



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Compte-rendu - Bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
7 octobre 2025**

Le bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) s'est réuni le mardi 7 octobre 2025 sous la présidence de Nicolas RASSON, directeur de l'aménagement, DREAL Occitanie, 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, CD 31 REZIGA Nacéra, Muretain Agglo LE GOUET Bérangère, CA Sicoval SYLLA Serigne, CA Sète Agglopôle BRAVO Marion, Perpignan Méditerranée Métropole CAYRAC Sylvie, Rodez Agglomération ZOUARI Nabil, Montpellier Méditerranée Métropole ROUBELET Noémie, Grand Montauban SOTTIL Alain, Vice-Président CA Muretain Agglo	BRIDIER Galla, HSO LAROCHE Laurent, CROUS SERENA Hallali, EPF Occitanie	CHAMVOUX Sylvie, FPLD TABERLY Emilie, URHAJ BASCOUL Simone, CLCV

Autres participants / structures invitées :

RASSON Nicolas, DREAL Occitanie
POPIN Bénédicte, DREAL Occitanie
CASTAGNEDE Isabelle, DREAL Occitanie
SAINT-PIERRE Isabelle, DDT 31
RAMBAUD Albane, DDT 31
AUSSILLOUS Charlotte, DDT 31
LAKEHAL Aïda, DDTM 34
MESLE Maurand, LE COL

DUVIGNACQ Julien, Région
MAMPOUMA-LAFORET, Région
PASTUREL Mélanie, CD 31
OLLIER Marion, CD 12
CALL Vanessa, PMMCU
CHARIGNON Dorothée, PMMCU
SEGRESTIN Olivier, CA Muretain Agglo
GERMA Vincent, CA Muretain Agglo

Ordre du jour du mardi 9 septembre

1 - Présentation du bilan mi-parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Muretain (Haute-Garonne)

2 - Présentation du bilan régional de l'activité 2024 des OFS dans la production de logement en Bail Réel Solidaire (BRS) avec des témoignages de différents OFS

3 - Point sur le suivi des programmations des parcs privé et public

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

1/ Présentation du bilan mi-parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Muretain (Haute-Garonne) – pour information – 30 mn

Alain SOTTIL, Vice-Président, Olivier SEGRESTIN et Nacera REZIGA (Communauté d'Agglomération du Muretain), présentent le bilan mi-parcours du PLH de la Communauté d'Agglomération du Muretain (31) en vigueur depuis 2022.

Le passage en délégation de type 3 au 1^{er} janvier 2024, a nécessité une réorganisation du service. Cette nouvelle étape permet au Muretain Agglo de conforter son rôle de délégataire des aides à la pierre.

Les objectifs du PLH sont globalement atteints sur la quantité et la diversité des logements produits, sur la requalification du parc ancien, y compris en QPV. Des perspectives d'actions sont identifiées en direction des copropriétés fragiles, des logements indignes et des logements des jeunes.

Des inquiétudes demeurent pour les années à venir notamment sur les difficultés à trouver du foncier et la capacité à produire suffisamment de logements sociaux au regard de l'augmentation de la demande, mais également sur les difficultés méthodologiques pour anticiper la dégradation des quartiers de veille, l'enjeu de l'acceptation des formes d'habitat plus denses et l'acceptation sociale des terrains familiaux à produire sur le territoire

Isabelle SAINT-PIERRE (DDT de la HAUTE-GARONNE) rend compte de l'avis de l'État sur ce bilan mi-parcours.

Ce bilan mi-parcours du PLH 2022-2027 du Muretain Agglo, a fait l'objet d'échanges entre les services de la DDT et les services techniques du Muretain, permettant un point d'étape sur le niveau d'atteinte des objectifs fixés par les différents axes du PLH et mettant en évidence les avancées, points à conforter et à améliorer sur le second triennal du PLH.

Plusieurs points positifs sont soulignés notamment la mise en place d'une stratégie foncière qui a contribué à ce que la moitié de la production s'opère en dents creuses et en renouvellement urbain, et la volonté de l'EPCI de renforcer les actions foncières sur les trois prochaines années. L'objectif de production de 30 % de PLAI dans la totalité de la production de logements sociaux a été tenu.

Il est proposé quelques points d'améliorations concernant le pilotage du PLH, le bilan annuel prévu dans le CCH qui devra comporter, pour chacune des communes, et tout particulièrement les communes SRU, la comparaison entre les objectifs fixés dans le PLH et les résultats de l'exercice écoulé ; l'accompagnement des communes SRU par l'EPCI doit se renforcer sur le prochain triennal.

Echanges avec le bureau CRHH:

Aucune question particulière de la part des membres du bureau.

Nicolas RASSON (DREAL Occitanie) remercie la Communauté d'Agglomération du Muretain pour la présentation de ce bilan très encourageant pour la suite de la démarche du PLH.

2/ Présentation du bilan régional de l'activité 2024 des Organismes de Foncier Solidaire (OFS) dans la production de logement en Bail Réel Solidaire (BRS) avec des témoignages de différents OFS

► **Bénédicte POPIN (DREAL Occitanie)** présente le bilan régional de l'activité 2024 des OFS.

La loi ALUR (2014), puis la loi pour la croissance et l'égalité des chances économiques (2015) ont créé un nouveau modèle d'accès sociale à la propriété : les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS) donc l'objectif est de mettre en place une offre de logement en accession sociale à la propriété à des prix abordables en dissociant le foncier et du bâti. En application de l'article R. 329-11 du code de l'urbanisme, les OFS sont soumis à l'obligation de transmettre un rapport d'activité chaque année, présenté au CRHH.

Dix-neuf agréments ont été délivrés entre 2018 et 2024, dont 1 en 2024 : Toulouse Métropole Habitat. Se rajoute 1 agrément en 2025, celui de l'OPH Hérault Méditerranée. Soixante-huit logements en BRS ont été livrés en 2024 par 5 OFS. On compte au total 266 logements livrés depuis 2022.

Les logements commercialisés sont toujours net progression : les départements du Gard, Haute-Garonne et Hérault portent les 2 205 logements commercialisés au 31/07/2025.

Selon l'étude menée en 2024 par le bureau ADEQUATION :

- * la majorité des ménages acquéreurs proviennent du parc privé
- * le prix de vente moyen d'un logement vendu en BRS est 37 % inférieur au prix du libre, contre - 40 % au niveau national.
- * le délai moyen de vente est inférieur en BRS qu'en libre

► **Témoignage de deux OFS :**

* **Nabil ZOUARI, Montpellier Méditerranée Métropole** présente l'OFS de 3M dont l'agrément a été obtenu en 2022. Il constitue l'un des leviers mis en place par la collectivité pour favoriser l'accès abordable. Il avance un objectif ambitieux de 4 000 BRS en 10 ans dont 1 000 d'ici à 2026. La ville de Montpellier porte la grande majorité des constructions.

L'OFS a fait le choix de changer de statut : il est passé du statut associatif à celui de SCIC SAS à capital variable. Evolution devenue nécessaire pour adapter la structure à sa feuille de route.

* **Maurand MESLE** présente l'OFS COL (Comité Ouvrier du Logement). Pionnier du BRS, il affiche un nombre de livraisons réalisées en BRS de 47 logements à ce jour, avec un objectif de 45 à 54 respectivement sur 2026 et 2027. Il présente l'opération Ô Jardin Labastide à Couffouleux dans le Tarn. Il s'agit d'une opération particulière à deux titres : d'abord parce qu'elle est située en zone C donc non tendue, ensuite car elle est un habitat participatif. L'opération comporte 30 logements donc 26 en BRS. La redevance foncière s'élève à 1,453 € / m² SU.

Echanges avec le bureau CRHH

Albane RAMBAUD (DDT 31) souhaite des précisions concernant le prix plafond mis en place par la métropole de Montpellier.

Nabil ZOUARI (3M) apporte les éléments de réponse suivant : le prix plafond correspond à la redevance foncière perçue par l'organisme qui est en dessous de 1,3€/m². La métropole a la volonté de préserver le caractère social du BRS.

Sylvie CHAMVOUX (fondation pour le logement des défavorisés) souhaite des précisions sur le passage au statut de SCIC et la coopération possible des habitants.

Nabil ZOUARI (3M) indique que l'intérêt de la SCIC est effectivement d'intégrer à travers le fait coopératif, de nouveaux acteurs au fonctionnement de l'OFS, notamment les ménages utilisateurs.

Simone BASCOUL (CLCV) interroge le COL sur la composition familiale des logements puisqu'il a été annoncé une trentaine d'enfants, est-ce qu'il est prévu une mixité des profils ?

Maurand MESLE (COL) indique que dans ce programme en particulier au format participatif, il y a plus de grands logements mais le programme accueille aussi des seniors.

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

Bénédicte POPIN (DREAL) :

Suivi des programmations et financement - Parc Public

Rappel de l'objectif CRHH qui s'élève à 9 756 LLS. L'enquête de septembre donne des résultats encourageant pour la production LLS, notamment en PLAI : 3 336 logements. Ce résultat confirme la tendance observée au mois de juin.

A date, 21,4 % de l'objectif est engagé, soit 2 113 logements contre 12% en 2024. Il est à noter que le SIAP comporte un vivier très important de dossiers déposés par les bailleurs sociaux qui pourraient faire l'objet d'un agrément dans l'année.

Suivi des programmations et financement - Parc Privé - ANAH

Le dispositif MaPrimeRénov' a bénéficié d'une très forte dynamique en 2025. Les difficultés engendrées (fraude, hausse du nombre de devis et des délais d'instruction dans certains départements) ont entraîné une suspension de l'instruction des dossiers Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné du 23 juin au 1^{er} octobre.

La ré-ouverture est intervenue sous 2 conditions : seulement 13 000 nouveaux dossiers seront retenus sur le territoire national jusqu'à fin 2025, avec une instruction en 2026, et la cible des dossiers avec seulement les propriétaires très modestes.

Au 29 septembre, 67 % de la dotation 2025 a été engagée, soit 231 M€, pour un nombre de logements rénovés ou adaptés de 11 402. Pour rappel, en 2024, les engagements ont été de 136 M€. L'enquête de fin de gestion révèle le maintien de cette dynamique.

Echanges avec le bureau CRHH:

Gala BRIDIER (HSO) se félicite du nombre de dossiers dans SIAP, mais demande s'ils pourront tous être financés compte tenu du contexte.

Nicolas RASSON (DREAL) répond qu'une enveloppe complémentaire sera très prochainement sollicitée auprès du ministère compte tenu de l'état d'avancement de notre programmation et du potentiel d'agréments qui dépasse l'enveloppe allouée à l'Occitanie. Cette enveloppe complémentaire est liée au redéploiement d'autres régions.

Sylvie CHAMVOUX (fondation pour le logement des défavorisés) souhaite des précisions sur la répartition des 13 000 dossiers MaPrimeRénov' sur la région Occitanie.

Bénédicte POPIN (DREAL) répond que l'ANAH a proposé une répartition indicative par proratisation des objectifs du CRHH par territoire. Ce qui représente environ 1700 logements pour la région Occitanie. Néanmoins, la plateforme est nationale, donc il est impossible d'empêcher des dépôts supérieurs. Ces dossiers seront instruits en 2026, un rééquilibrage sera fait au moment de la programmation 2026.

Date du prochain bureau	Lieu
Mardi 4 novembre 2025 à 14h	Visioconférence et Présentiel DREAL Occitanie 1 place Emile BLOUIN 31500 Toulouse Salle E 1 - 065

Le directeur de l'aménagement

Nicolas RASSON