



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**COMPTE RENDU DU BUREAU CRHH DU 2 AVRIL 2024**

Le bureau du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) s'est réuni le mardi 2 avril 2024 à 14h en visioconférence.

<u>Collège 1</u>	<u>Collège 2</u>	<u>Collège 3</u>
FREYBURGER Sébastien, Région Occitanie FABRE Jean-Michel, Vice-président Département Haute-Garonne LE GOUET Bérangère, SICOVAL CALMELS Patricia, SICOVAL CAHUZAC Grégory, SERIGNE Sylla, Sète Agglo REZIGA Nacéra, Muretain Agglo ZOUARI Nabil, Montpellier Méditerranée Métropole BOURGEAIS Xavier, Nîmes Agglo RIVIERE Sylvie, Rodez Agglo BRAVO Marion, Perpignan Métropole	MAGNE François, Action Logement VENIEL LE NAVENNEC Sabine, HSO BRIDIER Galla, HSO	BAILLOT Mélanie, ADIL 31 SAINT LUC Thierry CAF TABERLY Emilie, URAHJ BASCOUL Simone, CLCV CHAMVOUX Sylvie, FAP

Autres participants / structures invitées :

RASSON Nicolas, DREAL Occitanie  
DELCAMP Juliette, DREAL Occitanie  
POPIN Bénédicte, DREAL Occitanie  
HIDALGO Kévin, DREAL Occitanie  
CERES Michel , DDT 32  
CARRERE Marie-José , DDT32LAKEHAL Aida, DDTM34  
RAMBAUD Albane , DDT31  
SAINT PIERRE Isabelle , DDT31  
GLEYZON Cécile , DREETS  
BARBIAN Pierre , CC Ténarèze  
LABEYRIE Nicolas, VP CC Ténarèze  
MAZUR Charlotte , Directrice financière, SCIP Gambetta

## **Ordre du jour :**

1. Présentation du bilan à 3 ans du PLUI-H de la communauté de communes de la Ténarèze (GERS). - pour information
2. Présentation du bilan de la délégation des aides à la pierre du conseil départemental de la Haute-Garonne – pour information
3. Présentation de la demande de transformation de SCP d’HLM en SCIC HLM de Gambetta Occitanie – pour avis
4. Présentation du bilan 2023 du fonds vert – pour information
5. Point sur le futur renouvellement de mandat des membres du CRHH – pour information
6. Point sur le Tour de France de l'ANAH à Toulouse – pour information
7. Point sur les groupes de travail Assises du Logement – pour information
8. Points divers

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

### **1/ Bilan à 3 ans du PLUI-H de la communauté de communes de la Ténarèze (GERS).**

La fiche de synthèse a été transmise en amont aux membres du bureau CRHH.

**Nicolas LABEYRIE, Vice-président au logement et cadre de vie, CC de la Ténarèze**  
**Pierre BARBIAN, CC de la Ténarèze**

Il ne s'agit d'un PLH volontaire. La Ténarèze est une communauté de communes rurale qui connaît une baisse de démographie et un vieillissement de sa population. Le bilan à trois ans montre des actions positives avec l'avancement de certains objectifs et la nécessité de poursuivre le travail sur d'autres en particulier : la problématique du logement des saisonniers très présente, le travail à poursuivre sur la sédentarisation des Gens du Voyage, l'expérimentation des permis de louer à étendre pour lutter contre l'habitat indigne. La CC engage également une réflexion sur les objectifs quantitatifs en proposant plus de moyens avec moins de dossiers pour un effet levier.

*Prise en compte des observations du CRHH lors de l'élaboration du PLUI-H :*

Le PLUIH a été dimensionné pour atteindre les objectifs fixés, notamment avec la prise en compte des espaces disponibles en zone U et du potentiel de vacant à reconquérir pour ensuite dimensionner les zones à urbaniser. Les données disponibles et la durée de 3 ans ne sont pas suffisantes pour pouvoir en évaluer les effets précisément. Cependant, au vu de l'analyse des autorisations d'urbanisme, on constate que la production de logements est conforme aux attentes avec une part importante sur la ville-centre et que la reconquête du bâti existant est bien représentée. Un travail prépondérant va être réalisé également en ce sens dans le cadre de la révision du PLUIH qui sera lancée en 2024 en lien avec l'objectif de « zéro artificialisation nette ».

### **Avis de la DDT du Gers:**

**Marie-José CARRERE**  
**Michel CERES**

La DDT rappelle qu'il s'agit d'un PLH volontaire et le seul du département à ce jour. La communauté de communes se donne les moyens notamment humains pour tenir ses objectifs. Il convient donc de saluer l'implication de la communauté de commune pour impulser une politique intercommunale coordonnée sur son territoire, via notamment la création du service unifié « urbanisme-logement » et les financements complémentaires aux aides de droit commun apportés par la collectivité dans le cadre des opérations programmées.

La DDT attire l'attention de la collectivité sur la nécessité de mener à bien la création de l'observatoire de l'habitat et du foncier prévu pour alimenter les PLH. Les conditions de mise en œuvre de ce dispositif d'observation ont été précisées par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (cf. III de l'art. L. 302-1 du CCH et décret n° 2022-1309 du 12/10/2022).

**Nicolas RASSON, DREAL Occitanie** salue le travail accompli qui est très encourageant pour la suite. Le bureau du CRHH suivra avec attention la prochaine étape de renouvellement du PLH dans 3 ans.

## 2/ Présentation du bilan de la 3ème convention de délégation des aides à la pierre du conseil départemental de la Haute-Garonne 2018-2023

**Jean-Michel FABRE, Vice-président du département de la Haute Garonne**

**Pascale CORBEL, Service Habitat, Département 31**

**Marie-Christine NEUMAN, Service Habitat, Département 31**

**Thomas GILIER, Service Habitat, Département 31**

La première délégation de convention remonte à 2006, le département a donc 18 ans d'expérience en termes de gestion des aides à la pierre. La feuille de route sur l'habitat et le logement est issue d'une démarche conjointe entre l'État et le département.

Le Plan Habitat 2020-2025 de la Haute-Garonne regroupe 3 documents cadres des politiques de l'habitat, du logement et de l'hébergement. Il s'agit d'une feuille de route pour les acteurs de l'habitat, du logement et de l'hébergement du département issue d'une démarche inédite de révision conjointe et partenariale du PDH, du PDALHPD et du SDAHGV.

Pour la période 2020 à 2025, le plan d'actions compte 25 mesures opérationnelles et un nouveau règlement d'intervention. L'objectif est double :

- Développer des solutions pour les besoins spécifiques de logement et d'hébergement des publics accompagnés par le Département
- Accompagner l'émergence d'un nouveau modèle des territoires, respectueux de l'environnement, sobre en énergie et en consommation en favorisant notamment les projets qui travaillent sur la revitalisation des villes et centre bourgs.

Le budget prévisionnel du Plan d'actions – acte 2 – 2020-2025 est de 113 M€ pour 6 ans (71,9 M€ sur fonds propres - 41 M€ sur fonds délégués par l'Etat et l'ANAH)

Le bilan de la 3ème convention 2018- 2023 :

- Pour le parc public :

99 % des objectifs réalisés (4 566 agréments délivrés) et 91% des objectifs réalisés (en tenant compte des annulations). À fin 2023 : 4 162 logements agréés sur la période 2018-2023, contre 6 038 sur la période 2012-2017 (-24%). Un équilibre maintenu : 35% de PLAI agréés (sur le total PLUS / PLAI). En 2023, on observe une chute des agréments en Haute-Garonne mais un maintien sur le territoire de délégation du Conseil Départemental.

La programmation globale est très ciblée sur les territoires situés en périphérie de l'agglomération toulousaine (PETR Pays Tolosan et Sud Toulousain) où les objectifs initiaux sont largement dépassés. Une programmation en dessous de l'objectif initial sur la Grande Agglomération Toulousaine, mais seulement 7 communes sont sur le territoire de DAP du Conseil Départemental. Des territoires plus ruraux, moins représentés (Comminges et Lauragais). On note une concentration des agréments dans le nord du département avec l'émergence d'une diffusion vers le Comminges le long de l'A64

- Pour le parc privé :

137 % des objectifs généraux réalisés 5 106 logements financés contre 2 653 sur la période 2012-2017 (+ 92%). Une dynamique portée essentiellement par la rénovation énergétique et l'adaptation des logements de propriétaires occupants. 108 M€ TTC de travaux générés pour 52 M€ engagés sur fonds ANAH (33,9M€ prévus dans la convention initiale) 8,5 M€ engagés sur fonds propres du Conseil Départemental. On observe un doublement des résultats pour l'adaptation de 2018 à 2023, un triplement pour la lutte contre l'habitat indigne (principalement concentré sur les logements locatifs conventionnés) de 2018 à 2023 et une dynamique de rénovation énergétique globale qui a connu un frein important en 2022

**Avis de la DDT Haute Garonne**  
**Isabelle SAINT PIERRE DDT31**

La DDT salue la collaboration très constructive entre la DDT et les services techniques du Département. Les éléments à retenir du bilan de la DAP 2018-2023, sur le parc public et le parc privé sont les suivants :

- Parc public

Le Département de la Haute-Garonne a globalement atteint ses objectifs de production de logements sociaux sur la période 2018-2023. Concernant les communes soumises à l'obligation SRU, on constate une baisse notable des agréments dans ces communes. Sur les 8 communes soumises au dispositif SRU, 2 communes sont carencées (La Salvetat-Saint-Gilles et Castelmaurou) depuis maintenant plusieurs triennaux et 3 communes (Fontenilles, Bouloc, Castelnaud-d'Estretfonds) ont rejoint le dispositif SRU en 2020. Le Département doit accentuer l'accompagnement de ces communes dans la production de logements locatifs sociaux.

Concernant l'accès social à la propriété, celle-ci peine à se développer mais doit être encouragée. Concernant les publics spécifiques, peu de projets d'hébergement ont été mis en œuvre et aucun PLAI structure et PLAI adapté n'ont pas été mobilisés. La révision en cours du plan Habitat et le renouvellement de la DAP constituent une opportunité pour réinterroger la problématique de l'hébergement spécifique.

- Parc privé

Le Département a atteint et dépassé ses objectifs en matière de rénovation énergétique et d'adaptation des logements de propriétaires occupants, avec un peu plus de 4800 logements financés sur la période 2018-2023. Le point très positif est que le Département a lancé une réelle dynamique en matière de revitalisation des centres bourgs des communes PVD ou situées dans un périmètre ORT. Le Département doit poursuivre ses interventions techniques et financières en faveur de la rénovation des copropriétés. En particulier concernant les petites copropriétés en centre ancien, en écho avec les évolutions récentes de la réglementation de l'Anah. L'effort du Département en matière de lutte contre l'habitat indigne doit se poursuivre.

En conclusion, le Département fait preuve d'un niveau d'engagement fort, et met en œuvre une politique volontariste en matière d'habitat. La DDT cite quelques points qui doivent guider les réflexions dans le cadre de la révision du Plan Habitat en cours, et de l'élaboration de la nouvelle convention de DAP 2024-2029 :

- Le foncier constitue un axe important à travailler, en cohérence avec l'objectif de sobriété, d'aménagement durable et équilibré du territoire portée par l'État et le Département.
- L'effort de production de logements sociaux doit se poursuivre, dans un contexte de forte tension sur la demande de logement social. La réhabilitation des logements, dont les logements sociaux, constitue un enjeu majeur de la politique de l'habitat. S'agissant des publics spécifiques, il serait intéressant d'examiner, en lien avec des EPCI volontaires, les besoins en logement des personnes précaires âgées et/ou en perte d'autonomie, et d'évaluer l'opportunité d'initier, lorsqu'un besoin est avéré, des opérations spécifiques du type logements foyers « habitat inclusif ».
- S'agissant du parc privé, les dynamiques engagées en matière de rénovation énergétique et de revitalisation des centres bourg doivent se poursuivre, ainsi que les efforts en matière de LHI. Les actions de repérage et d'accompagnement des copropriétés en difficulté constituent un axe à développer. Enfin, un chantier important nous attend collectivement concernant la rénovation de l'habitat : la nouvelle contractualisation unique entre l'ANAH et les territoires à venir, en 2025.

**Échanges avec le bureau :**

**Simone BASCOUL, CLCV**, souhaite comprendre pourquoi les actions ont eu plus d'impact dans le nord du département.

**Jean-Michel FABRE, Vice-président du département de la Haute Garonne**, explique que le nord du département de la Haute Garonne est en fort développement économique et démographique. Cette forte dynamique est intéressante mais elle pose des problématiques liées à la tension sur le logement et les modes de production.

**Nicolas RASSON, DREAL Occitanie**, remercie le conseil départemental de la Haute-Garonne, pour le bilan de la DAP 2018-2023, de grande qualité et le travail accompli depuis de nombreuses années par le département en matière de logement et d'habitat.

### **3/ Présentation de la demande de transformation de SCP d'HLM en SCIC HLM de Gambetta Occitanie - *Pour avis***

#### **Charlotte MAZUR directrice juridique de la SCP HLM**

Elle rappelle que la Société a été constituée sous statut de Société coopérative de production d'Hlm. Elle a commencé son activité en 1970 en région parisienne dans un premier temps. Elle a alors été immatriculée sous la dénomination sociale « L'HABITAT COMMUNAUTAIRE ACCESSION ». Par arrêté ministériel du 16 décembre 2016, la SCP d'HLM « L'HABITAT COMMUNAUTAIRE ACCESSION » renommée « GAMBETTA OCCITANIE » a été autorisée à transférer son siège social de Paris à Montpellier et à exercer son activité sur le territoire de la région Occitanie. La société GAMBETTA OCCITANIE appartient au groupe GAMBETTA.

Le Groupe Gambetta est un promoteur immobilier coopératif présent dans six régions : Pays de la Loire, Centre-Val de Loire, Île-de-France, Provence Alpes-Côte d'Azur, Occitanie, Rhône-Alpes. Acteur de l'Economie Sociale et Solidaire, le Groupe agit sur trois domaines de la construction immobilière : accession libre, accession abordable et locatif social. L'Assemblée Générale Mixte du 22 juin 2023 a approuvé la transformation de la SCP d'HLM GAMBETTA OCCITANIE en Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'Habitations à Loyer Modéré (SCIC HLM), sous la condition suspensive de l'agrément prévu par l'article L 422-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'objectif de la transformation de la Société en SCIC HLM est de permettre d'avoir une gouvernance souple et d'autoriser une meilleure implication des acteurs en raison de leur fonction, de répondre aux remarques formulées par l'ARECOOP, de mettre en cohérence sa gouvernance avec celle des autres sociétés du groupe GAMBETTA qui sont des SCIC d'HLM.

Les différents collèges d'associés seront représentés au sein du Conseil d'Administration. Afin de répondre aux nouveaux enjeux de développement de la société et de rendre les bénéficiaires/utilisateurs des services de la coopérative parties prenantes de ce projet, il leur est systématiquement proposé d'acquérir une part sociale. Ils seront ainsi convoqués aux assemblées générales et pourront participer à la prise de décisions relevant de leurs compétences. En décembre 2023, lors de la livraison de l'opération de Saint Etienne de Tulmont (82), huit accédants ont souhaité souscrire une part sociale au capital de la société. Parallèlement, la commune de Saint Etienne de Tulmont était entrée au capital de la société en septembre 2023. D'autres partenaires pourraient prochainement faire de même

#### **Échanges avec le bureau :**

**Sabine VENIEL LE NAVENNEC, HSO**, demande quel est l'actionnaire majoritaire du groupe et si des partenariats avec les acteurs locaux en Occitanie sont prévus.

**Charlotte MAZUR directrice juridique de la SCP HLM**, indique que la SCIC HLM maison mère du groupe est l'actionnaire majoritaire. Il n'y a pas encore de partenariat local mais c'est en cours de construction.

**Nabil ZOUARI, Montpellier Méditerranée Métropole** : interroge la procédure qui permet à une SCIC de participer à une autre SCIC. Est-ce qu'il y a un risque de perte de lisibilité dans la gouvernance ?

**Charlotte MAZUR directrice juridique de la SCP HLM** répond que l'organisation en SCIC est guidée par le fait que les SCIC ont des compétences territoriales, il est demandé aujourd'hui de régionaliser chaque structure.

**Simone BASCOUL, CLCV** souhaite des explications sur les pourcentages présentés et connaître le statut des habitants.

**Charlotte MAZUR directrice juridique de la SCP HLM** précise que les chiffres correspondent à ce que la SCIC détient. La production est pour l'instant exclusivement en PSLA, les habitants sont donc des acquéreurs propriétaires.

**François MAGNE Action logement** souhaite connaître le patrimoine en locatif social en Occitanie de la SCIC.

**Charlotte MAZUR directrice juridique de la SCP HLM** précise que la SCIC ne dispose pas de logements locatifs en Occitanie, elle se fixe uniquement des objectifs en accession sociale.

**Sabine VENIEL LE NAVENNEC, HSO** questionne le choix de Toulouse alors que le siège est initialement à Montpellier.

**Charlotte MAZUR directrice juridique de la SCP HLM** évoque la stratégie du groupe qui cible un développement immobilier à Toulouse.

La demande de transformation de SCP d'HLM en SCIC HLM de Gambetta Occitanie est soumise au vote du bureau

**Délibérations :**

Ne prend pas part :

Contre :

Abstention : Simone BASCOUL, CLCV

**Avis du CRHH:**

Le bureau du CRHH émet un avis favorable à la transformation de SCP d'HLM en SCIC HLM de Gambetta Occitanie.

**4/ Présentation du bilan 2023 du fonds vert**

**Juliette DELCAMP, DREAL Occitanie** présente le bilan du Fonds vert-recyclage foncier en 2023 en Occitanie. Les dépenses éligibles sont les études, les acquisitions foncières, les travaux de démolition ou déconstruction, de dépollution, les travaux de réhabilitation de bâtiment, de restauration écologique des sols (notamment aux fins de renaturation) et les travaux d'aménagement.

Pour 2023 : 85 dossiers lauréats 35 M€ de subventions 74 ha de friches réhabilités. Cela représente également 919 logements créés, dont 645 logements sociaux (70%)

Les opérations de réinvestissement urbain : 28 opérations de moins de 10 logements, 12 opérations de 10 à 20 logements, 7 opérations de 20 à 50 logements, 4 opérations de plus de 50 logements (407 logements)

**Échanges avec le bureau :**

**Nabil ZOUARI, Montpellier Méditerranée Métropole** interroge sur le déploiement et le montant du Fonds vert pour 2024.

**Juliette DELCAMP, DREAL Occitanie** précise le calendrier qui se fait par levée de dossier à des dates précises dans l'année pour éviter l'effet au fil de l'eau. La première levée est début février puis en avril, juillet et octobre. Pour le budget, il devrait être équivalent à celui de 2023 soit environ 35M€.

**Nicolas RASSON, DREAL Occitanie** incite au dépôt des dossiers, le fonds vert est un réel effet levier pour les opérations de logement.

## 5/ Point sur le futur renouvellement de mandat des membres du CRHH

**Bénédicte POPIN, DREAL Occitanie** rappelle que les membres du CRHH doivent être renouvelés cette année comme évoqué au précédent bureau et au CRHH plénier. Les membres du CRHH, répartis en trois collèges, sont nommés pour 6 ans. Le dernier arrêté de nomination en Occitanie a été pris en 2018, il est donc nécessaire de le renouveler. Ce renouvellement nécessite un temps de concertation en particulier avec les membres des collèges 2 (professionnels du logement) et 3 (associations).

Ce temps de concertation débutera au cours du mois d'avril avec l'envoi d'un mail à tous les membres du CRHH pour connaître leur intention de rester membres, de se retirer ou de proposer un autre membre. Le résultat de cette concertation sera présenté au bureau de septembre et l'arrêté sera pris par la suite. Le bureau sera également renouvelé suite à ces nouvelles nominations.

### Échanges avec le bureau :

**François MAGNE, Action logement** indique le groupe Action logement dispose en interne de procédures de désignation, il y aura donc besoin de savoir si Action logement est reconduit et sur quelle base pour pouvoir désigner les personnes qui représenteront la structure.

**Bénédicte POPIN, DREAL Occitanie** précise que lors de la consultation en avril il sera également demandé de proposer les membres pour les collèges qui sont nominatifs.

**Nicolas RASSON, DREAL Occitanie** rappelle également que, depuis 2028 les structures ont évolué dans leur périmètre et nom avec des fusions notamment.

**Sabine VENIEL LE NAVENNEC, HSO** demande si ce renouvellement concerne également le renouvellement de la coprésidence du CRHH.

**Bénédicte POPIN, DREAL Occitanie** précise que les deux démarches sont distinctes, l'arrêté ne précise pas la structure coprésidente qui est nommée pour deux ans. Néanmoins, le mandat de la co-présidence du CRHH avec un membre élu du premier collège (collectivités) se termine fin 2024. Les deux démarches seront donc menées en parallèle sur l'année.

## 6/ Point sur le Tour de France de l'ANAH à Toulouse

**Nicolas RASSON, DREAL Occitanie** informe de la venue le 22 mars dernier de Valérie MANCRET-TAYLOR, directrice générale de l'ANAH à Toulouse. L'objectif de la réunion était de présenter les évolutions des aides l'ANAH en 2024 et le pacte territorial. La volonté de poursuivre le service public anime ces pactes avec une souplesse pour s'adapter aux territoires. La matinée a réuni les délégataires et les DDT, et l'après-midi élargie au réseau France Rénov'. La journée a réuni environ 160 participants.

## 7/ Point sur les groupes de travail Assises du Logement

**Bénédicte POPIN, DREAL Occitanie** propose un point d'information sur les groupes de travail suite aux Assises régionales du logement. Les quatre groupes se sont déjà réunis déjà une fois pour proposer des pistes d'actions et fin mars-début avril les groupes se sont réunis à nouveau pour approfondir les actions. Des visioconférences sont ensuite prévues pour finaliser les priorités et finaliser le plan d'action qui sera présenté aux assises du 3 juillet. Le CRHH plénier a également permis de présenter le travail de chaque groupe de manière transversale.

**Mélanie BAILLOT, ADIL31** demande comment disposer des comptes-rendus des groupes de travail. Plusieurs personnes de la structure participent aux différents groupes.

**Bénédicte POPIN, DREAL Occitanie** indique que les comptes-rendus sont disponibles sur la plateforme OSMOSE dédiée. Ils seront également envoyés par mail avec les invitations des groupes.

## 8/ Point divers

**Bénédicte POPIN, DREAL Occitanie** précise que le zonage ABC des communes est prévue d'être revu avec 800 nouvelles communes. Pour l'instant, la liste n'est pas encore diffusée. Le préfet de région devra donner son avis et le bureau du CRHH sera concerté en mai sur la proposition.

**François Magne , Action logement** informe du lancement d'une garantie pour les bailleurs sur les prêts logement intermédiaire, dans le cadre du pacte pour le logement intermédiaire signé le 20 mars avec le gouvernement. Il est prévu dans ce cadre le lancement d'un AMI fin avril.

**Sabine VENIEL LE NAVENNEC, HSO** souhaite attirer l'attention sur la nécessité d'engager l'information sur la circulaire rénovation énergétique auprès des bailleurs. Il y a une nécessité de sensibiliser et informer sur ces dispositifs (notamment le cahier des charges), il y a une attente de la part de certain bailleurs. L'initiative pourrait être régionale.

**Nicolas RASSON, DREAL Occitanie**, rappelle que les annonces sont très récentes, la DREAL échangera avec HSO pour organiser cette information.

Dates	Lieux
<b>Mardi 14 mai 2024</b> <i>Bureau</i>	Visio

**Le Directeur de l'Aménagement  
de la DREAL Occitanie**

**Nicolas RASSON**