



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**COMPTE RENDU DU BUREAU CRHH DU 4 JUILLET 2024**

Le bureau du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) s'est réuni le mardi 4 juillet 2024 à 10h en visioconférence.

<u>Collège 1</u>	<u>Collège 2</u>	<u>Collège 3</u>
BERCOT Muriel, Région GERMA Vincent, Muretain LE GOUET Bérangère, SICOVAL SYLLA Sérigne, Sète Agglo BOURGEAIS Xavier, Nîmes Métropole SERMENT Marie-Hélène, Sète Agglopolo FAUTHOUX Julie, SICOVAL	VENIEL LE NAVENNEC Sabine, HSO PORTE Stéphanie, AL BROUILLAC Nicolas, EPF SAINT-LUC Thierry, CAF	MEJEAN Romain, URAHJ  RIVIERE Nolwenn, URIOPSS

Autres participants / structures invitées :

RIGAUD Isabelle, DREAL Occitanie  
POPIN Bénédicte, DREAL Occitanie  
HIDALGO Kevin, DREAL Occitanie  
CASTAGNEDE Isabelle, DREAL Occitanie  
LOUIS Olivier, CC Cauvaldor  
ROUSSILHES André, VP Cauvaldor  
HUGUIN Anne, Cauvaldor  
LE BRUN Armelle, DDT 46

**Ordre du jour :**

1. Présentation du PLUI-H de la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne
2. Points divers

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

## 1/ Présentation du PLUI-H de la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne (CAUVALDOR)

**André ROUSSILHES (VP CC Cauvaldor), Anne HUGUIN (CC Cauvaldor) et Olivier LOUIS (CC Cauvaldor)** présentent le PLUI-H de la CC Causses et Vallée de la Dordogne (46).

Le contexte territorial est présenté sous les angles économique et démographique de cette EPCI d'environ 45 000 habitants, regroupant 77 communes. Les pôles urbains et les espaces agro-naturels structurants sont également évoqués.

Le processus d'élaboration du PLUI-H de 2015 à aujourd'hui est retracé et il est indiqué que dès l'approbation du PLUI-H début 2025, le SCOT sera mis en chantier, en intégrant le volet Air Énergie Climat.

Le volet Habitat est un choix volontariste des élus de Cauvaldor vis-à-vis d'enjeux partagés :

- attractivité résidentielle à conforter,
- renouvellement de la population et besoin en logement,
- recentrage du développement résidentiel sur les polarités.

L'objectif en matière de logement est affirmé : il s'agit de reconcentrer le logement sur les pôles principaux ou secondaires. Des engagements sur certaines actions telles que la lutte contre la vacance, le réaménagement des centres-bourgs ou la cohérence des zones d'implantation de logements neufs sont pris.

Les objectifs principaux sont :

- une production de logements qui atteindra 400 à 500 logements par an,
- une baisse de 11 % à 8 % du taux de vacance territorial.

Enfin, deux actions phares sont présentées : le pilotage d'une politique territoriale de l'habitat et l'OPAH, qui interviendra sur les secteurs ORT des 7 communes PVD.

En outre, le travail partenarial pour la rédaction du volet Habitat du document est souligné.

**Armelle LE BRUN (DDT du Lot)** présente l'avis de l'État. Elle remercie les intervenants et salue l'association de l'État dans la démarche volontariste entreprise par l'EPCI.

Extrait de la prise de parole de madame LE BRUN :

### « L'évaluation quantitative des besoins de logement

Les modalités du calcul du besoin en offre nouvelle de logements sont globalement explicitées. Même si elles paraissent ambitieuses dans un territoire en déprise démographique, elles sont cependant cohérentes avec l'objectif affiché d'attirer de nouvelles populations à la fois en développant un parc neuf, en réinvestissant le parc vacant et en traitant le sujet de l'accueil de populations spécifiques. La collectivité est partie d'hypothèses inférieures aux ambitions jugées excessives du SCOT, position validée par l'État. La répartition de cette offre nouvelle entre les différents segments aurait mérité d'être davantage précisée. Il convient cependant d'indiquer que la collectivité est très investie sur le parc privé, au travers des dispositifs de l'ANAH, et sur le parc de logements communaux. La situation est plus complexe concernant le parc public, en raison du faible nombre d'opérateurs (2 bailleurs sociaux dans le département) et de leur réticence à programmer des opérations au regard des difficultés pour atteindre l'équilibre financier.

### Les thématiques du programme d'orientation et d'actions

Les thématiques attendues dans le cadre d'un programme d'orientation et d'actions (R302-1-2 CCH) sont bien appréhendées dans le document. Celui-ci comprend des objectifs quantifiés, localisés et segmentés d'offre nouvelle sans cependant traiter tous les segments du parc. Le volet parc public devra être précisé. Les interventions foncières sont bien explicitées.

### **Parc public**

Les ambitions en matière de logement social auraient pu être plus fortes (3 % du parc actuellement avec un objectif ambitieux du SCOT de 5%), le POA ne propose pas d'aides, directes ou indirectes, à destination des bailleurs sociaux, notamment en matière de mise à disposition de foncier. Les emplacements réservés destinés au logement social sont également un outil à mettre en oeuvre.

Le constat fait sur le territoire d'une relative inadéquation entre l'offre et la demande en termes de typologie d'habitat (manque de petites typologie T1-T2), d'obsolescence / ancienneté du parc, de type de logement social (manque de logements très sociaux - type PLAI) correspond au fonctionnement observé du marché de l'habitat.

En revanche, le volet quantitatif se contente de reprendre la CUS du principal bailleur sans que soient affichés des objectifs numériques de développement de l'offre nouvelle par secteur géographique.

### **Parc privé**

L'objectif, dans le cadre de l'OPAH, de conventionner 35 logements, dont 10 en intermédiation locative, est ambitieux et mérite d'être souligné.

### **Revitalisation des centralités, amélioration de l'habitat**

La nécessité d'une priorisation de l'offre dans les centralités, notamment dans les communes labellisées PVD, est partagée par l'État. Le fait de cibler prioritairement le foncier issu de la reconversion de friches ou d'îlots à forte part de vacance ou de logements indigne répond aux orientations des politiques publiques visant à reconquérir les centralités. Les leviers permettant de mener à bien cette politique ambitieuse (VIR, DIIF, fonds vert recyclage foncier...) sont bien intégrés au POA.

Le soutien affiché aux PSLA s'inscrit dans le soutien au parcours résidentiel des locataires du parc social.

L'objectif d'une dimension qualitative de l'offre neuve est porté par l'action 3. Les OAP devront permettre de le décliner concrètement.

L'amélioration de l'habitat revêt une place centrale dans le POA puisque l'EPCI est à la fois engagé dans un PIG et dans une OPAH et y consacre des montants financiers conséquents. L'objectif annoncé de mettre en place le permis de louer devra se traduire dans les faits. La création d'une commission de lutte contre l'habitat indigne devrait permettre de mieux connaître les situations, ce qui permettra de positionner de manière optimale les dispositifs coercitifs. Néanmoins la partie d'ETP consacrée cette thématique n'apparaît pas clairement.

### **Besoins des populations spécifiques**

Le sujet des besoins spécifiques est correctement appréhendé, notamment dans le cadre de l'orientation n°3 qui cible à la fois les parcours résidentiels et les publics en besoin temporaire. L'action 7 sur le développement de l'offre répondant aux besoins résidentiels des jeunes, saisonniers, apprentis, stagiaires... est intéressante.

Le constat sur les besoins concernant les gens du voyage est partagé par l'État. La prescription au futur schéma concerne la création d'une aire permanente d'accueil sur Bretenoux de 16 places (=8 emplacements), le POA opère une confusion entre place et emplacement. La régularisation des sites de sédentarisation du quartier des AUBUGUES sur la commune de Souillac doit se réaliser via un travail d'accompagnement des familles, dans le but de créer des terrains familiaux locatifs, voire une opération d'accession à la propriété.

Le déploiement d'une offre identique à celle de Thégra est une piste intéressante, mais il conviendra au préalable d'avoir un retour d'expérience sur cette opération (taux de remplissage, adaptation à la demande, bilan financier...).

Le fait de cibler les logements destinés aux personnes âgées répond aux caractéristiques de la démographie du territoire. Des données complémentaires sur les ressources de celles-ci auraient sans doute permis de mieux calibrer l'offre qui leur est destinée. Les exemples cités semblent cependant s'orienter vers une offre locative sociale avec des logements regroupés proche des services, ce qui est cohérent.

## Observatoire de l'habitat et du foncier

Le POA prévoit bien la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier visant essentiellement le suivi des DIA et l'actualisation du diagnostic de l'habitat et du foncier au travers du suivi des objectifs de réduction de la consommation d'espace. A ce titre, le diagnostic foncier produit aurait pu être réalisé de manière plus fine pour des centres-bourgs identifiés de manière prioritaire, ce qui aurait permis d'avoir une vision précise des capacités réelles de densification.

**En conclusion**, il convient de souligner que la démarche de Cauvaldor de s'engager dans un PLUIH est volontaire, la collectivité n'étant pas au nombre de celles pour lesquelles un PLH est obligatoire. Ce souhait de s'investir sur le champ de l'habitat se manifeste au travers d'un engagement tant financier qu'en ETP dédiés à la thématique.

Le volet H du PLUI répond aux exigences réglementaires. C'est un document adapté à la situation du territoire et à ses perspectives d'évolution. Il prend notamment en considération ses caractéristiques telles que le volume conséquent de résidences secondaires, le besoin de logement pour les saisonniers et la nécessité de revitaliser les centralités. Ce plan sera l'occasion pour la collectivité d'améliorer sa connaissance et son expertise sur la thématique et donc de développer sa politique notamment en faveur du parc public.

L'État émet donc un avis très favorable sur le volet habitat du PLUIH de Cauvaldor. »

### Échanges avec le bureau :

**Nicolas BROUILLAC (EPF Occitanie)** ajoute que le document est très ambitieux et que le diagnostic est bien posé sur les enjeux. Il va « loin » sur la problématique de l'habitat sous l'angle opérationnel. Il est favorable à ce document et félicite la collectivité.

**Isabelle RIGAUD (DREAL)** relève, quant à elle, les initiatives locales inspirantes telles que la résidence inter-générationnelle sur la commune de THEGRA et le dispositif « Fais comme chez Toit », qui seront mises en valeur dans le cadre des assises régionales du logement.

### Avis du bureau

Suite au vote, les membres du CRHH rendent un avis favorable à l'unanimité sur le PLUI-H de Cauvaldor.

## 2/ Points divers

**Isabelle RIGAUD (DREAL)** indique que les assises régionales du logement auront lieu le jeudi 19 décembre 2024 et informe que d'autres groupes de travail se tiendront à l'automne pour enrichir la feuille de route dont la présentation s'effectuera en fin d'année. Elle indique que le bureau CRHH à vocation à devenir un Copil régional, où les thématiques travaillées en groupes de travail seront abordées.

### Dates

- Bureau le 10 septembre à 14h

### Lieux

Visio

La cheffe du département  
Habitat Logement

  
Isabelle RIGAUD