



PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMPTE RENDU DU BUREAU CRHH DU 8 OCTOBRE 2024

Le bureau du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) s'est réuni le mardi 8 octobre 2024 à 14h en visioconférence sous la présidence d'Isabelle RIGAUD, cheffe du département Habitat-logement à la DREAL Occitanie.

Collège 1	Collège 2	Collège 3
VAN DEN BROECK, Anne, CD34 FREYBURGER Sébastien, Région CAHUZAC Grégory, CD31 CALL Vanessa, PMM BRAVO Marion, PMM SYLLA Sérigne, Sète Agglo PREVOST Virginie, CABM PLANTIER CABM AUDOYNAUD Francine, CD 82 REZIGA Nacera, MURETAIN JOULIE Martine, CA Grand Montauban ZOUARI Nabil, 3M	VENIEL LE NAVENNEC Sabine, HSO BRIDIER Galla, HSO MAGNE François, Action Logement SEMINEL Nicolas, Banque des Territoires	BAILLOT Mélanie, ADIL 31 TABERLY Emilie, URHAJ PONTIER Marc, FAS

Autres participants / structures invitées :

RIGAUD Isabelle, DREAL Occitanie
POPIN Bénédicte, DREAL Occitanie
HIDALGO Kévin, DREAL Occitanie
GERARDI Arnaud, DREAL Occitanie

AZAIS Johanna, DREETS

AUSSILLOUS Charlotte, DDT31,
JORY Isabelle, DDTM66
DONNET Chritophe, DDT48
SISTACH Yann, DDTM30

ALBERT Isabelle, OFS ACM
SOW Mahamane, OFS 3M
MARCHAL Pierre, OFS Occitalys
CAVAILLON Michel, OFS Un toit pour tous
BESANCON Thierry, OPH 31
FOUILLET Marie-Valentine, EPFL de Montauban

Ordre du jour :

- 1/ Bilan annuel régional des OFS – pour information
- 2/ Bilan EPFL de Montauban – pour information
- 4/ Programmations 2024 parc public et parc privé (ANAH) – pour information
- 4/ Renouvellement de mandature des membres du CRHH – pour information,
- 5/ Assises du logement et plan d'action - pour information,
- 6/ Points divers – pour information.

Les documents présentés en séance sont consultables sur le site internet de la DREAL Occitanie.
<https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/bureau-crhh-mardi-10-septembre-2024-a26658.html>

1/ Bilan 2023 des Organismes de Foncier Solidaire d'Occitanie

Kévin HIDALGO, DREAL Occitanie, présente le bilan régional 2023. 18 OFS sont aujourd'hui agréés en Occitanie. Au total, 98 logements ont été livrés en Haute-Garonne, sur des communes soumises à l'obligation SRU, par 2 OFS : Occitalys Foncier et le Col.

Mahamane SOW, OFS 3M, indique que l'OFS métropolitain a été agréé en 2022. Le marché est très tendu sur la métropole, aussi les acquéreurs viennent majoritairement du parc privé. Le PLUI sera arrêté prochainement et permettra de développer plus de logement en bail réel solidaire (BRS). La feuille de route de la Métropole prévoit la réalisation de 4000 logements BRS sur les 10 ans à venir, 500 à 700 les premières années, notamment en ZAC, mais aussi en préemption dans l'existant (exemple de l'immeuble préempté aux Arceaux). Pour la typologie des logements, 25% sont des T2 et 75% de logements familiaux.

Au départ, au moment de la commercialisation, des inquiétudes sont formulées au sujet de l'absence de pleine propriété et à propos de l'aspect non spéculatif, mais au final, beaucoup de demandes se concrétisent. A date, 350 logements sont commercialisés.

88% des acquéreurs sont sous les plafonds HLM, donc à défaut de desserrer le parc, le BRS desserre la demande. 86% des acquéreurs bénéficient du PTZ et disposent d'un apport à partir de 25 000€, il s'agit donc de ménages qui sont dans une démarche d'acquisition.

Isabelle ALBERT, OFS ACM Habitat, informe que la SAC Altemed a pour objectif de passer progressivement du PSLA au BRS. Il n'y a pas concurrence entre les 2 OFS métropolitain, ACM souhaite également sortir de la métropole.

En cours de livraison : 11 logements à Castelnau le Lez. A date, 231 logements sont en cours de commercialisation et 11 opérations sont prévues. La redevance foncière est de 1,3€/m². Pour le programme EUREKA à Castelnau-le-Lez, les acquéreurs sont majoritairement des locataires du parc social, ceci étant sans doute lié à la commercialisation par ACM. On compte 60% de familles monoparentales.

Les difficultés principales rencontrées par l'OFS au démarrage : la méconnaissance des partenaires bancaires et la difficulté d'accès aux prêts.

Mahamane SOW, OFS 3M, confirme les difficultés avec les banques au départ, mais informe qu'aujourd'hui 4 banques accompagnent le dispositif.

Pierre MARCHAL, OFS Occitalys, indique que l'OFS est une plateforme au service des bailleurs sociaux et des collectivités pour développer le BRS en Occitanie. Son statut est une SCIC (Société

Coopérative d'Intérêt Collectif) par actions simplifiées qui regroupe 8 bailleurs sociaux dont le groupe fondateur la SA Les Chalets. Les programmes de logement sont dans le diffus. L'OFS a également expérimenté le BRS en zone tendue, à la demande du département des Hautes-Pyrénées, à Saint-Lary-Soulan, où 19 logements en BRS vont être commercialisés. Ce territoire compte nombre de logements touristiques et de résidences secondaires, d'où des prix élevés. Élément facilitant, la Banque des Territoires a ouvert le prêt BRS dans toutes les zones et notamment en zone C.

L'expérience montre que le BRS ne bloque pas les mobilités professionnelles puisque 4 logements ont été revendus dès la première année. L'OFS va se pencher sur les profils des acquéreurs notamment en comparant avec le PSLA, qui a priori attire plutôt des ménages issus du parc social. Avec la crise de l'accession depuis 2020, il y avait moins de réticences vis à vis du BRS, mais elles commencent à réapparaître aujourd'hui. Il demeure un besoin d'expliquer et de communiquer sur le produit pour rassurer.

Echanges avec le bureau

Nacera REZIGA, MURETAIN Agglo, demande s'il existe des territoires plus favorables que d'autres pour produire du BRS, au-delà de la volonté politique.

Pierre MARCHAL, OFS Occitalys, répond qu'il y a un mécanisme financier : plus le foncier est élevé, plus le BRS est bénéfique pour les acquéreurs.

Mahamane SOW, OFS 3M, ajoute qu'il existe mécaniquement plus de décote en zone tendue, du coup l'OFS a moins d'appétence à aller sur les zones moins tendues.

Isabelle ALBERT, OFS ACM, précise que les communes doivent être convaincues. Le bailleur garde le PSLA en outils d'accession, car il est complémentaire sur certains secteurs.

Charlotte AUSSILLOUS, DDT31, questionne sur les différences de mode de production du BRS entre les métropoles de Montpellier et Toulouse : d'un côté ZAC, de l'autre diffus.

Mahamane SOW, OFS 3M, répond qu'à Montpellier il existe une tradition de maîtrise de l'aménagement, notamment en ZAC. Néanmoins, 30% des BRS sont réalisés dans le diffus.

Isabelle ALBERT, OFS ACM, ajoute que l'OFS travaille avec Altemed, l'aménageur, ce qui explique aussi les implantations en ZAC.

Michel CAVAILLON, OFS « Un toit pour tous », précise qu'il travaille aussi avec les promoteurs dans les programmes en cours et pas qu'avec des bailleurs sociaux.

Nicolas SEMINEL, Banque des Territoires, indique que le financement par le prêt GAIA a élargi le BRS à la zone C, comme évoqué mais la mise en route demeure compliquée.

2/ Bilan de l'Etablissement Public Foncier Local de Montauban

Marie-Valentine FOUILLET, EPFL de Montauban, présente le bilan annuel de l'EPFL. Le périmètre de travail s'effectue à l'échelle de 22 communes. Elle indique la réalisation de 5 acquisitions en 2023 pour 860 000€, conformément aux axes d'intervention du Plan Pluriannuel d'Intervention, et de 3 cessions effectuées, dont 2 pour du logement et 1 pour un projet économique.

Echanges avec le bureau

Bénédicte POPIN, DREAL, demande si l'EPFL effectue un travail particulier avec les communes SRU du Grand Montauban.

Marie-Valentine FOULET, EPFL Montauban, précise qu'il existe une prise de conscience récente, le travail est en cours, notamment à l'initiative de la DDT 82. Ce sujet sera évoqué au prochain CA de novembre.

3/ Congrès USH - retour HSO

Sabine VENIEL-LE NAVENNEC, HSO, fait un point sur le congrès USH. Elle indique que 25 000 visiteurs étaient présents à Montpellier pour le congrès soit plus que l'édition précédente à Nantes. Ce 84ème congrès était placé sous le signe de l'innovation. Habitat Social en Occitanie tenait un stand pour témoigner de ce qu'est le logement social en Occitanie, et proposer un espace de débat et d'échanges.

Les enjeux réaffirmés par la profession sont :

- le besoin d'une ambition politique,
- une alerte sur la baisse de la programmation alors que le secteur du logement social est pourtant un investisseur de long terme.

Les bailleurs ont également alerté sur les enjeux financiers : l'ambition nécessite des moyens (baisse de la TVA, suppression de la RLS, hausse du taux du livret A...)

La demande principale adressée à la ministre est de réinvestir la question du logement, et notamment du logement social, qui crée des emplois et améliore le pouvoir d'achat des ménages. Pour revenir sur le BRS, celui-ci participe de l'innovation en proposant un parcours résidentiel diversifié.

4/ Programmers 2024 parc public (LLS) et parc privé (ANAH)

Isabelle RIGAUD, DREAL, présente l'état des programmes :

- Pour le parc public : 1135 logements sont agréés à date soit 12% de la programmation du CRHH. Le système d'information des aides à la pierre comptabilise environ 9000 logements qui pourraient potentiellement être agréés d'ici la fin de l'année. Concernant la rénovation, le gel budgétaire de fin août a fortement impacté la dynamique, seuls 44% des crédits ont pu être engagés, soit 8,9 M€.
- Pour le parc privé : 136 M€ sont engagés à date. On note une forte progression par rapport à l'année dernière du nombre de dossiers MaPrimeAdapt' (adaptation des logements à la perte d'autonomie) et une forte augmentation des subventions MaPrimeRénov' – Parcours Accompagné (rénovations d'ampleur), on observe donc une forte dynamique.

5/ Point sur le renouvellement de mandature des membres du CRHH

Kévin HIDALGO, DREAL, expose les retours pour le renouvellement de mandature des membres du CRHH. Les courriels sont partis début septembre afin de recueillir l'avis des membres des différents collèges quant au renouvellement de leur mandature au sein des instances du CRHH.

Les membres du 1^{er} collège étaient invités également à proposer leur candidature à la co-présidence du CRHH car le mandat de deux ans de Marie PIQUE (VP Région) arrive à échéance en cette fin d'année 2024. Les réponses ont été retournées pour le vendredi 4 octobre. Une seule candidature a été reçue, celle de Marie PIQUE pour renouveler la co-présidence de la Région. **L'élection pour la co-président(e) se tiendra lors du bureau CRHH à Bizanet (Aude), le 14 novembre.**

Pour les autres collèges, il y a un retour de plus de la moitié des membres. A noter, il convient de bien préciser le suppléant.

Echanges avec le bureau

Sabine VENIEL-LE NAVENNEC, HSO, souhaite connaître les modalités de vote, pour les collectivités qui devront voter. Elle demande s'il s'agit d'une désignation ou d'un vote.

Bénédicte POPIN, DREAL, précise qu'il s'agit bien d'une élection pour la co-présidence mais d'une nomination pour les autres collèges. En effet, les membres du collège 1 sont membres de droit, les membres des deux autres collèges sont désignés par le préfet par arrêté après consultation.

Kévin HIDALGO, DREAL, précisera les modalités de vote au plus tôt.

6/ Assises du logement et plan d'action

Bénédicte POPIN, DREAL informe que le travail se poursuit autour du plan d'action pour le logement, issu des Assises régionales du logement. Les derniers groupes de travail se sont réunis les 23 septembre et 7 octobre dernier 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. **Les prochaines assises se tiendront le jeudi 19 décembre 2024 au Diagora à LABEGE (31).**

Johanna AZAIS, DREETS, témoigne de sa participation aux ateliers du 7 octobre. Elle précise que la démarche est très intéressante, avec des acteurs diversifiés. Il y a une articulation avec les PDALHPD à prévoir.

7/ Points divers

Sabine VENIEL LE NAVENNEC, HSO, alerte sur le changement de prestataire sur le SNE. Elle évoque également les difficultés à produire du LLS dans les quartiers en QPV et demande qu'une approche au cas par cas soit possible.

Bénédicte POPIN, DREAL, précise que la doctrine sur les dérogations en QPV présentée en début d'année au bureau CRHH visait à permettre cette analyse au cas par cas par les collectivités. Il est également prévu un bilan annuel à présenter en CRHH. La doctrine sera rediffusée pour information aux bailleurs.

Date prochain bureau	Lieux
Jeudi 14 novembre journée	Bizanet, Aude

La cheffe de département
Habitat Logement

Isabelle RIGAUD