



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**COMPTE RENDU DU BUREAU CRHH  
03 juin 2025**

Le bureau du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) s'est réuni le mardi 3 juin 2025 sous la présidence de Nicolas RASSON, directeur de l'aménagement de la DREAL en format mixte, en présentiel à la cité administrative de Montpellier et en visioconférence.

<u>Collège 1</u>	<u>Collège 2</u>	<u>Collège 3</u>
FREYBURGER Sébastien, Région NEUMAN Marie-Christine, Conseil Départemental de Haute-Garonne ESTEVE Daniel, Rodez Agglo SERIGNE Sylla, Sète Agglopoles LE GOUET Bérangère, Sicoval BRAVO Marion, Perpignan Méditerranée Métropole LE GOUET Bérangère, SICOVAL MONTOYA Jacques, Vice- Président Rodez Agglomération	VENIEL-LE NAVENNEC Sabine, HSO PORTE Stéphanie, Action Logement SIMOENS Céline, EPF Occitanie MONOURY Alexandre, EPFL Tarn MARECHAUX Philippe, EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée RUMEAU Raymond, EPFL Grand Toulouse SAINT-LUC Thierry, CAF JOULLIE Magali, Grand Montauban	CHAMVOUX Sylvie, FPLD BAILLOT Mélanie, ADIL TABERLY Emilie, URHAJ PONTIER Marc, FAS

Autres participants / structures invitées :

RASSON Nicolas, DREAL Occitanie  
HIDALGO Kévin, DREAL Occitanie  
BERNABEU Agnès, DDTM 30  
SERRANO Anne, DDT 12  
BERGE Alexandre, DDT 12  
DROGREZ Julie, CC Terre de Camargue  
SECHI Giovanni, Agence urbanisme de Nîmes-Alès  
FELINE Thierry, Vice-Président de la CC Terre de Camargue

### **Ordre du jour du mardi 3 juin**

- Présentation des bilans 2024 de l'EPF d'Occitanie, de l'EPFL du Grand Toulouse, l'EPFL du Tarn et de l'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée – pour information,
- Présentation du bilan mi-parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération de Rodez Agglo (Aveyron) – pour information,
- Présentation du PLH de la communauté de communes Terre de Camargue (Gard) – pour avis,
- Point sur le calendrier SRU – pour information.

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

#### **1/ Présentation des bilans 2024 de l'EPF d'Occitanie, de l'EPFL du Grand Toulouse, l'EPFL du Tarn et de l'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée**

**Céline SIMOENS (EPFO), Raymond RUMEAU (EPFL Grand Toulouse), Alexandre MONOURY (EPFL du Tarn) et Philippe MARECHAUX (EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée)** présentent respectivement le bilan d'activité 2024 de leur établissement.

Cf. les présentations diffusées en bureau.

La DREAL remercie les intervenants pour la qualité de leur présentation.

#### **2/ Présentation du bilan mi-parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération de Rodez Agglo (Aveyron)**

**Jacques MONTROYA (VP de Rodez Agglo) et Daniel ESTEVE (Rodez Agglo)** présentent le bilan mi-parcours du PLH de la communauté d'agglomération de Rodez Agglo.

Ils rappellent que le PLH 2021-2026 compte 6 orientations déclinées en 18 actions.

Pour rappel, les objectifs du PLH sont :

- un objectif de croissance démographique de 0.8 % d'ici 2026,
- + 400 habitants chaque année,
- 2 200 résidences principales supplémentaires d'ici 2026 (370 / an).

Quelques résultats à ce jour :

- 92 % des logements mis en chantier sont situés dans la géographie préférentielle du PLH c'est-à-dire zones rouges ou oranges, opérations « démolition-reconstruction », dents creuses (en tissu urbain dense - hors hameaux) et réhabilitation bâti ancien,
- + 1 125 logements mis en chantier en 4 ans, soit en moyenne 281 logements neufs/an (objectif atteint à 84%),
- La consommation foncière atteint 6.9ha/an en moyenne (7.8ha/an sur la période 2012-2020),

- 56 % de l'objectif global de la production de logement à coût abordable a été réalisé sur la période 2021-2024,
- les communes de Rodez et de Luc-la-Primaube ont atteint respectivement 109 % et 86 % de leurs objectifs de production de LLS à ce jour.

#### L'accession sociale à la propriété (BRS/PSLA)

Il existe des disparités entre les communes :

- à l'objectif : Rodez, Luc-La-Primaube et Sébazac-Concourès,
- en sous-production : Druelle-Balsac, Onet-le-Château et Le Monastère,
- en sur-production : Olemps et dans une moindre mesure Ste-Radegonde.

Une répartition des typologies équilibrée :

- 50% de T1-T2 et 50% de T3 et +,
- Difficulté de commercialisation des grands logements en collectif (T4 et +), en concurrence avec la maison individuelle.

#### Les logements conventionnés ANAH

Une offre de logements conventionnés ANAH en deçà des objectifs fixés (excepté Le Monastère), principalement en raison de la mise en place depuis 2022 du nouveau cadre de conventionnement ANAH (dispositif fiscal Loc' Avantages) peu incitatif pour les propriétaires bailleurs du territoire au regard des niveaux de loyers applicables (fixé sur la base d'un calcul national).

La dynamique de l'OPAH-RU génère toutefois des résultats positifs à Rodez notamment dans le centre ville.

#### Les communes SRU déficitaires

Rodez et Luc-la-Primaube se situent aux environs de 80 % de leurs objectifs prévisionnels.

#### Le budget

Pour rappel, le budget initial alloué était de 14.8M€ sur la période 2021-2026.

Le budget engagé atteint 8.2M€ sur la période 2021-2024, soit 55 % de l'atteinte de l'objectif attendu.

#### **Avis de l'État local**

**Alexandre BERGE (DDT de l'Aveyron)** présente l'avis de l'État local.

L'analyse du bilan intermédiaire du PLH 2021-2026 de Rodez Agglomération montre un PLH globalement bien engagé, porté par une agglomération volontaire et dans une dynamique de mettre en œuvre les ajustements nécessaires.

Ainsi, la stratégie foncière est à poursuivre et à traduire dans le cadre de la révision en cours du PLUi.

De même, des actions sont à compléter sur l'équilibre des peuplements ainsi que sur l'accompagnement et la gestion des demandes.

Enfin, la production qualitative de logements sociaux reste à diversifier et une production quantitative à soutenir dans les communes déficitaires au sens de la loi SRU dans un contexte d'augmentation importante de la tension locative dans toutes les communes de l'agglomération.

Sur la base de ces éléments, l'État local porte un avis favorable à ce bilan intermédiaire assorti des points de vigilance évoqués ci-dessus.

### 3/ Présentation du PLH de la communauté de communes Terre de Camargue (Gard)

**Thierry FELINE (Vice-Président de la Communauté de Communes Terre de Camargue) et Giovanni SECHI (Agence Urbanisme)** présentent le PLH (2025-2030) de la communauté de communes Terre de Camargue (Gard).

Il s'agit d'un territoire de 20 871 habitants comptant 3 communes : le Grau du Roi, Saint-Laurent d'Aigouze et Aigues-Mortes.

#### Quelques éléments de contexte

- Intégration des objectifs « ZAN » et de densités minimales,
- SCOT Sud-Gard (2018-2030) : compatibilité assurée,
- Prise en compte des publics spécifiques en déclinaison des Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDGDV).

Les objectifs de production de logements sont de 179 logements/an (pour un taux de croissance attendue de 0.8 % et une population estimée à 22 700 habitants en 2030).

#### La part de logement social

L'effort de production de logement locatif social (LLS) représente 23% de la construction neuve.

Auquel s'ajoute la réalisation de 138 logements en accession sociale (PSLA et BRS), soit une part de 13% de la construction neuve.

Au total, les logements sociaux (locatifs + accession) représentent une part de 36% minimale de la production nouvelle de logements.

Le PLH (2025-2030) compte 4 orientations...

- Proposer une offre nouvelle en résidence principale accessible et attractive pour la population permanente,
- Améliorer et adapter le parc existant et favoriser son occupation en résidence principale,
- Apporter des réponses aux problématiques que rencontrent les publics spécifiques,
- Piloter, mettre en œuvre et animer la politique de l'habitat.

... déclinées en 16 actions

Les principales actions présentées sont :

- l'action 3 portant sur l'offre locative sociale,
- l'action 4 portant sur l'offre en accession sociale,
- l'action 9 portant sur les risques littoraux et inondation,
- l'action 10 portant sur la mutation en résidence principale des résidences secondaires,

- l'action 11 portant sur l'encadrement des locations de courte durée,
- l'action 12 portant sur le logement des travailleurs saisonniers,
- l'action 16 portant sur la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Ils concluent en présentant le tableau récapitulatif des moyens humains et financiers prévisionnels engagés sur la durée du PLH.

### **Avis de l'État local**

**Agnès BERNABEU (DDTM du Gard)** présente l'avis de l'État local.

Elle salue le choix de la communauté de communes Terre de Camargue d'avoir élaboré ce premier PLH de façon volontaire car de forts enjeux existent en matière d'habitat sur ce territoire très attractif du fait de sa situation géographique.

Cette attractivité se traduit par un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement, une présence très importante de résidences secondaires ainsi qu'un fort taux d'implantation de location meublée de tourisme (le plus élevé du Gard).

Elle reprecise que le territoire a un indicateur de pression évalué à 1 sur 24 en 2024 sur le logement social et est identifié comme un territoire à fort déséquilibre en matière d'offre et de réponse en matière de logement.

Les trois communes sont désormais concernées par l'instauration de la taxe sur le logement vacant.

Suite au travail d'élaboration du diagnostic, le PLH fixe des objectifs de production très ambitieux même si insuffisant pour répondre à la demande. Cependant, il faudra être attentif à leur compatibilité avec le futur SCOT.

Elle note qu'aucune obligation au titre de la loi SRU ne concerne les 3 communes mais indique qu'une incertitude demeure sur la capacité économique et sociale de certains publics à se loger sur ce territoire. Toutefois, elle tient à saluer l'effort, certes faible, de production à hauteur de 23 % sur le locatif social public mais qui atteindrait 36 % en ajoutant l'accession sociale (BRS et PSLA). Par ailleurs, la part (faible) du conventionnement du parc privé est à rajouter à ce taux de 36 %.

Concernant la rénovation du parc privé existant, elle souligne que la communauté de communes se montre volontaire puisqu'elle a signé le pacte territorial le 31 mars 2025. Elle est prête à engager tous les outils à mettre en place pour améliorer le logement existant, voire à conventionner du parc locatif dans le parc privé existant.

Elle ajoute que les communes du Grau-du-Roi et d'Aigues-Mortes ont été retenues sur le dispositif Petites Villes de Demain (PVD). Une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT) a été signée fin 2024 et une étude pré-opérationnelle OPAH va être lancée : cela permettra d'améliorer le diagnostic dans le but d'identifier les secteurs, les outils ainsi que les moyens à développer pour inciter, d'une part, à la rénovation du parc existant et, d'autre part, les propriétaires à produire du logement privé conventionné à l'année plutôt que du meublé de tourisme.

Elle évoque l'étude menée sur le logement des saisonniers sur une partie du territoire de la communauté de communes et souhaite à présent que la commune d'Aigues-Mortes mène sa propre étude (diagnostic).

Elle souligne l'importance de l'action 13 « Mettre en place un projet de logement pour les accueils d'urgence à l'échelle intercommunale » inscrite dans le PLH qui contribuera à l'amélioration de la prise en charge des situations d'urgence.

La création d'un observatoire de l'habitat et du foncier est bien prévu. Il s'agit d'un outil indispensable à la mise en œuvre et au suivi des différentes actions d'un PLH.

En conclusion, l'État local salue la qualité de l'association prise tout au long de l'élaboration de ce 1er PLH volontaire. Les travaux menés ont fait l'objet d'échanges constructifs et les demandes formulées ont bien été prises en compte.

Ce premier document traduit une volonté politique forte de formaliser une stratégie «Habitat » à l'échelle de l'EPCI et surtout, de diversifier l'offre de logements afin de pouvoir maintenir des actifs sur le territoire.

L'enjeu de la maîtrise du développement des résidences secondaires et des locations de meublés de tourisme est particulièrement prégnant sur ce territoire littoral très attractif. Il devra s'accompagner bien évidemment de la mise en place d'actions et d'outils prévus au PLH ainsi que par une observation en continu des évolutions de l'habitat sur ce périmètre.

L'Etat local émet un avis favorable sans réserve à ce 1er PLH.

#### **Echanges avec le CRHH:**

**Sylvie CHAMVOUX (FPLD)** questionne sur la production de logements sociaux annoncée à 23 % en tenant compte d'un taux maximum de PLS de 20 %, elle en déduit que le nombre de logements « très sociaux » sera limité.

Elle souligne que l'enjeu de la collectivité est de connaître la demande et le besoin des typologies de LLS. Un travail de fond est également à mener vis à vis des travailleurs saisonniers et sur l'habitat indigne.

**Julie DROGREZ (CC Terre de Camargue)** répond et précise que sur la demande de logement social, le territoire fait face à beaucoup de demandes par rapport au reste du département où le ratio est moindre.

Sur le sujet du logement indigne, elle informe qu'une étude va être prochainement lancée.

#### **Avis du bureau :**

Contre : /

Ne prend pas part : /

Abstention : /

**Le CRHH donne un avis favorable** au PLH de la communauté de communes Terre de Camargue.

#### 4 / Point sur le calendrier SRU

**Kévin HIDALGO (DREAL) et Nicolas RASSON (DREAL)** font un point sur le calendrier SRU.

##### 1-Grille d'analyse des PLH/PLUI-H

La grille d'analyse des PLH/PLUI-H va prochainement être modifiée pour mieux analyser et traiter les problématiques de production de logement social dans les communes SRU.

Il s'agit de mieux informer les membres du bureau, des forces ou faiblesses des orientations/actions prises dans les PLH/PLUI-H présentés traitant de cette thématique.

Une première version de grille amendée devrait être présentée lors du bureau du 1<sup>er</sup> juillet 2025.

##### 2- Bilan triennal SRU

L'année 2025 est l'année qui précède l'arrêt du bilan triennal.

Le processus d'exemption des communes est d'ores et déjà lancé.

La DREAL a reçu une instruction de la ministre déléguée chargée du logement, Valérie Létard, en date du 14 mai 2025 qui rappelle les attentes de ce bilan.

Il existe deux exemptions :

- un processus qui relève du niveau local (préfet de département) : l'exemption pour inconstructibilité dès que 50 % du territoire organisé est concerné (décision déconcentrée depuis la loi 3DS mais le dispositif reste très encadré). En région, six communes étaient concernées lors de la dernière intervention en 2023,
- un processus d'exemption au niveau national qui fait l'objet d'un décret ministériel.  
Il s'agit d'un processus en plusieurs temps : un temps où les EPCI proposent les communes, qui peuvent être exemptées au titre de la faible tension et de la faible attractivité, aux préfets de département.  
Un temps où les préfets de département transmettent à leur tour au préfet de région leurs propositions.  
Enfin, le préfet de région transmet la liste à la commission nationale SRU.

Un point d'étape de ce processus sera fait en bureau CRHH en septembre.

Pour rappel, actuellement en région, 161 communes sont concernées par la loi SRU parmi lesquelles 146 sont déficitaires et 47 carencées sur les territoires de 9 départements.

#### Calendrier des échéances SRU en Occitanie en 2025

Transmission par les EPCI de la proposition des communes exemptées aux préfets de département. Cette proposition doit prendre la forme d'une délibération du conseil communautaire justifiant que la situation de chaque commune a été étudiée et exposant, pour chaque commune retenue, le ou les motifs d'exemption associés à chacune d'elles	<b>31 juillet 2025</b>
Transmission au préfet de région par les préfets de département de la liste des communes proposées et leur avis	<b>26 août 2025</b>

Transmission à la DHUP par le préfet de région de la liste des communes proposées  
Arrêtés préfectoraux visant l'exemption pour inconstructibilité  
Avis de la commission nationale SRU  
Décret ministériel listant les communes concernées

**15 septembre 2025**

**30 octobre 2025**

**31 octobre 2025**

**31 décembre 2025**

**Date prochain bureau**

**Lieux**

**Mardi 1<sup>er</sup> juillet 2025**

Visio et présentiel

Le directeur de l'aménagement



Signature numérique  
de Nicolas RASSON  
nicolas.rasson  
Date : 2025.06.17  
14:22:29 +02'00'

Nicolas RASSON