



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Montpellier, le 26 octobre 2023

Affaire suivie par : Bénédicte POPIN
DREAL – Direction Aménagement - DHL
benedicte.popin@developpement-durable.gouv.fr
Tél. : 04 34 46 66 89

Le bureau du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) s'est réuni le mardi 24 octobre 2023 à Montlaur, Haute-Garonne, sous la présidence de Madame Sylvie Lemonnier, Directrice adjointe de la DREAL d'Occitanie, et de Monsieur Sébastien Freyburger, Chef du service Habitat-Logement du Conseil régional d'Occitanie.

Le présent procès-verbal ne porte que sur les points 2 à 7 et le point 9 de l'ordre du jour (les points 1 et 8 soumis au vote font l'objet d'un compte rendu à part) :

2 - Présentation du plan «Logement d'abord» - DREETS

3 - Retour sur les rencontres nationales de l'habitat privé à Lille – DREAL

4 - Évolutions du dispositif Rénov'Occitanie – Région

5 - Retour sur le congrès de l'USH à Nantes et présentation des engagements Etat/USH – HSO

6 - Présentation des nouveaux financements de production de logements sociaux – Banque des Territoires

7 - Présentation de la convention quinquennale Action Logement/Etat – AL

9 - Préparation des Assises régionales du logement, le 8 décembre – DREAL

Participaient au bureau du CRHH

Co-Présidente

Sylvie Lemonnier

DREAL représentant le préfet de région

Co-président

Sébastien Freyburger

Région

1 – Collège représentant les collectivités territoriales et leur groupement

Ingrid Mampouma

Région

Muriel Bercot

Région

Julien Duvignacq (matin)

Région

Anne Van den Broeck

Département de l'Hérault

Marie-Christine Neuman

Département de la Haute-Garonne

Pablo Arce	CA SICOVAL
Eléa Sattler	CA SICOVAL
Valérie Vignau	CA SICOVAL
Bérangère le Gouet	CA SICOVAL
Nacéra Reziga	CA Muretain
Vincent Germa	CA Muretain
Noémie Roubelet	CA Grand Montauban
Nora Ben-Mohamed	CA Grand Montauban
Magali Joullié	CA Grand Montauban
François PEREA (après-midi)	CA Hérault Méditerranée
Marine Bodenant (après-midi)	CA Hérault Méditerranée

2 – Collège des professionnels intervenants dans le domaine du logement, du foncier, de l'immobilier, de la construction et des moyens financiers

Nicolas Séminel	Banque des Territoires
François Magne (après-midi)	Action Logement
Stéphanie Porte (matin)	Action Logement
Raymond Rumeau	EPFL Toulouse
Thierry Saint -Luc	CAF
Sabine Veniel le Navenec	HSO
Pierre Casteras	Soliha

3 – Collège de représentants d'organismes intervenant dans le domaine de l'accueil, du soutien de l'hébergement, de l'insertion. Associations

Xavier Renier	URAF Occitanie
Renée Humeau	UDAF Haute-Garonne
Mélanie Baillot	ADIL Occitanie
Sylvie Chamvoux	FAP
Yves Gavalda	FAP
Emilie Taberly	URHAJ
Romain Méjean	URHAJ
Michel Bouquet	FAS

Participaient au bureau du CRHH sans voix délibérative

Nicolas Rasson	DREAL
Isabelle Rigaud	DREAL
Bénédicte Popin	DREAL
Kévin Hidalgo	DREAL
Ingrid Tarquin	DREAL
Willy Lemee	DREETS
Davy Houpert (en visio - après-midi)	DDTM des Pyrénées Orientales
Marie-Line Pommet	DDT de Tarn-et-Garonne
Sophie Delbreil	DDT de Tarn-et-Garonne
MD Vidal	DDT de Tarn-et-Garonne
JM Darde	DDT de la Haute-Garonne
Agnès Bernabeu	DDTM du Gard
Laurine Barthes	DDTM du Gard
Aida Lakehal	DDTM de l'Hérault
Antoine Averseng	DDTM de l'Hérault
Christophe Antoine	DDT du Tarn
Marie-José Carrère	DDT du Gers
Jean-Michel Dardé	DDT de la Haute-Garonne
Manuel Pauchet	EPF Occitanie

Sylvie Lemonnier, directrice adjointe de la DREAL, introduit le CRHH, elle souligne qu'il s'agit du premier bureau CRHH en présence pour 2023 et remercie les participants. Elle rappelle l'ordre du jour. Et souligne les points soumis au vote du bureau, notamment celui relatif aux propositions de carence des communes soumises au dispositif SRU qui n'ont pas atteint leurs objectifs de production de logement social suite au bilan triennal 2020-2022.

Sébastien Freyburger, Chef du service Habitat-Logement, Région Occitanie, souligne le contexte très tendu du logement et de la construction en 2023. Il précise que la région est très consciente de ces difficultés et porte une attention particulière à la production des logements sociaux dans les communes SRU où la demande sociale est forte.

2) Présentation du plan «Logement d'abord» 2 - DREETS/DREAL

Rapporteurs :

Willy Lemee - DREETS

Ingrid Tarquin - DREAL

Le Deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord (2023-2027) est axé sur plusieurs objectifs pour lutter contre le sans-abrisme. La stratégie du logement d'abord constitue une politique prioritaire du gouvernement destinée à favoriser l'accès au logement des publics les plus vulnérables. Le gouvernement a pour ambition d'ici 2027 :

- de créer 25 000 nouveaux logements en résidence sociale et foyers de jeune travailleur,
- d'ouvrir 30 000 nouvelles places d'intermédiation locative
- d'ouvrir 10 000 nouvelles places de pensions de famille

Pour prévenir le sans-abrisme, le Logement d'abord vise à agir le plus en amont possible pour éviter l'accumulation des difficultés pouvant mener à la rue. Le deuxième plan Logement d'abord investira plus fortement le volet préventif en renforçant les efforts sur l'aller-vers et sur les dispositifs spécifiques. Afin de pouvoir adapter l'action à la réalité des situations et orienter les efforts vers la résolution en amont des causes du sans-abrisme, des efforts seront déployés pour affiner la connaissance des besoins.

L'instruction ministérielle du 05/09/2023 fixe les objectifs régionaux et les outils mobilisables associés autour de 6 axes :

- L'attribution de logements sociaux aux ménages sans domicile
- Le renforcement de l'intermédiation locative
- La poursuite d'un effort soutenu pour l'ouverture de pensions de famille
- La relance de la production de résidences sociales généralistes et de foyers de travailleurs migrants
- La mise en œuvre de la réforme des SIAO (Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation)
- La prévention des expulsions locatives

Les outils mobilisés en région Occitanie :

- la territorialisation des objectifs en fonction des besoins repérés,
- la création de cartographies dynamiques pour le développement des résidences sociales, des pensions de famille et de l'IML à l'attention des DDETS, DDT et EPCI,
- la mobilisation des AIS et AIVS pour développer le mandat de gestion en IML,
- la mobilisation des élus et services de l'État sur la semaine des pensions de famille,
- l'identification du SIAO comme chef d'orchestre du parcours de l'accompagnement,
- l'adaptation des priorités dans les PDALHPD

Emilie Taberly, URAHJ, souhaite des informations sur le renforcement de l'AGLS mais également sur les cartographies prévues.

Willy Lemee DREETS précise pour l'AGLS qu'il n'y a pour l'instant que la stratégie générale dont l'objectif est bien d'éviter les effets de seuils. Les cartographies qui seront proposées par la DREETS fixent dans un premier temps ce qui existe et auront pour ambition définir les besoins.

Sylvie Chamvoux, Fondation Abbé Pierre regrette que l'axe principal du logement tende à minimiser les besoins en accompagnement. Concernant la garantie Visal, celle-ci ne permet pas de couvrir les personnes qui sortent d'un bail glissant ce qui pose des soucis. Concernant l'IML et la mobilisation du parc privé, elle fait remarquer que Loc'Avantage ne permet pas de mobiliser tous les propriétaires puisque l'avantage fiscal ne s'applique qu'aux plus aisés. Enfin, sur les pensions de famille, elle souhaite alerter d'un manque d'orientation des SIAO vers ce type de structures car l'Hérault relève très peu de besoin. Hors ce type de logements est adapté à beaucoup de situations. La FAP se tient à disposition des services de l'État si besoin de faire des actions de communication.

Michel Bouquet, Fédération des acteurs de la solidarité : s'associe au propos de la FAP concernant la garantie Visal et les pensions de famille. Produire une suite au Plan logement d'abord est très satisfaisant mais il soulève que les questions de l'accompagnement sont insuffisantes. Pour l'IML, il constate que l'aide est insuffisante pour les personnes en grande difficulté. Enfin, il précise que les besoins en construction de logement se posent aussi.

Willy Lemee DREETS, partage les besoins en logements qui devront se faire aussi dans les opérations d'acquisition-amélioration. La DIHAL travaille actuellement sur les garanties Visal qui est un objectif du LDB2. Il précise également que la mobilisation autour de la semaine des pensions de famille en octobre a été très suivie et propose de travailler avec la FAP pour une journée de formation ou de communication sur le sujet.

Pablo ARCE, communauté d'agglomération du SICOVAL insiste sur la nécessité de produire des logements neufs car la réhabilitation ne sera pas suffisante. Il confirme les besoins d'accompagnement pour les personnes fragiles.

3) Retour sur les rencontres nationales de l'habitat privé à Lille – DREAL

Rapporteur :

Isabelle Rigaud DREAL

Isabelle Rigaud, DREAL, DA/DHL rapporte les rencontres de l'habitat privé qui se sont tenues à Lille début octobre avec la participation du ministre Patrick Vergriette et du président de l'ANAH Thierry Repentin. Un nouveau modèle d'aides à la rénovation énergétique se met en place autour de quatre objectifs prioritaires :

- réduire les GES,
- réduire les consommations d'énergie fossile,
- réduire la précarité énergétique
- améliorer le parc de logement et la revitalisation des territoires.

L'ambition forte portée par le gouvernement vise des rénovations dès 2024 de 200 000 rénovations accompagnées contre 70 000 aujourd'hui. Il s'agit également d'une sortie accélérée des énergies fossiles avec 75% des chaudières au fioul remplacées d'ici 2030 et 20% des chaudières gaz.

Les procédures simplifiées porteront donc sur :

- un parcours accompagné avec le dispositif MAR ouvert à tous les logements pour une rénovation globale,

- un parcours Ma prime rénov' pour le changement des chaudières énergies fossiles dont sont exclues les passoires thermiques F et G.

4) Evolutions du dispositif Rénov'Occitanie – Région

Rapporteur :

Julien Duvignac; Région Occitanie

Julien Duvignac, Région Occitanie, présente les évolutions du dispositif Rénov'Occitanie. En effet, le dispositif SARE (service public de rénovation énergétique) et la mise en place des accompagnateurs MAR modifient les services proposés et la région souhaite adapter dans ce nouveau cadre son action pour être en complémentarité. Le SARE sera prolongé d'une année par avenant pour aboutir en 2025 à un nouveau cadre.

La région ambitionne à 2050 d'être une région à énergie positive, ce qui implique d'atteindre le niveau BBC rénovation pour 2050.

- Renforcer la brique « information / conseil / orientation » de proximité et la rendre plus visible
- Imposer Rénov'Occitanie comme le seul service local neutre / indépendant
- Continuer à accompagner les copropriétés sur tous les territoires (ruraux comme urbains). La région ne suivra plus les logements individuels qui seront traités par les MAR mais souhaite rester sur la cible copropriété en milieu rural et urbain pour s'inscrire en complémentarité.
- Préparer les acteurs économiques du territoire (offre locale de rénovation globale et de qualité).

Vincent Germa, CA Muretain souhaite alerter en tant que conseiller Rénov'Occitanie sur les problèmes de fraude rencontrés fréquemment avec les audits. Il espère que les opérateurs agréés MAR seront mieux contrôlés.

Sylvie Lemonnier, directrice adjointe de la DREAL, précise qu'il est très important de faire remonter les difficultés rencontrées sur le terrain pour permettre de mettre en place les dispositifs adaptés.

Nicolas Rasson, Directeur de l'aménagement, DREAL, remercie M Germa de faire parti de la commission spécialisée MAR mis en place ce début d'année et qui donne un avis pour le CRHH sur les demandes d'agrément MAR de la Région. Il rappelle que cette instruction est assurée par la DREAL. Dès 2024, cette commission aura aussi à étudier un plan de contrôle pour les agréments.

5) Retour sur le congrès de l'USH à Nantes -HSO

Rapporteur :

Sabine Veniel-le-Navennec, HSO

Sabine Veniel-le-Navennec, directrice de HSO, présente l'accord signé entre le ministère et l'USH à l'issu du congrès HLM de Nantes fin septembre.

Cet accord vise les objectifs suivants :

- Renouer avec une dynamique de production qui passe par : le maintien du taux du livret A à 3% jusqu'au début de l'année 2025, le développement de l'AA et la transformation en logements d'actifs existants (bureau, logement du parc privé, ...), le développement du BRS, le maintien des prêts à taux 0 et l'éligibilité au PTZ en zone détendue pour les opérations PSLA, le déploiement d'une enveloppe de 1,7Mds de subventions et de fonds propres sur 2023-2027 du groupe Action Logement, la baisse des taux de 2 points applicables pour les PLAI et PLUS, qui permettra de réduire le coût des prêts.

- Accélérer les transitions écologiques et démographiques avec : un soutien accru à la réhabilitation avec 1,2 milliard d'euros des subventions pour 3 ans, l'alimentation de l'enveloppe d'éco-PLS et le passage de 10% à 20% du plafond des LLI géré par des bailleurs sociaux.

- Renouveler la proximité territoriale pour transformer les relations avec les territoires : le rappel des enjeux de la mixité sociale, la protection juridique renforcée des gardiens et personnels des agences, l'abattement de la taxe foncière pérennisé dans la nouvelle génération de contrats de ville et la simplification et l'assouplissement des aspects opérationnel des attributions.

Si l'USH salue les avancées obtenues, il reste un certain nombre de points problématiques à traiter notamment la pérennisation des financements et le devenir du FNAP à partir de 2025. Par ailleurs, le modèle économique est toujours fragilisée. L'USH avait demandé : la suppression de la RLS qui représente 6 milliards ponctionnés sur logement social depuis 2017, la baisse du taux de la TVA ramené 5, 5% et «MaPrimeRénov' HLM» en vue d'obtenir 20% des crédits annuels du MPR, soit 1 milliard d'euros par an pour la rénovation Hlm.

L'USH veillera à s'assurer que ces décisions seront bien intégrées dans le PLF 2024 et s'engage à dialoguer avec le ministère dans le cadre de la nouvelle étape de décentralisation annoncée.

6) Dispositif financement - Banque des Territoires

Rapporteur :

Nicolas Seminel, Banque des Territoires

Nicolas Seminel , Banque des Territoires, un service de la Caisse des Dépôt, présente les principales évolutions du financement du logement social et les annonces suite au congrès USH de septembre 2023 notamment les aides liées à la décarbonation notamment la bonification des prêts PLUS pour les opérations vertueuses sur le plan environnemental, pérennisation de l'offre seconde vie, prioreno Logement social.

Concernant la construction :

- bonification temporaire du taux sur le PLAI,
- augmentation de l'enveloppe PLI
- augmentation de l'octofoncier (extension aux zones B2 et C)

Les nouvelles offres annoncées au congrès portent sur :

- une offre bonifiée par l'ADEME (5 M€ en 2023 et 5M€ en 2024).
- financer les changements de vecteur hors cadre d'une rénovation.
- proposer l'offre au taux de l'Éco-Prêt.

Concernant prioreno en particulier destiné aux bailleurs sociaux, il précise qu'il s'agit d'un service gratuit d'accompagnement dédié aux bailleurs pour aider la décision de rénovation du secteur HLM qui vise à faciliter la prise de décision en fournissant une vision de premier niveau sur l'intégralité du parc, les niveaux de consommations énergétiques et les actions pour prioriser la rénovation du parc social.

7) Présentation de la convention quinquennale - Action Logement

Rapporteur :

Stéphanie Porte, AL

Stéphanie Porte, Action Logement, présente la convention quinquennale signée entre l'Etat et Action logement 2023-2027. Cette convention réaffirme les 3 axes stratégiques partagés : accompa-

gner les salariés dans leur parcours résidentiel en lien avec l'emploi, répondre à la diversité des besoins dans les territoires métropolitain et ultra-marins, contribuer à la transition écologique et à la stratégie bas-carbone.

Les engagements pour 2023-2027 représentent 14,4 MDS€ au service du logement abordable répartis en prêts et aides aux personnes, aides aux bailleurs sociaux et intermédiaires et aux politiques publiques (ANRU, FNAP, ACV).

9 - Préparation des Assises régionales du logement, le 8 décembre 2023

Isabelle Rigaud DREAL

Isabelle Rigaud, DREAL, DA/DHL rappelle la tenue d'assises du logement en Occitanie souhaitées par le préfet de région pour mobiliser l'ensemble des acteurs du logement dans cette période de crise et de transition. Ces assises se tiendront en format table ronde qui pourraient porter sur :

- Comment produire pour répondre aux besoins ? Produire autrement ?
- Comment fluidifier les parcours résidentiels pour répondre aux besoins?
- Comment concilier transition écologique et logement pour tous ?

Elle précise que certains membres du CRHH seront sollicités pour intervenir sur une des tables rondes.

Emilie Taberly, URAJH s'interroge sur l'intitulé de la première table ronde qui propose de produire autrement car il faudrait déjà aujourd'hui produire tout simplement.

Sylvie Lemonnier, directrice adjointe de la DREAL, précise que les intitulés ne sont pas figés et qu'ils pourront être reformulés. L'enjeu aujourd'hui est bien de produire des logements compte tenu du dynamisme démographique déjà évoqué, mais le contexte actuel engage à tenir compte de la complexité des enjeux qui doivent être traités (ZAN, énergie, climat, besoins, etc...)

Sabine Veniel le Navec, directrice de HSO, demande si les Assises feront le lien avec la convention tripartite territoriale qui est proposé par le ministère pour accompagner les engagements du ministre mors du congrès USH. Elle s'étonne aussi que cette convention ne concerne que les EPCI et pas les départements.

Anne Van den Broeck, Département Hérault précise qu'elle a aussi alerté sur ce sujet, le département de l'Hérault est délégataire des aides à la pierre et co-porteur avec l'État des PDH et PDALHPD.

Sylvie Lemonnier, directrice adjointe de la DREAL, remercie les participants de ce bureau CRHH et se félicite des échanges qui ont été menés.

Calendrier prévisionnel des prochains bureaux :

Dates	Lieux
Mardi 7 novembre 2023	<i>En visio</i>
Mardi 12 décembre 2023	

La Directrice adjointe de la DREAL Occitanie


Sylvie LEMONNIER

