



PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Toulouse, le 28 OCT. 2016

Direction Aménagement
Département Habitat Construction
Division Habitat
Affaire suivie par : Nadine De Nardi
Téléphone : 05 61 58 63 08
Courriel : nadine.denardi@
@developpement-durable.gouv.fr

267/16

Le bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement s'est réuni le mardi 4 octobre 2016 sous la présidence de Monsieur Jean Emmanuel BOUCHUT, Directeur de l'Aménagement de la DREAL Occitanie.

L'ordre du jour portait sur les points suivants :

1/ Examen pour avis des PLH :

- Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
- Communauté de Communes Tarn Dadou
- Communauté d'Agglomération du Grand Auch

2/ Examen pour avis du PLUi-H de la Communauté de Communes Quercy Rouergue Gorges de l'Aveyron

3/ Reconfiguration des instances du CRHH : présentation de la démarche

4/ Changement de collectivité de rattachement de l'OPH de Toulouse

5/ Mobilisation du foncier public : avis sur la liste des terrains

6/ Définition d'une géographie régionale pour le développement du logement social : présentation de la méthodologie

Les documents présentés en séance sont consultables en cliquant sur le lien suivant :

<http://www.languedoc-roussillon-midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr/bureau-du-crhh-r7947.html>

Participaient à la séance du bureau :

GUZMAN Christelle	CD 31	SAINT BLANCAT	FNARS MP
GARCIA Carole	CD 82	Francis	
JOULLIE Magali	CA Grand Montauban	GALIBERT Jean Paul	URAF MP
BUGEAUD Audrey	CA Grand Montauban	TABERLY Emilie	URHAJ MP
BOLDRON Benoît	Toulouse Métropole	BELOU Florence	CA Tarn et Dadou
PAGES FOURNIER	CA SICOVAL 31	SABATIER Sarah	CA Tarn et Dadou
Isabelle		SEBOT Aurélie	CA Tarn et Dadou
HOLSTEIN Florence	CA SICOVAL 31	BARRAU SARTRES	CA de l'Albigeois
FABRE Jean Michel	USH MP	Michèle	
MAGNE François	UESL gpe CILEO	DAMPIERRE Corinne	CA de l'Albigeois
DERENANCOURT	CA de l'Albigeois	MELLO Bénédicte	CA Grand Auch
Laure		BELLOTTO Francis	CA Grand Auch
ROQUE Hélène	ADIL 81	MONGE Aude	CA Grand Auch
TRAMON Roger	CA Grand Auch	POUGET Francis	BE Place Réflex
LESIEUR Sophie	CC Quercy Rouergue	CHAPPU Sylvain	CE Citadia
DURAND Daniel	CC Quercy Rouergue	ALBERO Franck	DDT 32
VUILLET Anne	DDT 81	PIFFARI Alexandre	DDT 31
THEBAULT Philippe	DDT 31	JOSSERAND Philippe	DDT 82
LAVENTURE Luc	Habitat Toulouse	BOTTREAU Isabelle	DDT 82
UGLIETTA Stéphane	Habitat Toulouse	GIRAUD Didier	Nîmes Métropole
SEGURA Noël	Montpellier Métropole	ROCCO Catherine	Nîmes Métropole
LE ROY Bruno	Montpellier Métropole	BASCOUL Simon	CLCV
FAYE Grégory	Montpellier Métropole	REY Denis	URHLM LR
BRIGHI Stéphane	CR Occitanie	GUND Géraldine	CR Occitanie
FABREGUETTES	FNARS	MOZER Frédérique	Fondation Abbé Pierre
Bernard		GUERINET Jean	DREAL Occitanie
BOUCHUT Jean	DREAL Occitanie	Philippe	
Emmanuel		VINAY Catherine	DREAL Occitanie
TROIVILLE Laurent	DREAL Occitanie	CASSAN Christophe	DREAL Occitanie
DE NARDI Nadine	DREAL Occitanie	LAGNY Grégoire	DREAL Occitanie

1/Avis sur les PLH suivants :

Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

Après une présentation du territoire, Madame BARRAU SARTRES (Vice Présidente de la CA d'Albi en charge de l'habitat) commente le contenu du PLH dont les principales actions visent à renforcer l'attractivité résidentielle de l'Albigeois avec :

- le développement d'une offre de logements accessibles notamment sur le segment de l'accession à la propriété ;
- une intervention sur le parc ancien ;
- un recentrage des aides sur le logement très social (PLAi).

Ce deuxième PLH est le résultat d'un processus de co-construction et d'une forte mobilisation des élus sur le projet.

La DDT 81 fait part des remarques des services de l'État sur le projet :

- un objectif ambitieux de 650 logements par an qui ne peut pas se limiter à de la création de logements, il conviendra d'intégrer une part relative au renouvellement urbain, avec une intervention à renforcer sur le parc ancien ;
- un ajustement à prévoir pour les objectifs SRU au regard du prochain triennal ;
- des réflexions à engager pour répondre au vieillissement de la population ;
- la nécessité de prendre en compte les besoins liés à la sédentarisation des gens du voyage.

Eléments de débat :

Monsieur FABRE (USH MP) note que les aides sont recentrées sur le PLAi, les objectifs seront à mettre en adéquation avec les enveloppes de l'État. Il remarque que le traitement du quartier Cantepau entrant dans le PNRU est peu abordé. La réussite du volet foncier nécessiterait la mobilisation d'outils adaptés notamment avec un EPF .

Monsieur SAINT BLANCAT (FNARS) souligne le manque d'engagements pour répondre à la sédentarisation des gens du voyage.

Monsieur GIROD (Nîmes Métropole) s'interroge sur le montant de 5000 € par PLAi.

Monsieur BRIGHI (Conseil Régional) précise que la participation financière de la région en faveur du logement est en cours de calibrage.

Monsieur MAGNE (Action Logement) remarque que sur l'objectif de 650 logements la part dans l'ancien n'est pas estimée alors qu'elle constitue un potentiel important pour le territoire.

Avis du bureau :

A l'issue des débats et après en avoir délibéré, le bureau du CRHH émet un avis favorable assorti de deux recommandations :

- chiffrer la part de logements en renouvellement urbain dans les objectifs quantitatifs du PLH;
- préciser les engagements qui seront pris en faveur de la sédentarisation des gens du voyage.

Par ailleurs, le bureau attire l'attention sur la nécessité de faire le lien entre le projet de PLH et les objectifs du projet de rénovation urbaine du quartier de Cantepau.

Ces recommandations ou points de vigilance feront l'objet d'un examen quant à leur prise en compte lors de la présentation du bilan intermédiaire prévu en 2017 .

Communauté de Communes Tarn et Dadou

Madame BELOU (Vice Présidente de la CC Tarn et Dadou en charge de l'habitat) introduit sa présentation en soulignant que ce deuxième PLH est le résultat d'une adhésion de toutes les communes. Il s'appuie sur le bilan du précédent PLH.

Le programme d'actions est structuré autour de 4 enjeux :

- un développement équilibré du territoire ;
- un soutien aux dynamiques locales ;
- une réponse à la diversité des besoins en logements ;
- un renforcement du pilotage intercommunal du PLH.

L'accent est mis sur la recherche d'un équilibre entre l'accompagnement de la production neuve et l'intervention volontariste sur les parcs anciens.

La DDT présente l'avis de l'État et souligne les efforts de ce PLH en matière de pilotage avec l'identification d'une équipe dédiée et des moyens d'intervention importants. Le projet anticipe sur l'application de la loi SRU . L'articulation entre le PLH et les documents d'urbanisme est opérationnelle.

L'ambition affichée pour une politique foncière mériterait quelques développements.

Le territoire de la communauté va s'élargir du fait de la fusion avec deux autres intercommunalités, la nouvelle intercommunalité issue de cette fusion devra élaborer un nouveau PLH d'ici 2 ans.

Eléments de débat :

Monsieur FABRE (USH) précise que le portage foncier par des communes ne peut pas répondre aux objectifs d'une stratégie foncière. Il suggère un partenariat avec un EPF pour permettre un portage plus conséquent.

Avis du bureau :

Le bureau souligne la qualité du projet et émet un avis favorable.

Communauté d'Agglomération du Grand Auch

Monsieur BELLOTO et Madame MELLO (représentant la Communauté d'Agglomération du Grand Auch) commentent le contenu du PLH autour de 3 enjeux majeurs pour le territoire :

- l'affirmation de l'armature urbaine de l'agglomération ;
- le traitement du parc ancien ;
- le renouvellement urbain du quartier du Grand-Garros.

Il s'agit d'un premier PLH qui s'inscrit dans le cadre des orientations du SCOT en cours d'élaboration. Il est le fruit d'une concertation entre les acteurs du territoire.

La DDT souligne la qualité de la concertation avec les services de l'État . Les deux principaux enjeux sur le territoire, le traitement du quartier le Grand Garros et l'intervention sur le parc ancien vont nécessiter une action cohérente. L'attention sera portée sur le travail de rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle de l'agglomération, le démarrage des actions par le traitement d'îlots dans le centre ancien, la limitation de l'offre foncière dans les communes périphériques. Dans ce contexte, la mise en place d'un dispositif de pilotage constitue une des conditions de réussite du PLH .

Points de débat

A l'interrogation de Madame TABERLY (URAHJ) sur le contenu de volet logement des jeunes, il est fait état d'une étude en cours pour définir les besoins dans le cadre du projet de rénovation urbaine .

La DREAL souligne que le taux de 40 % de PLAI est élevé. Si ce taux comporte une part des PLAI financés par l'ANRU dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie dans le quartier du Garros, ce volet doit être distingué du développement d'une offre nouvelle avec les règles de droit commun de la programmation du logement locatif social.

Monsieur FABRE (USH) poursuit sur ce point en demandant que soit clarifiée la répartition entre le développement de l'offre nouvelle et la reconstitution de l'offre financée par l'ANRU .

Pour Monsieur MAGNE (Action Logement), l'enjeu sur ce territoire est la reconquête du centre ancien. Si le PLH développe cet enjeu dans son application opérationnelle, la part affectée à la création de logements est encore trop importante au regard de ces priorités.

La DREAL souligne la nécessité pour la collectivité de mettre en place une équipe dédiée pour conduire ce projet complexe à bien des égards.

Avis du Bureau :

Après en avoir délibéré, le bureau émet un avis favorable assorti d'un point de vigilance quant à la répartition, des objectifs qui relèvent de la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU, et

ceux qui relèvent du développement de l'offre nouvelle. Pour ces derniers, le taux de PLAi ne devra pas excéder 30 % de l'offre financée en PLUS et PLAi. Ce point sera examiné lors du bilan intermédiaire.

Monsieur FABREGUETTES (FNARS LR), n'étant pas d'accord sur la considération que le taux de PLAi proposé serait trop élevé, s'abstient.

2/ Avis sur le PLUiH de la Communauté de Communes Quercy, Rouergue, Gorges de l'Aveyron

Monsieur DURAND, Vice-Président la Communauté de Communes, présente le PLUiH. Il communique les éléments de diagnostic qui caractérisent ce territoire rural comptant 7800 habitants. La collectivité a souhaité intégrer un volet habitat dans son PLUi pour répondre à deux enjeux, l'un démographique (maintien de la population actuelle et accueil de nouveaux résidents), l'autre relevant de la revitalisation des centres-bourgs. La mise en synergie des orientations en matière d'habitat avec celles de l'urbanisme constitue un choix de la collectivité qui se traduit par la volonté de limiter l'ouverture à l'urbanisation tout en répondant à l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire.

S'agissant du premier PLUiH du département, la DDT souligne l'intérêt de cette démarche volontaire. Elle fait part néanmoins de certaines remarques :

- l'objectif ambitieux de 70 logements par an est décorrélé de celui fixé dans le PDH ;
- la superficie ouverte à l'urbanisation estimée à 190 ha vient en concurrence avec l'objectif de densification des centres bourgs ;
- les estimations de croissance démographique basées sur un taux de croissance annuel de 1,1 % sont très élevées ;
- le manque d'actions en matière de lutte contre l'habitat indigne eu égard à l'importance de ce type de situations sur le territoire.

Points de débat :

Monsieur FABRE (USH) relève l'intérêt du travail qui pose la problématique de reconquête des centres bourgs dans des secteurs ruraux et des moyens pour y répondre dans un contexte où la consommation de l'espace ouvert à l'urbanisation reste encore importante.

Avis du Bureau :

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH souligne l'initiative de la collectivité qui a fait l'effort d'élaborer un PLUiH pour mieux articuler les problématiques d'urbanisme et d'habitat.

Il émet un avis favorable assorti de 2 recommandations :

- la collectivité est encouragée à mettre en place une OPAH sur le territoire, au service du renforcement de la centralité et de la politique de rénovation de l'habitat dégradé ;
- la consommation de l'espace doit être maîtrisée de façon à ne pas compromettre la perspective de reconquête des centres anciens.

3/ Reconfiguration du CRHH

Le CRHH est un lieu de débat et de concertation entre les acteurs de la politique de l'hébergement et du logement. La configuration actuelle de ses instances (assemblée plénière, bureau et commission spécialisée) résulte de l'addition des membres qui composaient ses instances avant la fusion des deux régions.

Un constat rapide montre que cette configuration trouve certaines limites du fait d'un nombre trop important de structures et d'une participation variable de ses membres.

C'est pourquoi, la DREAL propose d'engager un travail pour rationaliser la composition du CRHH et de ses instances en tenant compte :

- de l'évolution des structures représentées, certaines ayant vocation à fusionner ;
- d'une harmonisation quant à la représentation des acteurs à l'échelle de la nouvelle région ;
- de l'impact des schémas départementaux de coopération intercommunale.

L'objectif est de proposer des instances plus resserrées de nature à faciliter la qualité des débats et une participation continue des membres.

Ce travail sera conduit en 2017 dans un cadre concerté, sous l'égide du bureau.

Les instances reconfigurées seront mises en place début 2018 lors de la tenue de l'assemblée plénière.

4/ Avis sur le changement de collectivité de rattachement de l'organisme Habitat Toulouse

En application des dispositions de l'article 114 de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'Office Public de l'Habitat, Habitat Toulouse, rattaché à la ville de Toulouse depuis sa création en 1920, demande son rattachement à Toulouse Métropole.

La commune de Toulouse et Toulouse Métropole ont délibéré favorablement sur cette demande.

Avis du bureau :

Le bureau du CRHH, saisi pour avis dans le cadre de la procédure de changement de collectivité territoriale prévue à l'article L421-7 du CCH et décrite à l'article R 421-1 du même code, émet un avis favorable à ce changement de collectivité de rattachement.

5/ Mobilisation du foncier public en faveur du développement de l'offre de logement : actualisation de la liste régionale

Grégoire Lagny (DREAL) rappelle que, conformément aux dispositions de la loi du 18 janvier 2013 relatives à la mobilisation du foncier public, la nouvelle liste des terrains de l'État et du réseau SNCF mobilisables, dans le cadre des conditions d'aliénation prévues par la loi en faveur de la construction de logements, doit être soumise à l'avis du CRHH.

La nouvelle liste présentée au bureau concerne 17 sites représentant un potentiel d'environ 2315 logements, dont une estimation de l'ordre de 1200 logements sociaux .

Points de Débat :

Au regret exprimé par Monsieur FABRE (USH), sur le fait que la liste proposée ne comporte pas de terrains appartenant à VNF, la DREAL répond que cette liste n'est pas définitive et continuera à évoluer.

Avis du bureau :

Le bureau émet un avis favorable.

6/ Information sur la nouvelle géographie régionale pour le développement du logement social

Monsieur BOUCHUT (DREAL), introduit la présentation de la démarche. Chacune des deux régions fusionnées disposait d'une cartographie des zones dites tendues, construite selon des modalités différentes, tant en ce qui concerne la maille d'analyse que les indicateurs retenus.

La programmation en 2016 s'est appuyée sur l'addition de ces deux cartographies mais la création de la nouvelle région implique une harmonisation et une analyse homogène à l'échelle du nouveau territoire régional.

Il s'agit de construire une nouvelle géographie régionale pour le développement du logement social à partir d'une hiérarchisation des territoires au regard de l'importance du renforcement de l'offre à loyer abordable.

Monsieur TROIVILLE (DREAL) explicite la méthodologie de la démarche construite en 2 temps :

- Phase 1 : hiérarchisation territoriale en fonction d'un exercice de notation réalisé à partir d'un nombre restreint d'indicateurs à l'échelle des bassins de vie (définition INSEE). Sur la base des résultats, proposition de quatre classes définies en fonction du niveau d'enjeu en matière de développement de l'offre locative sociale.

Des contacts pris auprès des DDT(M) et de l'USH, se dégage un consensus sur la hiérarchisation proposée avec néanmoins des demandes d'ajustement à la commune et une interrogation sur le positionnement des communes SRU.

- Phase 2 : les résultats de la première phase montrent l'intérêt d'adapter cette hiérarchisation aux réalités communales en s'appuyant sur la connaissance des acteurs locaux tout en respectant les principes de la démarche. Des ajustements à la marge seront proposés, suite aux échanges entre les partenaires.

La nouvelle géographie sera présentée au prochain bureau du CRHH pour validation.

Points de débat :

Monsieur FABRE (USH) précise que l'intérêt de l'exercice repose plus sur le fait de disposer d'éléments qualitatifs que sur une cartographie qui pourrait être réajustée pour certaines communes ou complétée pour tenir compte des orientations des SCOT en terme de croissance démographique.

Madame TABERLY (URAHJ) remarque que pour certains territoires ruraux une opération de logements sociaux peut avoir des impacts importants, ce constat plaide pour un regard différencié sur certains territoires.

Madame MOZER (FAP) s'interroge sur la capacité de cette démarche à intégrer les besoins en matière de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Monsieur BOLDRON (Toulouse Métropole) souligne que les EPCI ne constituent pas seulement un périmètre administratif dès lors que les intercommunalités sont aussi le support de PLH dont il serait utile de tenir compte eu égard aux démarches qu'ils contiennent en matière d'analyse et de réponse aux besoins en logements.

Monsieur SAINT BLANCAT (FNARS) remarque la qualité du travail qui pourrait superposer les données relatives au seuil de pauvreté comme cela a été fait dans les diagnostics à 360° ;

Pour Monsieur MAGNE (Action Logement), l'intérêt de cette hiérarchisation repose sur une objectivation des critères laquelle permet de comparer les territoires. Si la cartographie n'est pas identique dès lors que le critère de priorité est l'accompagnement du développement économique, la hiérarchisation proposée est cohérente.

Madame GUZMAN (Conseil Départemental 31) remarque un rétrécissement de la classe 1 après comparaison entre le scénario proposé et la carte qui était utilisée en Midi-Pyrénées.

Monsieur BRIGHI (Conseil Régional) observe que les indicateurs retenus ne font pas référence à la géographie prioritaire de la politique de la ville.

En réponse à ces différents points, les représentants de la DREAL apportent les précisions suivantes :

- cette géographie régionale servira à moduler les taux de subvention entre les quatre classes et non à calibrer le nombre de logements sociaux à programmer ;
- des ajustements seront effectués pour reclasser ou déclasser des communes en zone 1 en fonction des remontées objectives des acteurs pour autant il faudra limiter le poids de la classe 1 de façon à bénéficier de marges de manœuvre pour la modulation des taux de subvention ;
- la hiérarchisation proposée s'attache à objectiver les territoires à enjeu pour le développement de l'offre locative sociale, elle n'a pas vocation à motiver des refus de programmation.

La deuxième étape se déroulera dans le courant du mois de novembre sur la base des échanges entre les DDTM et les délégataires des aides à la pierre. Les résultats de cette deuxième phase seront présentés au prochain bureau du CRHH.

Pour conclure, Monsieur BOUCHUT informe les participants du niveau de la programmation régionale à ce jour, qui correspond à 4000 logements financés sur 12 000 logements programmés. Cet état quantitatif est marqué par une grande hétérogénéité des territoires quant à la dynamique de production.

La prochaine séance du bureau du CRHH se tiendra le 29 novembre à 14h. A la demande des participants, qui sont satisfaits de ce mode d'organisation, le principe d'une **visio conférence sur deux sites (Montpellier et Toulouse)** est maintenu pour cette prochaine séance.

Le Directeur de l'Aménagement

Jean-Emmanuel BOUCHUT