



PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMPTE RENDU DU BUREAU CRHH 9 septembre 2025

Le bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) s'est réuni le mardi 9 septembre 2025 sous la présidence de Nicolas RASSON, directeur de l'aménagement à la DREAL Occitanie, en format mixte, en présentiel à Montpellier et en visioconférence.

Collège 1	Collège 2	Collège 3
FREYBURGER Sébastien, Région NEUMAN Marie-Christine, CD 31 REZIGA Nacéra, Muretain Agglo LE GOUET Bérangère, CA Sicoval LEMANCEAU Denis, CA Béziers Agglomération PLANTIER Julien, CA Nîmes Métropole SERMENT Marie-Hélène, CA Sète Agglopôle BEN MOHAMED Nora, Grand Montauban GIRABET Laura, Alès Agglomération ESTEVE Daniel, Rodez Agglomération FRANZETTI Audrey, Montpellier Méditerranée métropole	VENIEL-LE NAVENNEC Sabine, HSO PORTE Stéphanie, Action Logement SAINT-LUC Thierry, CAF MAGNE François, Action Logement, VIGNERES Marc, EPF Grand Toulouse, LAROCHE Laurent, CROUS	CHAMVOUX Sylvie, FPLD BAILLOT Mélanie, ADIL TABERLY Emilie, URHAJ RIVIERE Nolwenn, URIOPSS BASCOUL Simone, CLCV BAUBRY Solène, UNAFO

Autres participants / structures invitées :

RASSON Nicolas, DREAL Occitanie
POPIN Bénédicte, DREAL Occitanie
HIDALGO Kevin, DREAL Occitanie
JACOUD Delphine, DREAL Occitanie,
DOS SANTOS Inès, DREAL Occitanie,
PARDO Aurélia, DREETS Occitanie,
PELISSON Eric, Commissaire à la lutte
contre la pauvreté,
SAINT-PIERRE Isabelle, DDT 31

DELMAS Jean-Paul, CC Hauts-Tolosans,
OUDIN Céline OUDIN, CC Hauts-Tolosans,
LOUYS Romain LOUYS, BE HTC.
GIBERT Cécile, CD 31
PASTUREL Mélanie, CD 31
GUZMAN Christelle, CD 31
ROUBELET Noémie, Grand Montauban
SYLLA Sérigne, Sète Agglomération
CAYRAC Sylvie, Rodez Agglomération

Ordre du jour du mardi 9 septembre

1. Présentation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes des Hauts-Tolosans (Haute-Garonne) – pour avis
2. Présentation de la nouvelle instruction sur l'accélération de l'accès au logement des personnes sans domicile – pour information
3. Point sur les programmations parc privé / parc public - Point sur les agréments Mon Accompagnateur Rénov' – pour information

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

1/ Présentation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes des Hauts-Tolosans (Haute-Garonne) – pour avis – 45 mn

Jean-Paul DELMAS (communauté de communes Hauts-Tolosans), Céline OUDIN (communauté de communes Hauts-Tolosans) et Romain LOUYS (BE HTC) présentent le 1^{er} PLH volontaire de la communauté de communes des Hauts-Tolosans (Haute-Garonne).

La communauté de communes est composée de 29 communes et compte 35 000 habitants. Le PLH a été élaboré entre novembre 2022 et janvier 2025. Il s'agit d'un PLH volontaire qui s'inscrit dans la continuité du Plan Habitat du département.

Les 4 orientations stratégiques du PLH arrêté sont :

- Maîtriser et diversifier le développement de l'offre résidentielle sur le territoire,
- Poursuivre et amplifier la requalification et l'amélioration du parc existant,
- Apporter une réponse adaptée aux besoins des ménages spécifiques,
- Assurer le pilotage, la mise en œuvre et l'évaluation du PLH.

Les principaux objectifs 2025-2031 sont les suivants :

- 250 logements par an, dont 231 logements neufs / an et 19 logements vacants / an à remettre sur le marché,
- un ratio minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour les centralités du SCoT en vigueur (Grenade, Cadours, Montaut-sur-Save, Daux et Merville),
- un ratio de 10% des logements sociaux globalisé afin de permettre l'émergence de projets pour les autres secteurs et communes,
- 20% de la production attendue de logements en accession abordable.

L'EPCI souhaite mettre en place le permis de louer avec la mise en place d'un binôme élu-technicien pour aider les maires sur ces problématiques.

L'EPCI a également travaillé sur un référentiel foncier à l'échelle de chaque commune qui sera actualisée tous les ans et qui constitue le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier.

Isabelle SAINT-PIERRE (DDT de la Haute-Garonne) rend compte de l'avis de l'État.

Il s'agit d'un premier PLH volontaire qui est clair et de qualité. La mise en place de l'observatoire de l'habitat du foncier est à souligner, il permettra de définir un plan d'action foncier en lien avec les communes et les partenaires extérieurs. La collectivité a effectué un travail de concertation avec les communes sur la territorialisation de la production de logements sociaux en lien avec le SCOT en vigueur, avec une différenciation en fonction du type de commune.

Un point d'attention est porté sur quelques communes rurales des secteurs Centre et Ouest qui sont parfois moins dotées en équipements et services que d'autres communes du territoire. Elles ont des objectifs de production de logements sociaux qui paraissent importants, il s'agira de bien confirmer ces objectifs ou de les ajuster ultérieurement avec les données fournies par l'observatoire de l'habitat du foncier.

Elle relève l'objectif très ambitieux (120 logements au total) de la remobilisation de logements actuellement vacants et conseille d'anticiper les interventions dans le cadre du programme pour atteindre l'objectif. Ces actions s'inscrivent pleinement dans le champ du PDLHI, actuellement en cours de révision.

Echanges avec le bureau CRHH:

Sylvie CHAMVOUX (Fondation pour le logement des défavorisés) salue ce premier PLH volontaire et l'ambition affichée de produire et de s'appuyer sur l'existant notamment le travail sur le parc privé dégradé. Elle rappelle que la fondation pour le logement travaille avec les élus et les collectivités sur la réhabilitation du parc privé notamment par le biais du bail à réhabilitation pour faire du logement locatif social, voire très social dans le parc privé réhabilité.

Simone BASCOUL (CLCV) questionne sur les conditions d'octroi de l'aide financière à destination des bailleurs sociaux et sur leur nombre impliqués sur des projets d'acquisition-amélioration.

Romain LOUYS (BE HTC) répond que certains bailleurs sociaux du territoire présents lors des ateliers thématiques du PLH ont indiqué que l'acquisition-amélioration était un axe intéressant mais que sans soutien financier de la part de la collectivité, ils ne s'y engageraient pas. L'EPCI a donc prévu un soutien financier complémentaire pour essayer de sortir des opérations.

Avis du bureau

Contre : /

Abstention : /

Ne prend pas part : /

Suite au vote, les membres du CRHH rendent un avis favorable à l'unanimité pour le PLH de la communauté de communes des Hauts-Tolosans.

Il est rappelé que le bureau CRHH souhaite prendre connaissance du bilan à mi-parcours et donne rendez-vous à la communauté de communes dans 3 ans.

2/ Présentation de la nouvelle instruction sur l'accélération de l'accès au logement des personnes sans domicile – pour information – 10 mn

Aurélia PARDO (DREETS) présente la nouvelle instruction sortie le 24 juillet 2025 (voir présentation).

La circulaire s'inscrit dans la stratégie nationale du « Logement d'abord » qui affirme que l'accès au logement est la priorité à toute étape du parcours de l'usager. L'objectif demeure de fluidifier les parcours et accélérer l'accès au logement des personnes hébergées et accompagnées.

Pour l'accès prioritaire au logement social, il est attendu :

- d'attribuer au moins 5 % des logements sociaux aux personnes hébergées
- de renforcer le suivi des attributions réalisées en faveur des ménages DALO
- d'inscrire ces objectifs dans les documents stratégiques locaux : plans départementaux, conventions d'attribution, contrats de ville, etc.

Pour la mobilisation du contingent préfectoral en résidence sociale, il est attendu :

- de s'assurer de la mise à disposition au SIAO des logements du contingent préfectoral au sein des résidences sociales
- de prioriser les admissions de personnes vivant dans la rue : viser au moins 20 % des admissions dans les pensions de famille ou résidences accueil par an
- de déployer la signature des conventions tripartites entre le SIAO, le préfet de département et le gestionnaire d'ici à fin 2026.

La circulaire conforte ainsi la réforme du pilotage et de la gouvernance des SIAO, qui sont positionnés comme le pivot du parcours vers le logement pour les personnes hébergées. A ce titre, les conventions État-SIAO se déploient dans tous les départements et la gouvernance locale se renforce : comités stratégiques, feuille de route annuelle notifiée par le préfet de département.

Echanges avec le bureau CRHH

Sylvie CHAMVOUX (fondation pour le logement des défavorisés) souligne qu'il n'existe pas assez de logement pour fluidifier le parcours d'hébergement. Elle souligne la présence importante de réfugiés dans les structures CADA et informe que certaines préfectures en demandent leur départ. Elle souhaite que tous les acteurs se retrouvent autour de la table pour trouver des solutions pour que des ménages ne se retrouvent pas continuellement dans les circuits de structures d'hébergement et d'insertion.

Aurélia PARDO (DREETS) précise qu'il s'agit d'une problématique beaucoup plus large que la saturation du parc d'hébergement. Elle évoque le taux de présence indu important de personnes en situation régulière, dans les CADA, qui ne sortent pas du dispositif d'accueil, faute d'accès au logement. L'État a bien conscience de cette complexité. C'est pour cela que l'instruction du 24 juillet prévoit la mobilisation de différents leviers, y compris sur le volet emploi. L'instruction prévoit également la mise en place de commission fluidité, qui sont déjà en place sur certains départements.

Audrey BAUBRY (UNAFO) questionne sur le calcul de l'objectif de 20 % des admissions dans les pensions de famille ou résidences accueil par an.

Aurélia PARDO (DREETS) explique que les pensions de famille sont à part dans le paysage des résidences sociales car considérées comme un logement définitif sans limitation de durée. Elle précise que le taux de 20 % se mesure à l'entrée.

Sabine VENIEL-LE NAVENNEC (HSO) souhaite apporter quelques éléments de contexte. Les organismes du logement social sont des acteurs essentiels de la fluidité par leur travail d'attributions de logement aux ménages notamment. Elle rappelle qu'entre l'année 2018 et aujourd'hui, les mises en service de logements sociaux sont passées de 10 000 à moins de 7 000. De plus, le taux de rotation a également chuté sur un certain nombre de territoires ces deux dernières années de façon importante. Ces deux éléments majeurs concomitants ne permettent pas d'accéder à une certaine forme de fluidité.

Eric PELISSON (Commissaire à la lutte contre la pauvreté) revient sur les obligations assignées au niveau national au bénéfice des personnes sortants de l'hébergement généraliste ou de la rue. Les données sur le premier plan quinquennal du logement d'abord indiquent un total de 122 000 entrées de personnes réfugiées dont 29 642 en 2024 et 14 602 en 2025. Même si le besoin reste important, il rappelle que l'État et les organismes de logement social font déjà d'importants efforts financiers. Il reconnaît le besoin de construire davantage de logement social et que l'Occitanie (en-dessous du taux moyen d'équipement en logements sociaux) opère un plus fort rattrapage que les autres régions.

3/ Point sur les programmations parc privé / parc public - pour information - 20 mn

Bénédicte POPIN (DREAL) : actualités ANAH

Réouverture de l'instruction Ma Prim Renov Parcours accompagné au 1^{er} octobre sous conditions : limite 13 000 nouveaux dossiers au niveau national jusqu'à la fin de l'année 2025 et ré-ouverture ciblée vers les propriétaires très modestes. Au 1^{er} septembre 2025, les engagements s'élèvent à 209 M€ en Occitanie sur les 346 M€ de l'enveloppe régionale, soit 60%. Au 1^{er} juin 120,5 M€, soit environ 35%.

Les aides sont ajustées : les plafonds de travaux subventionnables seront de 30 000 € ou 40 000 €, selon la performance énergétique permise par les travaux (jusqu'à 70 000 € auparavant) avec un recentrage sur les passoires énergétiques E, F et G. Le bonus de sortie de passoire de 10% est supprimé. Les dispositifs relatifs aux monogestes et aux copropriétés restent ouverts, sans modification de leurs règles, jusqu'à la fin de l'année 2025, pour atteindre les objectifs fixés.

Inès DOS SANTOS (DREAL) détaillé l'activité des MAR en Occitanie : 206 structures ont été agréées par la DREAL.

L'arrêté du 25 avril 2025 précise des éléments pour la lutte contre la fraude :

- depuis le 16 mai 2025, la durée de l'agrément peut être inférieure à 5 ans,
- Fin de l'éligibilité des candidats labellisés « RGE probatoire »,
- Sécurisation des procédures de retrait de l'agrément : 11 motifs précisés par arrêté,

- Obligation de prévenir ses clients en cas de suspension/retrait.

Bénédicte POPIN (DREAL) : actualités du Parc Public.

La rénovation du parc public est le sujet d'actualité principal suite au surgel du 30 juin 2025 : 22,4 M€ au niveau national, 1,3 M€ pour l'Occitanie. Au 2 juillet, sur les 10,6 M€ délégués 1,3 M€ sont engagés pour la rénovation de 138 logements et 2,7 M€ en phase d'engagement sur le SIAP représentant 294 logements. Au 9 septembre : 5,9 M€ sont engagés (ou en cours) par les DDT(M) et 3,7 M€ sont délégués ou engagés chez les délégataires.

Un travail conséquent a été accompli dans l'été par les bailleurs sociaux et les services instructeurs pour engager un maximum de dossiers. Une attention particulière est portée auprès des délégataires des aides à la pierre qui devront engager les dossiers avant décembre 2025 et non courant janvier comme pour les moyens financiers du FNAP.

Echanges avec le bureau CRHH:

- **Sabine VENIEL-LE NAVENNEC (HSO)** demande si une information précise a été transmise aux délégataires sur le caractère urgent d'engager les fonds avant décembre 2025.
- **Nicolas RASSON (DREAL)** répond que chaque DDT(M) est en contact avec les bailleurs intervenant sur leur département. Il informe qu'une nouvelle information plus formelle pourra être transmise pour la fin de gestion 2025 afin que les dossiers soient bien déposés, instruits et agréés avant la clôture. Les dates officielles de fin de gestion ne sont pas encore connues mais habituellement, elles se situent entre la fin novembre et la première semaine de décembre.

Bénédicte POPIN (DREAL) : actualités SRU

Décret publié au 1er septembre 2025 pour fixer le taux pivot dans le cas d'une exemption pour faible tension, celui ci est maintenu à 2 demandes pour une attribution, aucun EPCI n'est concerné en Occitanie.

Les exemptions pour faible attractivité, les délibérations sont en cours : retour attendu fin septembre 2025. Pour les exemptions pour inconstructibilité, les arrêtés sont attendus au 30 octobre 2025.

Echanges avec le bureau CRHH:

- **Laura GIRABET (Alès Agglo)** demande si un autre décret statuera sur les objectifs de taux de tension, de 20 % au lieu de 25 %.
- **Bénédicte POPIN (DREAL)** répond qu'il s'agit bien d'un décret différent attendu en fin d'année 2025 et précise que le taux actuel est de 4 demandes pour 1 attribution.

Bénédicte POPIN (DREAL) : Plan d'action régional en faveur du logement

Le bureau est informé des prochaines actions en lien avec la mise en œuvre du plan d'action partenarial :

- Un webinaire est prévu jeudi 2 octobre de 10h à 12h concernant l'ACTION 1.1.4 PRODUIRE SUR DES MODÈLES NOUVEAUX
- Par ailleurs, dans le cadre du Comité régional pour le logement des jeunes (CRLJ), un séminaire se tiendra le jeudi 16 octobre à Béziers ACTION 3.1.2 : PROMOUVOIR LES STRUCTURES POUR LES JEUNES

Nicolas RASSON (DREAL) : évolution du Zonage ABC

Un nouvel arrêté est paru le 12 septembre dernier : 72 communes d'Occitanie ont été reclassées dans ce zonage. La DREAL va produire une cartographie et une liste des communes (environ 400) concernées par cette évolution. Le zonage ABC caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 4 zones pour l'Occitanie, de la plus tendue (A), à la plus détendue (C). Ce zonage concerne plusieurs dispositifs du logement dont notamment l'investissement locatif, le logement locatif intermédiaire.

Date prochain bureau	Lieux
Mardi 07 octobre 2025 à 14h00	Visio et présentiel (DREAL Occitanie Montpellier)

Le directeur de l'aménagement

Nicolas RASSON