



**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 Monsieur Sébastien Freyburger, Chef du service Habitat-Logement du Conseil régional d'Occitanie.

Le présent procès-verbal ne porte que sur le point 8 de l'ordre du jour :

8. Examen des projets d'arrêtés de carence dans le cadre du bilan triennal 2020-2022 SRU.

Participaient au bureau du CRHH

Co-présidence

Sylvie Lemonnier

DREAL représentant le préfet de région

Co-présidence

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
Bérange le Gouet	CA SICOVAL
Nacéra Reziga	CA Muretain
Vincent Germa	CA Muretain
Noémie Roubélet	CA Grand Montauban
Nora Ben-Mohamed	CA Grand Montauban
Magali Joullié	CA Grand Montauban
François Perea (après-midi)	CA Hérault Méditerranée
Marine Bodénant (après-midi)	CA Hérault Méditerranée

2 – Collège des professionnels intervenants dans le domaine du logement, du foncier, de l'immobi-

lier, de la construction et des moyens financiers

Nicolas Séminel (matin)	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
Anthony Zajdowicz (en visio -matin)	EPFL Béarn

Sylvie Lemonnier, directrice adjointe de la DREAL, introduit ce point de l'ordre du jour en soulignant l'importance de cet avis attendu du CRHH sur les propositions de carence des communes soumises au dispositif SRU qui n'ont pas atteint leurs objectifs de production suite au bilan triennal 2020-2022. Le CRHH se prononce sous une forme de synthèse entre les intentions des préfets de département et l'avis de la commission nationale, dans un souci de cohérence régionale.

Rapporteurs :

Bénédicte Popin, DREAL

Nicolas Rasson, DREAL

Bénédicte Popin, DHL/DA/DREAL, rappelle que le présent bilan triennal 2020-2022 porte sur les communes soumises aux obligations SRU, qui n'ont donc pas atteint le taux légal applicable de logements sociaux au regard des dispositions réglementaires en vigueur. Pour mémoire, l'article 55 de la loi SRU a instauré l'obligation d'atteindre un seuil minimal de logements sociaux pour certaines communes codifié au L302-5 du CCH. La loi du 18 janvier 2013 dite loi Duflot 1 a porté le taux légal de 20 à 25 % dans les secteurs qui nécessitent une production de logements sociaux supplémentaires. Ce taux devait être atteint en 2025. Le rythme de rattrapage a ainsi été renforcé : les objectifs étaient fixés à : 25% du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour la 5ème période triennale (2014-2016), à 33% pour la 6ème (2017-2019), à 50% pour la 7ème (2020-2022) et devaient être fixés à 100% pour la dernière période (2023-2025).

La loi du 21 février 2022, dit loi 3DS, apporte des ajustements pour pérenniser un dispositif plus soutenable, offrir un cadre plus souple et adapté aux réalités des territoires. Ainsi l'objectif à 2025 n'est pas reconduit et le rythme de rattrapage a été ramené à 33% des logements manquants pour chaque période.

A chaque bilan triennal, les communes sont soumises à un double objectif :

- Les objectifs quantitatifs : les objectifs de la 7ème période 2020-2022 ont été fixés à 50%. Suite à la loi 3DS, le taux de rattrapage triennal pris en compte pour les communes sur ce bilan est de 33% du manquant pour plus de soutenabilité des objectifs. Le bilan triennal 2020-2022 tient compte de ces objectifs recalculés pour les propositions de carence.
- Les objectifs qualitatifs : la loi du 18 janvier 2013 a également imposé une répartition équilibrée des logements financés au titre du rattrapage SRU (30 % au moins de PLAI et assimilés et 30 % au plus, voire 20 % pour les communes comptant moins de 10 % de logements sociaux, en PLS). Le non-respect d'une seule de ces conditions déclenche sans exception la procédure de carence. L'atteinte des objectifs qualitatifs est donc toute aussi importante que celle des objectifs quantitatifs.

Le bilan du triennal 2020-2022 et l'examen des efforts pouvant conduire à constater la carence a été lancé conformément à l'instruction gouvernementale relative à la procédure de carence transmise le 28 mars 2023 qui a précisé le calendrier de la procédure. La DREAL Occitanie a établi en lien avec les DDT(M) une trame d'analyse régionale de la situation des communes soumises à la procédure de carence. Cette trame a été présentée en bureau CRHH. Pour les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs de rattrapage, les Préfets de département ont lancé la phase contradictoire de deux mois de la procédure de carence, et ont adressé au Préfet de Région leurs intentions de carence. Ce sont ces intentions de carence qui sont soumises à l'avis du bureau du CRHH.

Sur les 183 communes concernées par l'article L 302.5 du code de la construction et de l'habitation en Occitanie, 158 sont considérées comme déficitaires (25 communes ont atteint le taux de 20% ou 25 % de logements sociaux). Par ailleurs, 134 communes font l'objet de ce bilan triennal, 20 ayant été exemptées lors du précédent bilan et 4 étant entrées en cours de procédure.

Les 134 communes soumises à un bilan de leur période triennale 2020 ont réalisé 25 390 logements sociaux pour un objectif de 27 814, soit un taux d'atteinte de 91%.

88 communes n'ont pas atteint leur objectif quantitatif et/ou qualitatif :

- 73 communes n'ont pas atteint leur objectif quantitatif (*recalculé 3DS*)
- 48 communes ne répondent pas aux objectifs qualitatifs

Seules 5 communes sur les 41 carencées au précédent bilan ont réalisé leurs objectifs.

Nicolas Rasson, directeur de l'aménagement, DREAL, rapporte l'avis de la commission nationale SRU qui s'est réunie le 26 septembre dernier et a transmis son avis au préfet de région le 20 octobre 2023. Il précise en amont que la commission SRU a globalement validé les avis des préfets des départements d'Occitanie dans leur analyse et travail avec les communes.

La commission nationale relève que le nombre de communes ayant respecté l'ensemble de leurs objectifs triennaux connaît une baisse importante, passant de 65 communes pour la période triennale 2017-2019 (50% des communes soumises à bilan) à 33 communes pour la période triennale 2020-2022 (25%) (au regard de l'objectif notifié en début de période).

Sur les 44 communes non proposées à la carence, la commission nationale recommande de réexaminer la situation de six communes des Pyrénées-orientales et d'envisager leur mise en carence assortie d'une majoration de prélèvement au taux plancher :

- Bompas (18% de son objectif),
- Canet-en-Roussillon (40%),
- Saint-Estève (37%), Saleilles (47%),
- Le Soler (19%)
- Torreilles (48%)
- Saleilles (47%).

Concernant la nature et le niveau des sanctions proposées, la commission recommande de réexaminer la majoration de prélèvement

- 100 % pour Gruissan, Leucate, Caissargues, Canohès et Toulouges
- 200% pour Agde et Marseillan, qui ont déjà connu un renouvellement de carence ;
- 250% pour Saint-Georges-d'Orques, qui a été carencée à plusieurs reprises ;
- 300% pour Balaruc-les-Bains, qui s'inscrit historiquement dans un rythme de rattrapage insuffisant et pour Le Barcarès

Pour le Gard, la commission recommande de réexaminer la majoration de prélèvement : *a minima*, que cette majoration corresponde au plancher légal calculé à partir de l'objectif effectivement notifié pour la période 2020-2022 ; *S'agissant des sept communes pour lesquelles un renouvellement de carence est envisagé*, que cette majoration atteigne 100%.

Nicolas Rasson, directeur de l'aménagement, DREAL, détaille par département les propositions de carence et taux de majoration proposé avec une triple entrée : les recommandations régionales, les avis des préfets de département et les avis de la commission nationale :

- **Aude** : trois communes n'ont pas atteint leur objectif et sont proposées à la carence. La commission nationale recommande d'augmenter le taux de prélèvement considérant que ces communes étaient déjà en carence sur le précédent triennal.
- **Gard** : 17 communes sont proposées à la carence. La commission nationale note néanmoins une erreur dans le calcul des taux de majoration (calculé selon le taux 3DS et non sur l'objectif initial) et recommande de respecter le mode de calcul prévu au L302-9-1 du CCH.
- **Haute Garonne** : trois communes n'ont pas atteint leur objectif et sont proposées à la carence avec une majoration allant du taux plancher jusqu'à fois 5.
- **Hérault** : 16 communes sont proposées à la carence. La commission nationale recommande d'augmenter les taux de majoration de 4 communes. Il précise néanmoins que la commission va au-delà des préconisations de la grille régionale pour la commune de St Georges d'Orques dont la majoration est déjà prévue à 3.
- **Tarn et Garonne** : une commune est proposée à la carence.
- **Pyrénées-Orientales** : 4 communes sont proposées à la carence, La commission nationale propose de revoir leur taux de majoration pour respecter à minima les taux planchers. Par ailleurs la commission recommande également de placer 6 communes supplémentaires en carence. Il précise que trois des six communes ciblées (Bompas, Canet en Roussillon et Torreilles) sont soumises à des fortes contraintes liées au risque inondation bien que n'ayant pas de PPRi approuvé. Ces communes n'ont pas été exemptées puisque leurs documents ne sont pas prescrits mais devraient l'être au cours du triennal suivant.

-----Débat et vote sur les intentions de carence et les majorations associées-----

Sylvie Chamvoux, de la Fondation Abbé Pierre rappelle que le rôle du CRHH est de veiller à la cohérence régionale alors qu'on constate des disparités entre les départements. Elle salue la position du Gard qui a joué le jeu des carences pour les communes en dessous des objectifs et regrette pour les Pyrénées Orientales une prudence qui lui paraît excessive. La CNSRU a bien noté cet aspect. La FAP souhaite également compléter avec la connaissance des enjeux du territoire qui ne sont pas forcément connus par la commission.

Il y a des besoins d'explications sur la non carence de certaines communes aussi dans l'Hérault, par exemple Jacou qui n'a réalisé aucun PLAI alors que la crise s'aggrave. Elle note également que la commune d'Agde est très en retard avec seulement 9% de LLS en 2022. La majoration sur cette commune pourrait être plus élevée et propose une majoration de 4.

Concernant les propositions de la CNSRU de carencer six communes supplémentaires sur les Pyrénées-Orientales, la FAP soutient cette proposition et souhaiterait que les majorations des prélèvements soient plus importantes et non pas au taux plancher comme proposé par la commission.

François Perea, communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, souhaite donner des précisions pour la commune d'Agde : elle avait un objectif de plus de 1000 logements sociaux à produire sur la période, alors que la commune n'a réalisé au total que 800 logements neufs. Parmi ces logements, 50% étaient des LLS. Au-delà des problèmes de foncier et du ZAN, il y a une vraie question sociale sur la commune car beaucoup de logements privés sont considérés comme du social de fait, et plus de 400 logements sont à rénover au cœur de ville. Ces procédures prennent du temps. Il considère qu'une majoration de 2 est déjà élevée.

Sébastien Freyburger, Région Occitanie rappelle que l'INSEE a produit récemment une étude sur la pauvreté en région Occitanie. Il souligne que la région continue à accueillir des populations pauvres et qu'on constate que les besoins sont exactement là où sont les communes en carence. Le besoin de logements sociaux est bien réel, le déficit se creuse à chaque bilan triennal et rattraper le retard sera très compliqué. En ce sens, la Région soutient l'avis de la commission nationale SRU.

Sylvie Chamvoux, de la Fondation Abbé Pierre constate que seulement 11% de la demande est satisfaite sur Agde, ce qui crée aussi les difficultés d'un parc social de fait et dégradé voire parfois insalubre. Il y a des forts besoins à satisfaire sur la commune dont 80% des habitants sont éligibles au PLAI.

François Perea, communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, confirme le caractère social de la commune d'Agde et précise que le programme action cœur de ville (ACV) consiste justement à lutter contre les marchands de sommeil. Il insiste sur l'impossibilité pour la commune de produire 1000 logements sociaux quand elle ne peut en faire que 800 tout compris. Les pénalités impactent par ailleurs fortement le budget communal, ce qui oblige à faire des choix sur les équipements notamment. Il regrette que les commissions départementales qui se tenaient auparavant n'aient plus lieu car elles constituaient un espace de dialogue.

Aïda Lakehal, DDTM de l'Hérault apporte des précisions sur la situation de cette commune. Elle précise que celle-ci est soumise à de fortes contraintes. La commune par ailleurs répond aux objectifs du PLH récemment approuvé et au Contrat de Mixité Social. Une carence avec une majoration de 2 a été considérée comme suffisamment importante.

Laurine Barthes, DDTM du Gard, reconnaît l'erreur de calcul sur les majorations soulevées par la CNSRU. En effet, il a été pris en compte le taux de rattrapage 3DS, celui qui servait à établir la situation de carence, et non le taux de l'objectif initial à 50%. Il sera proposé au préfet du Gard de modifier les taux dans les arrêtés de carence en conséquence.

Sylvie Chamvoux, de la Fondation Abbé Pierre, rappelle que la FAP a fait un recours gracieux contre les arrêtés d'exemption pris dans l'Aude pour des motifs de risques inondation. La FAP souhaite s'assurer que les trois communes citées, Bompas, Canet en Roussillon, et Torreilles, qui pourraient ne pas être retenues à la carence dans les Pyrénées-Orientales sont bien dans une démarche de PPRI.

Nicolas Rasson, directeur de l'aménagement, DREAL, précise que la situation des communes de l'Aude et celle des Pyrénées-Orientales sont différentes. Les trois communes des Pyrénées-Orientales sont soumises à des risques inondation rendant inconstructible sur une très grande partie de leur territoire urbanisé. De plus, les démarches de révision des PPRI sont lancées de longue date sur ces communes et sont prévues d'aboutir très prochainement.

Propositions soumises au vote :

- Suivre les avis des préfets de département pour les 44 communes déficitaires proposées à la carence,
- Suivre les recommandations de la CNSRU sur les nouvelles propositions de carence pour Saint Estève, Saleilles et Le Soler (Pyrénées-Orientales),
- Ne pas suivre les recommandations de la CNSRU pour les carences de Bompas, Canet en Roussillon et Torreilles (Pyrénées-Orientales) compte tenu des PPR inondation à venir.

soit au total, la proposition de 47 communes carencées dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU.

- Suivre les avis des préfets et les recommandations de la CNSRU sur les majorations de prélèvement à l'exception de :
 - * St Georges D'Orques (Hérault) qui va au-delà de la grille régionale,
 - * les 7 communes des Pyrénées-Orientales en retenant un taux plancher,

Nombre de votant : 18

Ne prends pas part au vote : 2

- Conseil départemental de l'Hérault,
- Conseil départemental de Haute Garonne

Abstentions : 5

- Muretain Agglo,
- Grand Montauban,
- CA Hérault Méditerranée,
- FAS,
- FAP

Contre 0

Pour : 11

Le bureau du CRHH émet donc un avis favorable à la proposition soumise au vote.

La Directrice adjointe de la DREAL Occitanie



Sylvie LEMONNIER