



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**COMPTE RENDU DU BUREAU DU COMITE REGIONAL DE L'HABITAT ET DE
L'HEBERGEMENT DU 14 NOVEMBRE 2024**

Le bureau du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) s'est réuni le jeudi 14 novembre 2024 sous la présidence de Nicolas RASSON, Directeur de l'aménagement à Bizanet (Aude).

<u>Collège 1</u>	<u>Collège 2</u>	<u>Collège 3</u>
VAN DEN BROECK Anne, CD34 FREYBURGER Sébastien, Région MUGISHA-PUECH Florence, Ré- gion MAMPOUMA Ingrid, Région RIO Jean-Louis , Grand Nar- bonne FABRE Jean-Michel, CD 31 LEMANCEAU Denis, Béziers Ag- glo Le GOUET Bérangère, SICOVAL ARCE Pablo, SICOVAL GERMA Vincent, Muretain Ag- glo ROUCAN Noëlle, CD 31 SYLLA Sérigne, Sète Agglo	VENIEL LE NAVENNEC Sabine, HSO BRIDIER GALLA, HSO MAGNE François, Action Logement SIMOENS Céline, EPF Occitanie HALLALI Séréna, EPF Occitanie SAINT-LUC Thierry, CAF Occitanie	TABERLY Emilie, URHAJ CHAMVOUX Sylvie, FAP GAVALDA Yves, FAP MILHAU AURELIEN, ADIL Oc

Autres participants / structures invitées :

RIGAUD Isabelle, DREAL Occitanie
POPIN Bénédicte, DREAL Occitanie
HIDALGO Kévin, DREAL Occitanie
GERARDI Arnaud, DREAL Occitanie
RASSON Nicolas, DREAL Occitanie
LAROUCHE Laurent, CLOUS Perpignan
LAKEHAL Aïda, DDTM 34
BARTHES Laurine, DDTM 30
AGUILA-GARY Annie, DDT 82
PICHENOT David, Toulouse Métropole Habitat
PALMARO Daniel, BE/conseil

Ordre du jour du jeudi 14 novembre (matin) :

1/ Élection de la co-présidence du CRHH

2/ Avis : demande d'agrément OFS de Toulouse Métropole Habitat

3/ Avis : actualisation de la liste régionale 2024 de mobilisation du foncier public

4/ Information : retour sur les ateliers des solutions dans le Gard

5/ Information : présentation de la convention HSO-EPF Occitanie

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

<https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/bureau-crhh-jeudi-14-novembre-2024-a-10h00-a26622.html>

Matin

1/ Élection de la vice-présidence du CRHH

Les membres du 1^{er} collège du CRHH étaient appelés à voter pour renouveler la co-présidence du CRHH.

Ils l'ont fait soit par correspondance, soit sur place à Bizanet (Aude).

Marie PIQUE (Vice-Présidente de la Région Occitanie), actuelle co-présidente, était la seule candidate déclarée.

Après le dépouillement des suffrages, Marie PIQUE est réélue en tant que co-présidente du CRHH d'Occitanie pour une durée de 2 ans.

Résultat du vote (voir PV) :

19 votants

19 voix exprimées

19 voix pour Marie PIQUE (VP de la Région Occitanie).



2/ Présentation de l'agrément de l'OFS de l'OPH Toulouse Métropole Habitat

David PICHENOT (TMH) et Daniel PALMARO (BE/conseil) présentent la demande d'agrément OFS de l'OPH Toulouse Métropole Habitat.

L'objectif principal de Toulouse Métropole Habitat est de réaliser de la vente en BRS d'une partie de son parc de logement HLM.

Pour Toulouse Métropole Habitat, le dispositif de la vente HLM en BRS permet de répondre à différents enjeux :

- Diversifier les modes d'accès au logement social afin de répondre aux besoins variés des populations et **d'encourager l'accession à la propriété tout en préservant le caractère social du parc immobilier et le taux SRU de la commune,**
- **Encadrer la vente, puis la revente des logements** en BRS par des dispositions légales, permettant ainsi de concilier la propriété individuelle et **la vocation sociale des logements,**
- **Garantir la pérennité du caractère social** des logements concernés par la mise en œuvre de cette politique de vente, notamment en veillant à ce que les conditions d'accession à la propriété demeurent **accessibles aux ménages modestes,**
- **Sécuriser le parcours résidentiel** des ménages bénéficiaires tout en favorisant une plus grande mixité sociale au sein des quartiers.

-> lancement des études pour la définition d'une politique de vente HLM en BRS et la création d'un OFS interne à l'organisme pour la mise en œuvre de cette politique, notamment en faveur des locataires occupants.

Ils ont précisé que l'OFS métropolitain déjà agréé ciblait la production de logement neuf, tandis que l'OPH Toulouse Métropole Habitat se consacrera plutôt à la vente HLM.

Un exemple d'analyse d'opération de cession sur la résidence « La Méditerranée », de 26 logements construite en 1994 à Toulouse a permis d'illustrer leur propos.

Echanges avec le bureau:

Sylvie CHAMVOUX (FAP) demande le volume estimé de logements vendus à terme.

David PICHENOT (Toulouse Métropole Habitat) répond que 30% du volume du parc sera vendu dans le cadre du plan stratégique de patrimoine (PSP).

Vincent GERMA (Muretain Agglo) demande si le foncier reste en bail emphytéotique ou s'il sera vendu au propriétaire à terme.

David PICHENOT (Toulouse Métropole Habitat) répond que l'OFS reste propriétaire du foncier à vie.

Avis du bureau CRHH :

Jean-Michel FABRE (CD 31 / HSO) précise que le logement en BRS dans l'ancien est un sujet d'avenir. Le principe du BRS est de ne pas produire de spéculation sur la revente contrairement au PSLA. Plus il y aura d'OFS, plus le BRS sera « normalisé ». La concurrence entre OFS n'existe pas dans l'ancien contrairement au neuf. Il évoque l'idée que le sujet serait à débattre en bureau CRHH en 2025.

Sylvie CHAMVOUX (FAP) appelle à la vigilance sur les ménages les plus modestes qui ne pourront pas prétendre au logement BRS donc le besoin de produire du « très social » reste prégnant.

Jean-Michel FABRE (CD 31 / HSO) souhaite une vigilance aussi dans les communes soumises à la loi SRU.

Avis du bureau :

Contre : /

Ne prend pas part : /

Abstention : /

Le bureau donne un avis favorable à la demande d'agrément OFS de l'OPH de Toulouse Métropole Habitat.

Il attire l'attention sur la production des bilans annuels à respecter.

3/ Actualisation de la liste régionale 2024 de mobilisation du foncier public
--

Kévin HIDALGO (DREAL) présente l'actualisation de la liste régionale 2024 de mobilisation du foncier public. Il rappelle que pour la réalisation de logements sociaux, l'État peut procéder à une décote sur le prix de vente prévu par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public (décote Duflot).

Il présente les trois fonciers de Prades (66), Lavaur (81) et Auzeville-Tolosane (31) non-cédés de la liste précédente qui sont automatiquement reversés dans la liste 2024.

Laurine BARTHES (DDTM Gard) présente la demande d'intégration du foncier de l'ancienne subdivision de l'équipement désaffectée à ce jour, située dans la commune SRU carencée de Villeneuve les Avignon (30). Le terrain est situé au 42 boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny et dispose d'une surface de 3340m² et un potentiel de 4400m² de surface plancher. La commune a été interrogée sur son intention ainsi que la CA du Grand Avignon.

Ce foncier est le seul « entrant » à intégrer dans la liste régionale 2024.

Echanges avec le bureau:

Sylvie CHAMVOUX (FAP) demande des informations sur « la marche à suivre » pour proposer du foncier.

Bénédicte POPIN (DREAL) précise que les biens inscrits sur la liste sont proposés soit par la collectivité, soit par les services de l'État, soit par un bailleur. Pour être inscrit sur la liste, arrêté par le préfet de Région, il faut l'avis du CRHH, de la commune et de l'EPCI. Elle rappelle que la liste régionale permet de réserver le terrain pour une opération sociale avec une décote qui pourra être appliquée sur la valeur foncière pour équilibrer l'opération si besoin.

Jean-Michel FABRE (CD 31 /HSO) souhaite que la provenance des biens-fonciers s'élargisse aux collectivités.

Il demande :

- si les Voies Navigables de France y sont représentées,
- si les terrains sont idéalement situés,
- si les bâtiments de la cité administrative de Toulouse y figurent.

Il ajoute qu'il y a besoin d'inscrire les fonciers sur cette liste pour proposer la décote.

Kévin HIDALGO (DREAL) répond que Voies Navigables de France ne fait partie encore des parties prenantes et que les terrains sélectionnés sont choisis entre autres pour leur emplacement. Enfin, que certains bâtiments de la cité administrative de Toulouse ont figuré dans la liste précédemment. Le projet en cours sur la cité administrative de Toulouse comporte du logement dont du logement social sans être inscrit sur la liste régionale.

Avis du bureau :

Contre : /

Ne prend pas part : /

Abstention : /

Le bureau donne un avis favorable à l'inscription du foncier de Villeneuve les Avignon sur la liste 2024 qui sera arrêtée par le préfet de région.

4/ Retour sur l'atelier des solutions dans le Gard

Laurine BARTHES (DDTM Gard) présente l'atelier des solutions dans le Gard qui s'est tenu en 2024 pour la production de logements sociaux.

Pour rappel, la démarche « d'atelier des solutions » est proposée par le ministère (DGALN) vise à accompagner l'émergence d'une stratégie territoriale qui puisse intégrer pleinement les enjeux de biodiversité, les risques, l'activité agricole avec les besoins de développement urbain, qu'il s'agisse d'habitat, d'économie, d'infrastructures et d'énergie. Le Gard a bénéficié d'un atelier sur le SCoT Sud Gard et d'un atelier spécifiquement dédié à la production de logements sociaux.

L'atelier a permis d'enclencher une nouvelle dynamique locale autour de la production de logements sociaux. En partant des outils existants et en recherchant leur optimisation, le Gard dispose dès cet automne 2024 d'une feuille de route partagée, coordonnée et suivie par le CDHH.

Echanges avec le bureau:

Gala BRIDIER (HSO) précise qu'un guide recensant l'ensemble des aides pour les bailleurs sociaux a été réalisé par HSO.

Sylvie CHAMVOUX (FAP) estime que l'initiative est bonne sauf sur la partie SRU. Elle informe que la FAP aimerait participer aux suites de ces ateliers et que le sujet SRU sera la thématique d'éclairage de la FAP en 2025 en Occitanie.

Sabine VENIEL-LE NAVENNEC (HSO) demande la durée de mise en œuvre de la feuille de route des solutions locales.

Laurine BARTHES (DDTM Gard) répond que la durée est à minima de 2 ans (suivi et coordination assuré par le CDHH).

5/ Présentation de la convention HSO-EPF Occitanie

Sabine VENIEL-LE NAVENNEC (HSO) et Céline SIMOENS (EPFO) présentent la convention HSO-EPF Occitanie.

Partir d'un constat

Le foncier est la pierre angulaire du logement social : sans foncier, pas de logement !

Le foncier est à réinterroger dans un contexte de ZAN

- Nécessité de repenser les priorités
- Augmentation et nécessité d'arbitrages politiques plus forts que dans les précédentes années.

Objet de la Convention

À court terme : Définir des actions pour accélérer la production de logements social

À moyen et long terme : Préparer les interventions foncières et les équipes d'opérations.

Durée du partenariat

Durée fixée à 2 ans : 2025-2026

4 volets stratégiques de partenariat

- 1- Sécurisation des projets des bailleurs rencontrant des difficultés de portage foncier.
- 2- Identification des sujets de fluidification entre l'EPFO et les bailleurs sociaux pour accélérer le passage à l'opérationnel
- 3- Facilité d'identification, la régulation et la maîtrise des gisements de fonciers.
- 4- Analyser de nouveaux modèles économiques des opérations de logements sociaux

Jean-Michel FABRE (CD 31 / HSO) ajoute qu'il s'agit d'un long travail de coopération utile avec l'EPFO.

Il évoque le contexte de changement de modèle.

Il précise que si le sujet du ZAN est aujourd'hui remis en cause et peut être abandonné, le sujet du foncier demeurera (reserves, friches...).

Céline SIMOENS (EPFO) informe que l'EPFO travaille de plus en plus sur des programmes d'acquisition-amélioration.

Le sujet de la montée en compétence des élus et de l'ingénierie dans les collectivités est aussi relayée.

Echanges avec le bureau:

Denis LEMANCEAU (Béziers Agglomération) affirme qu'il s'agit d'un nouveau modèle économique et qu'il est toujours compliqué de l'appliquer dans les programmes d'acquisition-amélioration, car les collectivités n'ont pas l'ingénierie pour faire.

6/ Points divers

Sabine VENIEL- LE NAVENNEC (HSO) alerte sur le retard pris pour la réalisation des nouvelles CUS alors que certaines CUS seront caduques au 1er janvier. Les bailleurs ne pourront plus s'appuyer sur la CUS pour la vente des logements ce qui les met en difficulté.

Bénédicte POPIN (DREAL) précise que le ministère est en train de préparer les conditions pour proroger les CUS en cours pour permettre de maintenir les engagements pris notamment pour les plans de vente.

Après-midi

Assises régionales du logement et plan d'action partenarial en faveur du logement : présentation et gouvernance

Bénédicte POPIN (DREAL) informe que le travail s'est poursuivi autour du plan d'action pour le logement. Les derniers groupes de travail se sont réunis les 23 septembre et 7 octobre derniers pour compléter et améliorer des fiches du plan d'action. Une vingtaine de participants dans chacune des 5 séquences proposées ont pu approfondir le travail en apportant leur expertise sur les fiches.

Ateliers de travail en sous-groupe sur les pistes d'action locales et nationales par axe

Les participants ont été ensuite invités à compléter le plan d'action en faveur du logement sur les axes suivants, en vue de sa présentation finalisée aux assises du logement du jeudi 19 décembre 2024 :

Axe 1 : Produire du logement, s'adapter aux territoires,

Axe 2 : Agir sur l'habitat existant,

Axe 3 : Parcours résidentiels : proposer une offre adaptée aux territoires,

Axe 4 : Accélérer la rénovation des logements et prendre en compte les effets du changement climatique,

Axe 5 : Construire des parcours d'accompagnement sans rupture,

Axe 6 : Actions transversales

Date prochain bureau	Lieux
Mardi 10 décembre 2024	Visio

Le Directeur de l'Aménagement

 Signature
numérique de
Nicolas RASSON
nicolas.rasson
Date : 2024.12.05
17:21:32 +01'00'