



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMPTE RENDU DU BUREAU CRHH DU 10 DECEMBRE 2024

Le bureau du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) s'est réuni le mardi 10 décembre 2024 sous la présidence d'Isabelle RIGAUD, cheffe de la division Habitat et Logement de la DREAL.

<u>Collège 1</u>	<u>Collège 2</u>	<u>Collège 3</u>
VAN DEN BROECK Anne, CD34	BRIDIER GALLA, HSO	TABERLY Emilie, URHAJ
MUGISHA-PUECH Florence, Ré-gion	MAGNE François, Action Logement	CHAMVOUX Sylvie, FAP
RIO Jean-Louis , Grand Nar-bonne	SIMOENS Céline, EPF Occitanie	GAVALDA Yves, FAP
LEMANCEAU Denis, Béziers Ag-glo	HALLALI Séréná, EPF Occitanie	MILHAU AURELIEN, ADIL Oc
Le GOUET Bérangère, SICOVAL	SAINT-LUC Thierry, CAF Occitanie	
ESTEVE Daniel, Rodez Agglo		
SYLLA Sérgine, Sète Agglo		
RIVENQ Christophe, Alès Agglo		

Autres participants / structures invitées :

RIGAUD Isabelle, DREAL Occitanie
POPIN Bénédicte, DREAL Occitanie
HIDALGO Kévin, DREAL Occitanie
BERNABEU Agnès, DDT Gard
ANTOINE Christophe, DDT Tarn
CHARDONNET-BARRY Isabelle, DDT Tarn et Garonne
GUYADER Clémentine, ADIL 82
LEPHAY Loïc, CC RVV
SECHI Giovanni, Agence Urbanisme Nîmes-Alès
REY Jacky, VP CC RVV
PRADIER Laurie, CA Albigeois
VERO Frédérique, DDETS 65
MOSELEY HEATHER, CD 65
LAILHEUGUE Bruno, CA Albigeois
GIRABET Laura, CA Alès agglomération
PICQ Lydia, CA Alès Agglomération

Ordre du jour du mardi 10 décembre :

- 1/ Présentation du PDALHPD des Hautes-Pyrénées**
- 2/ Présentation de la demande d'agrément d'un observatoire local des loyers (OLL) soumise par l'ADIL de Tarn et Garonne**
- 3/ Présentation du PLH de l'Albigeois (Tarn)**
- 4/ Présentation du bilan mi-parcours du PLH d'Alès Agglomération (Gard) – pour information**
- 5/ Présentation du PLH de la communauté de communes Rhony Vistre Virdourle (Gard)**
- 6/ Point sur les programmations 2024 parc public et parc privé (ANAH) – pour information**
- 7/ Point sur le renouvellement des collèges du CRHH**

Les documents présentés en séance sont consultables sur le site internet de la DREAL Occitanie.

1/ Présentation du PDALHPD des Hautes-Pyrénées

Frédérique VERO (DDETS 65) et Heather MOSELEY (CD 65) présentent le PDALHPD des Hautes-Pyrénées.

Ce plan départemental d'une durée de 5 ans a plusieurs objectifs :

- Respect des obligations législatives et règlementaires,
- Suivi du plan, évaluation et adaptation des dispositifs,
- Aide à la construction, à l'élaboration de réponses adaptées en fonction des besoins repérés.

Il concerne un public des plus variés : personnes en situation de handicap, personnes mal-logées, gens du voyage, personnes exposées à l'habitat indigne, personnes dépourvues de logement, ...

Le nouveau plan a été élaboré à partir du bilan du PDALHPD précédent et il se veut « simple, ciblé et opérationnel ». Le bureau d'étude AATIKO est intervenu en tant que maître d'œuvre.

Le nouveau plan est basé sur 3 objectifs stratégiques et 9 actions qui en constituent le projet stratégique.

Echanges avec le bureau:

/

Avis de la commission :

Contre : /

Ne prend pas part : /

Abstention : /

La commission pour l'hébergement et l'accès au logement donne un avis favorable au PDALHPD des Hautes-Pyrénées

2/ Présentation de la demande d'agrément d'un observatoire local des loyers (OLL) soumise par l'ADIL de Tarn et Garonne

Clémentine GUYADER (ADIL 82) présente la demande d'agrément d'OLL de l'ADIL.

Elle commence par évoquer les données logement du parc privé des 3 EPCI concernés où l'ADIL intervient, qui sont : la communauté de communes Terres des Confluences, la communauté d'agglomération du Grand Montauban et la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne.

Elle liste ensuite les différents enjeux de territoire pour les acteurs en charge des politiques publiques et pour les acteurs locaux tels que les bailleurs, CAF et les agences immobilières sociales.

Elle présente les dispositifs Loc1, Loc2 et Loc3.

La présence de l'OLL permet une fixation du loyer de marché de référence au plus près de la réalité du territoire.

Elle présente de manière détaillée l'observatoire local des loyers (porteur, date de création, collèges le composant, ...) et l'activité de l'année 2024 de l'OLL.

Enfin, elle renseigne sur la collecte des données en gestion directe, en gestion délégée et révèle le niveau de loyer moyen sur les 3 territoires.

Isabelle CHARDONNET-BARRY (DDT 82) apporte des précisions sur la demande d'agrément.

Il existe 3 enjeux selon la DDT quant à la création de cet OLL :

- enjeu sur les politiques locales de l'habitat : un PDH a été adopté cette année avec pour objectif d'alimenter un observatoire de l'habitat dont fera parti l'observatoire des loyers.

Les trois territoires couverts ont besoin des travaux de l'observatoire des loyers pour alimenter leurs documents de planification :

- a) Agglo de Montauban : un bilan à mi-parcours du PLH est à réaliser en 2025 et leur PLU est aussi en révision, elle précise que l'agglo est rentrée en zone B1 depuis décembre 2023,
- b) Communauté de communes de Grand Sud Tarn et Garonne : leur PLUi à douze membres est exécutoire puis un autre de 25 membres à terme est en cours d'élaboration,
- c) Communauté de communes Terres des Confluences : PLUi-H exécutoire.

- enjeu sur le dispositif Loc' Avantages : avec le niveau des loyers fixés en décembre 2023 par décret, il a été constaté une diminution des contrats conclus. En effet, les loyers dans ce milieu rural ne correspondaient pas aux prix du marché. Il s'agit donc de retrouver des niveaux de loyers Loc'Avantage proches des prix réels pour retrouver une attractivité auprès des bailleurs. Sur certaines opérations, le dispositif Loc'Avantage est abandonné dans certains cas.

- enjeu sur les dispositifs « Petites Villes de Demain » (Moissac) et Action Cœur de Ville (Castelsarrasin et Montauban) : l'observatoire apportera une visibilité sur les loyers pratiqués à destination des décideurs dans leur recherche de politique pour redonner de l'attractivité aux centres-anciens. Il s'agira d'attirer des investisseurs et loger les locataires car il existe une certaine tension naissante sur les petits logements dans le locatif social.

Enfin, la DDT a fait figure de partenaire dès le début dans le cadre de la préfiguration de l'OLL et a poussé à la constitution du 4^e collège (préalable à sa validation).

Echanges avec le bureau:

Sylvie CHAMVOUX (FAP) demande comment le lien va pouvoir se faire pour agir sur l'état des logement (cf habitat indigne) entre les opérateurs ANAH et l'observatoire pour travailler sur cette thématique.

Clémentine GUYADER (ADIL 82) précise qu'il existe déjà un vrai croisement des dispositifs qui permet de détecter le mal-logement. Un travail se fait déjà avec la CAF sur la non-décence des logements et la ville de Montauban a mis en place le dispositif « permis de louer ». De plus, l'ADIL agit et sensibilise directement les collectivités.

Un travail de capitalisation sur les données de 90 indicateurs dont 1 sur l'étiquette énergétique permet déjà de mieux repérer ces logements, d'où l'importance de la collecte en régie.

Isabelle CHARDONNET-BARRY (DDT) précise que le « permis de louer » s'opère sur 8 communes du département. Sur le dispositif « Action Cœur de Ville », les dispositifs qu'a mis en place Action Logement en centre-ancien de Montauban sont plus efficaces que les dispositifs de droit commun.

Avis du bureau :

Contre : /

Ne prend pas part : /

Abstention : /

Le bureau du CRHH donne un avis favorable à la demande d'agrément OLL de l'ADIL de Tarn et Garonne.

3/ Présentation du PLH de la communauté d'agglomération de l'Albigeois (Tarn)

Laurie PRADIER (CA de l'Albigeois) et Bruno LAILHEUGUE (Elu de la CA de l'Albigeois) présentent le PLH de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Après avoir présenté le territoire et les éléments de diagnostic, ils évoquent les potentialités territoriales de la stratégie foncière favorisée par la réalisation de l'atlas foncier. Il répertorie entre autres les gisements fonciers potentiels à toutes échéances confondues (fonds de jardin, sites en mutation, ...). En tout et pour tout, près de 620 hectares de gisement seraient disponibles à court terme (2021-2031) et long terme (après 2031).

Ensuite, ils précisent que les objectifs de production de logement sont de 500 logements par an accompagnés d'une déclinaison communale de celle-ci.

Ce scénario permettra de maintenir les populations en place, d'accompagner le regain d'attractivité des villes moyennes et d'accompagner la politique d'attractivité économique du territoire.

Ils abordent le sujet de la production de logement social des 5 communes SRU concernées (Albi, Saint Juéry, Lescure-Albigeois, Puygouzon et Marssac sur Tarn) et l'objectif du taux de ratrapage SRU est ainsi présenté par commune.

Le renouvellement urbain est aussi mis en avant dans ce PLH avec des objectifs clairement définis sur les démolitions-reconstructions et les travaux sur de la construction existante. Ces choix sont dictés par une volonté de se conformer aux futurs objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Ils concluent en présentant 4 fiches-actions phares parmi les 26 actions, déclinées à partir des 5 orientations arrêtées.

Christophe ANTOINE (DDT 81) rend compte de l'avis de l'État local.

Il souligne que la CA connaît à présent bien les principes de réalisation d'un PLH avec cette 3ème déclinaison.

Il relève le bon travail sur le foncier qui a abouti à la création de l'observatoire de l'habitat et du foncier, il émet un point d'attention sur la mise en place et le suivi de celui-ci. Il souhaite aussi qu'il serve aussi à la stratégie foncière à déployer.

Sur l'ambitieux projet de renouvellement urbain, il informe que cela nécessite une implication attendue de l'EPCI auprès des communes durant les 6 prochaines années.

Sur le sujet du logement social, il émet également une vigilance sur la commune de Pugouzon et veillera à la bonne mise en place d'un CMS pour palier au manque de production.

Plus globalement sur la thématique hébergement, il informe que la DDETS attend la mise en œuvre des actions mentionnées dans le PLH.

La DDT est satisfaite du PLH présenté.

Echanges avec le bureau:

/

Avis du bureau :

Contre : /

Ne prend pas part : /

Abstention : /

Le bureau donne un avis favorable à l'unanimité au PLH de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

4/ Présentation du bilan mi-parcours du PLH d'Alès Agglomération (Gard)

Christophe RIVENQ (Président d'Alès Agglomération) présente le bilan mi-parcours du PLH d'Alès Agglomération actuellement en vigueur depuis le 9 décembre 2021 sur les 72 communes qui composent la communauté d'agglomération.

L'évolution démographique et le parc de logement sur les territoires de la communauté d'agglomération est décrit. L'hypothèse d'évolution démographique retenue (+1%) lors de l'élaboration du PLH est légèrement en deçà des constatations actuelles.

L'objectif de production de logements neufs est inférieur de moitié à l'objectif annuel espéré (500 logements/an). L'effort se concentre surtout sur la première couronne et les pôles de centralité.

L'effort de production sur le parc social est également inférieur de moitié aux attentes (126 logements/an). A noter, la commune de Salindres est entrée dans le dispositif SRU durant l'année 2022.

Le conventionnement dans le parc privé n'atteint que 18 % de l'objectif sur 3 ans.

Concernant les actions transversales, celles-ci sont majoritairement réalisées ou en cours. L'EPCI reste mobilisé sur la thématique Habitat, tant sur les opérations pluri-annuelles que sur la coordination des dispositifs.

Des moyens financiers et humains importants sont mobilisés, malgré les freins conjoncturels pour la production de logement et les difficultés chez les bailleurs sociaux.

Agnès BERNABEU (DDTM Gard) rapporte l'avis de l'État.

Elle appuie l'importance d'effectuer ces bilans mi-parcours pour mesurer les efforts de l'EPCI.

Ce bilan permet de constater que l'hypothèse de l'évolution démographique espérée de 1 % est conforme à la réalité néanmoins, la production de logement, dont celle du logement social, est en deçà des attentes.

Point positif, les nouveaux logements produits sont implantés principalement dans les pôles de centralité ainsi que dans les communes déficitaires ou carencées SRU.

Le manque de production de logement social a un impact sur la tension, en hausse sensible. Cela doit être un point d'attention.

A noter, l'EPCI a renforcé les moyens humains et financiers pour porter la politique publique de l'habitat et tous les outils opérationnels sont mis en oeuvre.

Sur le parc privé, un effort substantiel est mené par l'EPCI.

Enfin sur la thématique des gens du voyage, il conviendra que le schéma territorial d'accueil concorde et soit complémentaire avec la révision actuelle du schéma départemental.

Echanges avec le bureau:

Galla BRIDIER (HSO) s'inquiète de la conjoncture politique nationale et de l'approche des élections municipales, période généralement peu propice à la production de logement social.

Christophe RIVENQ (Président Alès Agglomération) partage le fait que les opérations immobilières à loyer modéré sont plus difficiles à faire sortir de terre conjoncturellement et à court terme. Il rassure Madame BRIDIER sur le fait que la période des élections n'affecte en rien sa détermination à faire sortir des opérations de logement social.

Sylvie CHAMVOUX (FAP) propose d'aider l'EPCI à travailler sur le lien entre la lutte contre l'habitat indigne et le conventionnement du parc privé.

Christophe RIVENQ (Président d'Alès Agglomération) indique que concernant la lutte contre l'habitat indigne, une avancée notable a déjà été réalisée grâce à la mise en place du permis de louer. Le

NPNRU sur les faubourgs d'Alès devrait aussi y contribuer. Sur les communes de la Grande Combe et Anduze, un travail sur l'habitat ancien est également en cours.

5/ Présentation du PLH de la communauté de communes Rhony Vistre Virdourle (Gard)

Jacky REY (VP CC RVV), Loïc LEPHAY (CC RVV) et Giovanni SECHI (Agence Urbanisme Nîmes-Alès) présentent le premier Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes Rhony Vistre Vidourle (Gard).

Après la présentation du territoire, les étapes de la démarche d'élaboration du PLH, avec les 10 communes de l'EPCI, sont rappelées et les éléments de diagnostic sont abordés et étudiés sous l'angle des constats et des enjeux.

Le programme d'action se structure en 5 orientations et 11 actions.

La production de 290 nouveaux logements sociaux est programmée sur 6 ans et l'accès à la propriété est facilitée via des dispositifs comme le Bail Réel Solidaire (BRS).

Avec une estimation de 1 % de croissance démographique et une population attendue d'environ 30 000 habitants en 2030, l'objectif de mise en chantier est de 177 par an.

Les objectifs de production de logement sont détaillés et territorialisés : 18 % d'accès abordable, 55 % en produits libres et 27 % en logement social.

Agnès BERNABEU (DDTM Gard) présente de l'avis de l'Etat local.

L'Etat se félicite que la communauté de communes réalise un PLH de manière volontaire. Le territoire présente de forts enjeux en matière d'habitat, car il est très attractif.

5 des 10 communes de l'EPCI présentent un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement, et sont concernés par la mise en place de la taxe sur le logement vacant (prise par décret).

La tension sur le logement social est forte : la pression (rapport demandes/attributions) est de près de 12 (7 en 2021).

Le taux d'équipement en logement social est autour de 8 % sur ce territoire. Deux communes sont soumises à la loi SRU et une troisième est proche d'y entrer.

290 logements sociaux sont programmés au total, alors que pour respecter les objectifs SRU il en faudrait 340. Pour atteindre ces objectifs, l'EPCI pourrait quantifier le conventionnement possible dans le parc privé et la part d'accès abordable qui pourrait être de l'accès sociale. Par courrier du 2 juillet 2024, le préfet a invité l'EPCI à mener une réflexion en ce sens.

S'agissant d'un premier PLH, de surcroît volontaire, l'important sera d'assurer un suivi régulier afin de vérifier la dynamique et de proposer d'éventuels ajustements.

Les diverses thématiques de l'habitat ont bien été abordées dans ce document.

L'État salue la qualité d'association tout au long de l'élaboration de ce PLH volontaire. Il émet un avis favorable et recommande de quantifier la part d'accès sociale, de fixer un objectif de conventionnement du parc privé et d'assurer un bilan annuel de la production de logements sociaux par commune.

Echanges avec le bureau :

Bénédicte POPIN (DREAL) souhaite des précisions d'information sur les logements d'accès abordable (cf communes SRU).

Giovanni SECHI (DDTM Gard) indique qu'une action est dédiée aux logements en accession sociale à la propriété, afin que 18 % de la production nouvelle soit consacrée à des produits de type BRS. Le LLI sera également développé. L'EPCI n'a pas encore structuré son pôle habitat, dès que cela sera fait, les objectifs seront affinés. En effet, il s'agit d'un PLH évolutif et adaptable aux capacités réelles du territoire à produire. Mais une des préoccupations majeures des élus est de retenir les jeunes ménages sur le territoire.

Agnès BERNABEU (DDTM Gard) indique qu'il y a eu des évolutions entre le deuxième arrêt et la présentation en CRHH, notamment avec une délibération de l'EPCI s'engageant dans une démarche de pacte territorial avec l'ANAH. Suite à « l'atelier des solutions pour la production de logement social » dans le Gard où l'EPCI s'est particulièrement impliqué, l'accompagnement des EPCI sur des opérations complexes, par la mise en place de revues de projet, sera également mis en place.

Loïc LEPHAY (CC RVV) précise que le domaine de l'habitat est nouveau pour l'EPCI. Les élus veulent un PLH ambitieux, mais aussi réaliste et pragmatique. La production de logement atteint 340 logements en prenant en compte des dernières opérations, notamment l'extension de la zone AU de 4 hectares dans le PLU d'Uchaud. La montée en charge de l'EPCI va se faire.

Avis du bureau :

Contre : /

Ne prend pas part : /

Abstention : /

Le bureau émet un avis favorable avec réserve.

Elle porte sur la confusion entre accession sociale à la propriété et accession abordable. Ce point doit être précisé pour permettre de définir correctement le taux d'effort sur tout le territoire en intégrant l'ensemble des produits (logement locatif social et accession sociale). Cette précision permettra au bureau du CRHH de vérifier que ce taux d'effort atteint 50% sur les communes SRU de Gallargues et d'Uchaud.

6/ Point sur les programmations 2024 parc public et parc privé (ANAH)

Isabelle RIGAUD (DREAL) fait un point sur les programmations à date.

Concernant le parc public, au 6/12/24, 3 547 logements étaient agréés, soit 33 % de l'objectif notifié par le Fonds national des aides à la pierre. A noter, la période d'agrément s'étendra jusqu'au 17/01/2025.

Concernant le parc privé, au 1/12/24, les crédits Anah avaient permis la rénovation de 12 126 logements, soit 78 % de l'objectif notifié, pour un montant total de subvention de près de 189 M€.

Echanges avec le bureau:

/

7/ Point sur le renouvellement des collèges du CRHH

Kévin HIDALGO (DREAL) informe les membres du CRHH du résultat des consultations sur le renouvellement des 3 collèges le composant.

Il rappelle le déroulé de la consultation qui s'est étalée d'avril à décembre 2024.

Le 1^{er} collège (39 membres) comptera un entrant (Lunel Agglo)

Le 2^{ème} collège (34 membres) comptera un sortant (GIP Ressources et Territoires)

Le 3^{ème} collège comptera (21 membres) un entrant (Union Professionnelle du Logement Accompagné)

Le bureau sera toujours composé pour le 1^{er} collège du conseil régional + les délégués des aides à la pierre et pour les 2^{ème} et 3^{ème} collège, des organismes ayant une représentation régionale.

Le début effectif de cette nouvelle mandature s'effectuera lors du CRHH plénier, début mars 2025.

Echanges avec le bureau:

/

Date prochain bureau	Lieux
Mardi 4 février 2025	Visio

La cheffe du département habitat-logement

Isabelle
RIGAUD
isabelle.rigaud

Signature numérique de
Isabelle RIGAUD
isabelle.rigaud
Date : 2025.01.16
18:58:56 +0100'