissements à venir.

Avis de l'État :

Christine GLAISE (DDT46) présente trois points positifs du PLH :

- Un document étoffé, clair et synthétique, qui présente une réelle cohérence d'ensemble à travers le diagnostic, les orientations et le programme d'action et qui répond aux attentes de l'État. Il s'inscrit dans le projet SCoT et dans la continuité des précédents PLH ;
- Un travail de concertation important tout le long de la démarche PLH, avec les communes, conjointement avec le PLUI. Ce qui a contribué à l'acculturation des élus ;
- Un volet sur la territorialisation qui apporte une plus-value et permettra d'être un outil de dialogue pour l'évaluation du PLH. Des moyens humains et financiers sont mis en place sur le pilotage et le suivi du PLH.

La DDT ajoute quelques points de vigilance :

- La dimension opérationnelle du programme d'actions mérite d'être renforcée avec quelques indicateurs plus précis ;
- Le volet attribution des logements gagnera à être enrichi d'une dimension plus stratégique ;
- Les objectifs de production pourraient être déclinés dans le programme d'action.

Remarques émises :

Bernard FABREGUETTES, de la FAS Occitanie, s'interroge sur l'objectif du PLH de production de logement social qui ne permettra pas d'atteindre le taux de 20 % de logements sociaux.

La CA du Grand Cahors rappelle qu'elle n'est pas concernée par les obligations de l'article 55 de la loi SRU. Ce territoire ne connaît pas de déséquilibre de l'offre de logements : l'ensemble des ménages parvient à trouver des solutions dans le parc existant.

Pascaline BRANDALAC, de l'UR ADIL Occitanie, s'interroge sur les mesures qui sont prises en faveur copropriétés dégradées.

La CA du Grand Cahors répond qu'il y a peu de copropriétés mais souligne également la difficulté à les mobiliser et faire voter les travaux.

Mamadou Billo BARRY, du CRPA Occitanie, souhaite connaître les types de logements vacants et les raisons d'une vacance de 11 % sur le territoire de l'EPCI.

La CA du Grand Cahors explique que le desserrement résidentiel est l'une des principales raisons de la vacance dans les centres anciens, notamment dans les immeubles médiévaux. La rénovation du centre ancien est un enjeu important de la politique locale de l'habitat portée par le Grand Cahors.

Simone BUJALDON, de la CA Hérault-Méditerranée, demande si une étude d'analyse du marché immobilier sur le territoire a été réalisée et quels sont les moyens mis en œuvre par le Grand Cahors pour lutter contre l'étalement urbain.

La CA du Grand Cahors précise qu'une analyse du marché a bien été menée dans le cadre du diagnostic du PLH. Concernant l'étalement urbain, des orientations et actions seront mises en œuvre pour le limiter, notamment par la planification des zones destinées à la production de logements. Le PLUI, conduit en parallèle, concrétisera ces objectifs de maîtrise foncière.

Antonio RAMOA, du CRPA Occitanie, souhaite connaître les mesures prévues en faveur des gens du voyage.

La CA du Grand Cahors, a, dans son précédent PLH, amélioré les conditions d'accueil des gens du voyage, avec notamment la rénovation de l'aire d'accueil de Port Saint-Mary à Cahors et la création de l'aire de grand passage de Fontanes. Le Grand Cahors travaillera dans le cadre du PLH sur le parcours résidentiel, l'accompagnement et la sédentarisation des gens du voyage.

Jean-Emmanuel BOUCHUT félicite la CA du Grand Cahors pour la qualité du PLH et le travail important effectué en concertation avec les communes, conjointement avec le PLUI.

Avis du bureau :

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH rend un avis favorable assorti d'un point de vigilance sur le caractère opérationnel des actions. Une attention sera portée sur ce point lors du bilan intermédiaire du PLH.

2/ Bilans de délégation des aides à la pierre

- **Conseil départemental du Tarn-et-Garonne (82)**

Ce bilan est réalisé et présenté conjointement par les services du conseil départemental et ceux de la DDT.

Francine AUYDONAUD (CD du Tarn-et-Garonne) présente le cadre dans lequel cette délégation des aides à la pierre (DAP) a été réalisée. Le territoire de délégation représente la deuxième croissance démographique parmi les départements de la région ex-Midi-Pyrénées et comprend 10 intercommunalités. Ce territoire compte cinq opérations programmées d'amélioration de l'Habitat (OPAH) en cours.

Philippe JOSSERAND (DDT82) expose le bilan de chaque orientation fixée en 2012, les points forts et les axes d'amélioration de la convention de DAP.

– Une cohérence globale avec les politiques publiques de l'Habitat. Le département est doté d'un cadre stratégique (plan départemental de l'Habitat et plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées). Leurs objectifs quantitatifs et qualitatifs seront déclinés dans la nouvelle convention et dans le programme d'actions territorial.

– Une mobilisation de tous les acteurs locaux pour un travail concerté dans la mise en œuvre des orientations en matière d'Habitat. Un observatoire partenarial de l'Habitat et de l'Hébergement sera mis en place.

– Une organisation des procédures de gestion qui est prévue par la convention de DAP, avec l'arrivée d'un instructeur sur le parc privé, assurant ainsi la continuité du service. La dématérialisation du service dans le parc privé a été mise en place. Le département souhaite davantage d'échanges auprès des bailleurs sociaux, en menant plusieurs actions dont l'accompagnement dans les nouvelles modalités de financement du déficit d'opération, par un contrôle du loyer d'équilibre ; l'utilisation de l'outil de suivi et de programmation des logements sociaux (SPLS).

– Une implication de la convention de DAP dans la mise en œuvre des politiques sociales du logement sur le territoire de délégation. Le PDALHPD sera associé à la stratégie du Fonds de solidarité pour le logement (FSL). Le département appliquera les dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté pour l'accès des ménages les plus fragiles aux quartiers attractifs de la CC Terres de Confluences, et recommandera aux bailleurs sociaux de programmer des PLAI adaptés à hauteur de 1 pour 10 logements.

– Une prise en compte importante du développement durable dans les logements et de la sécurisation des parcours résidentiels : le département a, en outre, rénové le parc ancien de Tarn-et-Garonne Habitat. Il a également favorisé l'offre de logements sociaux dans les centres-bourgs aux personnes âgées isolées. Pour lutter contre la précarité énergétique, le CD82 va renforcer le lien entre le FSL énergie et l'Anah.

D'une manière générale, les objectifs quantitatifs du parc public et du parc privé ont été globalement atteints : le parc public (PLUS-PLAI-PLS) présente un objectif atteint à hauteur de 109 % ; le parc privé, pour les propriétaires occupants, se situant à 98 %. Le CD82 a apporté d'importants fonds propres dans l'exercice de sa délégation.

Jean-Emmanuel BOUCHUT souligne la mise en place de 5 opérations programmées sur le Département. Toutefois, il s'interroge sur les moyens mis en œuvre en faveur du parc privé en secteur diffus, notamment dans le Sud du département, sous influence forte de l'aire urbaine Toulousaine.

Le Conseil départemental est engagé dans une réflexion sur l'opportunité de mettre en place un PIG afin d'optimiser la couverture du territoire en programmes de l'Anah.

Antonio RAMOA, du CRPA Occitanie, demande s'il existe un bilan d'activité de la CCAPEX, car il lui semble qu'elle n'est pas bien connue du public. Pascaline BRANDALAC, de l'UR ADIL'O, souligne que la CCAPEX est un outil intéressant et utile en terme de prévention.

Jean-Michel FABRE informe le bureau qu'une expérimentation est menée par le Département de la Haute-Garonne pour agir en amont par du conseil, de l'accompagnement et de la prévention.

La DREAL enregistre ce sujet de la prévention des expulsions afin de pouvoir l'aborder dans un prochain bureau du CRHH.

- **Bilan de trois délégataires de la Haute-Garonne : Toulouse Métropole, SICOVAL, Conseil départemental de la Haute-Garonne**

Dans un premier temps, la DDT de la Haute-Garonne a exposé un bilan global des trois délégataires des aides à la pierre. Puis, dans un deuxième temps, chaque délégataire a présenté son bilan.

Céline SPERANDIO (DDT31) présente une synthèse comparative des bilans des trois DAP, à travers les politiques publiques prioritaires de l'État que sont la mixité sociale, la lutte contre les copropriétés dégradées, la lutte contre l'habitat indigne, la rénovation énergétique, l'adaptation à la dépendance et au vieillissement et la lutte contre la précarité économique et sociale.

Globalement, elle expose un bilan positif pour les trois délégataires et souligne quelques points de vigilance :

- En matière de mixité sociale, le SICOVAL affiche un bilan mitigé sur les objectifs de production ;
- En matière de lutte contre l'habitat indigne, les objectifs LHI et habitat très dégradés sont faiblement atteints sur les trois territoires délégataires ;
- S'agissant de la précarité économique et sociale, le PLAI adapté présente une carence sur les trois délégataires ;
- En matière d'accompagnement financier, le SICOVAL présente une implication moindre.

La DDT évoque également les orientations pour la troisième convention de délégation : pour les trois délégataires, un objectif de développement de l'offre adaptée afin de répondre aux besoins et aux capacités financières des ménages.

Toulouse Métropole

Christian BRUSAU présente le bilan de la convention de DAP 2012/2017 sur le parc privé et le parc public de Toulouse Métropole. Près de 3 000 logements ont été financés sur le parc privé. Quant au parc public, la production de logements sociaux est en constante croissance, à hauteur de 35 % de la production totale de logements. Par ailleurs, Toulouse Métropole a atteint 60 % des objectifs de productions de logements locatifs sociaux prévus dans son PLH, production intense des résidences dédiées et un volume de livraison de PSLA à hauteur de 400 logements.

SICOVAL

Christophe LUBAC présente un bilan de production des logements sociaux du parc public cohérent avec les objectifs du PLH : 1 458 logements ont été financés sur la période 2012/2017. Sur le parc privé, 207 logements ont été financés : les objectifs sont atteints (157 % de production), avec des résultats plus que positifs sur la réhabilitation de 124 logements dans le domaine de la rénovation énergétique.

Conseil départemental de la Haute-Garonne

Corinne GELY expose le bilan de la convention de DAP 2012/2017 du Conseil départemental de la Haute-Garonne. Sur le parc privé, 2 653 logements ont été financés. Les objectifs de production de logements sociaux sur le parc public ont été globalement atteints. Le Conseil départemental met en avant son travail collaboratif régulier avec les services de l'État pour répondre aux besoins en logements sociaux sur son territoire de délégation. Une forte dynamique a été engagée dans la production de logements locatifs sociaux, localisée dans les zones tendues et les communes SRU, en faveur du logement social et très social, et de l'accession sociale à la propriété.

Au cours des échanges avec les membres du bureau, la DDT et Toulouse Métropole précisent que le délégataire s'est investi sur le financement de projets en PLAI structures et que des procédures ont été engagées à l'encontre des marchands de sommeil.

Jean-Michel FABRE, Vice-Président du Conseil départemental, évoque les enjeux de l'action du Département :

- Élaborer de manière intégrée le PDH, le PDALHPD et le schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- Travailler sur les cœurs de ville, bien qu'une seule commune ait été lauréate de l'appel à projet en Haute-Garonne (Revel), et sur les bourgs centres ;
- Mettre également l'accent sur la rénovation des copropriétés dégradées.

3/ Présentation des aides moyennes pour le logement locatif social

Lors d'un précédent bureau du CRHH, la question du niveau des aides publiques en faveur du logement locatif social a été posée.

Isabelle RIGAUD (DREAL) présente la répartition quantitative des aides moyennes (PLAI-PLUS-PLS) portées sur le logement locatif social (LLS) en région Occitanie (pour les années 2015, 2016 et 2017), avec une comparaison entre la part des aides directes et indirectes accordées par l'État sur ces opérations, la part d'aides hors État et les fonds propres apportés par les organismes HLM.
Cf. Diaporama de présentation des aides moyennes pour le LLS.

Au prochain bureau de juin, un échange sera organisé sur cette présentation, de manière à laisser un temps suffisant aux membres du bureau pour prendre connaissance des documents.

Dates	Lieux
21 JUIN 14h00-17h00	<!\> Visioconférence Toulouse : Cité administrative / Salle G105 Montpellier : Site Montmorency / Salle 36
20 SEPTEMBRE 14h30-17h30	<!\> Présentiel Lycée agricole de Carcassonne – Salle DEMETER
06 NOVEMBRE 14h30-17h30	Lycée agricole de Carcassonne – Salle DEMETER
11 DÉCEMBRE 14h00-17h00	Visioconférence Toulouse : Cité administrative / Salle G331 Montpellier : Site Montmorency / Salle de conférence

Le directeur de l'Aménagement

Jean-Emmanuel BOUCHUT