



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Plan d'action en

faveur du logement

en Occitanie

Jeudi 27 mars 2025

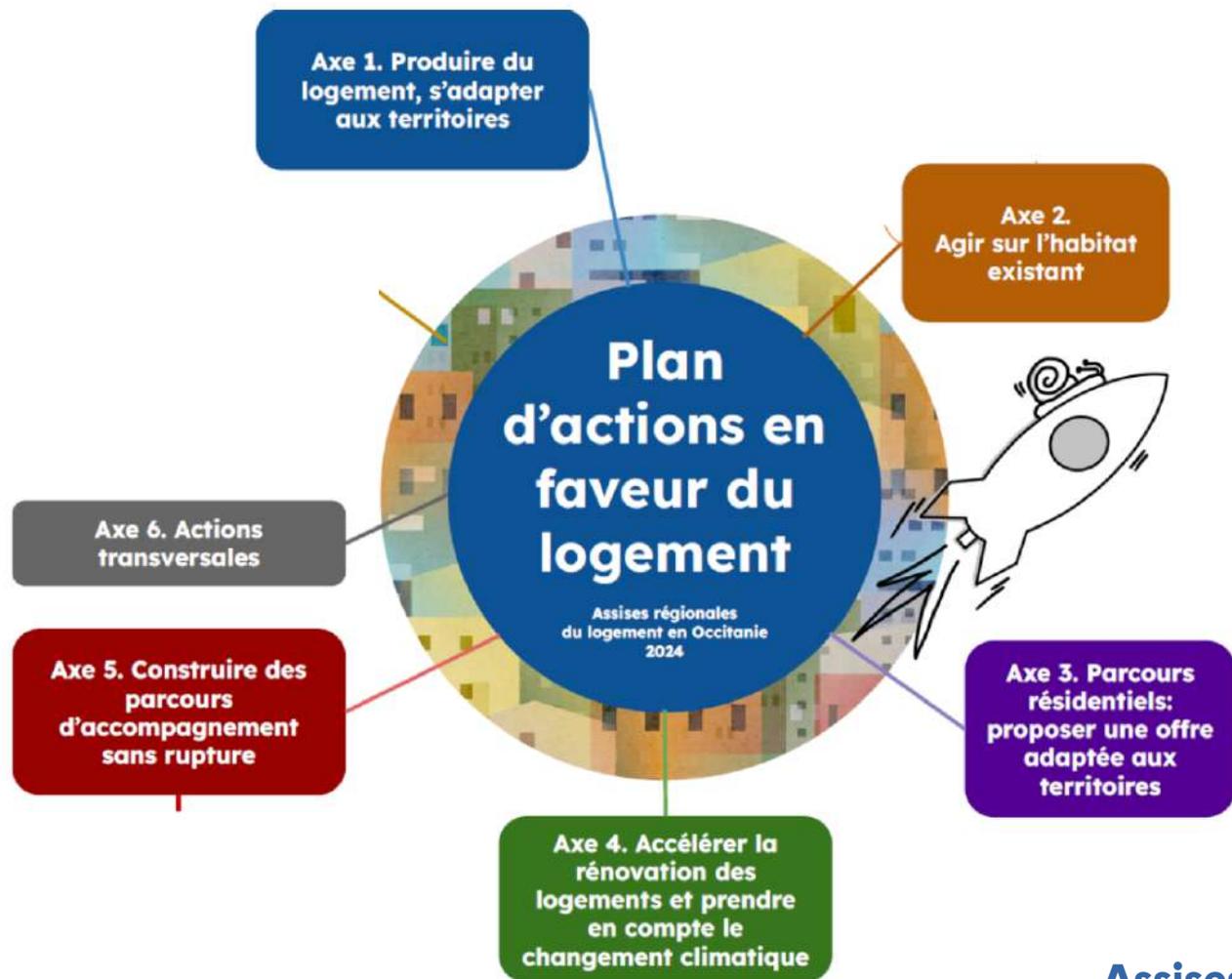
CRHH plénier

Toulouse



PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Assises régionales
du logement en
Occitanie**



*Tenir compte du
changement climatique*

**Offrir des
parcours résidentiels**

**Produire
du logement**

**Rénover
les logements**

Comité
de suivi

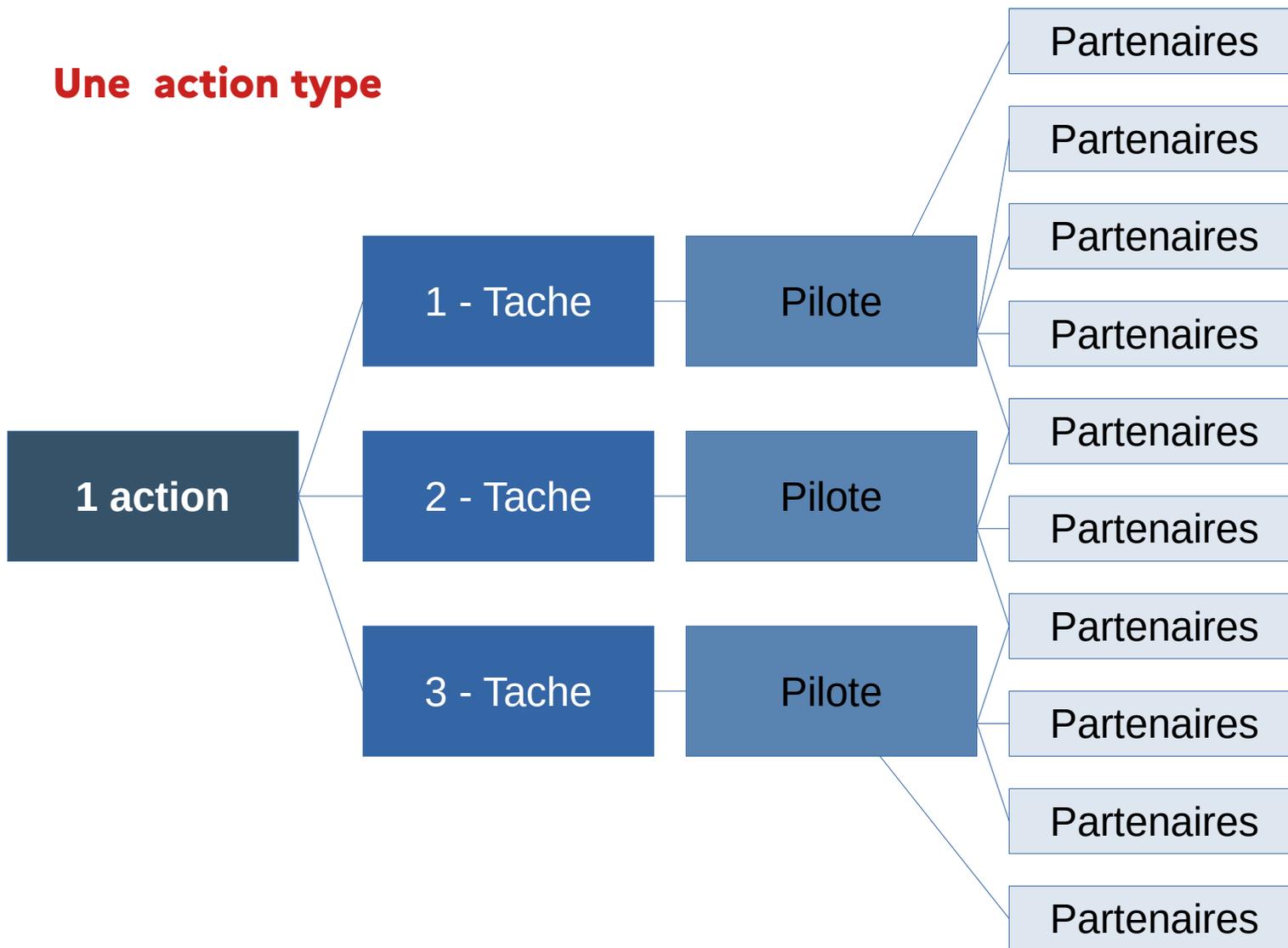
Comité
de suivi

Comité
de suivi
CSHAL

CRHH
Bureaux

**Assises régionales
du logement en
Occitanie**

Une action type



Comité de suivi : visio ***Démarche participative***

Un temps de présentation d'une ou deux actions ou tâches engagées

Comité de suivi

Un temps de débat sur les actions / tâches, Évaluation, etc.

Un temps de réflexion et de définition des actions à venir (pilote/temporalité) *au choix des participants.*

Calendrier 1^{er} semestre

**Produire
du logement**

AVRIL :

- *Axe transversal Action C : partager une boîte à outils.*

JUIN :

- *Axe 1 Action 1.1.4 : produire sur des modèles nouveaux*
- *Axe 2 Action 2.3.1 : Permis de louer*

24 JUIN : Séminaire PLH

- *Action transversal G : intégrer les éléments du plan d'action dans les PLH, PLUI-H, PDH, PDALHPD.*
- Groupe de travail thématique sur plusieurs actions

Séminaire PLH

Calendrier 1^{er} semestre

**Rénover
les logements**

Les RDV de la PEL
*Performance
environnementale des
logements*

Journée France Rénov'

AVRIL :

- *Axe 4 Action 4.2.1 : conforter les dispositifs information/orientation/conseil*
Avancement du SPRH

JUIN :

- *Axe 4 Action 4.1.3 : Favoriser l'usage des matériaux bio et géosourcés*
Retour sur le bonus LLS

1 et 10 avril : RDV de la PEL

- *Axe 4 Action 4.1.1 : Promouvoir la performance environnementale des logements*

Octobre : réseau France Rénov'

- Groupe de travail thématique sur plusieurs actions

Calendrier 1^{er} semestre

**Offrir des
parcours résidentiels**

MARS : CRHH

- *Axe 3 Action 3.2.4 : suivre le déploiement du BRS : étude Adequation*

Axe 5 : DREETS

CRLJ

**Séminaire logements des
jeunes**

16 octobre Béziers

- *Axe 3 Action 3.1.2 : promouvoir les structures pour les jeunes*
- Groupe de travail

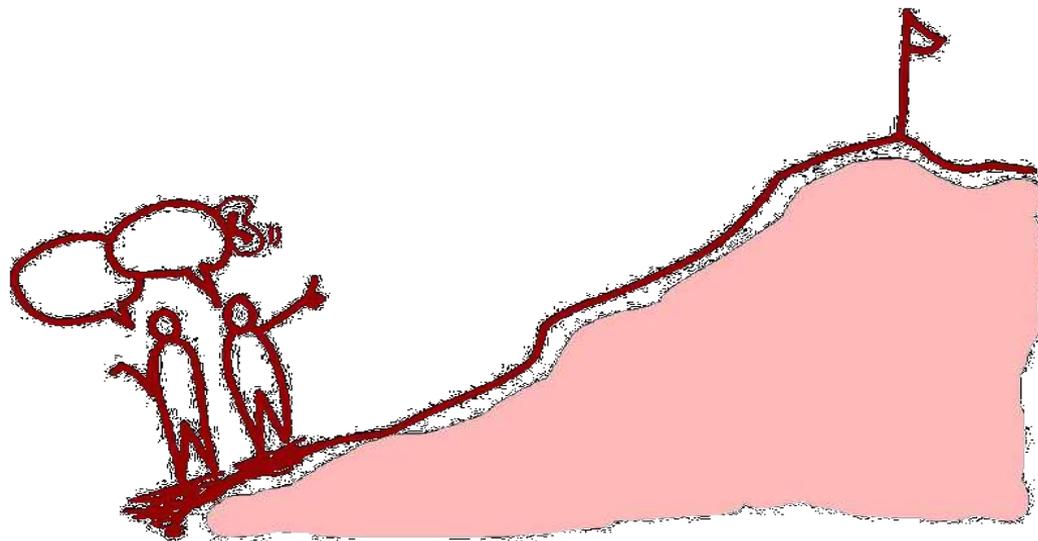


**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale
de l'économie, de l'emploi,
du travail et des solidarités

Axe 5 – Construire des parcours d'accompagnement sans rupture



Axe 5 – Construire des parcours d'accompagnement sans rupture

2 groupes de travail lancés en 2025

❑ Mise en place d'une expérimentation sur la coordination des parcours

Démarrage : mai 2025

- 📄 Mobilisation et rôle des SIAO dans l'objectif de renforcer le partenariat des acteurs de l'emploi et du logement (repérage des bonnes pratiques, conventions...).
- 📄 Mise en place d'un référent de parcours au SIAO, identifié en accord avec la personne concernée, qui assure la fonction de « fil rouge » et peut dans ce cadre être sollicité en cas de risque de rupture. Ce référent peut être mobilisé en cas d'alerte ou de dégradation de la situation des personnes.

Axe 5 – Construire des parcours d'accompagnement sans rupture

2 groupes de travail lancés en 2025

Le renforcement de la prévention des expulsions locatives

Démarrage : mai 2025

Développer et généraliser les actions de prévention des expulsions locatives sur tous les départements avec notamment l'intervention précoce des conseillers sociaux et familiaux (CESF), développer des actions d'aller-vers en lien avec les bailleurs et le SIAO ; faire connaître les dispositifs existants, notamment en termes de formation à destination des professionnels ; développer des baux glissants pour les publics identifiés comme prioritaires au titre d'une expulsion locative.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Une plate forme collaborative

OSMOSE



RESANA

**Assises régionales
du logement en
Occitanie**



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Retrouver le plan d'action dans son intégralité :



[https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/
2emes-assises-regionales-du-logement-a26573.html](https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/2emes-assises-regionales-du-logement-a26573.html)

**Assises régionales
du logement en
Occitanie**

Axe 3

Action 3.2.3 : Logement locatif intermédiaire LLI et PSLA

Action 3.2.4 : Suivre le déploiement du Bail réel solidaire (BRS)

Tristan RUIZ, ADEQUATION

Laure HANNEZO, Groupe Les Chalets

Bruno LEROY, Montpellier Méditerranée Métropole

Etat des lieux BRS / LLI - Occitanie

Présentation en CRHH

Mars 2025

Moyenne d'âge

36 ans



SOCIÉTÉ
CRÉÉE EN

1992



Index égalité
professionnelle



4.382

missions d'études
et de conseil



60

PUBLICATIONS
MÉDIA PAR AN

ADEQUATION EN UN CLIN D'ŒIL

à
décembre
2023



116

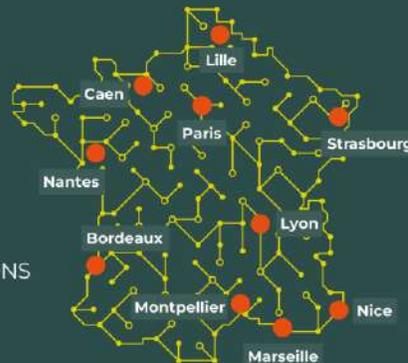
collaborateurs



28

10

IMPLANTATIONS
RÉGIONALES



6.242

utilisateurs de nos
solutions digitales

Plus de 2M

de logements neufs qualifiés
dans notre base de données



10.500.000 €

DE CHIFFRE D'AFFAIRES

// Chapitre 1

Panorama du BRS en Occitanie

Nota préalable : la base de données présentée plus avant s'exprime en commercialisation c'est-à-dire au moment où les logements sont mis en ventes par les opérateurs. Les ventes sont redressées régulièrement avec les retraits et désistements pour aboutir aux « ventes nettes » présentées ici.
La base de données traite uniquement de la partie neuve et n'inclue pas la vente HLM ou l'intervention en copropriété dégradée



La région Occitanie a eu du mal à décoller et reste encore aujourd'hui en marge des volumes nationaux (7^e région en lgts)

Nombre de programmes et volumes de logements en BRS développé par région

National - Mise en vente - BRS - Observatoire Adequation

	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		Total		
	Prog.	Logts.	Prog.	Logts.	Prog.	Logts.	Prog.	Logts.	Prog.	Logts.	Prog.	Logts.	Prog.	Logts.	Prog.	Logts.	Prog.	Logts.	
Auvergne-Rhône-Alpes					3	48	4	106	12	136	37	463	62	912	82	1175	200	2 840	
Bretagne					11	193	15	217	9	164	17	362	25	341	37	542	114	1 819	
Centre-Val de Loire													3	51	5	55	8	106	
Grand Est			1	9					1	25	5	82	4	65	3	27	14	208	
Hauts-de-France	1	15			1	17	2	33	2	42	4	67	2	133	2	29	14	336	
Île-de-France			1	10			6	77	10	304	25	621	27	786	25	692	94	2 490	
Normandie									1	22			5	92	4	49	10	163	
Nouvelle-Aquitaine	2	12	1	5	11	185	5	74	11	149	22	360	72	733	50	911	174	2 429	
Occitanie					1	19	5	94	5	53	4	47	23	411	29	462	67	1 086	
Pays de la Loire							8	98	2	46	14	183	24	327	32	517	80	1 171	
Provence-Alpes-Côte d'Azur					3	120	3	75			13	335	22	564	18	287	59	1 381	
Total	3	27	3	24	30	582	48	774	53	941	141	2520	269	4415	378	4746	834	14 029	
																	Part Occitanie	7,8 %	7,5%

Source : Base Exclusive BRS Adequation®, extraction février 2025

En Occitanie, des volumes de ventes exponentiels et devraient dans 1 ou 2 ans dépasser le PSLA

Vision dynamique de l'évolution des dynamiques

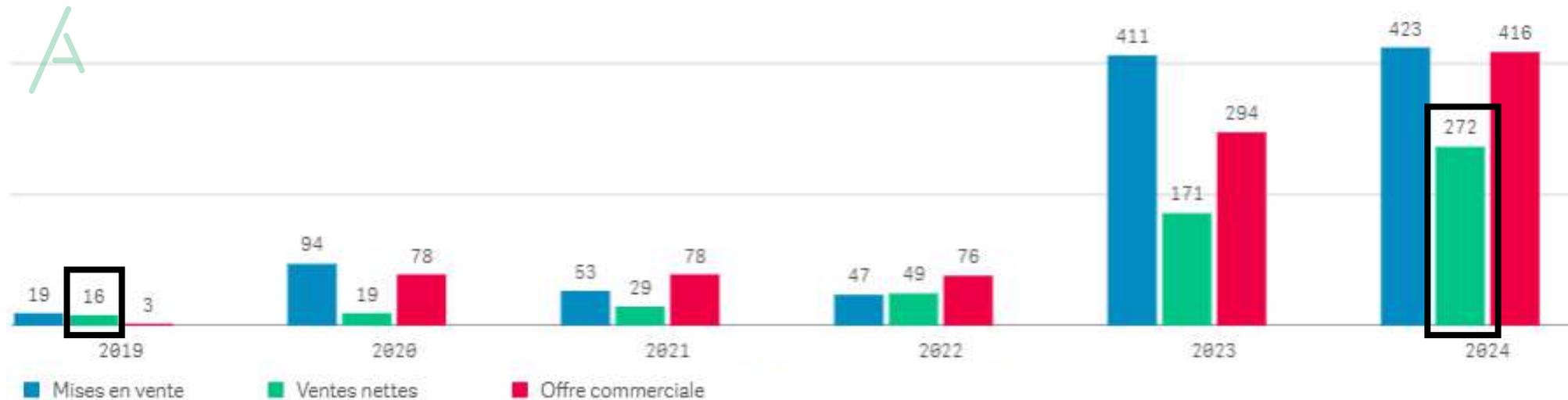
Occitanie - BRS - Observatoire Adequation

En Occitanie,

60% des projets sont en zonage A

25% des projets sont en zonage B1

15% des projets sont en zonage C



2019 : 693 ventes PSLA

2024 : 486 ventes PSLA

Une production qui reste encore concentrée sur quelques acteurs

Top opérateurs OFS en Occitanie ayant mis en commercialisation un BRS neuf

Occitanie – BRS – Observatoire Adequation

	Nombre de programmes – sur date de mise en vente								TOTAL
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
OFS 3M*							6	11	17
OCCITALYS FONCIER			1	5	1		4	4	15
STON					3		4	4	11
Promologis						1	3	6	10
LE COL					1	2	2	1	6
FDI Foncier solidaire							3	2	5
ACM HABITAT						1		1	2
SFHE							1		1
TOTAL			1	5	5	4	23	29	67

L'offre en BRS ne vient pas palier un état de carence, l'essentiel est développé sur des communes non carencées

Croisement BRS et soumission au taux SRU

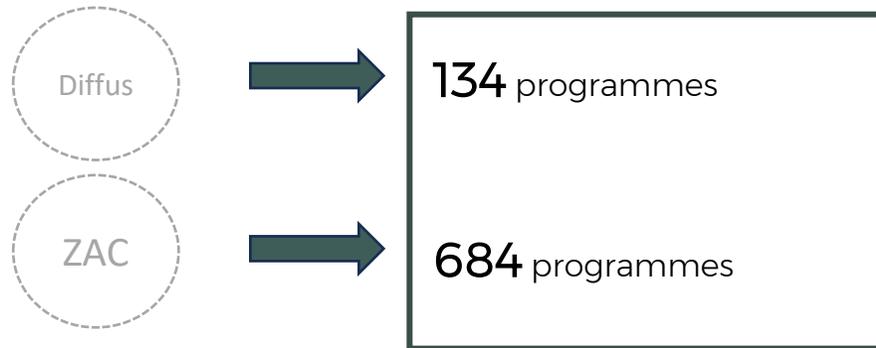
Occitanie - BRS - Observatoire Adequation

	Nombre de programmes – sur date de mise en vente								Total
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Commune non soumise et non carencée					2	2	6	4	14
Soumise mais non carencée			1	5	3	2	17	24	52
Commune carencée								1	1
Total			1	5	5	4	23	29	67

En Occitanie, 1/3 des opérations en BRS sont développées en secteur aménagé

Croisement localisation en ZAC ou en diffus des programmes BRS

National - BRS - Observatoire Adequation



16%

National

Des programmes sont situés en ZAC

Croisement localisation en ZAC ou en diffus des programmes BRS

Occitanie - BRS - Observatoire Adequation

	Nombre de programmes – sur date de mise en vente								Total
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Diffus	0	0	1	5	2	3	11	21	43
En ZAC	0	0	0	0	3	1	12	8	24
Total	0	0	1	5	5	4	23	29	67

35%

National

Des programmes sont situés en ZAC

-37% de décôte moyenne vs libre et des logements plus spacieux

Objectivation de l'écart entre prix des ventes en BRS et de la promotion libre

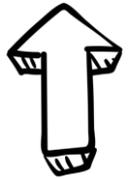
National - BRS - Observatoire Adequation

3.200 €/m²
parking inclus

C'est le prix moyen en France d'un logement vendu en BRS en 2024

2.970 €/m²
parking inclus

C'est le prix moyen en Occitanie d'un logement vendu en BRS en 2024
vs 2 840€ en 2021
62 m² de SHAB moyenne



-40%



-37%

5.210 €/m²
parking inclus

C'est le prix moyen en France d'un logement vendu libre en 2024

4.690 €/m²
parking inclus

C'est le prix moyen en Occitanie d'un logement vendu libre en 2024
57 m² de SHAB moyenne

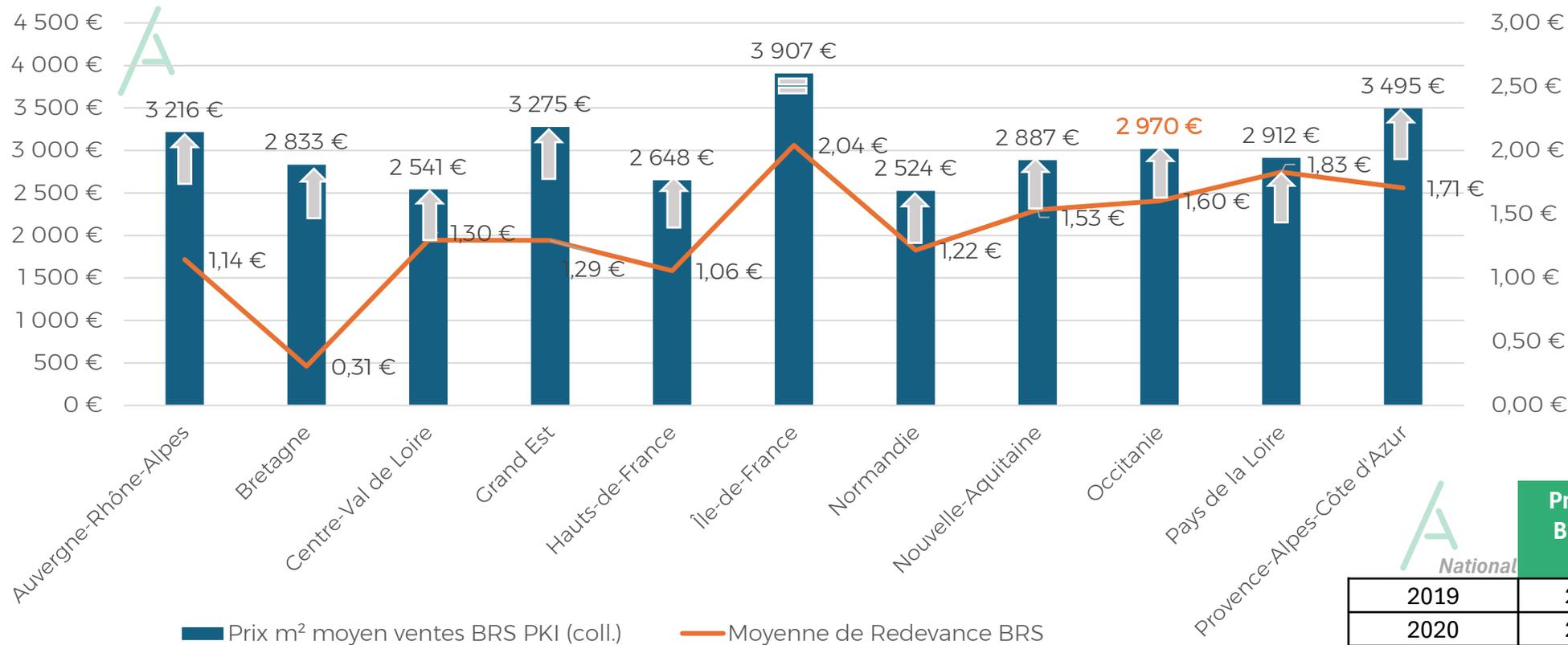
Source : Base Exclusive BRS Adequation®, extraction de février 2025
données 2024 uniquement



En 2024, une hausse globale des prix moyen des ventes en BRS et de la redevance... qui reste néanmoins à relativiser (+100€/m² en 5 ans)

Valeurs moyennes des prix des ventes observées en BRS et redevances

National - BRS - Observatoire Adequation



	Prix de vente BRS parking inclus	Redevance €/m ²
2019	2 470 €/m ²	1,4 €
2020	2 500 €/m ²	0,8 €
2021	2 800 €/m ²	1,14 €
2022	2 900 €/m ²	1,28 €
2023	3 100 €/m ²	1,24 €
2024	3 200 €/m ²	1,57 €

Source : Base Exclusive BRS Adequation®, extraction de février 2025 sur les données 2024

En Occitanie, à la fois le BRS se vend mieux, moins cher, plus spacieux

Répartition des ventes en BRS par typologies

Occitanie - BRS - Observatoire Adequation

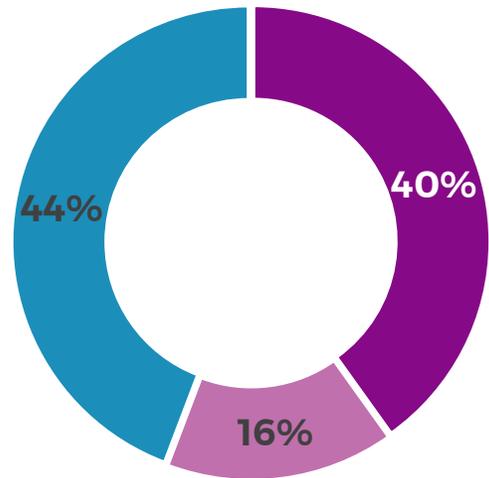
Occitanie	Typologies	SHAB moyenne	% Ventes nettes	Prix unitaires Parking inclus	Prix € /m ² Parking inclus	Nombre moyen de mois de vente		
Occitanie	Libre	T1	31 m ²	8%	169 945 €	5 569 €	10,8	Délai moyen 15,6 mois
		T2	44 m ²	41%	220 500 €	4 961 €	13,5	
		T3	65 m ²	40%	287 950 €	4 451 €	17,2	
		T4	89 m ²	10%	398 830 €	4 499 €	21,0	
		T5(et+)	118 m ²	2%	588 190 €	4 994 €	24,4	
	BRS	T1	-	0%	-	-	-	Délai moyen 11 mois
		T2	43	38%	137 330 €	3 168 €	9,4	
		T3	65	44%	197 945 €	3 042 €	12,4	
		T4	87	14%	236 320 €	2 709 €	11,7	
		T5(et+)	103	3%	250 895 €	2 438 €	9,6	

Source : Base Exclusive BRS Adequation®, extraction de février 2025 sur les données 2024

En Occitanie, 40% des ménages sont éligibles et solvables en BRS

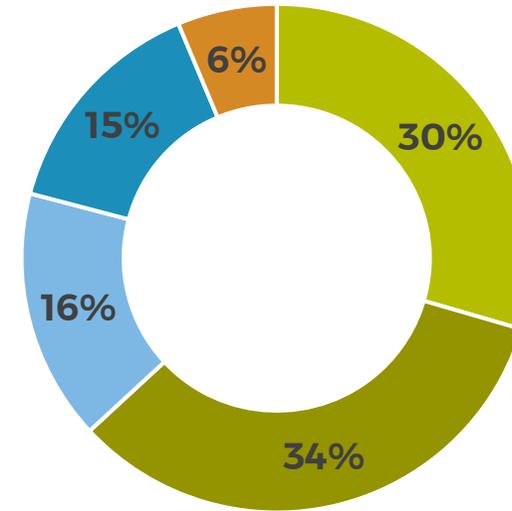
(pour une hypothèse en zone B1)

40 % de ménages éligibles et solvables au BRS (soit 1.140.000 ménages)



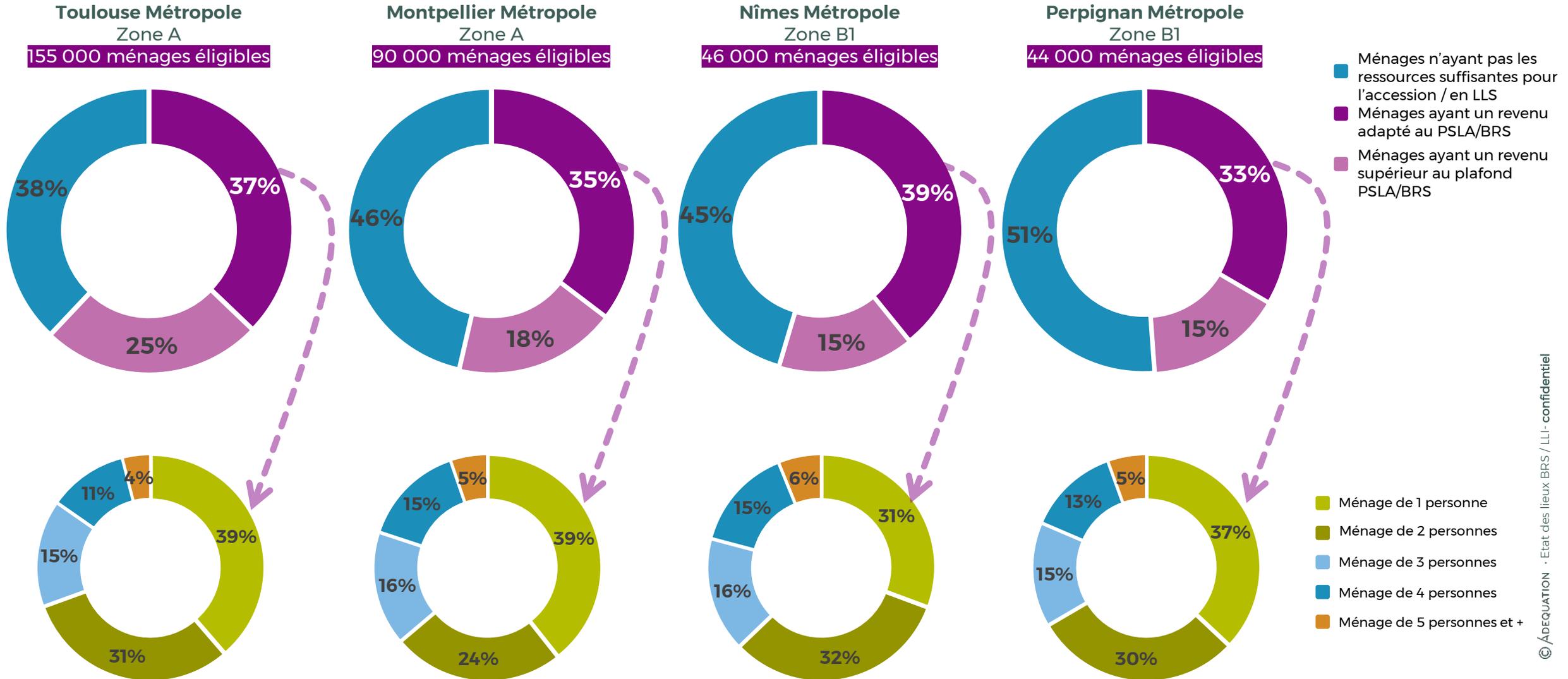
- Ménages en capacité d'acquérir
- Ménages ayant un revenu supérieur au plafond
- Ménages n'ayant pas les ressources suffisantes

Répartition des 40 % de ménages éligibles et solvables au BRS par taille de ménages



- 1 pers.
- 2 pers.
- 3 pers.
- 4 pers.
- 5 pers.

Et par agglomération



// Chapitre 2

Etat des lieux des ventes en bloc en LLI

Nota préalable : la base de données présentée plus avant est collectée dans le cadre de nos observatoires sur le territoire quand les opérateurs (promoteurs ou bailleurs) commercialisent un programme. A cette occasion, la destination (et notamment la VEB) est collectée.

Elle ne permet pas de donner une vision pleinement représentative car elle n'inclue pas forcément la MOD des bailleurs sociaux sur le LLI (ou PLI).

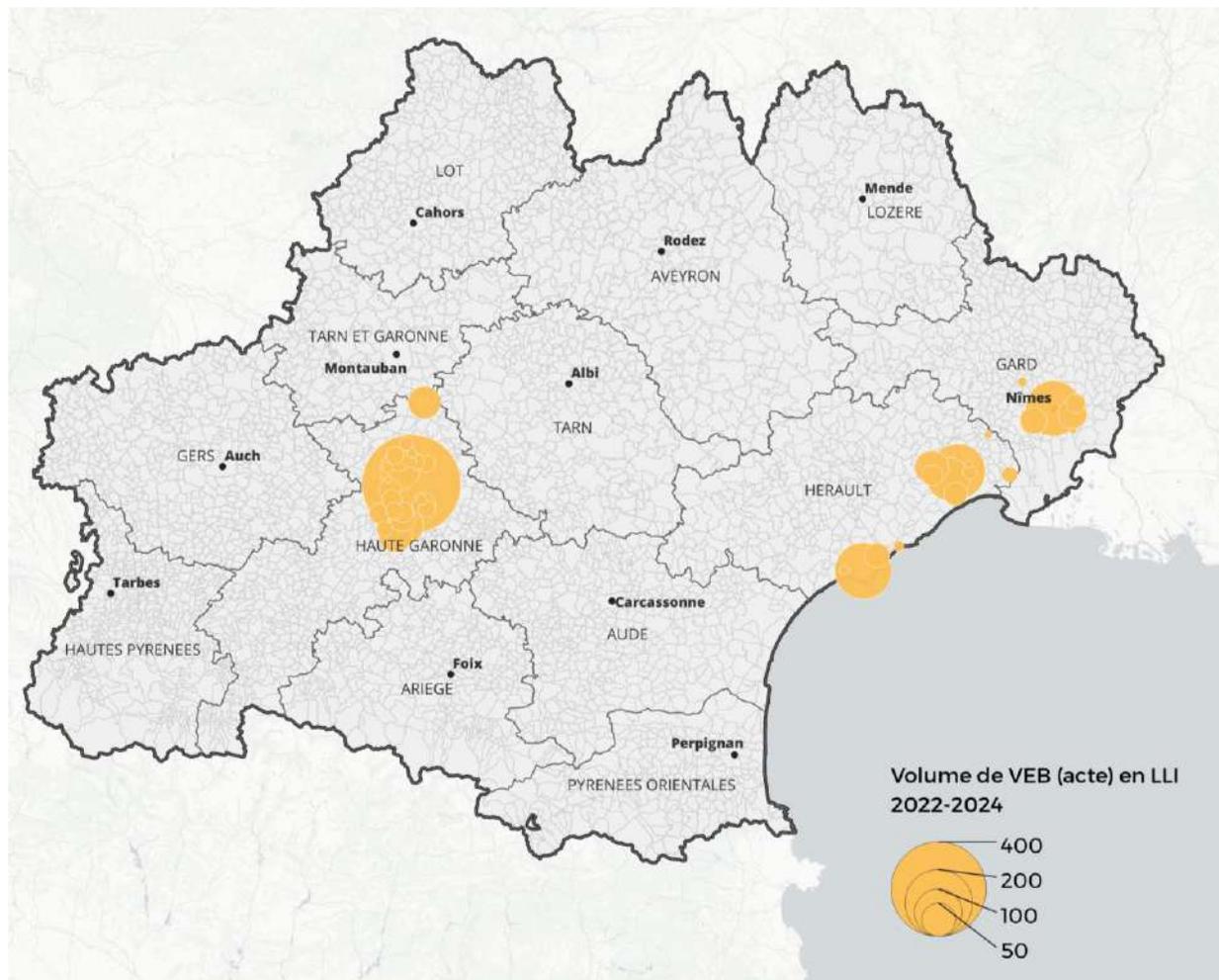
Il s'agit par ailleurs de la première fois que cette donnée est exploitée au niveau national. Elle est donc encore en période de test quand à son exhaustivité.



Une concentration sur 3 départements

Localisation des VEB en LLI entre 2022 et 2024

Occitanie - LLI VEB - Observatoire Adequation



Détail des VEB en LLI par année et territoire

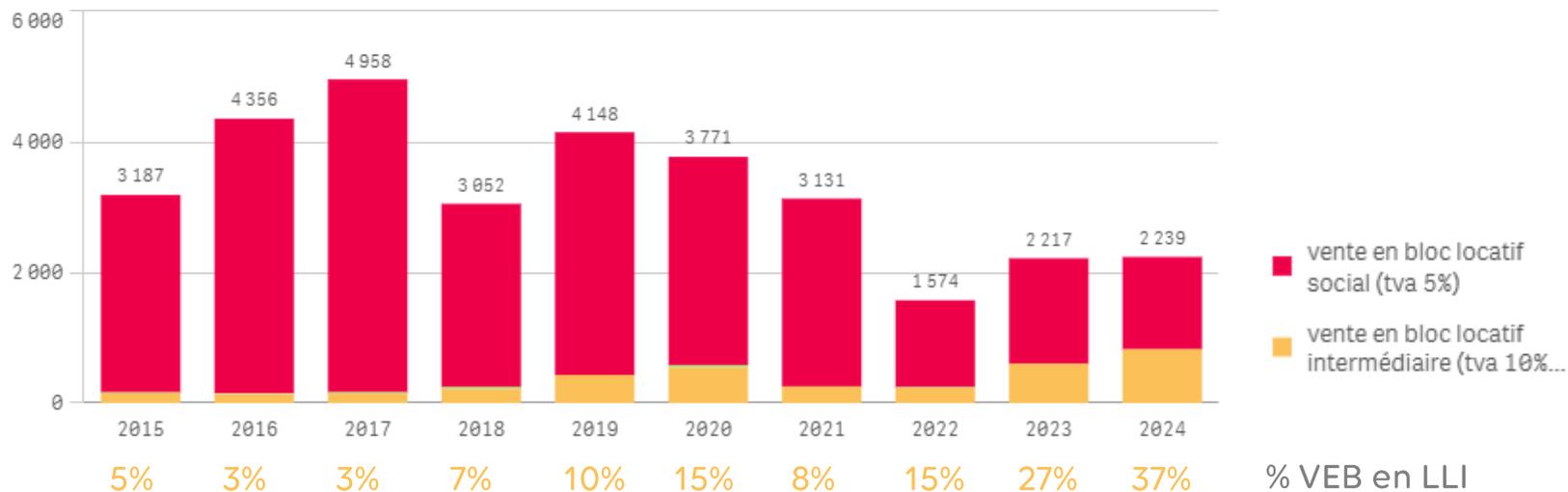
Occitanie - LLI VEB - Observatoire Adequation

	Nombre de logements			Total
	2022	2023	2024	
Haute Garonne	116	310	494	920
<i>Dont Toulouse Métropole</i>	69	220	335	624
<i>Dont CA Muretain Agglo</i>	34	85	87	206
Hérault	85	141	290	516
<i>Dont Montpellier Méditerranée</i>	51	127	135	313
<i>Dont CA Hérault Méditerranée</i>	0	0	147	147
Gard	32	154	44	230
<i>Dont CA de Nîmes Métropole</i>	32	154	44	230
Total	233	605	828	1666

En Occitanie, près de 830 VEB en bloc en LLI en 2024

En hausse, sur la dernière période. Quid de son maintien à la hausse en 2025 ?

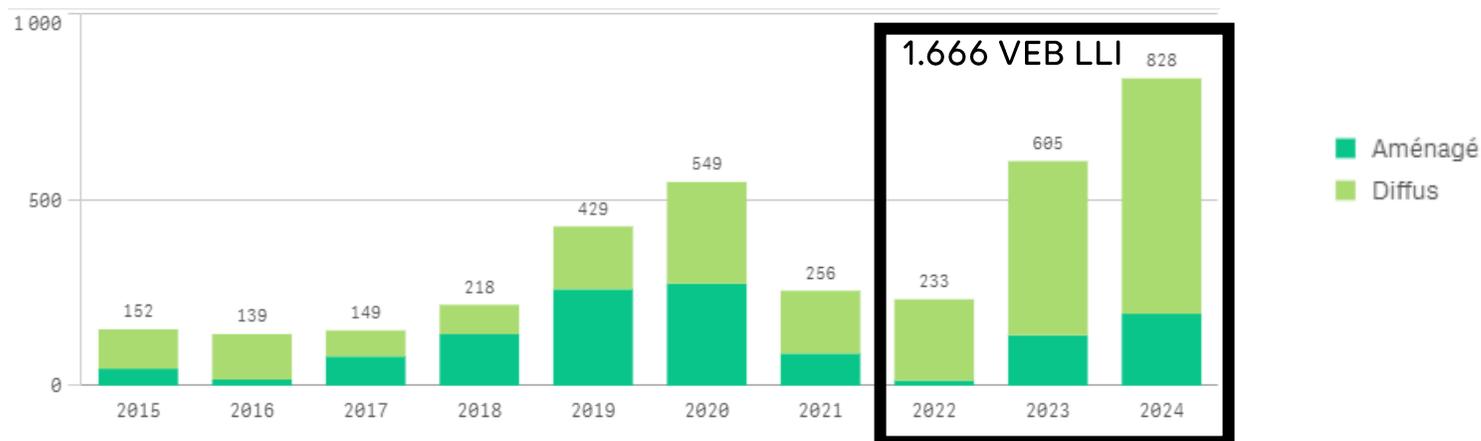
Volume de VEB - Occitanie



37 %

Part des ventes en bloc réalisées en LLI - 2024

Zoom sur les VEB en LLI par secteur - Occitanie



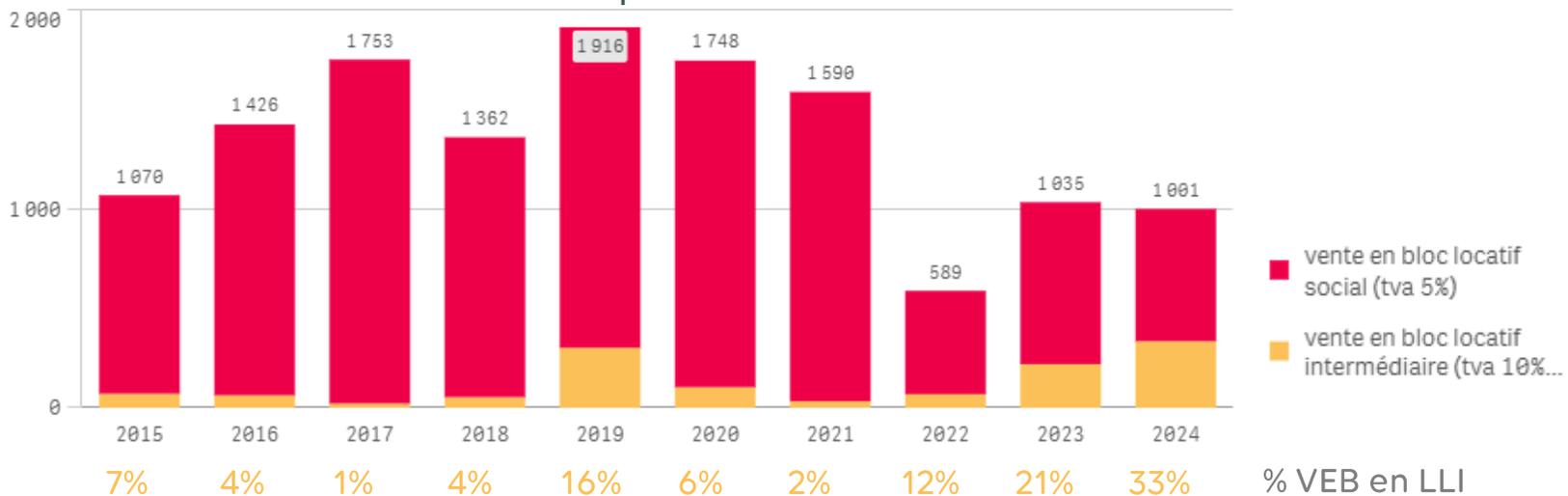
23 %

Part des ventes en bloc réalisées en LLI - secteur aménagé - 2024

A l'échelle de Toulouse Métropole, +/- 330 VEB en LLI en 2024

42% de ces VEB sont localisées en secteur aménagé

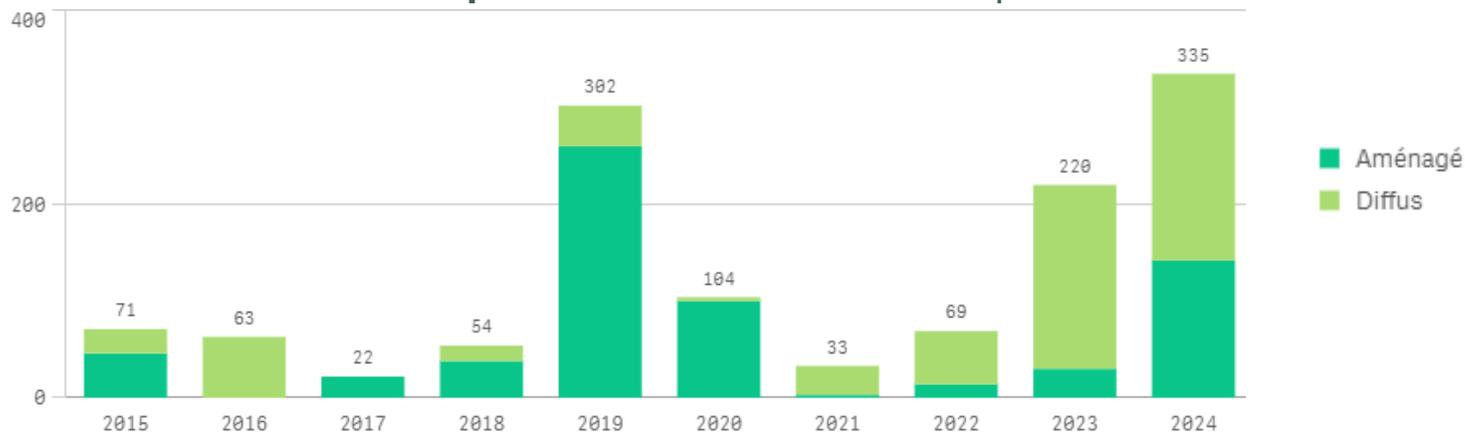
Volume de VEB - Toulouse Métropole



33 %

Part des ventes en bloc réalisées en LLI - 2024

Zoom sur les VEB en LLI par secteur - Toulouse Métropole



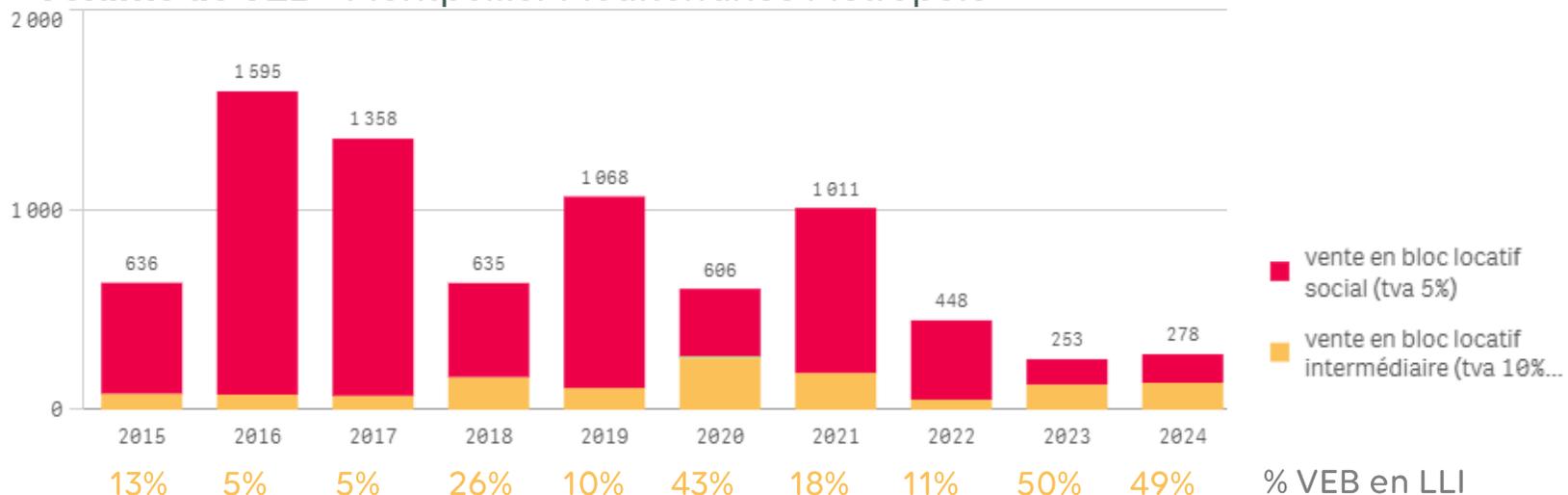
42 %

Part des Ventes en Bloc en LLI en secteur aménagé 2024

A l'échelle de l'agglomération de Montpellier, 130 VEB en LLI en 2024

41% de ces VEB sont localisées en secteur aménagé

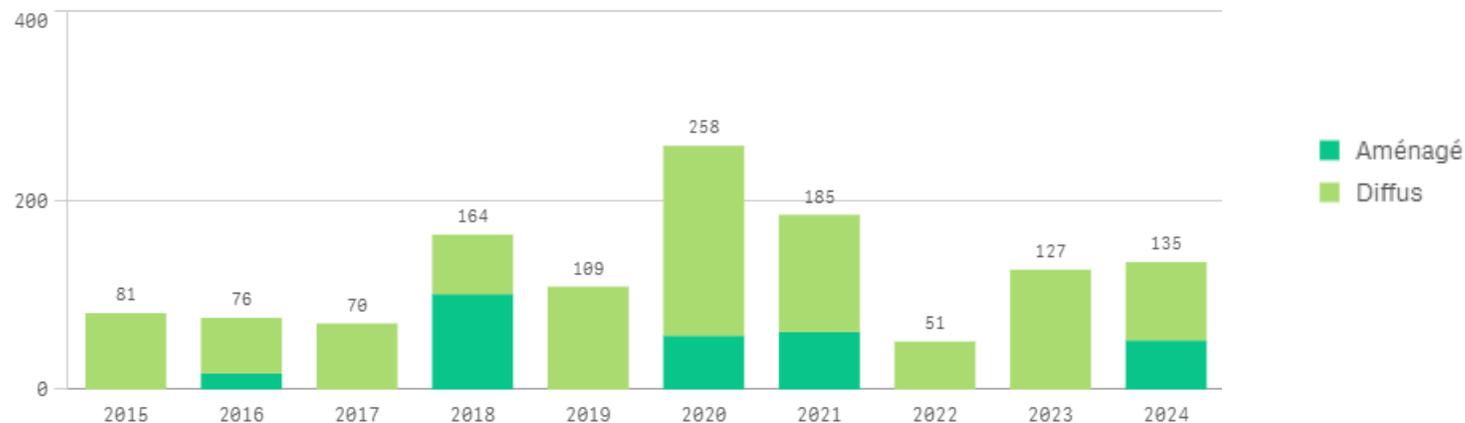
Volume de VEB - Montpellier Méditerranée Métropole



49 %

Part des ventes en bloc réalisées en LLI - 2024

Zoom sur les VEB en LLI par secteur - Montpellier Méditerranée Métropole

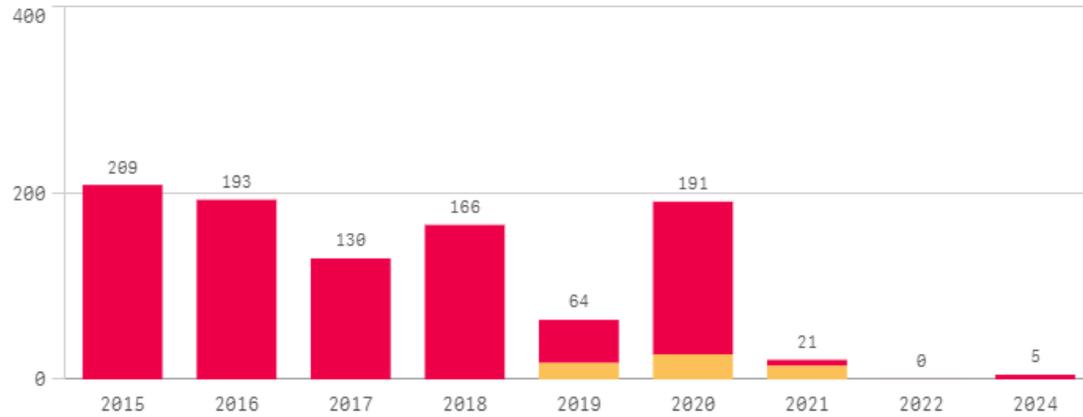


41 %

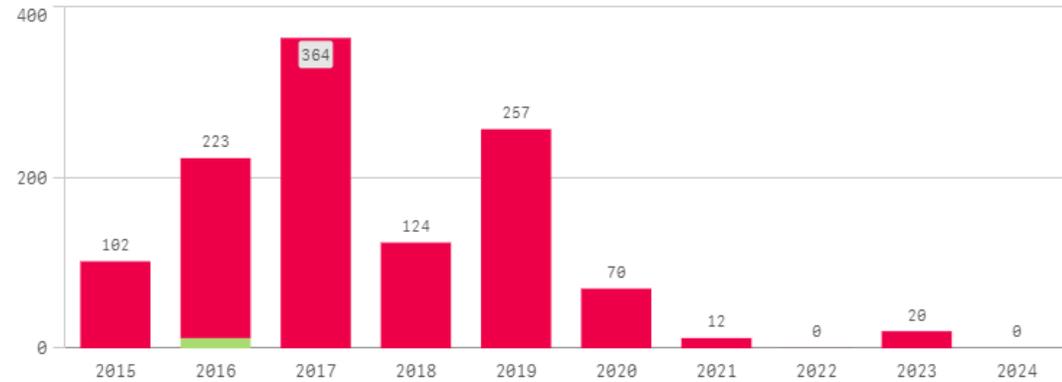
Part des Ventes en Bloc en LLI en secteur aménagé 2024

Zoom sur des marchés secondaires

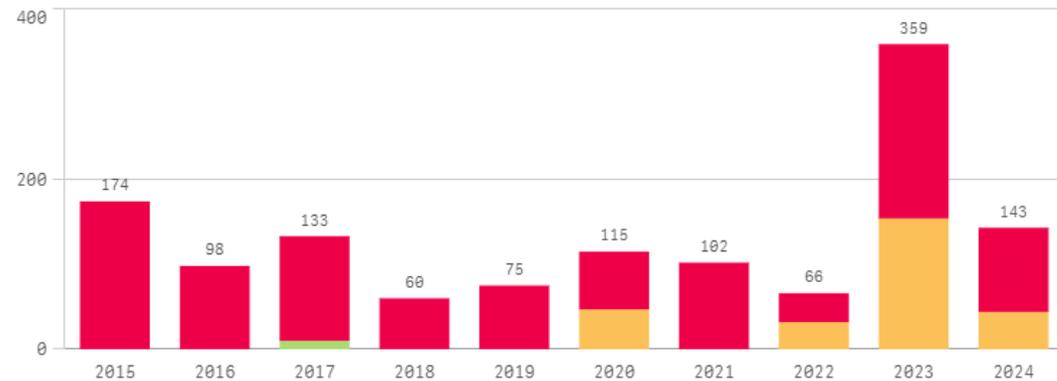
Volume de VEB – CU Perpignan Méditerranée Métropole



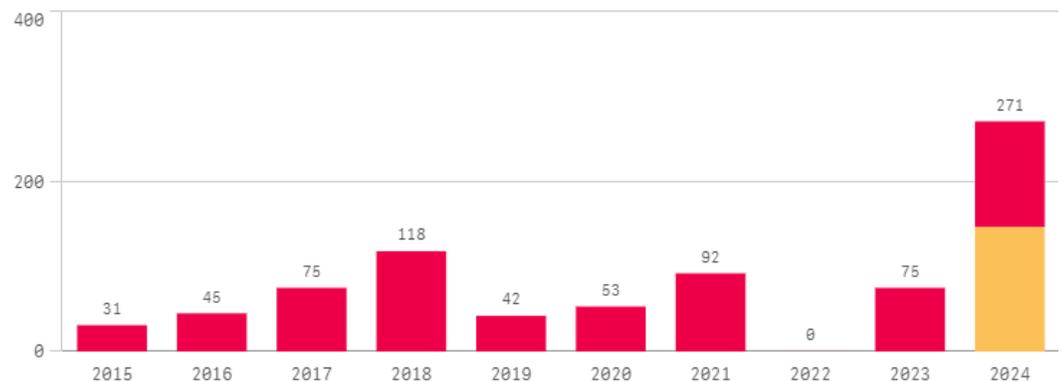
Volume de VEB – CA Béziers-Méditerranée



Volume de VEB – CA de Nîmes Métropole



Volume de VEB – CA Hérault Méditerranée

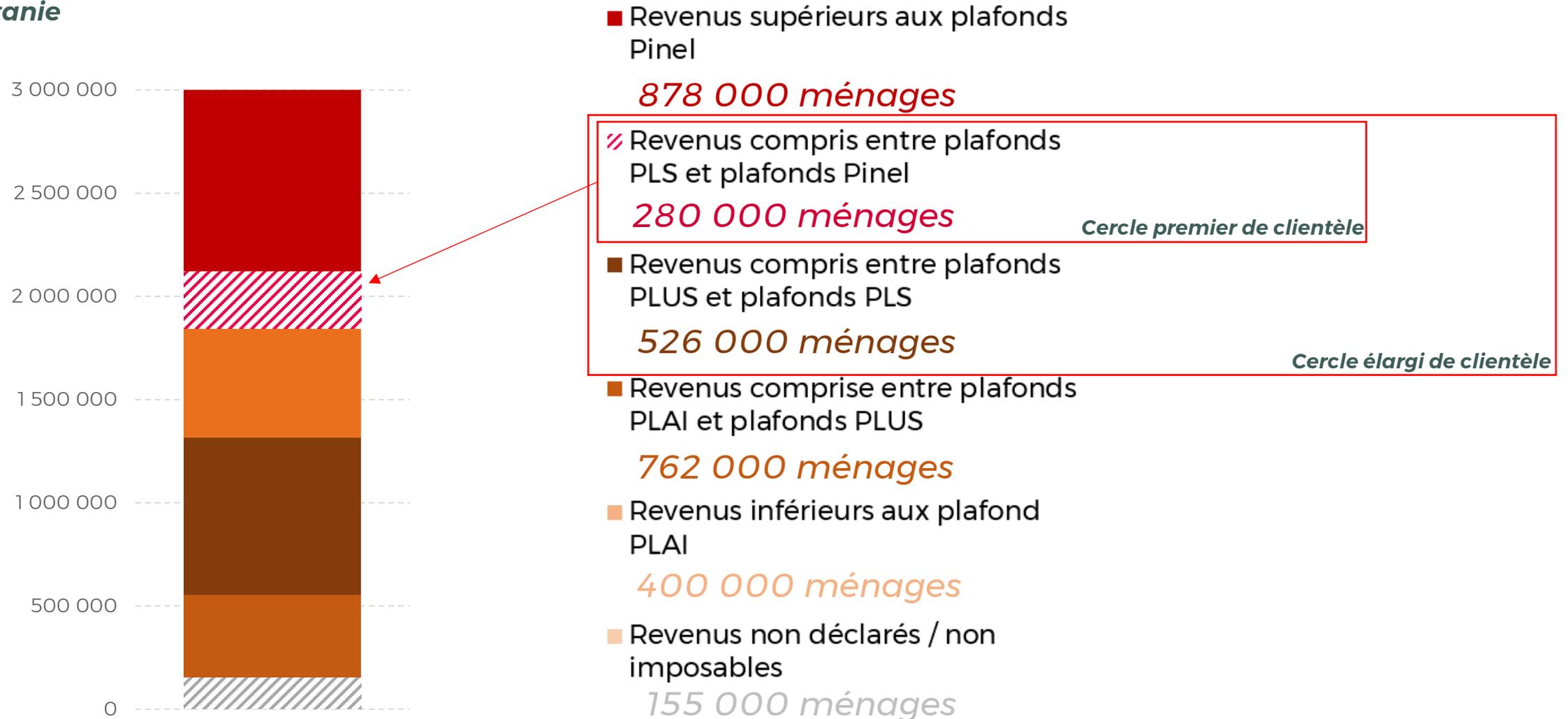


■ vente en bloc locatif social (tva 5%)
 ■ vente en bloc locatif intermédiaire (tva 10%...)
 ■ vente en bloc locatif libre (tva 20%)

280.000 ménages régionaux éligibles au LLI

(10% des ménages sur le premier cercle, 25% en incluant la partie PLS)

Estimation de population éligible au LLI Occitanie



Vos experts



Tristan RUIZ

DIRECTEUR MARCHE BAILLEURS SOCIAUX ET OFS

☎ 06 21 47 76 62

@ t.ruiz@adequation-france.com



Clémence PEYROT

DIRECTRICE REGIONALE OCCITANIE

☎ 06 24 68 56 75

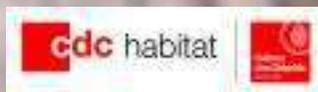
@ c.peyrot@adequation-france.com

Ce document est protégé par un copyright (©).

Il est destiné au seul usage de **DREAL Occitanie** et ne peut être diffusé auprès de personnes physiques ou morales extérieures à l'entreprise sans notre accord.
Les méthodologies d'intervention, les mises en œuvre s'ensuivant et les techniques d'investigation sont la propriété d'ADEQUATION.



Point d'étape BRS/OFS MONTPELLIER METROPOLE T1 2025



Rappel contextuel : principaux constat et ambitions poursuivies par la Métropole de Montpellier au travers de la création d'un OFS territorial

- Une offre de logements neufs abordables insuffisante au regard des besoins, avec des prix de l'immobilier déconnectés des revenus des ménages...
- ... qui se traduit par des difficultés dans les parcours résidentiels des ménages locaux au sein de la Métropole et par le passé une « évasion résidentielle » notamment des jeunes ménages actifs à revenus modestes et moyens, qui travaillent pourtant sur le bassin d'emploi de Montpellier.

Objectifs visés :

- Conforter l'attractivité du territoire
- Participer à la détente du marché immobilier local et faciliter les parcours résidentiels en favorisant si possible les sorties d'HLM
- Limiter l'évasion résidentielle
- Participer à l'équilibre social des quartiers en enrichissant leur mixité sociale, par une offre autre que locative
- ☛ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 fixe un objectif de création de 17 % d'offre abordable au sein des 9 communes du cœur de la Métropole.
- ☛ Cet objectif a été rehaussé à hauteur de 22 % pour les opérations en ZAC (Conseil de Métropole du 11 juillet 2023)
- ☛ Le PLUI Métropolitain fixe une servitude de mixité sociale élargie (obligation de réaliser des BRS/abordables au-delà de 2000 m² SDP)

A propos de l'OFS Montpellier Métropole

Concernant la structure :

- Création en 2022 d'un outil public pour le développement du BRS mais d'un **outil intégrateur**
- Qui associe outre les collectivités (l'EPCI et une majorité de communes de la Métropole), l'aménageur/bailleur public Altémed, FDI HABITAT, CDC HABITAT et la SFHE-ARCADE
- Un OFS crée sous forme d'association loi 1901 et agréée par M. le Préfet de région le 23 juin 2022
- Qui fait actuellement l'objet d'un processus de transformation en SCIC SAS suivant la volonté de l'EPCI et de ses autres membres afin d'adapter la forme sociale aux ambitions et objectifs de production de cet outil territorial
- Cette transformation conforme à la loi de 1947 portant statut de la coopération n'entraîne pas de disparation de la personne morale

Concernant ses projets :

- **Une feuille de route de 4000 logements sur 10 ans avec des engagements à hauteur de 500 à 700 lots les premières années**
- **Une majorité d'opérations en ZAC (70 % environ) mais aussi dans le diffus grâce à la servitude de mixité sociale et à la stratégie d'intervention foncière développée avec les communes**
- **Une programmation prévisionnelle comportant 25 % de T2 et 75 % de logements familiaux (T3, T4, T5)**
- **Des opérations neuves mais aussi dans l'ancien avec la volonté de faire du BRS à la fois un outil de mixité sociale et d'amélioration de l'habitat. Mise en place par la Métropole d'une aide à la pierre de 20 K€/lot en BRS réhabilité par l'OFS Métropolitain**

Point d'étape sur les projets engagés

En ce qui concerne les projets :

- 663 logements engagés à ce jour en 43 opérations de différentes tailles (de 4 à 52 lots) dont 1 opération en réhabilitation dans le cœur de Métropole
 - Environ 300 logements réservés
 - Premières livraisons dès mai 2025
- Une décote moyenne de 40 % environ vis-à-vis du marché libre
- Une appétence confirmée des publics cibles pour le produit BRS malgré la dissociation foncier/bâti et son caractère non spéculatif

En ce qui concerne les ménages agréés :

- 94 % des ménages habitent ou travaillent déjà sur la Métropole de Montpellier
- 19 % sont des familles monoparentales
- 29 % de travailleur essentiels et une forte représentations des CSP Ouvriers/employés (70 % des ménages agréés)
- 94 % des ménages agréés sont dans les plafonds de ressource du logement locatif social
 - 55 % des ménages ont des ressources inférieures ou égales au plafond de ressource du PLUS
 - 17 % des ménages ont des ressources inférieures ou égales au plafond de ressource du PLAI
 - 22 % sous plafonds de ressources PLS

PROJETS ENGAGÉS ET EN COMMERCIALISATION



<https://www.ofs-montpellier.fr/nos-programmes-immobiliers>

Perspectives - Développement d'un BRS Intermédiaire (BRSI)

Contexte : forte revalorisation des plafonds de ressources nationaux du BRS ouvrant l'accès du dispositif aux classes intermédiaires voire supérieures. Volonté de préserver le caractère social du BRS et un accès majoritaire des ménages modestes et de la classe moyenne.

Principe :

- ✓ BRS socle réservé au ménages sous plafonds de ressources PLS
- ✓ Pas de changement de la grille de prix pour le BRS socle.
- ✓ BRS intermédiaire applicable uniquement en secteur 1 de la Métropole avec un écart d'environ 700 € / m² SHAB.

		Secteur 1		Secteur 2
		Communes : <i>Castelnau-le-Lez, Juvignac, Jacou, Lattes, Pérols, Saint Jean de Védas, Le Crès</i>		Communes : <i>Les autres communes ayant un objectif de logement abordable au PLH et les communes volontaires</i>
		Quartiers de Montpellier : <i>Hôpitaux-Facultés, Centre, Port-Marianne</i>		Quartiers de Montpellier : <i>tous les autres quartiers/secteurs de Montpellier</i>
		Autres secteurs Montpellier : <i>ZAC EAI, ZAC Consuls de Mer</i>		
Typologie	Surfaces habitables souhaitées	Prix unitaire* TTC TVA 5,5%		Prix unitaire* TTC TVA 5,5%
		BRS Socle	BRS Intermédiaire	BRS Socle
T2	43 à 48 m ²	129 à 139 K€	155 à 178 K€	111 à 120 K€
T3	63 à 68 m ²	194 à 212 K€	233 à 258 K€	166 à 185 K€
T4	85 à 90 m ²	240 à 258 K€	297 à 324 K€	212 à 231 K€
T5	95 à 100 m ²	268 à 277 K€	327 à 355 K€	240 à 249 K€

* prix unitaire incluant un stationnement.



**Merci pour votre
attention**