



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMPTE RENDU DU BUREAU CRHH DU 04 Février 2025

Le bureau du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) et la Commission Spécialisée Hébergement et Accès au Logement (CSHAL) se sont réunies le mardi 04 février 2025 à 14h sous la présidence de Nicolas Rasson, Directeur de l'Aménagement - DREAL Occitanie.

<u>Collège 1</u>	<u>Collège 2</u>	<u>Collège 3</u>
MUGISHA-PUECH Florence, Région Occitanie NEUMAN Marie-Christine, CD 31 ROUCAN Noëlle, CD 31 PASTUREL Mélanie, CD 31 GIBERT Cécile, CD 31 ARCE Pablo, Sicoval LE GOUET Bérangère, Sicoval SERIGNE Sylla, Sète Agglopolé REZIGA Nacéra, Muretain Agglomération CORBEL Pascale, Toulouse Métropole CALL Vanessa, Perpignan Métropole GIRABET Laura, Alès Agglomération	VENIEL-LE-NAVENEK Sabine, HSO BRIDIER Galla, HSO SAINT-LUC Thierry, CAF PORTE Stéphanie, Action Logement LAROUCHE Laurent, CROUS	TABERLY Emilie, URHAJ CHAMVOUX Sylvie, Fondation pour le logement des défavorisés BASCOUL Sylvie, CLCV PONTIER Marc, FAS

Autres participants / structures invitées :

POPIN Bénédicte, DREAL Occitanie

RASSON Nicolas, DREAL Occitanie

HIDALGO Kévin, DREAL Occitanie

GUYON Mathieux, DDT du Tarn

ANTOINE Christophe, DDT du Tarn

FIEU Carine, CACM

MOREAU Valérie, DDT de l'Aveyron

AUSSILLOUS Charlotte, DDT de la Haute-Garonne

ABADIE Guillaumette, DDETS de l'Hérault

Ordre du jour du mardi 04 février :

1. Présentation du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de Haute-Garonne - pour avis CSHAL
2. Présentation de la demande d'agrément d'Observatoire Local des Loyers (OLL) de l'ADIL du Gard sur le territoire d'Alès Agglomération – pour avis
3. Présentation du bilan mi-parcours du PLH de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet – pour information
4. Présentation de la demande d'extension du périmètre de l'Établissement Public Foncier de Perpignan Pyrénées Méditerranée sur la commune de Corneilla la Rivière – pour avis
5. Points divers

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

1/ Présentation du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de Haute-Garonne

Véronique BILLES (DDETS) et Lucie PUECH-VIGUIER (Conseil départemental de la Haute-Garonne) présentent le PDALHPD de Haute-Garonne.

Le PDALHPD fait partie d'une démarche de réalisation conjointe avec le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) dans le cadre de l'élaboration du Plan Habitat. La concertation a été menée tout au long de la démarche de révision. Le plan d'actions se compose de 5 axes et se décline en 12 orientations qui débouchent sur 26 actions.

La gouvernance et l'animation déployées permettront la mise en œuvre des actions du PDALHPD au sein des assises de l'habitat du logement dans le cadre du plan habitat de la Haute Garonne, de rencontres territoriales et de groupes de travail thématiques .

Echanges avec le bureau:

Emilie TABERLY (URHAJ) se réjouit qu'une augmentation des places « habitat jeunes » entre 2018 et 2023 se soit concrétisée sur la Haute-Garonne notamment grâce à la création de trois nouvelles résidences représentant 150 logements.

Sabine VENIEL-LE NAVENNEC (HSO) salue la qualité de la présentation faite. Elle veut témoigner de sa satisfaction des travaux menés et de la prise en compte de certains publics dans le cadre du plan. Elle se félicite de l'association et de la collaboration constructives des acteurs du logement social.

Sylvie CHAMVOUX (Fondation pour le logement des défavorisés) souhaite apporter deux remarques et précisions :

- Concernant la prévention des expulsions, la fondation soutient une association intervenant sur le dispositif ADLH (accompagnement aux droits liés à l'habitat). Elle a accompagné 150 ménages menacés d'expulsion en 2024, sans prescriptions sociales.

- Concernant le « logement d'abord », elle précise que la fondation se bat pour le développement du bail glissant sur des logements pérennes avec un accompagnement adapté. Les associations ont cependant du mal à mobiliser les bailleurs privés sur les dispositifs de l'IML et du bail glissant d'où son appel à un travail collectif sur le sujet.

Noëlle ROUCAN (CD 31) précise que ce PDALHPD fait parti du « plan habitat » avec le PDH et Schéma d'accueil des Gens du Voyage, ces deux derniers documents seront prochainement validés. Elle se félicite de l'accueil positif du bureau sur ce document porté conjointement par les services de l'État et du Département. Elle rappelle que la concertation et les temps d'échanges ont été les clés pour réussir la réalisation ce document.

Mélanie BAILLOT (URADIL) se joint aux précédentes interventions pour saluer le travail mais regrette le contexte de crise particulièrement accablant (la tension sur le parc social, la concurrence entre les publics, le mal logement, le doublement des commandements de payer, ...).

Elle exprime des attentes sur la mise en œuvre de ce plan surtout sur la manière de le faire vivre.

Avis de la commission CSHAL :

Contre : /

Ne prend pas part : /

Abstention : /

La commission pour l'hébergement et l'accès au logement donne un avis favorable sur le PDALHPD de Haute-Garonne

2/ Présentation de la demande d'agrément d'Observatoire Local des Loyers (OLL) de l'ADIL du Gard sur le territoire d'Alès Agglomération

Florent SERNOUX (ADIL 30) présente la demande d'agrément d'OLL de l'ADIL sur le territoire de la communauté d'agglomération d'Alès Agglomération, soit 71 communes. Il s'agit du deuxième OLL agréé de l'ADIL 30 après celui de Nîmes Métropole en 2023. L'observatoire sera intégré au réseau national des OLL qui lui permettra grâce à une méthodologie commune d'obtenir une connaissance affinée du marché locatif, de sortir des résultats comparables, de réaliser une meilleure évaluation des politiques publiques et d'acquérir une information plus accessible et claire.

Laura GIRABET (Alès Agglomération) rappelle l'intérêt de la mise en place de l'observatoire sur le territoire. Le souhait de développement d'une politique ambitieuse voulue, par l'EPCI, sur le parc privé pourra donc s'appuyer sur ses données. L'expertise de l'ADIL sera primordiale pour construire les politiques publiques notamment de renouvellement urbain.

Echanges avec le bureau:

/

Avis du bureau :

Contre : /

Ne prend pas part : /

Abstention : /

Le bureau du CRHH donne un avis favorable à la demande d'agrément d'Observatoire Local des Loyers de l'ADIL du Gard sur le territoire de la communauté d'Alès Agglomération.

3/ Présentation du bilan mi-parcours du PLH de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet

Carine FIEU (CA Castres-Mazamet) présente le bilan à mi-parcours du PLH de la communauté d'agglomération de Castres-Mazamet.

Axe 1 : Renforcer l'attractivité du territoire :

Axe 2 : Définir une production ciblée :

- 42% de l'objectif atteint en termes de production de logements à mi-parcours et l'enjeu d'une production diversifiée est respectée (tenir compte du vieillissement, etc.)
- 36,2% de l'objectif atteint en production de logements locatifs sociaux,
- Finalisation de l'observatoire de l'habitat et du foncier en automatisant certaines données.

Axe 3 : Agir sur l'équilibre de peuplement et la diversification de l'offre :

Des financements accordés pour la réhabilitation (278 000€) et la production de logements sociaux (154 000€).

Axe 4 : Suivre, animer et piloter le PLH

Le PLH sera plus opérationnel à compter de 2025 notamment avec le lancement de l'OPAH-RU, et l'augmentation des financements pour le logement social liés à l'opération ANRU Laden Petit train (réhabilitations et reconstructions).

Christophe ANTOINE (DDT du Tarn) présente l'avis du préfet du Tarn :

Le bureau CRHH en décembre 2020 avait soulevé trois points d'attention sur ce PLH concernant la stratégie foncière, la politique des gens du voyage et la production de logements sociaux en particulier dans les communes SRU.

Concernant les gens du voyage, il rappelle que la CACM a maintenant budgétisé sur ce volet et espère que les autres actions se mettront en œuvre prochainement.

Concernant la stratégie foncière, il rappelle quelle est essentielle pour parvenir à la production de logements sociaux en particulier dans les communes concernées par l'obligation SRU. Il note que les attentes portant sur les objectifs du PLH sont pour l'instant en-deçà des prévisions.

Concernant l'OPAH-RU et sur la partie rénovation de l'habitat privé, il informe que les modalités de financement du Guichet Unique dans le département depuis le 1^{er} janvier 2025 ont évolué. La CACM s'appuyait beaucoup sur ce dispositif. Il précise qu'aucun pacte territorial France Rénov' n'a été signé depuis. L'enjeu est de continuer l'animation et savoir comment capter à présent, les ménages dans le cadre de l'OPAH-RU. Il faut donc chercher d'autres dispositifs.

En conclusion, il précise que le territoire connaît depuis un an, un certain dynamisme sur le volet « habitat et logement ». Il souhaite donc que ce travail continue lors de la deuxième phase et que le reste des actions soit mis en œuvre.

Echanges avec le bureau:

Simone BASCOUL (CLCV), à propos du vieillissement de la population, demande s'il existe des initiatives ou réflexions sur cette thématique avec les bailleurs sociaux tels que la mixité intergénérationnelle, par exemple.

Carine FIEU (CA Castres-Mazamet) répond qu'il existe à Pont-de-Larn, une opération qui mixe des logements adaptés aux personnes âgées et des logements destinés à des familles.

Nicolas RASSON (DREAL) interpelle sur le taux à mi-parcours de 42 % d'objectif de production de LLS dont 36 % sur les communes SRU et sur certains d'entre elles, aux environs de 11 %.

Il souhaite connaître les difficultés identifiées sur les communes SRU et les besoins particuliers que la collectivité pourrait avoir pour y faire face. Il rappelle ensuite que le prochain bilan triennal SRU s'ouvrira en 2026.

Enfin il rappelle que le bureau du CRHH en décembre 2020 avait assorti son avis favorable de plusieurs recommandations dont une sur le suivi de la production de logements sociaux sur les communes SRU notamment en PLAI. Le bilan à mi-parcours devait éclairer ce point.

Carine FIEU (CACM) répond qu'il existe des projets prévus dans ces communes qui sont reportés à 2026 pour des raisons financières. Elle évoque le projet de 40 logements sociaux en VEFA sur Labruguière qui sortira avant la fin du PLH.

Christophe ANTOINE (DDT du Tarn) rappelle que le contexte économique national n'est pas favorable pour équilibrer des opérations immobilières. Il précise qu'un travail de levier pourrait se faire via les CMS et l'accompagnement. Il rappelle aussi que la stratégie foncière peut être un levier pour développer le logement social.

4/ Présentation de la demande d'extension du périmètre de l'Établissement Public Foncier de Perpignan Pyrénées Méditerranée sur la commune de Corneilla-la-Rivière

Philippe MARECHAUX (Directeur de l'EPFL) présente la demande d'extension du périmètre de l'EPFL sur la commune de Corneilla-la-Rivière.

La commune de Corneilla-la-Rivière a intégré, à compter du 1^{er} janvier 2025, la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole (36 communes) et souhaite donc adhérer à l'Établissement Public Foncier Local, Perpignan Pyrénées Méditerranée, dans un souci de cohérence territoriale.

L'assemblée générale de l'EPFL, après avis de son conseil d'administration, a donné un avis favorable à cette demande, le 13 décembre 2024.

Echanges avec le bureau:

Marc VIGNIERES (EPFL Grand Toulouse)

Il salut l'activité de l'EPFL de Perpignan. Il rappelle que c'est l'unique EPFL de France dont la création est antérieure à un EPF d'État.

Avis du bureau :

Contre : /

Ne prend pas part : /

Abstention : /

Le bureau du CRHH donne un avis favorable à la demande d'extension du périmètre de l'EPFL sur la commune de Corneilla-la-Rivière.

5/ Points divers

Bénédicte POPIN (DREAL) présente quelques données du bilan 2024 de la programmation parc public et parc privé, elle précise que ces données seront présentées dans le rapport du CRHH plénier

Concernant le Parc Public, le bilan présente une nouvelle baisse de la production après 2023.

- 7 636 logements agréés côté FNAP auquel se rajoutent 1 373 logements financés par l'ANRU soit près de 9 009 logements environs agréés (-10%) en 2024 : 28,5 M€ engagés sur le FNAP
- 68 % des logements ont été financés en commune SRU, en augmentation par rapport à 2023.
- 185 logements en PLAI adaptés.

Concernant le Parc Privé, on constate une forte augmentation des rénovations et une montée en puissance du dispositif France Rénov'

- 255 M€ engagés (+134 M€),
- un peu plus de 15 000 logements aidés (+ 4 000).

Echanges avec le bureau:

Sabine VENIEL-LE NAVENNEC (HSO) ajoute que le chiffre correspond seulement aux logements agréés. Dans la plateforme SIAP, environ 1 600 logements n'ont pas été agréés au titre de 2024 et ont pourtant été proposés par les bailleurs, témoignant de leur dynamisme.

Nicolas RASSON (DREAL) précise également que le bilan est faible mais qu'on constate surtout des disparités régionales : certains territoires ont atteint et même dépassé leur objectif, alors que d'autres n'y sont pas parvenus.

Sylvie CHAMVOUX (Fondation pour le logement des défavorisés) souhaiterait que le sujet de l'habitat indigne soit abordé dans les bilans. Malgré des financements ANAH en forte hausse, elle déplore le faible chiffre « de sortie » d'habitat indigne et du conventionnement social/très social. Elle propose de l'évoquer notamment en CRHH plénier pour en débattre avec les élus.

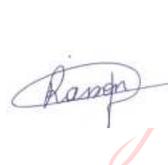
Marc VIGNIERES (EPFL Grand Toulouse) évoque la crise subie sur tout le territoire et fait part d'un fort tassement de la production depuis 2023. L'incertitude vis-à-vis du budget national met à mal les finances des collectivités qui retardent notamment les rachats de portage opérés par l'EPFL en vue de produire du logement social.

Galla BRIDIER (HSO) demande une visibilité sur le calendrier de refonte de l'appel à projet Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL) afin d'en tirer le bilan et d'engager un processus de co-élaboration des modalités du prochain appel à projet.

Bénédicte POPIN (DREAL) précise qu'un nouvel appel à projet sera proposé avec un travail concerté préalable. Elle ajoute que la délégation pour 2025 n'est pas connue à ce jour et pourrait amener à proposer une organisation transitoire.

Date prochain bureau	Lieux
CRHH Plénier	Jeudi 27 mars
Mardi 8 avril 2025	Visio

Le Directeur de l'aménagement

 Signature
numérique de
Nicolas RASSON
nicolas.rasson
Date : 2025.02.19
18:39:34 +01'00'

Nicolas RASSON