



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Compte-rendu du CRHH Plénier
Jeudi 27 mars 2025
Amphi Toulouse Garonne - Toulouse**

Coprésidence

- M Pierre-André DURAND, préfet de la Région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne
- Mme Marie PIQUÉ, conseillère de la Région Occitanie

Membres du collège 1

Région

* **Mme Marie PIQUÉ**, Conseillère de la Région Occitanie
M Sébastien FREYBURGER, Région Occitanie
Mme Ingrid MAMPOUMA, Région Occitanie
Mme Géraldine GUND, Région Occitanie

Départements

* **M Jean-Michel FABRE**, Vice-président
Département Haute-Garonne
Mme Marie-Christine NEUMAN, Département Haute-Garonne
Mme Noëlle ROUCAN, Département Haute-Garonne
Mme Constance PUPAT, Département Ariège
M Nicolas DA-RE, Département Lot
Mme Lucie JEAN, Département Aude
Mme Marion OLLIER, Département Aveyron
Mme Mélanie PASTUREL, Département Haute-Garonne
Mme Cécile GIBERT, Département Haute-Garonne
Mme Sandrine GRANGER, Département Lot
* **Mme Virginie FIRMIN**, Département Aveyron

EPCI

* **Mme Claudine VASSAS-MEJRI**, Vice-présidente
Montpellier Méditerranée Métropole
M Bruno LEROY, Montpellier Méditerranée Métropole
M Thierry CHAUMIER, Toulouse Métropole
M Mattieu BOUSQUET, CA Béziers Méditerranée
M Denis LEMANCEAU, CA Béziers Méditerranée
Mme Hélène CABAR, CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées
Mr Marc FRANCHI, CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées
* **M Pablo ARCE**, Vice-président CA SICOVAL
Mme Bérengère LE GOUET, CA SICOVAL
Mme Valérie VIGNAU, SICOVAL
Mme Catherine GAVEN, SICOVAL
Mme Floriane VALETTE, CA Carcassonne Agglo
M Vincent GERMA, CA Muretain Agglomération
Mme Nacéra REZIGA, Muretain Agglomération
Mme Marine BODENANT, CA Hérault Méditerranée
Mme Gaëlle HOAREAU, CA Hérault Méditerranée
M Xavier BOURGEOIS, CA Nîmes Métropole
Mme Dorothée CHARIGNON, CA Perpignan Méditerranée Métropole
M Sérigne SYLLA, Sète agglomération
Mme Marie-Hélène SERMENT, Sète Agglomération
Mme Aurore SAUREL, Sète Agglomération
M Daniel ESTEVE, CA Rodez Agglomération
Mme Sandrine MARTINEZ, Lunel Agglomération
Mme Vanessa CALL, Perpignan Métropole
Mme Dorothée CHARIGNON, Perpignan

Mme Carine FIEU, CA Castres-Mazamet Mme Emilie KERNINON, CA Castres-Mazamet Mme Sophie RAYNAL, CA du Grand Cahors Mme Sophie GOMEZ, CA du Grand Cahors Mme Nora BEN MOHAMED, CA Grand Montauban M Nicolas VENOUX, CA Grand Narbonne Mme Stéphanie THIAPELLO, CA Grand Narbonne	Métropole M Nicolas TOMASI, Ville de Montauban
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------

* **élus**

Membres du collège 2	
M Michel CALVO, Président Habitat Social en Occitanie (URHLM) / ACM Habitat M Jean-Michel FABRE, VP Habitat Social en Occitanie (URHLM) Mme Sabine VENIEL-LE NAVENNEC, Directrice Habitat Social en Occitanie (URHLM) Mme Galla BRIDIER, Directrice adjointe Habitat Social en Occitanie (URHLM) Mme Clémence BOUZAT, Habitat Social en Occitanie (URHLM) Mme Lise DEL TEDESCO, CAPEB Mme Dominique FROMENT, CROUS Toulouse M Marc VIGNIERES, EPFL Grand Toulouse M Jean-Baptiste CRAMPES, UNAM M Jean-Pierre LHERM, Fédération des Banques	M François MAGNE, Directeur régional Action Logement Mme Nicolas SEMINEL, Banque des Territoires Mme Séréna HALLALI, EPFO Mme Camille NUNES, FFB Occitanie M Fabrice LAROCHE, CROUS Perpignan M Robert BATIGNE, ARCMSA M José Luis SANCHEZ, AUAT M Félix CLAUDE, AUAT M Gérard ALAZARD, SOLIHA M Guy DURAND, FFB M Thierry SAINT-LUC, CAF

Membres du collège 3	
Mme Sylvie CHAMVOUX, Directrice régionale Fondation pour le logement des défavorisés M Yves GAVALDA, Fondation pour le logement des défavorisés Mme Pauline GAZAVE, FAPIL M Eric FINE, FAPIL Mme Mélanie BAILLOT, ADIL31 Mme Emilie TABERLY, URAHJ Mme Laura BOUBON, URAHJ M Romain MEJEAN, URAHJ Mme Simone BASCOUL, CLCV M Jean-Louis DILLINGER, CNL Mme Pauline GAZAVE, FAPIL	Mme Anne-Claire HOCHEDDEL, FAS Occitanie Mme Virginie MATTEONI, FAS Occitanie M Marc PONTIER, FAS Occitanie Mme Michèle RAYMOND-ESTAGER, AFOC 31 Mme Nolwenn RIVIERE, URIOPSS Mr Christophe JOSIEN, SIAO Mme Marie OUKHEMANOU, CCAS/SIAO M Francis DUCOUCUT, Croix Rouge M Jean-François BOULLERY, CRPA Mme Odet GODEFROY, CRPA M Eric FINE, FAPIL M Michel MERCADIE, HTC Mme Anne-Claire HOCHEDDEL, FAS M Olivier DUPUY, UNAFO M André DUCOURNAU, URIOPSS

Autres participants / structures invitées :	
<p>Mme Rachel PUECHBERTY, Directrice adjointe DREAL Occitanie</p> <p>M Nicolas RASSON, Directeur de l'aménagement DREAL Occitanie</p> <p>Mme Juliette DELCAMP, Directrice adjointe de l'aménagement, DREAL Occitanie</p> <p>Mme Bénédicte POPIN, Cheffe de département Habitat-Logement, DA-DREAL Occitanie</p> <p>Mme Isabelle CASTAGNEDE, DHL, DREAL Occitanie</p> <p>M Luciano COUPAN, DHL, DREAL Occitanie</p> <p>Mme Naïma EL KHAMKHOUMI, DHL, DREAL Occitanie</p> <p>M Kévin HIDALGO, DHL, DREAL Occitanie</p> <p>Mme Mauricette NADAL, DHL, DREAL Occitanie</p> <p>M Franck PITEL, DHL, DREAL Occitanie</p> <p>Clara MANDARON, DHL, DREAL Occitanie</p> <p>Laurie PEREIRA-SILVA, DHL, DREAL Occitanie</p> <p>M Régis CORNUT, Directeur Adjoint DREETS Occitanie</p> <p>Mme Johanna AZAIS, DREETS Occitanie</p> <p>M Eric PELISSON, Commissaire à la lutte contre la pauvreté,</p> <p>Mme Héloïse DUCHESNE, SGAR</p> <p>Mme Hélène MOREL, SGAR</p> <p>Mme Laure PAGES, SGAR</p>	<p>Mr François DUQUESNE, DDT Tarn et Garonne</p> <p>Mme Isabelle CHARDONNET-BARY, DDT Tarn et Garonne</p> <p>Mme Annie AGUILA GARY, DDT Tarn et Garonne</p> <p>M Didier POULHES, DDT Tarn et Garonne</p> <p>M Pierre-Jean L'HORSET, DDT Aude</p> <p>M Bruno GOURMAUD, DDTM Gard</p> <p>Mme Laurine BARTHES, DDTM Gard</p> <p>Mme Lucie MILLON, DDT Gard</p> <p>Mme Isabelle JORY, DDT (M) Pyrénées Orientales</p> <p>M Brice LEON, DDT(M) Pyrénées Orientales</p> <p>M David PICHOT, DDT Haute-Garonne</p> <p>Mme Sophie MATEU, DDT Haute-Garonne</p> <p>M David BRUNEL, DDT Haute Garonne</p> <p>M Alexandre BERGE, DDT Aveyron</p> <p>M Christophe Antoine, DDT Tarn</p> <p>M Daniel BARRERE, DDT Tarn</p> <p>Mme Juliette FILLEAU, DDT Ariège</p> <p>M Stéphane DROUET, DDETS Pyrénées-Orientales</p> <p>M Tristan RUIZ, BE Adéquation</p>

<p>Ouverture de la séance</p> <p>Introduction</p> <p>10h00</p>

- **Marie PIQUÉ - conseillère régionale région Occitanie, coprésidente du CRHH**

Mme Marie PIQUÉ, conseillère régionale, coprésidente du CRHH, affirme l'enjeu d'un accès au logement pour tous précisant que la crise actuelle ne se limite pas aux grandes agglomérations, tous les territoires, métropoles, territoires ruraux et littoraux, sont touchés. Le logement est également un enjeu de développement économique et de services publics, car le manque de logement social freine le recrutement de salariés. Enfin, ces difficultés d'accès au logement touchent également l'hébergement d'urgence.

Les besoins sont massifs mais les réponses restent insuffisantes. Le budget proposé par le Fond national des aides à la pierre pour l'Occitanie permet de financer seulement 9879 logements. Les moyens ne sont pas à la hauteur d'une véritable politique du logement. Elle précise que, dans ce contexte, la région Occitanie s'abstiendra.

Elle propose 4 objectifs à poursuivre en 2025 :

- relever l'objectif annuel de la construction à 14 000 logements sociaux pour l'Occitanie,
- garantir un financement stable pour les bailleurs sociaux (sortir de la RLS)
- faciliter l'accès au foncier pour le logement social,
- investir dans les territoires pour produire du logement mais aussi pour les infrastructures et les services publics qui l'accompagne.

- **Pierre-André DURAND - Préfet de la région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne, coprésident du CRHH**

M Pierre-André DURAND, préfet de la région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne et coprésident du CRHH, salue l'ensemble des participants et, en particulier, les nouveaux membres élus qui rejoignent cette assemblée.

Il confirme que le logement est une préoccupation et un enjeu fort de dignité humaine, un sujet de cadre de vie, une clé pour l'emploi, une question de pouvoir d'achat mais aussi un enjeu écologique et climatique. La région Occitanie est devenue depuis 2025 la troisième région de France en termes de population, derrière l'Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes. Aussi, l'enjeu du logement, pour répondre aux besoins, est essentiel aujourd'hui et continuera à l'être à l'avenir.

Ce comité régional permet de dresser le bilan de l'année 2024 et de présenter les programmations 2025 concernant la production de logements sociaux, la rénovation du parc et l'hébergement. Sur la production de logements sociaux, nos résultats restent cette année encore en-deça des enjeux régionaux. Plus de 146 000 ménages (hors mutation) restent en effet en attente d'un logement social (+ 11 000 en 1 an). Il souhaite que les récentes mesures annoncées par Valérie LETARD, ministre déléguée au logement, se traduisent concrètement dans la programmation à venir.

Pour répondre aux difficultés, il précise qu'il a souhaité doter la région d'un Plan d'action en faveur du logement qui a été adopté le 19 décembre 2024 lors des deuxièmes Assises du logement. Ce plan nous engage aujourd'hui collectivement pour faire évoluer et amplifier nos actions sur tous ces sujets. Par ailleurs, Mme Valérie LETARD, Ministre déléguée chargée du logement, a souhaité, par lettre circulaire du 12 février dernier, doter chaque région d'un Plan territorialisé de relance du logement. Il se réjouit que ce travail soit déjà largement engagé en Occitanie et souhaite que l'année 2025 marque le début de cette reprise.

Il précise que les membres du comité régional de l'habitat et de l'hébergement sont amenés aujourd'hui à exprimer un vote et à donner un avis sur ces programmations financières déclinées dans chaque territoire de gestion. Ce vote constitue un avis simple du CRHH.



Présentation de la matinée et bilan des bureaux CRHH/CSHAL

- **Nicolas RASSON - Directeur de l'aménagement, DREAL Occitanie**

M Nicolas RASSON présente le bilan de l'année 2024 de l'activité du bureau du CRHH. Il rappelle que le bureau CRHH est appelé à proposer un avis par délégation du CRHH plénier. Le bureau s'est réuni 9 fois et a donné 16 avis (PLH, bilan EPF, bilan OFS, agrément OFS, liste régionale du foncier public).

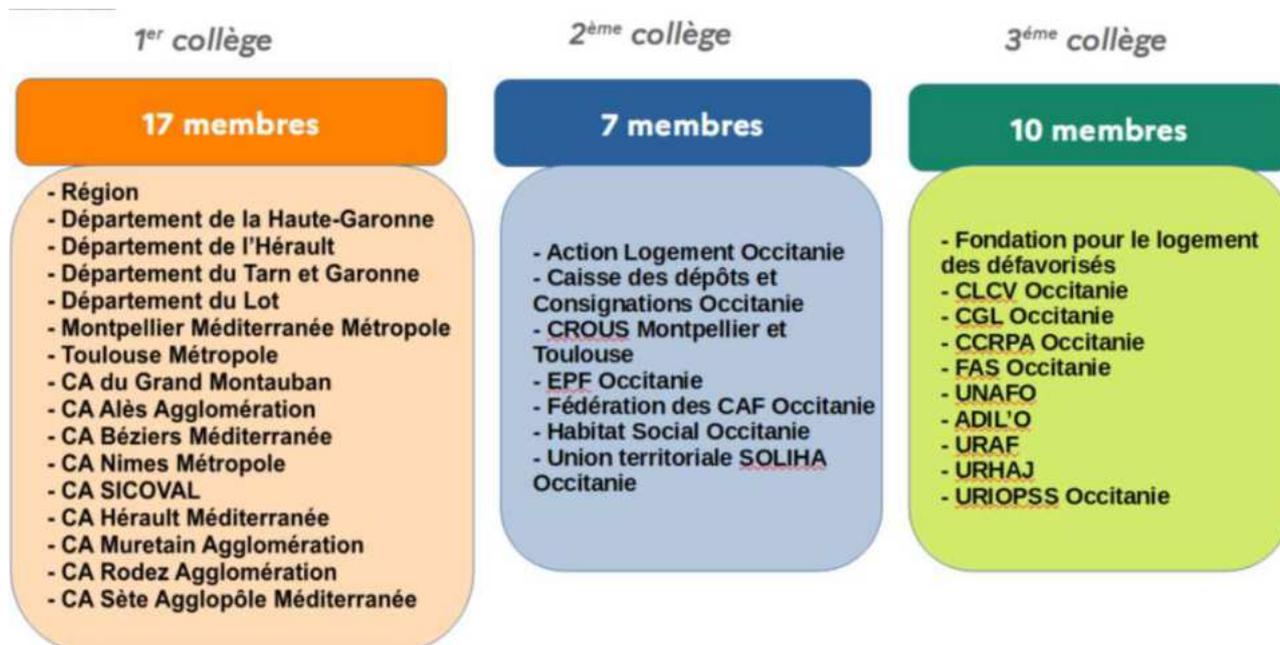
La Commission Spécialisée Habitat et Hébergement (CSHAL) s'est réunie 3 fois et a donné un avis sur trois projets de PDALHPD : Hautes-Pyrénées, Pyrénées-Orientales et Lot.

La commission spécialisée MAR (CSMAR) s'est réunie 7 fois et a donné son avis sur les agréments des 164 MAR. Cette commission a été dissoute, son avis n'est plus requis dans la procédure d'agrément depuis le décret du 6 novembre 2024.

La désignation par vote de la co-présidence s'est déroulée lors du bureau du 14 novembre à Bizanet dans l'Aude. Mme Marie PIQUE, conseillère régionale, a été réélue par les membres du 1^{er} collège.

Il informe également que le CRHH a été renouvelé suite à la concertation qui s'est tenue au cours de l'année 2024. L'arrêté de nomination des membres pour 6 ans a été signé le 07 février 2025.

Suite à ce renouvellement, le CRHH plénier est amené à se prononcer sur les programmations mais également sur le nouveau règlement intérieur qui suit l'installation du CRHH plénier et sur la composition du bureau également renouvelé. Conformément au RI, la CSHAL est composée des mêmes membres que le bureau. La proposition de répartition est la suivante :



Présentation du bilan 2023 et perspectives 2024 pour l'hébergement et le logement accompagné

- **Régis CORNUT - Directeur régional adjoint, DREETS** présente les éléments du bilan de l'année 2024 et la programmation 2025 (cf présentation).

Echanges

Anne-Claire HOCHEDÉL – Fédération des Acteurs de la Solidarité (FAS)

Elle souligne que le parc d'hébergement s'est beaucoup développé ces dernières années. Malgré tout, elle déplore le nombre important de personnes à la rue notamment des familles, surtout sur les métropoles. Elle souhaiterait connaître les solutions alternatives en sachant que l'hébergement en nuitée hôtelière est majoritaire mais ne représente pas une situation pérenne. Il constitue une réponse pour éviter la rue, mais reste fragile pour autant.

Pierre-André DURAND - Préfet de la région Occitanie

Il répond que cela pose la question plus générale de la fluidité du dispositif. La création de places sans fin ne peut pas être la solution.

Régis CORNUT - Directeur régional adjoint DREETS Occitanie

Il évoque des transformations telles que les 532 places requalifiées en Haute-Garonne depuis 2021. Il note la place importante des SIAO qui permettent d'avoir des données fiables sur la situation et le contexte.

Sylvie CHAMVOUX – Fondation pour le logement des défavorisés

Elle évoque le dispositif du "sas temporaire" de la Haute-Garonne qui aurait accueilli 680 personnes. Elle souhaiterait savoir si une évaluation du parcours de ces personnes est prévue et si elles ont pu s'installer dans région.

Pierre-André DURAND - Préfet de la région Occitanie

Il rappelle le dispositif mis en place pour accueillir des personnes sans abri toutes les 3 semaines et leur répartition dans les départements où des hébergements sont disponibles, excepté en Haute-Garonne où le taux d'occupation est déjà fort. Il précise ce dispositif est basé sur le volontarisme et que les retours sur Toulouse ou Paris sont fréquents, les situations sont très variables avec des personnes qui sont dans des logiques d'intégration, d'autres en situation irrégulière. L'intérêt du "sas temporaire" est de pouvoir faire le point régulièrement sur les sujets administratifs et de santé pour orienter la personne selon sa situation.

Régis CORNUT - Directeur adjoint DREETS Occitanie

Il informe que 26 cohortes ont été accueillies depuis le début. Il s'agit d'orienter vers les départements en fonction des situations et d'essayer de mobiliser toutes les possibilités offertes par les départements.

Eric FINE - FAPIL

Il souhaite insister sur un point important pour les associations que constitue le Ségur de la Santé. Il note l'effort financier mais précise qu'il ne couvre pas toutes les dépenses. Les associations sont multi-financées et les dépenses ne sont pas toute prise en charge par les financeurs. La crainte de défaillance associative dans l'avenir est grand car beaucoup d'actions sont portées par des associations plus ou moins préparées à supporter la charge.

Nolvenn RIVIERE - URIOPSS Occitanie

Elle souhaite souligner que le nombre de places d'hébergement peut paraître important mais il doit être relativisé par rapport au nombre de demandes. Notamment en analysant les chiffres de demande du 115 : + de 80 % de non-réponse sur des demandes d'hébergement dans les départements de la Haute-Garonne et de l'Hérault. Elle indique que la suppression des places d'hébergement pour demandeurs d'asile va avoir une incidence.

Régis CORNUT - Directeur adjoint DREETS Occitanie

Il partage le constat du taux important de demandes non pourvues sur ces mêmes départements. La répartition des cibles entre les départements tient compte de ces éléments.

Présentation du bilan 2024 et de la programmation 2025 volet parc public / FNAP

- **Bénédicte POPIN - Cheffe du département habitat-logement DA-DREAL Occitanie, et Naïma EL-KHAMKHOUMI – Chargée de mission programmation parc public DHL-DA-DREAL Occitanie.**

Film 3 minutes : bilan 2024.

Concernant la programmation du parc public, le conseil d'administration du FNAP s'est tenu le 12 décembre 2024, les montants proposés ont été confortés dans la loi de finances pour 2025 votée en février dernier. La programmation se veut réaliste pour prendre en compte la reconstitution de l'offre ANRU dont le programme prend fin en 2026. Les orientations du FNAP portent sur : la production de petite typologie pour être en adéquation avec la demande actuelle, l'enjeu environnemental avec le bonus recyclage foncier conforté et des actions spécifique de transformation des bureaux en logement, et enfin le soutien au plan logement d'abord 2 pour la production de résidence sociales, pensions de famille et PLAI adaptés.

Le FNAP fixe un objectif de 9879 logements et 33,4M€, la programmation soumis à l'avis du CRHH est de 9756 logements et 32,7M€.

La programmation présentée au CRHH est basée sur des opérations connues, inscrites dans le SIAP mais également des perspectives. Ainsi, au regard des objectifs un peu faibles qui ont été remontés dans les échanges, certain territoire ont augmenté leurs objectifs, notamment dans les communes SRU. Une nouvelle enquête à lieu en juin pour évaluer si des objectifs supplémentaires sont remontés, ce qui permettrait d'abonder l'enveloppe d'où l'importance qu'un maximum d'opérations soient remontées d'ici le 30 juin. Toutes les opérations devront être inscrites dans le SIAP en fin de gestion en particulier dans les avenants des délégataires. Les opérations non inscrites dans le SIAP ne pourront pas être financées.

La programmation financière en Occitanie :

- les montants différenciés par classe de tension sont rehaussés pour les classes 2 à 4. Le montant de la classe 1 a déjà été augmenté en 2023 et 2024.
- 2 bonus nationaux : recyclage foncier dont la transformation des bureaux en logement (230 LLS identifiés actuellement). Pour la programmation en Occitanie, le montant a été plafonné à 2000€ pour les PLUS. Le bonus pension de famille et résidences sociales est maintenu.

- 3 bonus régionaux :

- SRU ré-évalué cette année de 1000 à 1500€ par PLAI. Compte-tenu de l'échéance du bilan triennal cette année (183 communes SRU, dont 47 carencées).
- PVD en secteur ORT. 225 communes PVD maintenu à 1000 € / PLAI.
- matériaux biosourcés. Le constat est une faible utilisation de ce bonus. Un groupe de travail a été monté avec des partenaires pour le faire évoluer. Pour 2025, il va prendre la forme d'un AAP avec un cahier des charges diffusé début avril. Le montant passe de 1000€ à 3000€ par PLAI.

Il s'agit également d'intensifier la production des PLAI adaptés, la subvention est augmentée et harmonisée pour les logements ordinaires, elle passe de 15K€ à 20 k€.

Concernant la réhabilitation du parc de logements sociaux, une enveloppe de 20,3M€ a été déléguée en 2024. L'exercice a été complexe : il a débuté tardivement puisque la programmation a été validée en CRHH en juin, puis les crédits ont été gelés en août. Grâce à la mobilisation des bailleurs, délégataires et services de l'État, 42% de l'enveloppe a pu être engagé avant le gel et des optimisations et redéploiements ont eu lieu au cours du dernier semestre. La ministre déléguée au logement, Valérie Létard s'est engagée sur le report en 2025 des crédits gelés. Ainsi en 2025, 1315 logements inscrits en programmation 2024 vont pouvoir être financés. Si certaines opérations tombent, des nouvelles pourraient profiter de l'enveloppe.

Le décret pour la mise en œuvre du dispositif "seconde vie" a été publié début mars. Il s'inscrit dans les engagements pris par la ministre déléguée au logement et les représentants des bailleurs sociaux dans la feuille de route 2025. Le dispositif "seconde vie" est destinée aux logements de plus de 40 ans classés en E, F et G pour une réhabilitation lourde en B ou A.

Echanges

Marie PIQUÉ - conseillère régionale région Occitanie, coprésidente du CRHH,

Elle constate que les dotations sont en constante diminution sur les dernières années (-6 % par rapport à 2024). Les artisans du BTP sont extrêmement inquiets de ces situations. Elle invite également le Préfet à envisager que le montant des amendes des communes carencées soit mieux redistribué dans notre région.

Pierre-André DURAND - Préfet de la région Occitanie

Il reconnaît la complexité de l'exercice financier et souligne que la dette de l'État doit supporter parfois seule ces contraintes. Il demande déjà des efforts sur ses services et salue l'action de la DREAL et des DDT fonctionnant avec des moyens contraints. Il prend note des pistes de progrès à faire remonter notamment la question des amendes.

Nicolas RASSON - Directeur de l'aménagement DREAL Occitanie

Il précise sur le volet SRU que le bonus est proposé avec une majoration cette année afin que les opérations sortent. Il rappelle également qu'il n'existe pas de refus d'opérations en Occitanie au moment de la programmation car les 9756 logements programmés correspondent aux remontées des territoires.

Jean-Michel FABRE - président HSO et Michel CALVO - Vice-président HSO

Ils souhaitent faire part d'une déclaration commune ci-joint annexée qui les conduiront à s'abstenir sur les programmations proposées.

Déclaration commune de HSO (UR-HLM), FAPIL, Fondation pour le logement des défavorisés, FAS, Unafo, URIOPSS, URHAJ ci-joint annexée.

Ils font part également de leur inquiétude sur les propos de la ministre de la politique de la ville concernant l'exonération de la TFPB en quartier politique de la ville qui met en cause la gestion des bailleurs sociaux.

Pierre-André DURAND - Préfet de la région Occitanie

Concernant la déclaration commune, il note qu'une évolution positive est engagée notamment avec la prise en compte de certaines revendications par la ministre déléguée au logement en particulier la baisse de la RLS ou la baisse du taux du livret A. Il précise que les propos de la ministre sur les contrôles des bailleurs sur le dégrèvement de la TFPB ne visaient pas la région Occitanie mais certains bailleurs notamment à Marseille, Lyon et en Ile-de-France où des obligations minimales ne sont pas assurées : problèmes d'ascenseurs, de mise aux normes. Il ne s'agit pas de punir mais d'inciter les bailleurs les moins engagés dans cette problématique à proposer des plans d'action.

Jean-Louis DILLINGER - CNL Occitanie

Il souhaite préciser que ce ne sont pas les dépenses qui posent problème pour les bailleurs, mais les ressources. Il déplore la réduction du loyer de solidarité qui pèse lourdement sur les recettes. Il s'inquiète également de la disparition du FNAP en 2026. En tant que représentant des locataires, il s'inquiète également de la disposition visant à augmenter les loyers des logements réhabilités. Enfin sur les VEFA, il constate une forte augmentation cette année, alors qu'il faudrait promouvoir la maîtrise d'ouvrage directs aux organismes HLM. Pour ces raisons, la CNL votera contre les programmations.

Bénédicte POPIN - Cheffe du département habitat logement, DREAL Occitanie

Elle précise que la ministre déléguée au logement a bien pris en compte la baisse de la RLS cette année qui va permettre d'augmenter la capacité d'investissement des bailleurs. Les réflexions sur le devenir des financements du logement social sont en cours car le FNAP est effectivement questionné dans son modèle. Un groupe de travail se réunit ce début d'année pour poursuivre le financement sur un format qui reste à déterminer. Concernant l'augmentation des loyers, celle-ci est dans le cadre très spécifique du dispositif « seconde vie » qui vise à réhabiliter des logements très énergivores en E, F ou G, en A ou B. Cette augmentation est rendue possible selon le type de travaux mis en œuvre. Concernant la VEFA, l'année 2024 est particulière car des bailleurs sociaux ont racheté et conventionné des opérations de promoteurs privés en difficulté.

Emilie TABERLY - Union régional pour l'habitat des jeunes - URHAJ

Elle remercie pour les présentations très claires. Elle salue la volonté de produire des petits logements pour les jeunes, ainsi que la légère augmentation du bonus des classes 2, mais elle précise que cela reste éloigné des enjeux. Elle regrette que le bonus « recyclage foncier » ne soit pas ouvert aux pensions de famille et résidences sociales.

Bénédicte POPIN - Cheffe du département habitat logement, DREAL Occitanie

Elle précise que le bonus « recyclage foncier » ne s'applique pas aux logements structures qui bénéficient par ailleurs de subventions majorées notamment dans le cas des PLAI adaptés qui sont attendus dans ce type de structure.

Marc PONTIER – Fédération des acteurs de la solidarité -FAS

Il informe que la FAS s'abstiendra également sur le vote des programmations car les moyens ne sont pas en adéquation avec la situation.

Pierre-André DURAND - Préfet de la région Occitanie

Il réaffirme la difficulté de l'exercice dans un cadre financier contraint et souligne le travail de tous les acteurs, chacun dans son champ.

Simone BASCOU – CLCV

Elle fait état de constats préoccupants : les orientations de la construction ne sont pas en adéquation avec la demande, la tendance à la diminution des offices publics et l'augmentation des organismes ESH qui n'ont pas la même gestion, l'augmentation des VEFA qui ne garantit pas un logement qualitatif. Enfin, concernant la sobriété foncière, elle demande ce qui est privilégié et souhaite une réflexion qualitative.

Pierre-André DURAND - Préfet de la région Occitanie

Il rappelle que la sobriété foncière est une réponse qui ne se discute plus face à l'étalement urbain. Il n'existe pas de réponse unique pour réduire la consommation d'espace. Les élus au travers de leurs documents de planification doivent engager une réflexion stratégique et qualitative dans cet objectif.

Sylvie CHAMVOUX – Fondation pour le logement des défavorisés

Elle évoque une étude conduite avec l'université de Montpellier sur 5 communes SRU déficitaires. Elle déplore le discours décomplexé de certains élus sur leur refus de produire du LLS. Elle rappelle que l'année 2025 est la dernière année du bilan triennal. Il peut exister un problème de connaissance, mais il faut obliger les élus à faire du logement social notamment sur les communes en périphérie. Elle pose la question de la mise en carence et notamment des majorations.

Pierre-André DURAND - Préfet de la région Occitanie

Il répond que les sanctions sont appliquées par les préfets avec le choix du barème de sanction adapté. Concernant la position des maires, il existe 2 situations : soit une position politique plus affirmée, soit une méconnaissance de ce qu'est le logement social. Il précise que le travail avec les universités est très intéressant et à poursuivre.



- **Bénédicte POPIN - Cheffe du département habitat-logement DA-DREAL Occitanie et Mauricette NADAL - Chargée de mission programmation parc privé DHL-DA- DREAL Occitanie.**

Film 3 minutes : bilan 2024.

Concernant le parc privé, 2024 était une année de transition pour la mise en place des nouveaux dispositifs de l'ANAH. Lors de son conseil d'administration du 11 décembre 2024, l'ANAH s'est engagée sur une année de stabilité pour les dispositifs et le budget. L'année 2025 est dans la continuité de la dynamique engagée en 2024. La dotation régionale a été augmentée de 5 % et s'élève à 346,3 M€. Il s'agit de l'enveloppe la plus importante après l'Ile-de-France et Auvergne Rhône Alpes.

La répartition entre les 25 territoires de gestion a été effectuée en fonction des besoins remontés et des dynamiques observées ces dernières années. Tous les besoins remontés ne sont pas satisfaits par l'enveloppe déléguée pourtant en hausse en particulier pour les propriétaires bailleurs et l'ingénierie liée aux pactes territoriaux. Des enveloppes gardées en réserve au niveau national à l'ANAH seront proposées selon les besoins dans l'année.



Echanges

Gérard LAZARD – SOLIHA LOT

Il souhaite alerter sur le nombre élevé d'opérateurs MAR qui fragilisent les opérateurs traditionnels de la rénovation de l'habitat. Il cite pour l'exemple, le département du Tarn qui compte aujourd'hui 74 MAR contre 3 opérateurs historiques auparavant.

Vincent GERMA - MURETAIN AGGLO

Il précise qu'un dossier sur deux émanant de MAR hors Occitanie est une suspicion de fraude avec des devis démesurés et des audits non conformes. Il déplore également cette multitude de MAR qui proviennent d'autres régions alors que l'accompagnement demande de la proximité. Les MAR locaux ne sont pas tous vertueux, mais ils sont fiables pour la majorité.

Jean-Michel FABRE – CD 31

Il se félicite de l'existence de MaPrimeAdapt' qui fonctionne très bien. Il partage le souci sur les MAR hors Occitanie puisqu'il constate également sur son département qu'un dossier sur deux est bloqué pour suspicion de fraude ; c'est une ampleur à laquelle aucun acteur du logement ne s'attendait.

Rachel PUECHBERTY - Directrice régionale adjointe DREAL Occitanie

Elle répond que les services de l'État sont réceptifs aux alertes déjà reçues et une remontée a été faite sur les agréments nationaux. L'ANAH est attentive sur les fraudes avérées qu'elle gère directement avec des suspensions d'agréments. La discussion est en cours avec l'ANAH mais cela demande une évolution réglementaire.

Vote sur les programmations, le règlement du CRHH et la composition du bureau

Suite aux échanges, le préfet invite les membres du CRHH à s'exprimer par un vote.

Résultat

	Programmations	Règlement Intérieur	Composition du bureau
POUR	18	30	31
CONTRE	2	1	0
ABSTENTION	17	6	6
NUL	0	0	0
TOTAL DE VOTANTS	37	37	37
TOTAL DE VOIX	37	37	37

Le CRHH émet un avis favorable aux programmations parc public, parc privé et hébergement, au règlement intérieur et à la composition du bureau du CRHH.

- **Rachel PUECHBERTY - Directrice régionale adjointe DREAL Occitanie**

Elle précise qu'un premier bilan sera effectué à l'été pour éventuellement faire appel à des budgets complémentaires et un autre à l'automne pour travailler la programmation de 2026. Elle rappelle l'objectif de 30 % des dossiers déposés le plus rapidement possible pour espérer des rallonges de la part du ministère.

- **Marie PIQUE - conseillère régionale région Occitanie, coprésidente du CRHH,**

Elle se félicite de la richesse des discussions menées et précise que la région continuera à travailler avec l'État et les partenaires sur cette ambition.

- **Pierre ANDRÉ-DURAND - Préfet de la région Occitanie**

Il remercie de ce vote et entend les préoccupations exprimées. Ce temps d'échange en CRHH plénier est très important, il constate que beaucoup de points techniques sont soulevés année après année, et se félicite de leurs prises en compte. Il conclut la matinée en souhaitant poursuivre cette fructueuse collaboration.



14h00

Séquence Plan d'action régional en faveur du logement



Bénédicte POPIN - Cheffe du département habitat-logement DA-DREAL Occitanie

Elle rappelle la co-construction du plan d'action régional en faveur du logement issu des assises régionales du logement menées en 2024. L'enjeu aujourd'hui est de faire vivre ce plan d'action régional. La ministre déléguée au logement, Valérie LETARD, a demandé au préfet de région, par circulaire du 12 février 2025, d'animer des plans territorialisés de relance du logement en lien avec les CRHH.

Le plan d'action d'Occitanie est très foisonnant grâce à la démarche participative. Elle souligne que des actions sont très bien définies, tandis que d'autres restent encore à affiner, il s'agit donc de se donner une feuille de route 2025 avec les actions prêtes et continuer à travailler pour affiner les autres actions.

Proposition d'un calendrier avec des échanges qui auront lieu au printemps et à l'automne 2025 :

- des groupes de travail en visio fin avril et en juin sur des actions de les Axes 1 et 2
- des séminaires thématiques en présentiel :
 - le 24 juin 2025 pour les PLH (axe transversal)
 - le 16 octobre sur le logement des jeunes pour l'Axe 3,
 - les Rendez-Vous de la Performance Environnementales des Logements le 1 avril 2025 à Montpellier et le 10 avril 2025 à Toulouse pour l'Axe 4.

Johanna AZAIS, DREETS Occitanie

Elle rappelle la thématique de l'axe 5 du plan d'action « construire des parcours d'accompagnement sans rupture ». Elle précise que de nombreuses intentions et projets sont issus des réflexions ayant conduit à ce plan d'action. Il reste donc à les concrétiser durant l'année 2025. Elle propose de 2 groupes de travail à lancer en 2025 relatifs à :

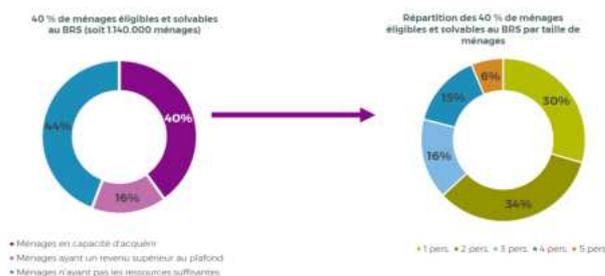
- La mise en place d'une expérimentation sur la coordination des parcours, mobilisant les SIAO dans l'objectif de renforcer le partenariat avec les acteurs de l'emploi et du logement. Les travaux débuteront à compter de mai 2025 avec le concours de 2 ou 3 départements volontaires.
- Le renforcement de la prévention des expulsions locatives.

AXE 3 : Parcours résidentiel
Action 3.2.4 : Suivre le déploiement du Bail Réel Solidaire (BRS)

• **Tristan RUIZ – Bureau d'Études Adéquation (cf présentation)**

Il présente une étude spécifique sur le déploiement du Bail Réel Solidaire (BRS) et son impact sur les territoires et le développement du logement locatif intermédiaire (LLI), étude commandée par la DREAL Occitanie.

En Occitanie, 40% des ménages sont éligibles et solvables en BRS
(pour une hypothèse en zone B1)



• **Laure HANNEZO - Directrice commerciale, Groupe les Chalets**

Elle présente le Groupe « Les Chalets » et informe que la première résidence BRS a été réalisée en 2019. Aujourd'hui, le groupe en est à sa 11ème résidence BRS à Toulouse. Elle note un léger recul de la commercialisation des logements BRS, sur Toulouse ou Montpellier que ce soit en collectif ou individuel. Il s'agit d'un mécanisme différent sur le marché de la propriété mais celui-ci intéresse quand même un nombre de ménages significatif. 73 % des acquéreurs l'an dernier étaient des ménages d'1 ou 2 personnes dont une bonne part en primo-accession. Elle souligne que les acquéreurs de logements BRS sont aussi satisfaits de pouvoir revendre à des personnes sous plafond de ressources. Elle informe que des reventes sont déjà entreprises du fait de mutation, séparation, agrandissement de famille. Le BRS n'est donc pas un frein à un parcours résidentiel et il n'existe pas de difficulté en cas de revente du logement.

Il reste quelques freins sur la commercialisation notamment la possibilité de remettre le logement en location (par exemple, le cas de personnes âgées souhaitant financer la maison de retraite ou le logement médicalisé). Des banquiers ou notaires ne connaissent pas ou ne maîtrisent pas encore le dispositif du BRS d'où le but de communiquer davantage.

• **Bruno LEROY – Directeur de l'Habitat, Montpellier Méditerranée Métropole - OFS 3M (cf présentation)**

Il présente l'OFS de Montpellier Métropole créé en 2021 et agréé en juin 2022 en CRHH. La métropole de Montpellier a souhaité se doter de son propre OFS territorial avec l'intention de développer l'accession abordable et de « moraliser » cette accession. Aujourd'hui, près de 700 logements sont engagés sur 43 opérations. Environ 300 logements sont réservés et les premières livraisons auront lieu en mai 2025. La décote moyenne se situe à environ 40 %. Quelques 94 % des ménages sont dans les plafonds PLS et 55 % dans les plafonds PLUS. Le contexte de plafonds de ressources a évolué et a conduit la métropole à proposer deux niveaux de BRS dont un intermédiaire.

Clôture du CRHH plénier à 15h30

ANNEXE

Déclaration liminaire



Déclaration commune des acteurs de l'hébergement et du logement en Occitanie Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 27 Mars 2025

En ce jour du 27 mars 2025, nous, acteurs du logement, de l'accompagnement, de l'hébergement, du logement adapté, de l'habitat jeunes en Occitanie, tenions à prendre la parole ensemble pour lancer à nouveau un cri d'alarme sur l'ampleur de la crise du logement et ses conséquences durables sur les conditions de vie des habitants d'Occitanie.

Tous les indicateurs sont encore au rouge.

En Occitanie, la baisse du nombre de logements sociaux agréés se poursuit (81% de l'objectif fixé en CRHH), alors même que les objectifs de programmation avaient à nouveau été revus à la baisse. La diminution de la production de logements sociaux creuse l'écart entre l'offre disponible et la demande sociale, faute de capacité de financements des bailleurs (RLS, taux livret A...) et d'investissement public. A cette baisse s'ajoute celle du nombre d'attributions qui s'élève à 30 725 en 2024¹ (contre 31 586 en 2023), renforcée par les difficultés de locataires HLM à quitter le parc et libérer des logements.

Dans le même temps la demande de logement social connaît, elle, une progression constante, avec près de 205 351 ménages en attente d'un logement social fin 2024², soit 11% de plus qu'en 2023.

Une situation qui se traduit donc inévitablement par une embolisation de l'ensemble de la chaîne de l'offre d'hébergement et de logement adapté, déjà largement insuffisante pour répondre à des besoins qui ne cessent de croître. Le manque de fluidité et la saturation de ces dispositifs (plus de 85% de demandes non pourvues au 115 sur l'Hérault et la Haute-Garonne en décembre 2024³), conduisent à une augmentation exponentielle des personnes vivant dans des conditions précaires, sans accès à un logement stable et décent, ainsi qu'à une mise en concurrence des publics et une priorisation des vulnérabilités, mettant à mal leurs droits fondamentaux.

Les jeunes, dont le taux d'effort net vis à vis du logement est deux fois celui de l'ensemble de la population et dont la précarité a fortement augmenté depuis la crise sanitaire, sont particulièrement victimes de cette situation d'embolisation.

De même, les ménages aux revenus modestes sont réduits à occuper, souvent dans le parc privé (près de 70% de l'offre locative), des lieux d'habitat ne correspondant pas à leurs configurations familiales et/ou à leurs capacités budgétaires, sans compter le maintien dans des logements indignes, insalubres et/ou inadaptés en termes de localisation.

¹ DREAL Occitanie DA/DHL - Source : SIAP - Données au 20/01/2025

² DREAL Occitanie DA/DLF - Source infocentre NUNIQUE - Données au 31/01/2025 - Document actualisé le 04 février 2025

³ Rapport CRHH 2024

L'absence de logement, conjuguée à un défaut d'offre d'hébergement sur certains territoires a aussi pour conséquence de dévoyer des solutions spécifiques adaptées à des besoins particuliers, comme les pensions de famille.

L'ambition de la stratégie nationale du « Logement d'abord » que nous partageons, doit être réaffirmée pour lutter durablement contre le mal logement et répondre aux besoins des personnes « de la rue au logement », sans omettre la question fondamentale de l'accompagnement social.

La qualité de l'offre de logement proposée, que ce soit dans le parc public ou privé, est également cruciale. Or, nous déplorons l'insuffisance du financement de la réhabilitation pour répondre à la fois aux enjeux environnementaux et sociaux.

Dans un contexte où la demande n'a jamais été aussi élevée, où il y a de plus en plus de familles et enfants à la rue, alors que les acteurs se débattent sur le terrain pour continuer à produire des logements dans un contexte difficile, ce ne sont pas les objectifs de programmation qu'il faut revoir à la baisse, ce sont les moyens pour les atteindre qu'il faut développer !

Nous réitérons donc nos propositions au CRHH pour :

- Programmer les crédits nécessaires à la construction de 14 000 logements sociaux par an, correspondant ainsi aux besoins recensés dans notre région et augmenter les montants moyens de subventions ;
- Orienter résolument les objectifs de production vers le logement PLAI et PLUS, protéger la loi SRU et continuer de veiller à son application ;
- Renforcer les financements pour la réhabilitation de logements sociaux et privés
- Mettre en place un suivi précis du développement des logements intermédiaires dont l'offre ne saurait remplacer le logement social pour les plus modestes ;
- Revaloriser le montant des APL et du forfait charge ;
- Mettre en place des dispositifs d'accompagnement adaptés aux besoins réels des personnes en difficultés et dans une véritable démarche de Logement d'Abord ;
- Augmenter les montants moyens de subvention PLAI structure pour favoriser la création de résidences sociales, que ce soit pour les jeunes (Résidences Habitat Jeunes), en Pensions de Famille ou encore en Résidences Accueil ;
- Mettre en place des conditions de montage opérationnel permettant réellement de produire une offre en PLAI Adapté (structures ou logement locatif familial) ;
- Renforcer la mobilisation du parc privé à vocation sociale par une politique financière plus incitative auprès des propriétaires bailleurs, pour développer une offre réellement accessible aux plus modestes ;
- Accélérer et simplifier la procédure de mise à disposition du foncier à destination du logement social ;
- Maintenir et renforcer l'offre d'hébergement généraliste, qui respecte le droit à un accueil inconditionnel et continu et à des conditions d'accueil dignes, dans le cadre d'une programmation pluriannuelle concertée.

Il y a urgence à prévenir les conséquences sociales et économiques d'une crise qui s'aggrave.

Sachez que vous pourrez compter sur notre engagement, mais sa portée dépend d'un travail collectif engageant également l'Etat et les collectivités.

Dans l'attente, les ambitions de la nouvelle programmation pour 2025 n'étant pas au RDV, nous avons décidé de collectivement nous abstenir lors du vote.

Résultat des votes

	Programmations 2025	Projet de composition du bureau du CRHH	Projet de règlement intérieur
Nombre de votants	37	37	37
Nombre de voix	37	37	37
Vote « pour »	18	31	30
Vote « contre »	2	0	1
Abstention	17	6	6

À TOULOUSE

Le jeudi 27 mars 2025

ASSESEUR 1	ASSESEUR 2	ASSESEUR 3
Nicolas RASION..... DREAL	Kevin HIDALGO..... DREAL	Sebastien FREYBURGER..... REGION OCCITANIE
