

COMPTE RENDU GT GRUISSAN 29.05.2026

Le logement social au cœur des territoires : quels leviers d'actions ?

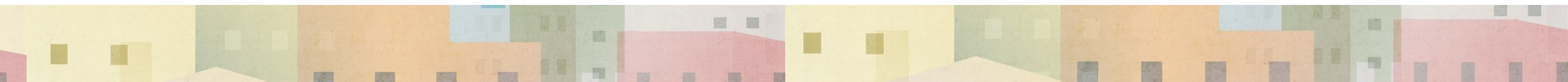
Atelier A : Mobiliser le quartier pavillonnaire pour répondre aux enjeux de sobriété : quels leviers pour produire du logement social et de la mixité sociale ?

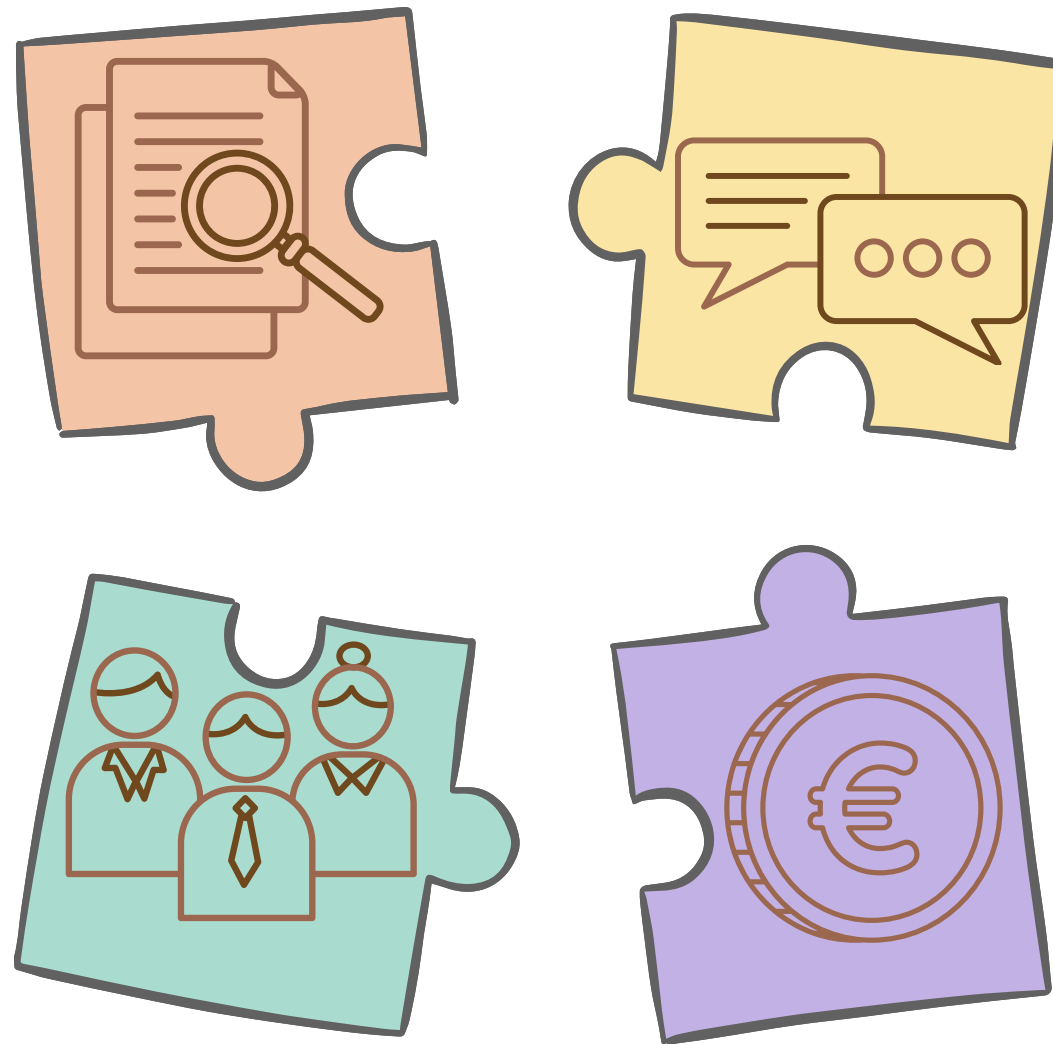
Atelier B : Comment communiquer positivement autour du logement social ?

Etaient présent.es à Gruissan 29 Mai 2026:

NOM :	Prénom :	Structure :
DEBRAUWER	Emeric	DDT 09
L'HORSET	Pierre-Jean	DDTM 11
SERRANO	Anne	DDT 12
ALVAREZ	Clara	DDT 32
BARBIÉ	Arnaud	DDT 32
CARRERE	Marie-Josée	DDT 32
BOUARD	Alex	DDT 65
ANTOINE	Christophe	DDT 81
GUYON	Mathieux	DDT 81
BONY	Patricia	DREAL Occitanie
CELERIER	Léo	DREAL Occitanie
CHEVALIER	Anne	CD 31
PEREZ MARTINEZ	Colette	CD 31
DELMAS	Anthony	CD 34
TEISSONNIERE	Sébastien	CD 34
DARE	Nicolas	CD 46
GRAUNGER	Sandrine	CD 46
JARRY	Marie Lorraine	CD 46
BEDRIEUNES	Anne-Laure	CD 66
SALA	David	CD 66
TRILLES	Gilles	CD 66
BOSSIS	Catherine	Conseil Régional Occitanie

NOM :	Prénom :	Structure :
GAMARRA	Fanny	CA Grand Narbonne
THIARELLO	Stéphanie	CA Grand Narbonne
BEN SALAH	Fatima	CA Nîmes Métropole
BREUIL	Geraldine	CA Nîmes Métropole
GIL DUFOUR	Sophie	CA Nîmes Métropole
PARISON	Virginie	CA Nîmes Métropole
ROUX	Agnes	CA Nîmes Métropole
SOLEYMIEUX	Jessyca	CA Nîmes Métropole
NUNEZ	Dany	CC La domitienne
VIDAL DIEUDONNÉ	Carinne	CC Lodévois et Larzac
TAGLIOLI	Valérie	CC Portes d'Ariège Pyrénées
MAYOUSSIER	Sandie	CC de la Vallée de l'Hérault
EFTIMION	Sophie	CC Vallespir
BROCHARD	Alissa	CU Perpignan Méditerranée Métropole
RUIZ DE GALARRETA	Marlène	CU Perpignan Méditerranée Métropole
FABRE	Jean Michel	CD 31 et USH Habitat Social en Occitanie
VÉNIEL LE NAVENNEC	Sabine	USH Habitat Social en Occitanie
MATHON	Florence	Action Logement Services
JOLY	Thomas	CDC habitat
BECKAERT	Pierre-Marie	Domitia Habitat OPH
HUYNH-VAN	Alexandre	Domitia Habitat OPH
ROMERA	Cyril	Marcou Habitat
MARIE	Alexandre	Patrimoine SA
HALLALI	Serena	Etablissement Public Foncier Occitanie
MERCIER	Alisson	Association Régionale des Missions Locales Occitanie
ALDOMA	Ana	Cellule Economique Régionale de la Construction Occitanie





ATELIER A

**Mobiliser le quartier pavillonnaire
pour répondre aux enjeux de sobriété :**
quels leviers pour produire du logement social
et de la mixité sociale ?

Atelier A : Mobiliser le quartier pavillonnaire pour répondre aux enjeux de sobriété : quels leviers pour produire du logement social et de la mixité sociale ?

Cet atelier avait pour objectif **d'identifier les leviers de la production de logement social dans le pavillonnaire.**

Cet atelier d'une heure était composé en 4 étapes :

1. Un retour sur les freins à la production de logements sociaux présentés en début de matinée
2. Identifier les leviers – Projection 2050 : "Le pavillonnaire a muté"
3. La feuille de route : "Du rêve à l'action"
4. La restitution orale sous forme d'un "pitch d'ascenseur"

Lors de la première session de l'atelier, 4 tables de 5 à 6 personnes ont participé. Pour la seconde session, on comptabilise 5 tables de 4 à 5 personnes. Ce compte-rendu présente les résultats des deux sessions.



1. Les freins à la production de logements sociaux

En complément des freins présentés en début de matinée, les différents groupes ont ajouté les freins suivants :



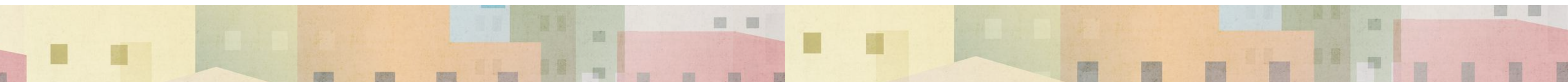
FREINS FONCIERS ET IMMOBILIERS

- Opérations au coup par coup conduites par les maîtres d'ouvrage
- Spéculation foncière
- Difficulté de veille et de maîtrise foncière
- Prix élevé du foncier
- Maîtrise foncière longue et coûteuse
- Multiplicité des propriétaires dans le pavillonnaire
- Difficulté de préemption dans les communes non soumises à la loi SRU
- Risque de dévalorisation des biens existants
- Phénomènes de gentrification et hausse du prix des maisons individuelles



Freins réglementaires

- Absence de planification (OAP, PLU)
- Délais réglementaires liés aux documents d'urbanisme
- Contraintes des règlements de lotissement
- Évolution fréquente des règles d'urbanisme
- Règles limitant les possibilités de densification (hauteur, étages...)
- Contraintes liées aux ABF et aux enjeux paysagers
- Complexité des montages d'opérations
- Complexité et technicité requises pour densifier
- Contraintes techniques : topographie, accès, réseaux (AEP, débit...)





FREINS OPÉRATIONNELS

- Difficulté de requalification et d'adaptation du bâti existant
- Longueur des opérations de densification
- Complexité globale de mise en œuvre
- Manque d'ingénierie et de compétences techniques chez certains bailleurs sociaux
- Difficulté à produire de grands logements adaptés aux familles
- Absence d'économies d'échelle sur les petites opérations diffuses



FREINS SOCIAUX ET SOCIÉTAUX

- Attachement fort à la propriété foncière et au modèle pavillonnaire
- Acceptation difficile du changement de forme urbaine
- Individualisme, manque d'esprit collectif et de tolérance
- Crainte de la promiscuité et conflits de voisinage
- Taille des parcelles parfois peu adaptées
- Manque de communication et de concertation avec les riverains
- Difficulté d'appropriation des projets par les habitants
- Image du logement social associée à la densification
- Modèles d'habitat proposés parfois peu adaptés aux attentes des ménages



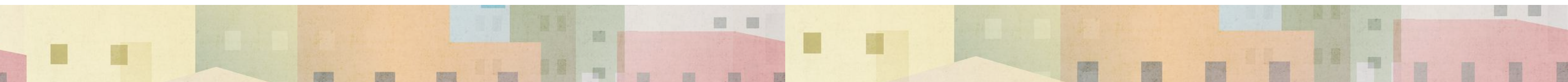
FREINS LIÉS AUX MOBILITÉS ET AU FONCTIONNEMENT URBAIN

- Difficultés d'accès aux transports en commun
- Difficultés d'accès aux services et équipements
- Quartiers monofonctionnels essentiellement résidentiels
- Difficulté à construire des trajectoires résidentielles complètes dans ces quartiers
- Manque d'espaces collectifs et de lieux de vie partagés



FREINS POLITIQUES

- Difficultés de mise en œuvre liées aux changements politiques
- Manque de vision stratégique à long terme
- Difficulté à porter politiquement des projets de densification
- Arbitrages locaux autour de la "densité acceptable"



Les principaux freins ressortis de l'atelier autour de la production de logement social dans le pavillonnaire sont d'ordre foncier, réglementaire, sociétal, opérationnel, fonctionnel et politique.

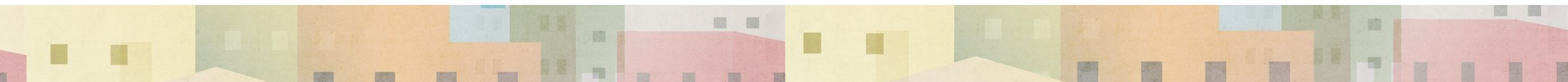
Les enjeux fonciers apparaissent comme centraux : le foncier est de plus en plus rare, coûteux, morcelé et difficile à maîtriser. La spéculation foncière, la multiplicité des propriétaires ou encore les difficultés de préemption complexifient des opérations souvent menées de manière ponctuelle et diffuse.

Des freins réglementaires et urbanistiques ont également été largement évoqués, notamment l'absence de planification adaptée, les contraintes liées aux PLU et aux règlements de lotissement, la lourdeur des procédures, ainsi que les difficultés techniques liées à la densification et à l'adaptation des tissus pavillonnaires existants.

Les participants ont aussi souligné de nombreux freins sociaux et sociétaux : attachement fort au modèle pavillonnaire, craintes liées à la densification, aux conflits de voisinage ou à une possible dévalorisation des biens, mais aussi manque de communication, de concertation et d'appropriation des projets par les habitants.

Des difficultés opérationnelles et économiques ont également été mises en avant, comme la complexité des montages, le manque d'ingénierie, la faible rentabilité des petites opérations diffuses ou encore la difficulté à produire des logements adaptés aux besoins et aux ressources des ménages.

Enfin, les acteurs ont identifié plusieurs freins liés aux mobilités, au fonctionnement des quartiers et à la gouvernance, notamment le manque de transports et de services, la monofonctionnalité des quartiers pavillonnaires, la difficulté à porter politiquement des projets de densification ou encore l'absence de vision stratégique à long terme.



2. Projection 2050 “ le pavillonnaire a muté ” et feuille de route

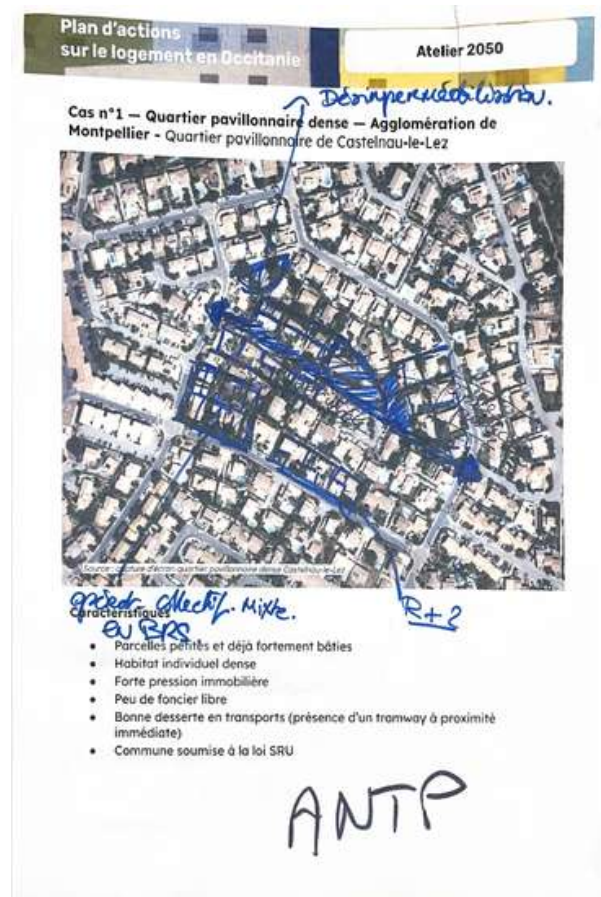
Cas n°1 : Quartier pavillonnaire dense — Agglomération de Montpellier Quartier pavillonnaire de Castelnau-le-Lez



Caractéristiques :

- Parcelles petites et déjà fortement bâties
- Habitat individuel dense
- Forte pression immobilière
- Peu de foncier libre
- Bonne desserte en transports (présence d'un tramway à proximité immédiate)
- Commune soumise à la loi SRU

Source : capture d'écran quartier pavillonnaire dense Castelnau-le-Lez

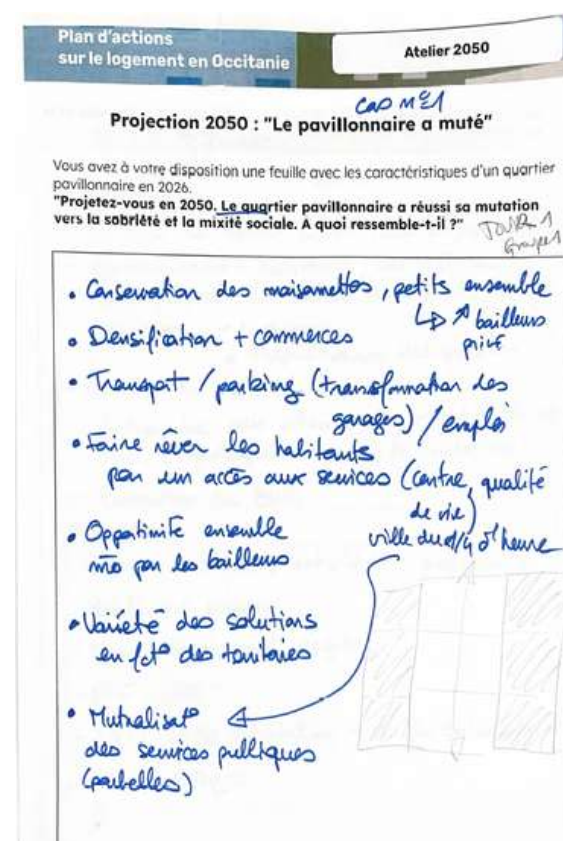


Le projet privilégie une mutation durable à travers la densification du bâti, l'intégration de commerces et la création d'espaces verts pour améliorer la qualité de vie. Les sources détaillent des stratégies concrètes, telles que la mutualisation des services publics et l'adaptation des infrastructures de transport. Pour réussir cette transition, des leviers financiers comme le Bail Réel Solidaire et des partenariats entre acteurs publics et privés sont mis en avant. L'objectif final est de concevoir une ville du quart d'heure alliant mixité sociale et sobriété environnementale.

Projection 2050 :

Projetés en 2050, les participants imaginent un quartier ayant réussi sa mutation vers la sobriété foncière et la mixité sociale, caractérisé par :

- La conservation des maisonnettes et petits ensembles, confiés à des bailleurs privés,
- Une densification accompagnée de commerces en pied d'immeuble,
- La transformation des garages en espaces de transport, stationnement mutualisé, voire en locaux d'activité/emploi,
- Des espaces de services accessibles (centre de quartier, qualité de vie) pour « faire rêver les habitants » — dans une logique de ville du quart d'heure,
- Des opportunités d'ensemble portées par les bailleurs,
- Une variété des solutions adaptée aux territoires,
- La mutualisation des services publics (ex : collecte des déchets).



Plan d'actions sur le logement en Occitanie Atelier 2050

Projection 2050 : "Le pavillonnaire a muté"
Feuille de route pour "passer du rêve à l'action"

Cap m.1

Etapes clés

- Maîtrise du foncier (EPF, droit de préemption)
- Communication habitants, les inclure, leur proposer des outils pour qu'ils soient acteurs :
 - Niveaux
 - Propriétaires des quartiers
- Modification du PLU
- Contraindre pour atteindre des objectifs politiques pub. (typologies / espaces) (+ incitations)
- Promotion du BRS

Partenariats

- Primo-accédants / acheteurs / propriétaires
- Bailleurs sociaux
- Mairie, département, région
- EPF, État
- DDT (rôle d'incitation + de la contrainte)
- CAUE / ABF

Plan d'actions sur le logement en Occitanie Atelier 2050

Projection 2050 : "Le pavillonnaire a muté"
Feuille de route pour "passer du rêve à l'action"

Cap m.1 - Tour 1 - Groupe 1

Leviers financiers

- BRS
- Accompagnement des ménages
- PTZ

Éléments clés à restituer

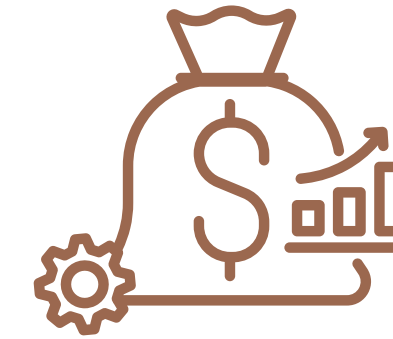
- Multiplicité des typologies, services, espaces verts
- Publicité, communication, accompagnement des ménages propriétaires
- Maîtrise du foncier, transformation des PLU des contraintes urba, contraindre les acteurs histo, inciter les nouveaux
- Transformer les imaginaires (ville du 1/4 d'heure, règle 3-3-3)

Feuille de route " passer du rêve à l'action "



ETAPES CLÉS

- Maîtrise des foncier
- Communication habitants, les inclure, leur proposer des outils pour qu'ils soient acteurs
- Financeurs publics et privés



LEVIERS FINANCIERS

- BRS
- Accompagnement des ménages
- PTZ (Prêt à Taux Zéro)



PARTENARIATS

- Primo-accédants / acheteurs / propriétaires
- Bailleurs sociaux
- Mairie, département, région
- EPF, État
- DDT (rôle d'incitation et de contrainte)
- CAUE / ABF

ÉLÉMENTS CLÉS

- Multiplicité des typologies, des services et des espaces verts
- Publicité, communication et accompagnement des ménages propriétaires
- Maîtrise du foncier, transformation des PLU, levée des contraintes, contraindre les acteurs historiques et inciter les nouveaux
- Transformer les imaginaires (ville du quart d'heure, règle des 3-3-3)

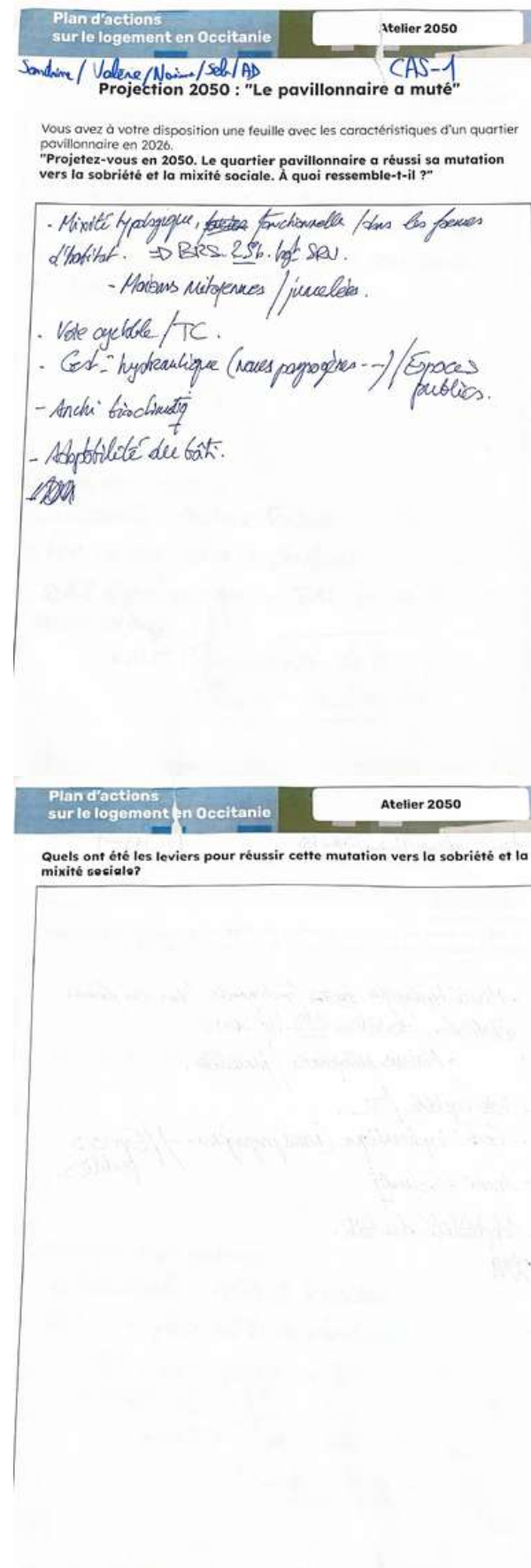


le groupe 2 a développé une vision 2050 marquée par une forte dimension environnementale et opérationnelle. Le quartier idéal imaginé combine mixité typologique – maisons mitoyennes, jumelées, BRS à hauteur de 25% loi SRU – avec une architecture bioclimatique généralisée et une gestion hydraulique intégrée (noues paysagères, espaces publics végétalisés). La mobilité y est repensée autour du vélo et des transports en commun, et le bâti conçu pour s'adapter dans le temps aux évolutions des usages. Pour y parvenir, le groupe place la maîtrise foncière comme condition préalable absolue, via la DUP et un diagnostic foncier fin permettant d'identifier les propriétés mobilisables. Les outils de planification – OAP, révision du PLU, ZAC – constituent ensuite le cœur du dispositif opérationnel, soutenus par des leviers financiers innovants comme la taxe sur la sous-densité, la vente de toits pour surélévation ou encore l'accompagnement « Bien Gris » pour les études pré-opérationnelles. Le groupe a également mis en avant une idée forte et originale : la création d'une Agence Nationale de la Transition Pavillonnaire (ANTP), qui viendrait piloter et coordonner l'ensemble de ces transformations à l'échelle nationale, en lien avec l'EPF et les collectivités locales.

Projection 2050 :

Projetés en 2050, les participants imaginent un quartier ayant réussi sa mutation vers la sobriété foncière et la mixité sociale, caractérisé par :

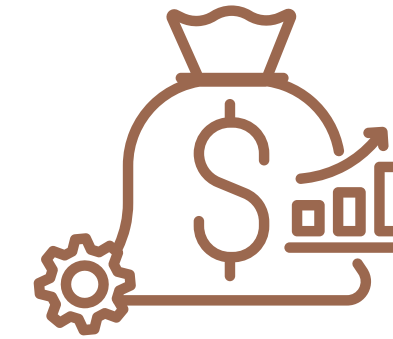
- Mixité typologique et fonctionnelle dans les formes d'habitat, avec recours au BRS (objectif 25% loi SRU) et développement de maisons mitoyennes/jumelées
- Mobilité décarbonée : voie cyclable et transports en commun développés
- Gestion hydraulique : noues paysagères et espaces publics végétalisés
- Architecture bioclimatique généralisée
- Adaptabilité du bâti pour répondre aux évolutions des usages et des ménages
- ANTP (Agence Nationale de la Transition Pavillonnaire) comme opérateur dédié



Feuille de route " passer du rêve à l'action "

ETAPES CLÉS

- Diagnostic foncier : identification des propriétés et stratégie de valorisation
- DUP (Déclaration d'Utilité Publique) avec travaux et procédure d'expropriation si nécessaire
- OAP et révision du PLU, avec études d'impact
- ZAC / sélection d'aménageur / PEP → vers une urbanisme transitoire
- Concertation avec les habitants tout au long du processus



LEVIERS FINANCIERS

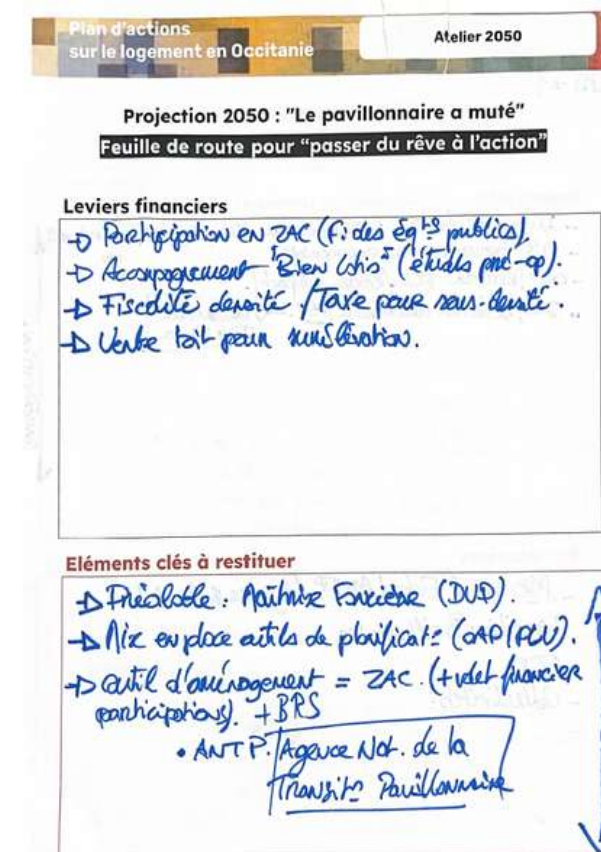
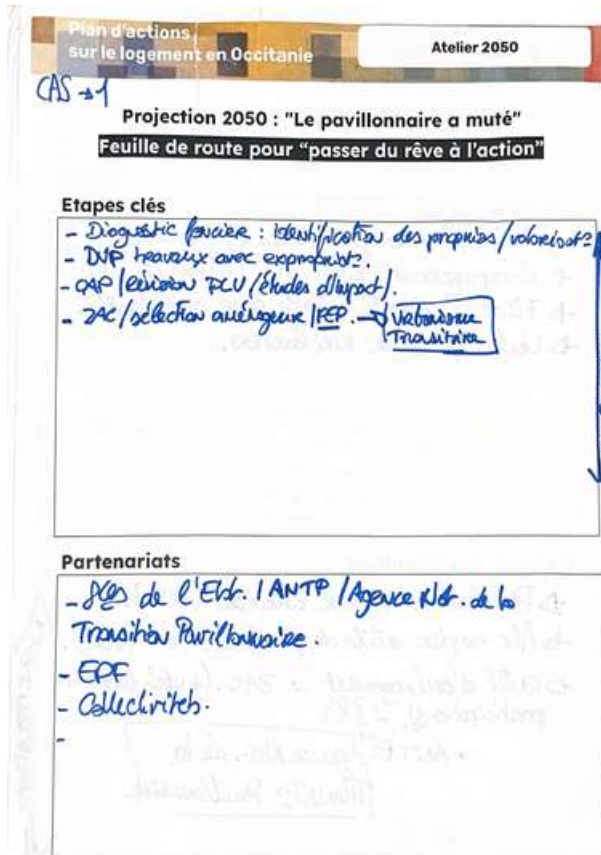
- Participation en ZAC (financement des équipements publics)
- Accompagnement « Bien Gris » (études pré-opérationnelles)
- Fiscalité densité / taxe pour sous-densité
- Vente de toits pour surélévation

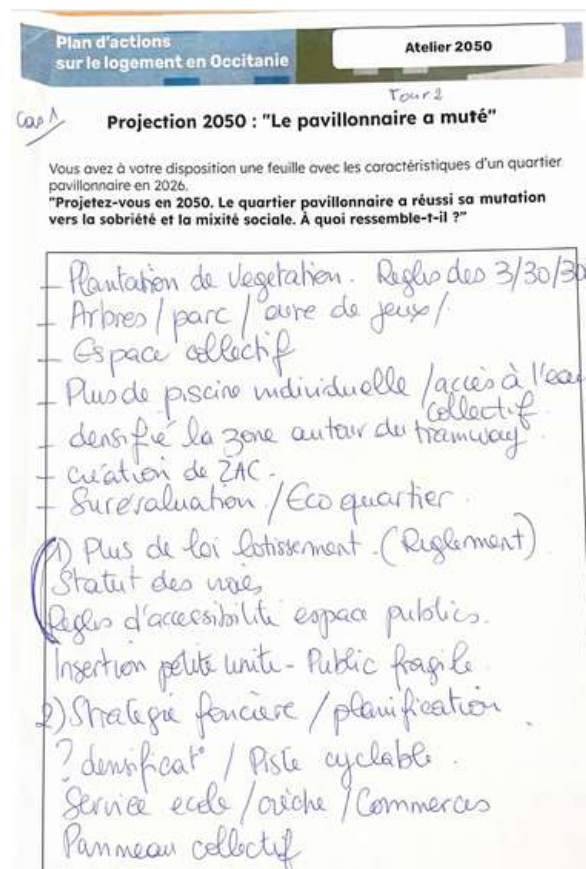
PARTENARIATS

- Services de l'État / ANTP (Agence Nationale de la Transition Pavillonnaire)
- EPF (Établissement Public Foncier)
- Collectivités locales

ÉLÉMENTS CLÉS

- Préalable indispensable : maîtrise foncière via la DUP
- Mise en place d'outils de planification adaptés (OAP, PLU)
- Outil d'aménagement central = la ZAC, adossée à un volet financier (participations) et au BRS, portée par une ANTP dédiée à la transition pavillonnaire





Au deuxième tour, le groupe 1 a enrichi sa vision du cas n°1 en lui donnant une forte dimension environnementale et réglementaire. La proposition phare est l'application de la règle des 3/30/300 — trois arbres visibles par habitant, 30 % de canopée dans le quartier, 300 mètres maximum d'un espace vert — comme cadre structurant d'une végétalisation massive qui accompagne la densification autour du tramway. Le groupe préconise une remise en cause profonde du cadre juridique des lotissements, jugé trop rigide, au profit d'un règlement ouvert permettant l'introduction de petits collectifs et de logements pour publics fragiles. La suppression des piscines individuelles au profit d'un accès à l'eau collectif illustre bien la philosophie de sobriété et de mutualisation qui traverse toute leur vision. Sur le plan opérationnel, la feuille de route est synthétisée en trois temps clairs : planifier et modifier le cadre réglementaire, phaser l'intervention îlot par îlot, puis concerter pour que les habitants s'approprient le projet. La question des ASL est identifiée comme un verrou juridique à lever, et les fournisseurs d'électricité sont intégrés comme partenaires, signe de l'attention portée à la transition énergétique du quartier.



Projection 2050 :

Projetés en 2050, les participants imaginent un quartier ayant réussi sa mutation vers la sobriété foncière et la mixité sociale, caractérisé par :

- Plantation de végétation massive — règle des 3/30/300 — arbres, parc, aire de jeux
- Espaces collectifs partagés ; suppression des piscines individuelles au profit d'un accès à l'eau collectif
- Densification de la zone autour du tramway
- Création de ZAC et label Éco-quartier / surélévation
- Suppression de la loi lotissement au profit d'un règlement ouvert
- Nouveau statut des voies et règles d'accessibilité des espaces publics
- Insertion de petites unités pour publics fragiles
- Stratégie foncière et planification : densification douce, piste cyclable, service école / crèche / commerces, panneau collectif d'information

Feuille de route " passer du rêve à l'action "

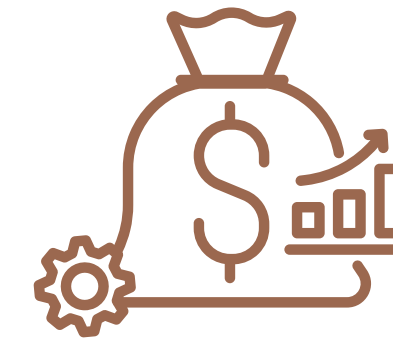


ETAPES CLÉS

- Stratégie foncière → identification des îlots
- Règlement lotissement / collectif ouvert
- Planification PLU / PLI, urbanisation progressive
- Forcer les actions en direction de l'éco-construction
- Création d'espaces publics, commerces, logements sociaux
- ASL (problématique identifiée)
- Sensibilisation publique (enfants / jeunes)

PARTENARIATS

- Élus
- EPF
- Copropriété
- ASL
- Résidents du quartier
- Opérateurs fournisseurs d'électricité

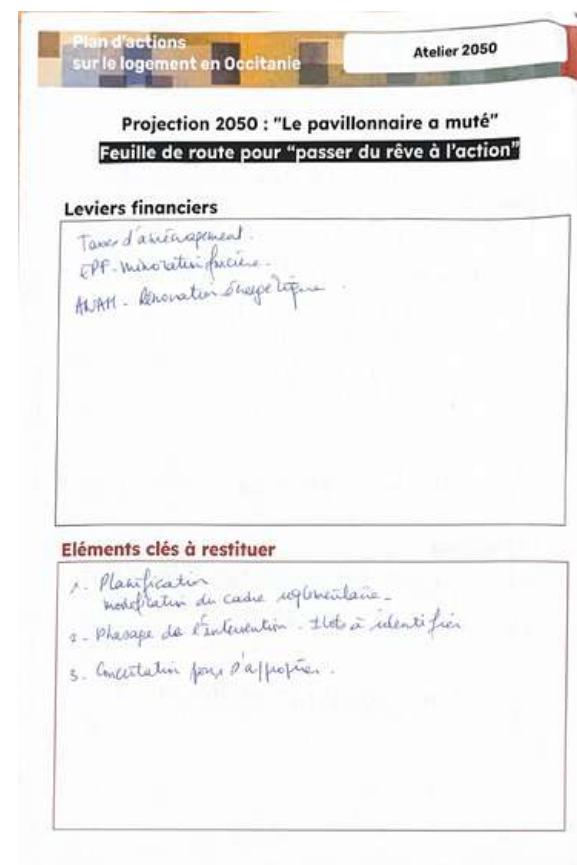
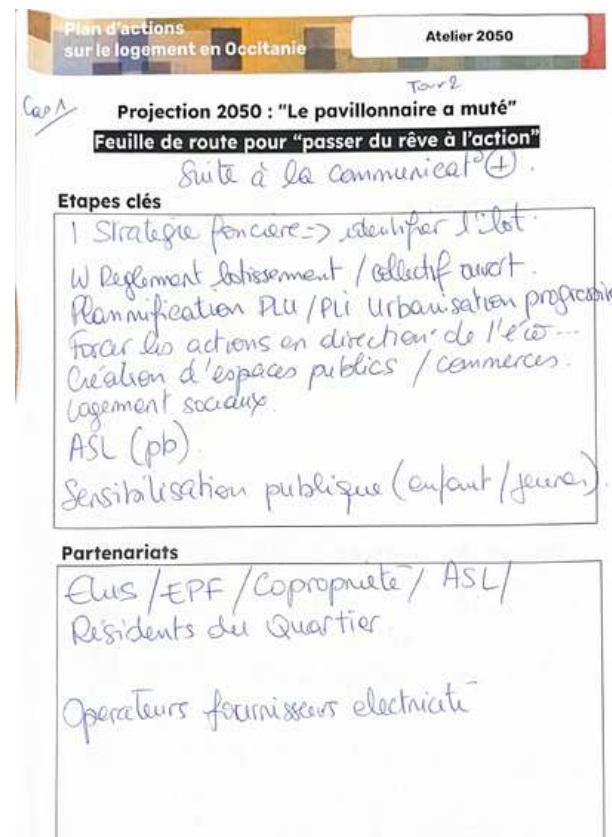


LEVIERS FINANCIERS

- Taxes d'aménagement
- EPF – minoration foncière
- ANAH – rénovation énergétique

ÉLÉMENTS CLÉS

- Planification et modification du cadre réglementaire
- Phasage de l'intervention – îlots à identifier
- Concertation pour l'appropriation





Le groupe 2 a structuré sa réflexion autour de quatre leviers complémentaires – politique, financier, réglementaire et communicationnel – qu'il considère comme indissociables pour réussir la mutation du quartier pavillonnaire. Un message fort émerge : la végétalisation n'est pas seulement un enjeu technique mais un récit fédérateur capable de créer l'adhésion des habitants et de développer un sentiment de fierté et d'appartenance à un quartier exemplaire. Le groupe insiste sur la nécessité de construire ce quartier modèle en s'appuyant sur l'EPF et les bailleurs sociaux en maîtrise d'ouvrage déléguée. Sur le plan opérationnel, tout commence par une modification du PLUi précédée d'un diagnostic foncier et d'une concertation individuelle et collective, avant d'engager la conception de la végétalisation avec des architectes et paysagistes. Le financement est envisagé à large spectre, mobilisant Banque des Territoires, BEI, agences de l'eau et collectivités, avec le CAUE présent dès la phase d'étude.

Projection 2050 :

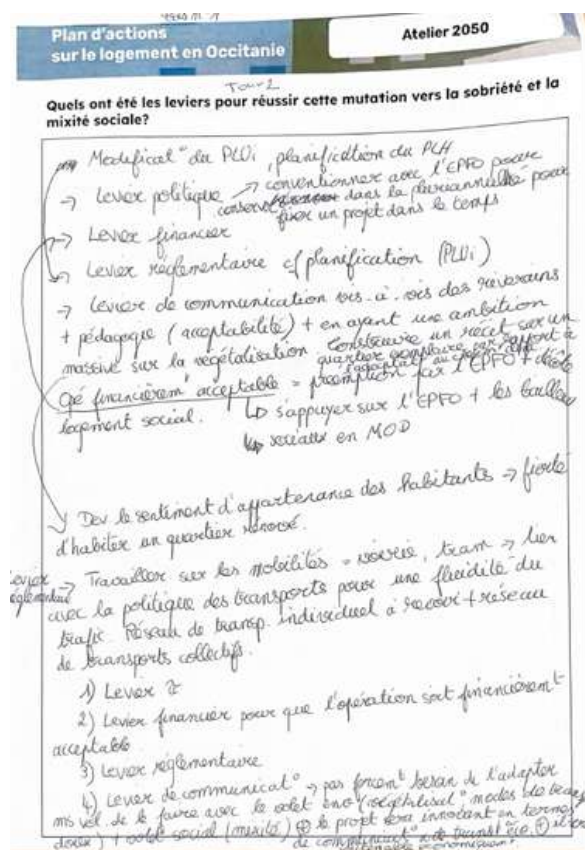
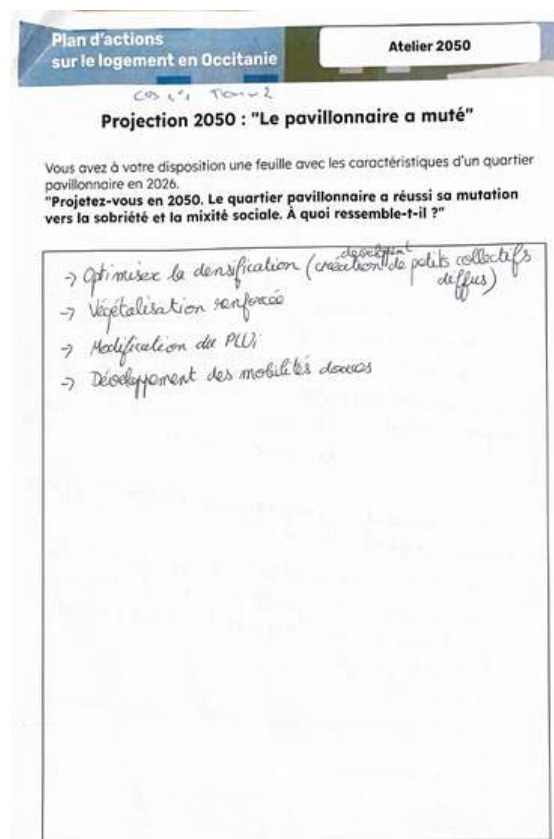
Projetés en 2050, les participants imaginent un quartier ayant réussi sa mutation vers la sobriété foncière et la mixité sociale, caractérisé par :

Optimiser la densification par développement de petits collectifs diffus

- Végétalisation renforcée
- Modification du PLUi
- Développement des mobilités douces

Les leviers pour réussir cette mutation :

- Modification du PLUi, planification du PLH
- Levier politique : conventionner avec l'EPFO pour inscrire le projet dans la durée
- Levier financier
- Levier réglementaire et de planification (PLUi)
- Levier de communication et pédagogie vis-à-vis des riverains (acceptabilité), avec une ambition forte sur la végétalisation comme récit fédérateur
- Construire un quartier exemplaire → s'appuyer sur l'EPF et les bailleurs sociaux en MOD
- Développer le sentiment d'appartenance des habitants → fierté d'habiter un quartier rénové
- Travailler sur les mobilités : voirie, tramway → lien avec la politique des transports pour fluidifier le trafic

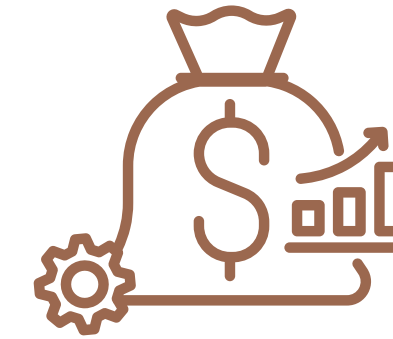


Feuille de route " passer du rêve à l'action "

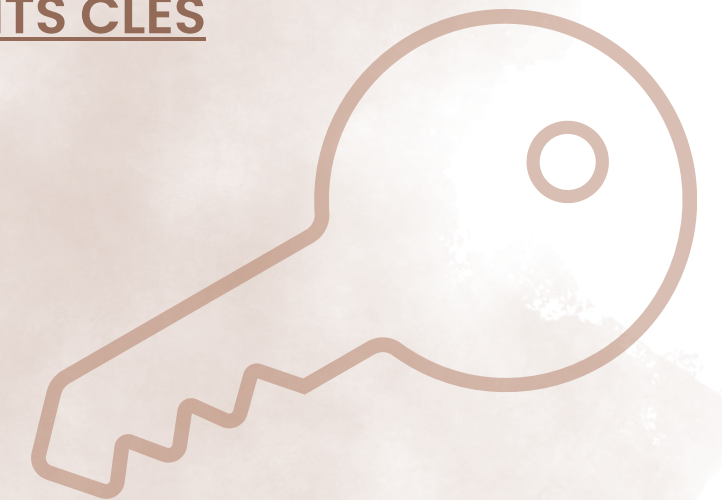
ETAPES CLÉS

- Modification du PLUi avec étude en amont (diagnostic foncier + concertation individuelle et collective)
- Recherche de partenaires techniques et financiers
- Travail de conception de la végétalisation

LEVIERS FINANCIERS

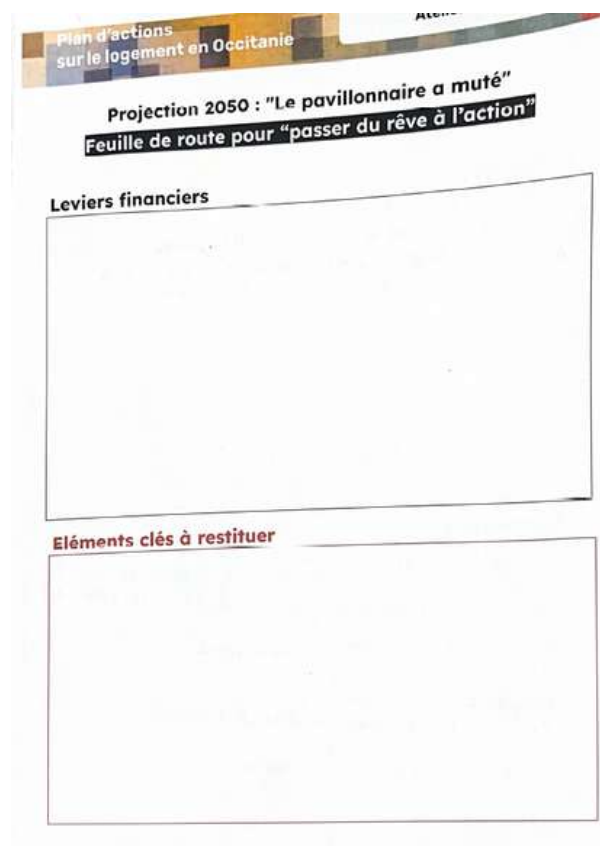
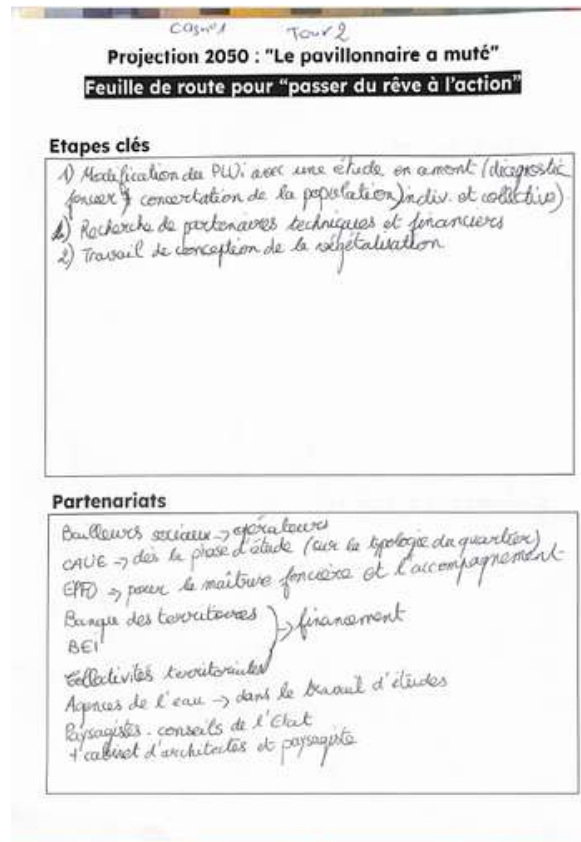


ÉLÉMENTS CLÉS



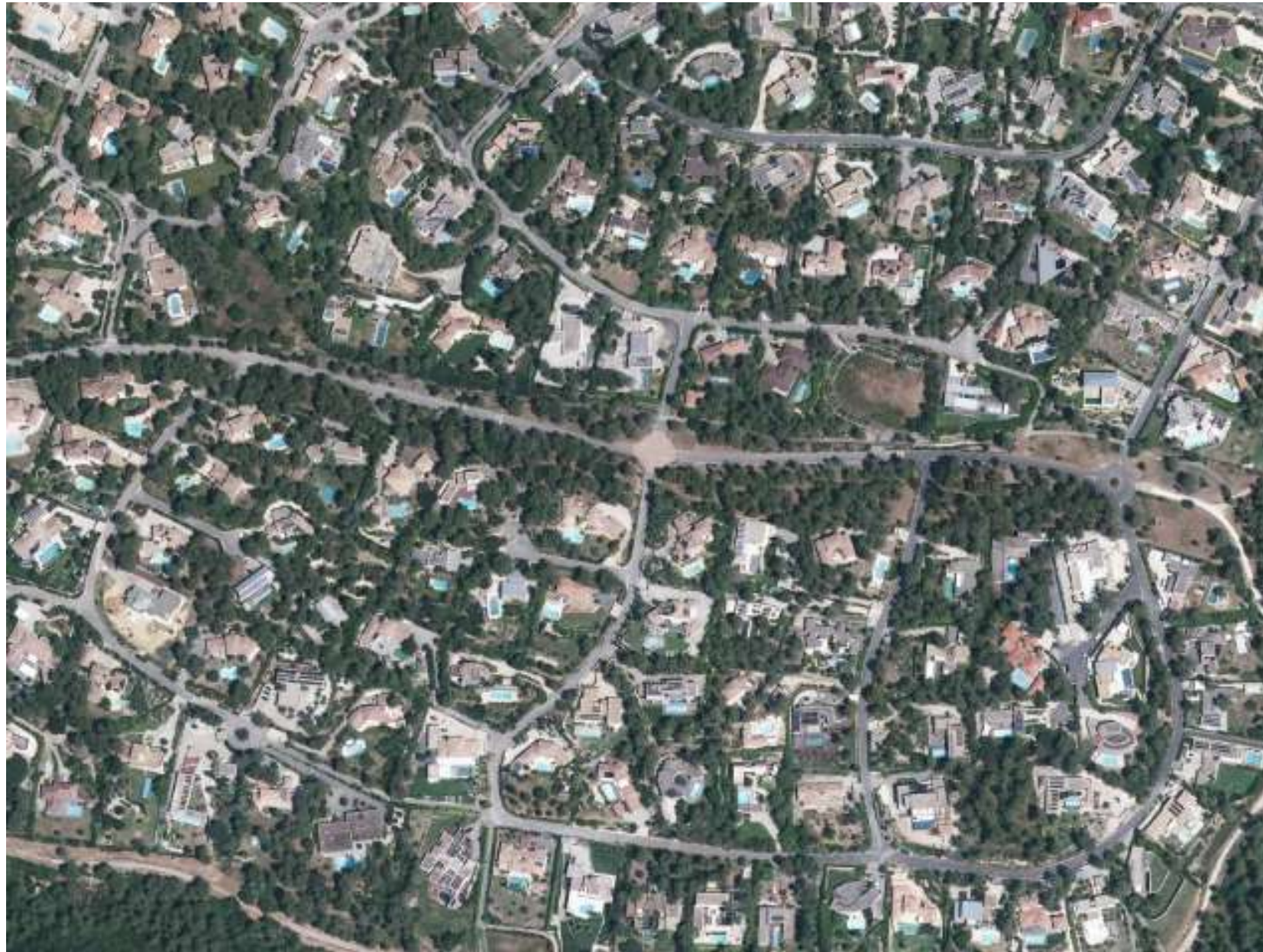
PARTENARIATS

- Bailleurs sociaux → opérateurs
- CAUE → dès la phase d'étude
- EPFO → maîtrise foncière et accompagnement
- Banque des Territoires / BEI → financement
- Collectivités territoriales
- Agences de l'eau
- Paysagistes, architectes, cabinets conseils



2. Projection 2050 “ le pavillonnaire a muté ” et feuille de route

Cas n°2 : Quartier périurbain en extension – Saint Clément de – rivière Quartier pavillonnaire Domaine des voutes



Caractéristiques :

- Pavillons récents (années 1980 à aujourd’hui) souvent de standing
- Grandes parcelles (800 à 2000 m²) dans un environnement boisé de garrigue
- Tissu pavillonnaire très aéré et peu dense
- Urbanisation diffuse intégrée au paysage naturel
- Fortes contraintes paysagères et environnementales
- Faible mixité sociale et fonctionnelle (usage résidentiel exclusif)
- Desserte en transports en commun présente mais secondaire (arrêts de bus)
- Dépendance quasi totale à la voiture
- Commune soumise à la loi SRU

Source : capture d’écran quartier pavillonnaire Domaine des voutes

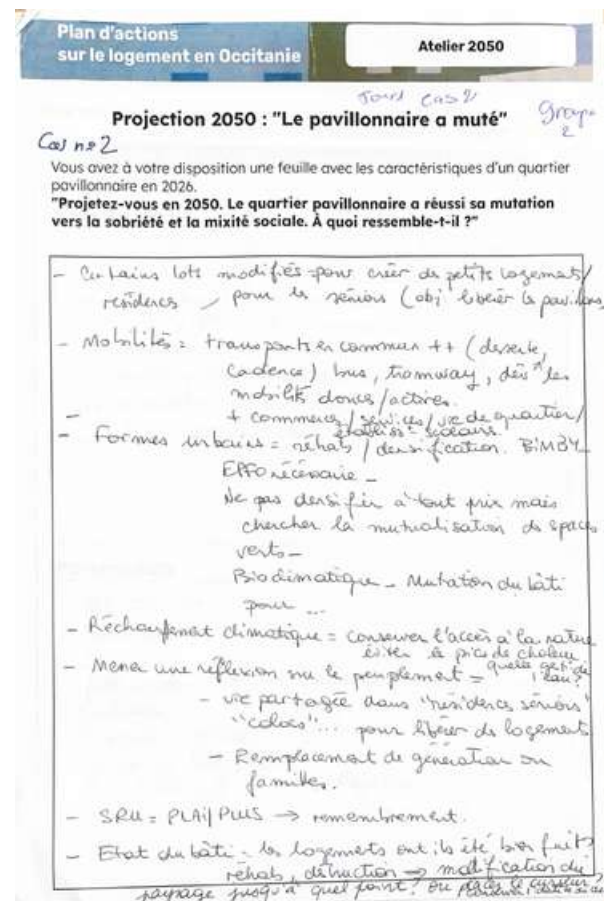


Le groupe 3 a abordé le cas n°2 avec une vision 2050 particulièrement attentive aux enjeux de peuplement et d'adaptation climatique. Plutôt que de densifier à tout prix, le groupe plaide pour une transformation douce qui préserve l'accès à la nature et mutualise les espaces verts, tout en faisant évoluer le bâti vers des standards bioclimatiques. Une attention particulière est portée à la question des seniors : la création de petits logements et résidences adaptées permettrait de libérer les grands pavillons pour de nouvelles familles, favorisant ainsi un renouvellement générationnel sans rupture identitaire. Les mobilités douces et les services de proximité complètent cette vision d'un quartier sobre et vivant. Sur le plan opérationnel, le groupe insiste sur la nécessité d'une démarche longue et concertée : diagnostic foncier, concertation habitante, co-construction du projet, puis modification des documents d'urbanisme avant la phase opérationnelle. Le financement repose sur un écosystème large associant Banque des Territoires, SEM, Anah, Fonds Verts et bail réel solidaire, avec un réseau de partenaires institutionnels dense (EPF, CAUE, DREAL, collectivités)

Projection 2050 :

Le groupe imagine un quartier transformé par une mutation progressive de sa population (actifs et seniors) qui entraîne une évolution du bâti, autour des caractéristiques suivantes :

- Certains lots modifiés pour créer des petits logements / résidences seniors (objectif : libérer les pavillons)
- Mobilité renforcée : transports en commun cadencés (bus, tramway), mobilités douces et actives
- Commerces, services, vie de quartier, établissements scolaires
- Formes urbaines : réhabilitation / densification BIMBY, avec mutualisation des espaces verts plutôt que densification à tout prix
- Architecture bioclimatique et mutation du bâti face au réchauffement climatique
- Conservation de l'accès à la nature, gestion de l'eau
- Réflexion sur le peuplement : vie partagée en résidence seniors / colocation pour libérer des logements, remplacement de génération
- SRU : PLAI / PLUS → remembrement
- Question de l'état du bâti : réhabilitation ou destruction jusqu'à quel point ?



Projection 2050 : "Le pavillonnaire a muté"

Feuille de route pour "passer du rêve à l'action"

Cas n°2.

Étapes clés

- diagnostic du territoire (étude foncière EPF ?)
↳ pistes de transformation / mutation
- concertation avec les habitants pour lever les craintes préjugés... → communication
- co-construction d'un projet urbain
- modification des documents d'urbanisme (SCoT, PLUi, PLH...)
- acquisition (temps long).
- phase opérationnelle

Partenariats

EPF Occitanie
Aménageurs
CAUE
Collectivités (Région, Département, EPCI, communes).
Bailleurs
Propriétaires occupants / bailleurs
Banque des Territoires
État (DREAL, DDT(n), Cap Préfectoral).
Associations (riverains, naturalistes, etc...)
Bailleurs

Projection 2050 : "Le pavillonnaire a muté"

Feuille de route pour "passer du rêve à l'action"

Leviers financiers

Banque des Territoires
SEM (propriétaires occupants, collectivités, partenaires financiers).
Bailleurs
État (Anah) / Fonds Verts
Bail réel solidaire / foncier

Éléments clés à restituer

Feuille de route " passer du rêve à l'action "



ETAPES CLÉS

- Diagnostic du territoire (étude foncière, EPF) et identification des pistes de transformation
- Concertation avec les habitants pour lever les craintes et préjugés → communication
- Co-construction d'un projet urbain
- Modification des documents d'urbanisme (SCoT, PLUi, PLH)
- Acquisition foncière (temps long)
- Phase opérationnelle



PARTENARIATS

- EPF Occitanie, Aménageurs, CAUE
- Collectivités (Région, Département, EPCI, communes)
- Bailleurs, propriétaires occupants
- Banque des territoires
- État (DREAL, DDT), Cap Préfectoral
- Associations (riverains, naturalistes...)



LEVIERS FINANCIERS

- Banque des Territoires
- SEM (propriétaires occupants, collectivités, partenaires financiers)
- Bailleurs
- État (Anah) / Fonds Verts
- Bail réel solidaire / foncier

ÉLÉMENTS CLÉS

- Multiplicité des typologies, des services et des espaces verts
- Publicité, communication et accompagnement des ménages propriétaires
- Maîtrise du foncier, transformation des PLU, levée des contraintes, contraindre les acteurs historiques et inciter les nouveaux
- Transformer les imaginaires (ville du quart d'heure, règle des 3-3-3)

Plan d'actions sur le logement en Occitanie Atelier 2050

Cas n°2 Tour 2
Projection 2050 : "Le pavillonnaire a muté"

Vous avez à votre disposition une feuille avec les caractéristiques d'un quartier pavillonnaire en 2026.
"Projetez-vous en 2050. Le quartier pavillonnaire a réussi sa mutation vers la sobriété et la mixité sociale. À quoi ressemble-t-il ?"

✦ entrée de quartier : zone mixte ← commerces services habitat
✦ utilise l'axe principal pour développer les pôles d'habitat collectif R+3 maximum
✦ résidences seniors pour accompagner le vieillissement de la population + médical
✦ lie les projets à l'axe principal par voies douces
✦ conserve la végétation pour lutter contre la chaleur
✦ densification disséminée sur les parcelles
✦ conserve l'identité du quartier tout en intégrant des poches d'habitat collectif



Le groupe 3 développe pour le cas n°2 une vision urbaine lisible et ambitieuse, structurée autour d'un axe central densifié concentrant les collectifs, les commerces et les services en rez-de-chaussée, tandis que le tissu pavillonnaire individuel est préservé en périphérie. Cette logique de gradient densité-usage permet de casser l'image de quartier dortoir tout en maintenant l'identité résidentielle du pavillonnaire existant. Une règle simple et opérationnelle est posée : au-delà de 1 000 m² de parcelle, la densification en individuel devient possible, créant ainsi un seuil déclencheur clair pour les propriétaires. Sur le plan opérationnel, le groupe propose la séquence la plus complète et la plus linéaire de l'atelier — du plan guide à l'animation de quartier en passant par la concertation, l'acquisition foncière et les travaux — traduisant une vision intégrée du projet urbain dans toutes ses phases. La grande diversité des partenariats envisagés, incluant la Chambre Consulaire et la Régie Transport aux côtés des acteurs classiques de l'habitat, témoigne d'une approche transversale qui articule logement, activité économique et mobilité. À noter que les cases leviers financiers et éléments clés à restituer sont restées vierges, ce qui peut indiquer que le temps de l'atelier n'a pas permis de les compléter ou que ces points ont été traités oralement.

Projection 2050 :

Le groupe imagine un quartier transformé par une mutation progressive de sa population (actifs et seniors) qui entraîne une évolution du bâti, autour des caractéristiques suivantes :

- Entrée de quartier : zone mixte commerces / services / habitat
- Axe principal utilisé pour développer des pôles d'habitat collectif R+3 maximum
- Résidences seniors pour accompagner le vieillissement de la population + services médicaux
- Lier les projets à l'axe principal par voies douces
- Conserver la végétation pour lutter contre la chaleur
- Densification disséminée sur les parcelles
- Conserver l'identité du quartier tout en intégrant des poches d'habitat collectif

Plan d'actions sur le logement en Occitanie Atelier 2050

Quels ont été les leviers pour réussir cette mutation vers la sobriété et la mixité sociale?

Plan d'actions
sur le logement en Occitanie

Atelier 2050

Canal 2 Tour 2

Projection 2050 : "Le pavillonnaire a muté"
Feuille de route pour "passer du rêve à l'action"

Etapes clés

- * Diagnostic : identification des gisements fonciers
- * Veille foncière sur les ventes
- * PLU : emplacements réservés pour P⁰ (et abordable)
seuil déclencheur → obligation de LLS
- * Stratégie : vision d'ensemble

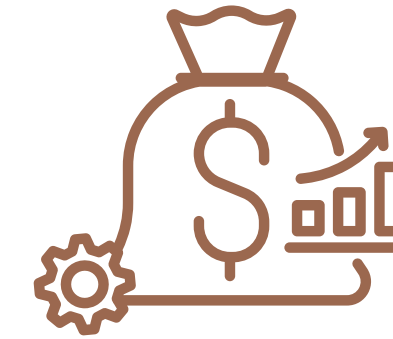
Partenariats

- * EPF → convention
- * EPCI → PLU @ stratégie
- * bailleurs sociaux
- * promoteurs



ETAPES CLÉS

- Diagnostic : identification des gisements fonciers
- Veille foncière sur les ventes
- PLU : emplacements réservés pour logement abordable, seuil déclencheur → obligation de LLS
- Stratégie : vision d'ensemble



LEVIERS FINANCIERS

- Économies d'échelle
- Subventions de tous les partenaires
- Minoration foncière

Plan d'actions
sur le logement en Occitanie

Atelier 2050

Projection 2050 : "Le pavillonnaire a muté"
Feuille de route pour "passer du rêve à l'action"

Leviers financiers

- * faire des économies d'échelle
- * subventions de tous les partenaires
- * minoration foncière

Éléments clés à restituer

- * gouvernance inscrite dans le temps pour conserver la stratégie
⇒ portage politique fort

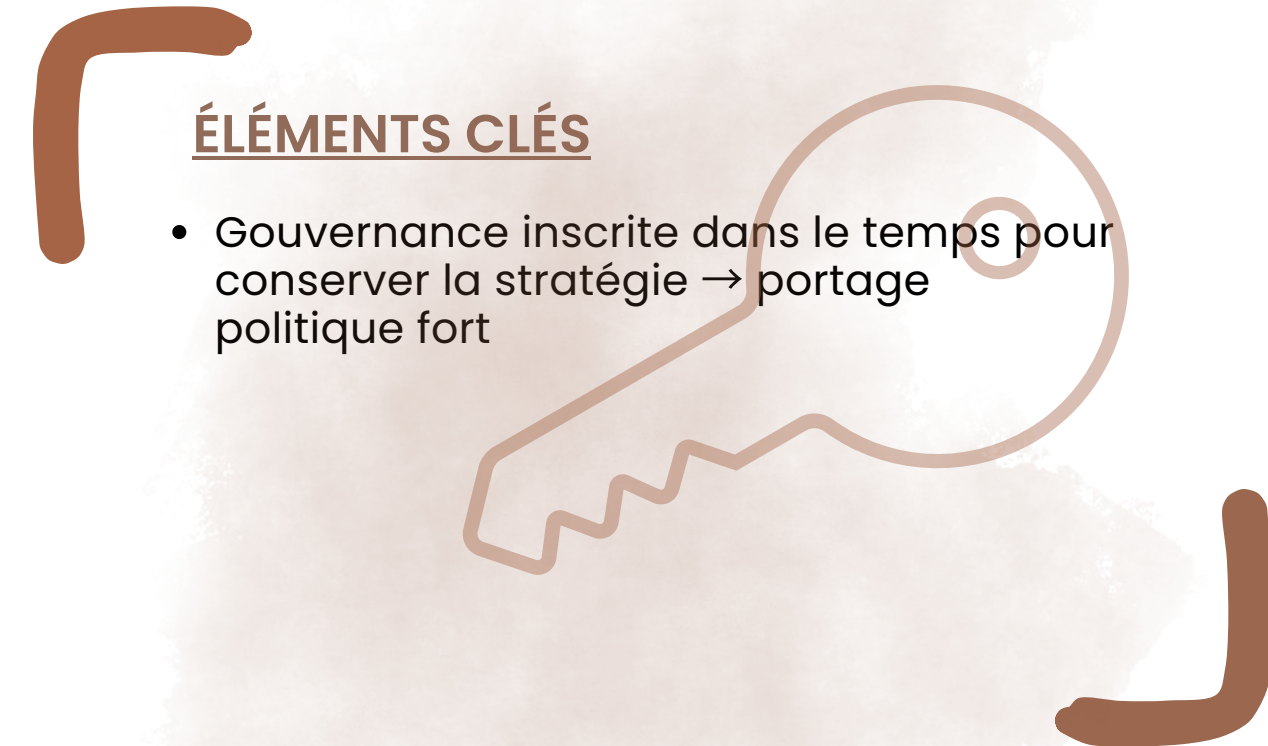


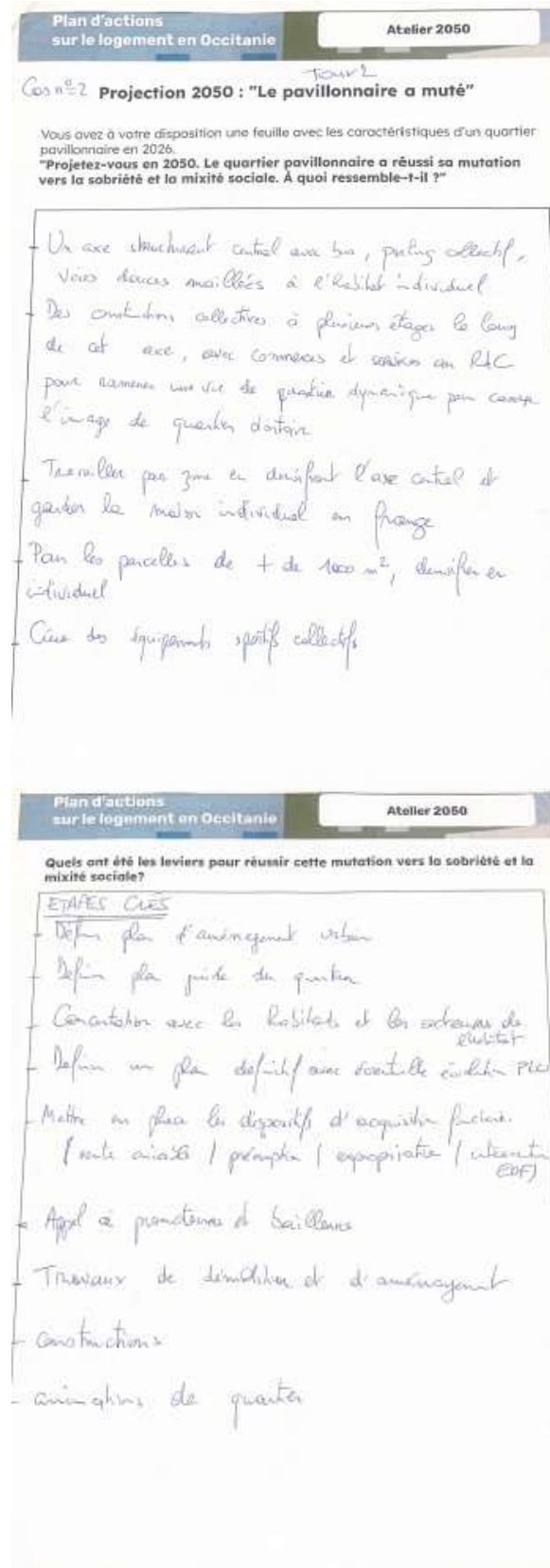
PARTENARIATS

- EPF (convention)
- EPCI (PLU + stratégie)
- Bailleurs sociaux
- Promoteurs

ÉLÉMENTS CLÉS

- Gouvernance inscrite dans le temps pour conserver la stratégie → portage politique fort





- Le groupe 4 développe pour le cas n°2 une vision résolument urbaine, structurée autour d'un axe central densifié — collectifs, commerces, services en RDC, transports — qui contraste avec un tissu individuel maintenu en périphérie. Cette logique de gradient, couplée à un seuil déclencheur dans le PLU imposant une part de logement social dès une certaine surface de parcelle, constitue l'originalité principale de la proposition : la réglementation devient elle-même un levier de production de logement abordable. La veille foncière active sur les ventes est présentée comme un outil quotidien indispensable pour capter les opportunités. Le groupe retient une séquence opérationnelle identique au groupe 3 — du plan guide à l'animation de quartier — mais met davantage l'accent sur la nécessité d'une vision d'ensemble préalable et d'une gouvernance partenariale resserrée autour de l'EPF, de l'EPCI, des bailleurs et des promoteurs, pour assurer cohérence et continuité dans le temps.

Projection 2050 :

Le groupe imagine un quartier transformé par une mutation progressive de sa population (actifs et seniors) qui entraîne une évolution du bâti, autour des caractéristiques suivantes :

- Un axe structurant central avec bus, parking collectif, voies douces maillées à l'habitat individuel
- Constructions collectives à plusieurs étages le long de cet axe, avec commerces et services en RDC, pour rompre avec l'image de quartier dortoir
- Travail par zone : densification de l'axe central, maintien de la maison individuelle en frange
- Pour les parcelles de plus de 1 000 m², densification en individuel
- Création d'équipements sportifs collectifs

Les leviers pour réussir cette mutation :

- Obligations réglementaires
- Documents d'urbanisme
- Disponibilité foncière / maîtrise foncière publique
- Volonté politique
- Demande des habitants

Feuille de route " passer du rêve à l'action "

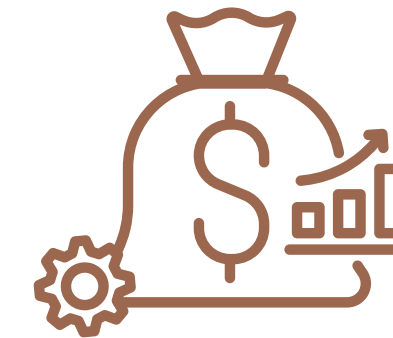


ETAPES CLÉS

- Définir le plan d'aménagement urbain
- Définir le plan guide du quartier
- Concertation avec les habitants et les acteurs de l'habitat
- Définir un plan définitif avec éventuelle évolution du PLU
- Mettre en place les dispositifs d'acquisition foncière (vente amiable / préemption / expropriation / intervention EPF)
- Appel à promoteurs et bailleurs
- Travaux de démolition et d'aménagement
- Constructions
- Animation de quartier

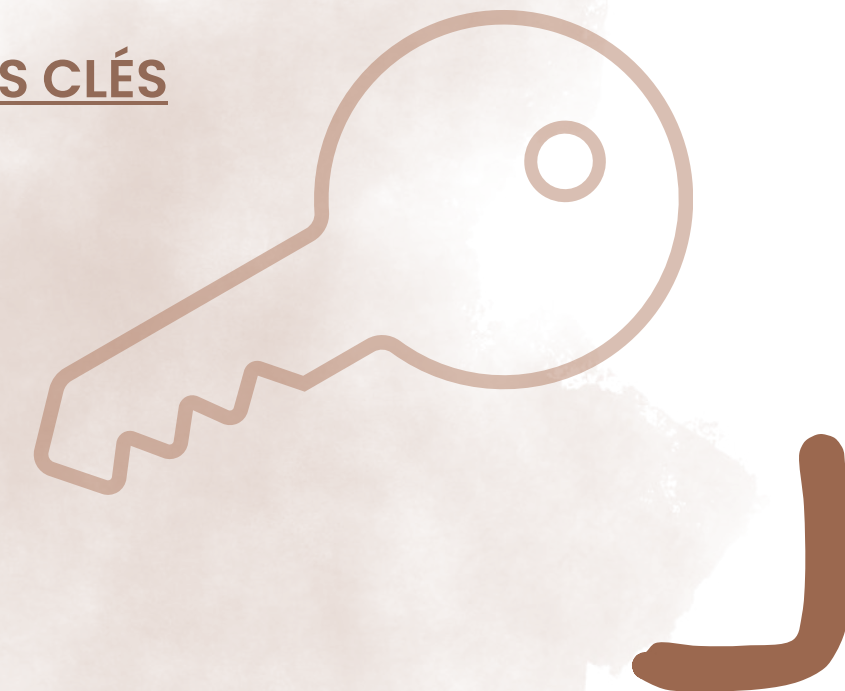
PARTENARIATS

- Collectivités / SEM / Services techniques / Urbanistes- Paysagistes / Agence d'urbanisme / Services de l'État / Région / Département / Métropole / Banque des Territoires / Action Logement / EPF / Promoteurs / Bailleurs / Chambre Consulaire / Régie Transport



LEVIERS FINANCIERS

ÉLÉMENTS CLÉS



Plan d'actions sur le logement en Occitanie Atelier 2050

Projection 2050 : "Le pavillonnaire a muté"

Feuille de route pour "passer du rêve à l'action"

Etapes-clés

- Obligations réglementaires
- Documents d'urbanisme
- disponibilité foncière
- maîtrise foncière publique
- valeur publique
- demande des habitants

Partenariats

- Collectivités / SEM / Services techniques des collectivités locales
- Urbanistes - Paysagistes - Agence d'urbanisme
- Services de l'Etat / Région / Département / Métropole
- Banque des Territoires / Action Logement / EPF
- Promoteurs / Bailleurs /
- Chambre Consulaire
- Régie Transport

Plan d'actions sur le logement en Occitanie Atelier 2050

Projection 2050 : "Le pavillonnaire a muté"

Feuille de route pour "passer du rêve à l'action"

Leviers financiers

Éléments clés à restituer

2. Projection 2050 “ le pavillonnaire a muté ” et feuille de route

Cas n°3 : Village pavillonnaire des années 1960 – Arles



Caractéristiques :

- Pavillons anciens sur parcelles moyennes à grandes
- Habitat individuel peu dense
- Vieillissement des habitants
- Grandes maisons parfois sous-occupées
- Présence de jardins et foncier mutable
- Absence de desserte en transports collectifs structurée
- Dépendance automobile importante
- Peu de diversité de logements

Source : capture d'écran quartier pavillonnaire – Arles

Projection 2050 : "Le pavillonnaire a muté"

Cas n°3 - Gironde - DDT

Vous avez à votre disposition une feuille avec les caractéristiques d'un quartier pavillonnaire en 2020.

"Projetez-vous en 2050. Le quartier pavillonnaire a réussi sa mutation vers la sobriété et la mixité sociale. À quoi ressemble-t-il ?"

Points clés :

- Démolition des parcelles = redécoupage + division des grands logements
- Maillage et renforcement du réseau viaire et des réseaux
- Mobilités = conception intégration
- Implantation d'un équipement public → jeunesse pour être plus attractif pour les jeunes ménages avec enfants
- Transports en commun : arrêts de bus
- Question du stationnement : poches à créer
- Création d'un parc / espace vert / lieu de rencontre = au Sud du quartier
- Nouveaux modes d'habiter : habitat partagé, inclusif → identifier des terrains ou sites dédiés et organiser un espace de rencontre avec animation = esprit coliving
- Mixité : mobiliser les opérateurs pour créer du logement social en petits collectifs et/ou opérations multi-sites
- Mettre en place une opération d'amélioration de l'habitat : énergie, autonomie - Urbanisme matériaux durables et circuits courts

Mots-clés :



Le groupe 4 a travaillé sur le cas n°3 avec une approche centrée sur la recomposition fine du tissu pavillonnaire, en jouant sur la division parcellaire, le maillage viaire et l'introduction de nouveaux modes d'habiter inclusifs et partagés. La vision 2050 imaginée articule densification douce, création d'espaces verts et d'équipements pour la jeunesse, et mixité sociale via des opérations multi-sites en petits collectifs. Le groupe se distingue par une attention forte à la qualité de vie et à la durabilité des matériaux, dans une logique d'économie circulaire. Sur le plan opérationnel, la séquence proposée est particulièrement structurée : elle démarre par une étude pré-opérationnelle avec concertation citoyenne, se poursuit par la constitution d'une gouvernance multi-acteurs et la révision du PLUi, avant d'enchaîner sur le conventionnement EPF-bailleurs, la mise en place d'une OPAH et la mobilisation foncière via le DPU. L'élément clé à retenir est la nécessité d'un plan guide intégrant mobilité, équipement public et qualité paysagère comme vision d'ensemble préalable à toute action.

Projection 2050 :

Le groupe imagine un quartier transformé par une mutation progressive de sa population (actifs et seniors) qui entraîne une évolution du bâti, autour des caractéristiques suivantes :

- Densification des parcelles par redécoupage et division des grands logements
- Maillage et renforcement du réseau viaire et des réseaux
- Mobilités douces : connexions inter-quartiers
- Implantation d'un équipement public dédié à la jeunesse pour attirer les jeunes ménages avec enfants
- Transports en commun : arrêts de bus
- Question du stationnement : poches à créer
- Création d'un parc / espace vert / lieu de rencontre au sud du quartier
- Nouveaux modes d'habiter : habitat partagé, inclusif → terrains ou sites dédiés, esprit coliving
- Mixité : mobiliser les opérateurs pour créer du logement social en petits collectifs et/ou opérations multi-sites
- Opération d'amélioration de l'habitat : énergie, autonomie, matériaux durables et circuits courts

Quels ont été les leviers pour réussir cette mutation vers la sobriété et la mixité sociale ?

Feuille de route " passer du rêve à l'action "

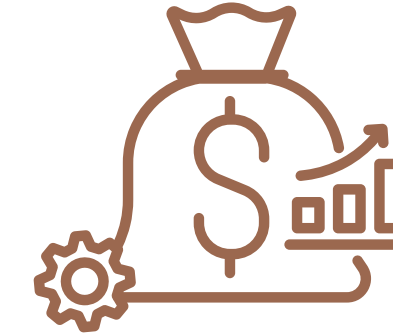


ETAPES CLÉS

- Étude pré-opérationnelle avec concertation citoyenne
- Constitution d'une gouvernance projet (élus, services techniques, habitants, bailleurs sociaux, CAUE, EPF, financeurs)
- Révision du PLUi avec mise en place d'outils (OAP, ER, servitudes de mixité sociale)
- Conventionnement avec EPF et bailleurs sociaux
- Mise en place d'une OPAH
- Mobilisation foncière notamment via DPU
- Plan guide : mobilité, équipement public, qualité paysagère

PARTENARIATS

- EPF,
- bailleurs,
- propriétaires,
- associations,
- collectivités,
- financeurs,
- CAUE

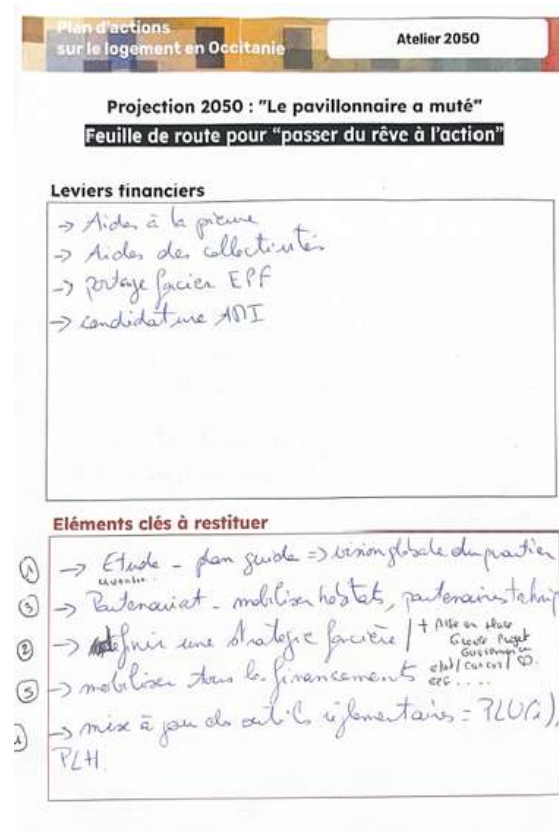
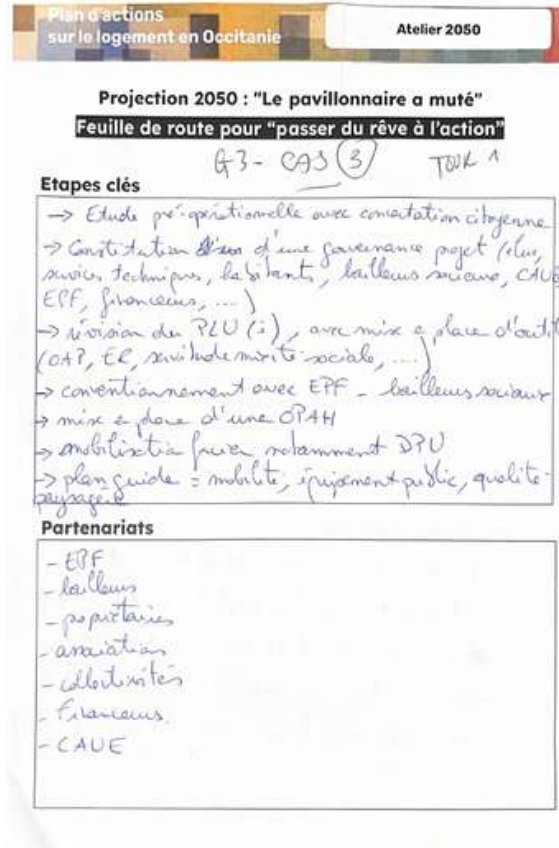


LEVIERS FINANCIERS

- Aides à la pierre
- Aides des collectivités
- Portage foncier EPF
- Candidature ANI

ÉLÉMENTS CLÉS

- Étude + plan guide → vision globale du quartier en amont
- Partenariat : mobiliser élus, partenaires techniques
- Définir une stratégie foncière + mise en place d'un groupe projet / gouvernance (État / collectivités / EPF)
- Mobiliser tous les financements (État, collectivités, EPF...)
- Mise à jour des outils réglementaires (PLUi, PLH)



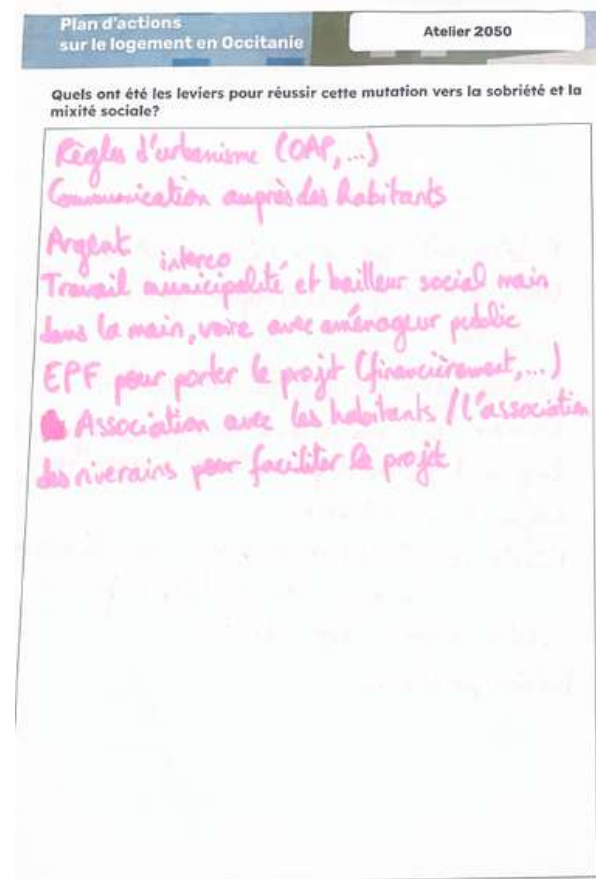
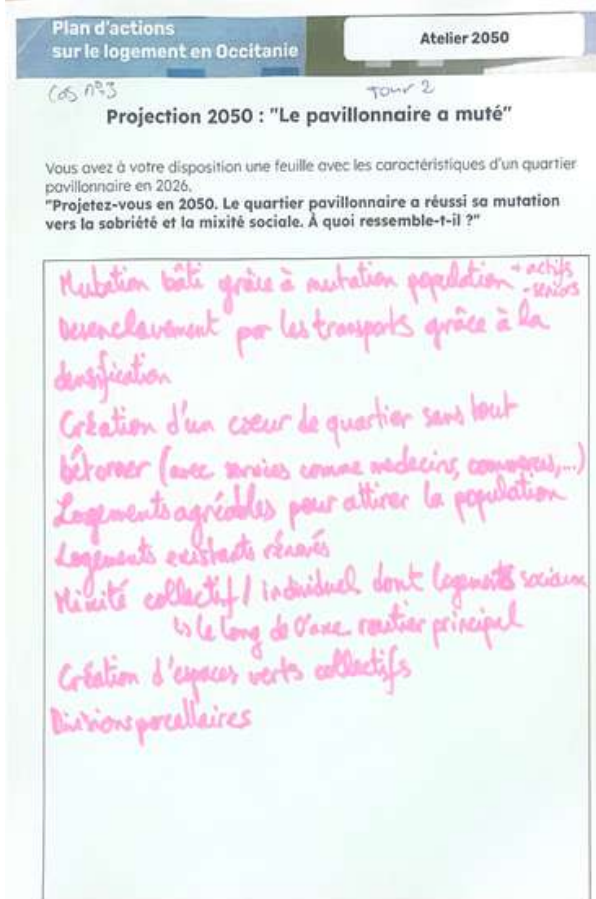


Pour le cas n°3, le groupe 5 a développé une vision 2050 centrée sur l'idée que la mutation du bâti pavillonnaire est avant tout le résultat d'une mutation de la population : l'arrivée de nouveaux actifs et de seniors crée les conditions d'une transformation progressive et acceptée du quartier. Dans cette perspective, le désenclavement par les transports — rendu possible par la densification — apparaît comme le déclencheur principal, permettant de rendre le quartier attractif et d'y implanter un véritable cœur de vie non minéralisé, avec commerces et services de proximité. La forme urbaine imaginée repose sur une mixité entre collectif et individuel, avec des logements sociaux concentrés le long de l'axe routier principal, des espaces verts collectifs et des divisions parcellaires pour libérer du foncier. Pour y parvenir, le groupe insiste sur une séquence opérationnelle claire : cadrage des orientations via l'OAP et l'EPF, construction du projet avec les riverains, puis mobilisation des aménageurs et bailleurs sociaux. La participation habitante n'est pas perçue comme une contrainte mais comme un véritable levier de réussite, l'association des riverains étant identifiée comme un acteur à part entière pour faciliter et légitimer la transformation.

Projection 2050 :

Le groupe imagine un quartier transformé par une mutation progressive de sa population (actifs et seniors) qui entraîne une évolution du bâti, autour des caractéristiques suivantes :

- Mutation du bâti portée par le renouvellement de la population (actifs et seniors)
- Désenclavement par les transports, rendu possible grâce à la densification
- Création d'un cœur de quartier non minéralisé, avec des services du quotidien (médecins, commerces...)
- Logements attractifs et rénovés pour attirer de nouveaux habitants
- Mixité collectif / individuel, avec des logements sociaux implantés le long de l'axe routier principal
- Création d'espaces verts collectifs partagés
- Divisions parcellaires pour libérer du foncier

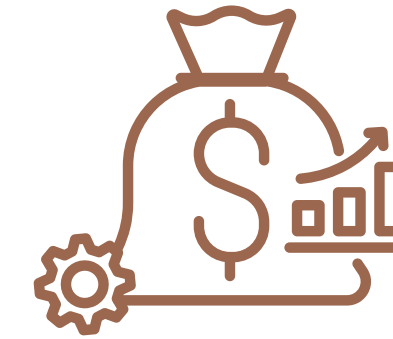


Feuille de route "passer du rêve à l'action"



ETAPES CLÉS

- Cadrage des orientations, appel EPF et création de l'OAP
- Construction du projet en faisant adhérer les riverains, débouchant sur un schéma d'aménagement
- Mobilisation des aménageurs et constructeurs, dont les bailleurs sociaux
- Mise en adéquation des moyens financiers avec le projet, grâce à la mixité



LEVIERS FINANCIERS

- Communication auprès des habitants
- Financement public (argent intercommunal)
- EPF pour porter le projet financièrement

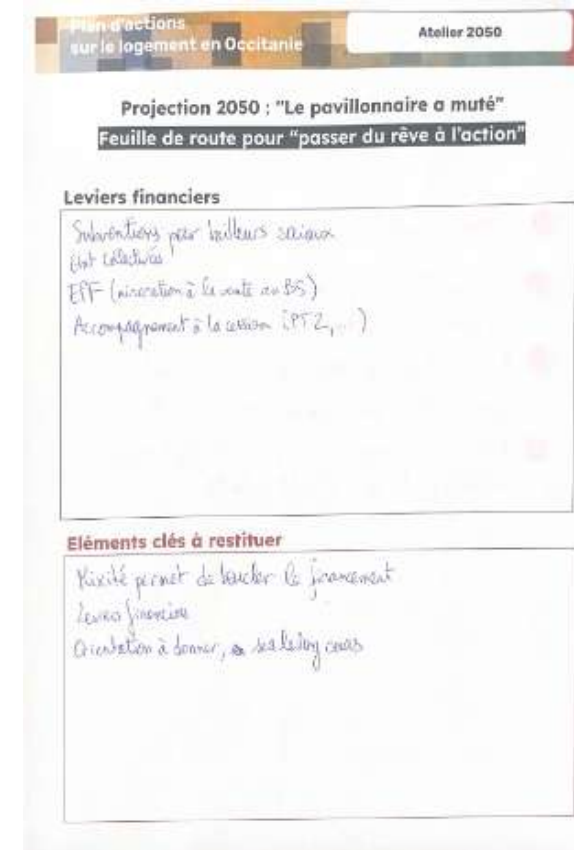
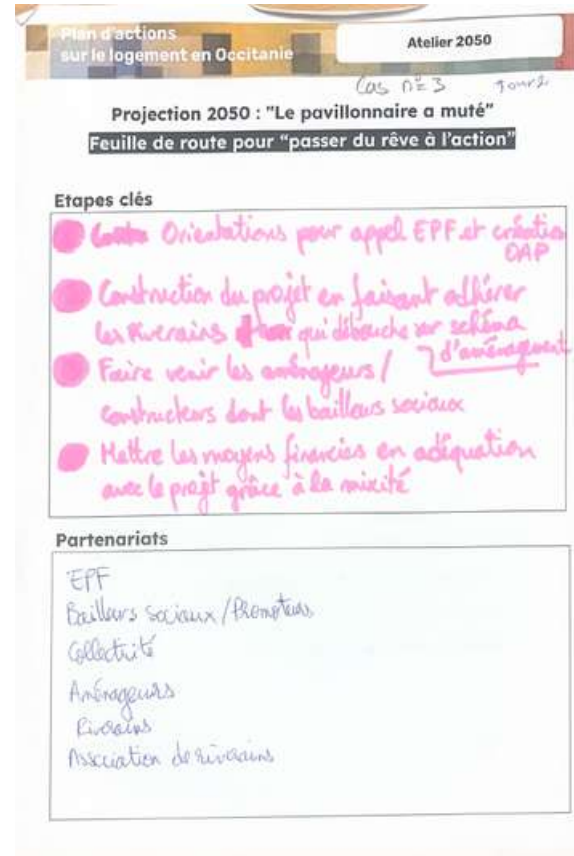


PARTENARIATS

- EPF
- Bailleurs sociaux / Promoteurs
- Collectivité
- Aménageurs
- Riverains et association de riverains

ÉLÉMENTS CLÉS

- La mutation du bâti passe d'abord par une mutation de la population, qui crée la demande et justifie la transformation
- Le cœur de quartier non bétonné, avec services de proximité, est la pièce maîtresse du projet
- La participation des riverains est un levier à part entière, pas seulement une contrainte
- La mixité des financements (EPF, intercommunalité, bailleurs) est la condition de faisabilité



3. Synthèse de la restitution orale “ pitch ascenseur ”

Chaque groupe a présenté aux autres participants sa vision du quartier pavillonnaire en 2050 et les leviers qu'il avait identifiés pour réussir sa mutation vers la sobriété et la mixité sociale.

Toutes les restitutions convergent vers un même constat : **la transformation du pavillonnaire est possible**, mais elle ne peut se faire ni **spontanément** ni **rapidement**. Elle suppose une conjonction de conditions préalables — maîtrise foncière, cadre réglementaire adapté, volonté politique durable — sans lesquelles aucun levier opérationnel ne peut s'activer.

Face à la rareté et au coût du foncier dans les quartiers pavillonnaires, l'**EPF** apparaît comme l'acteur pivot incontournable, cité par l'ensemble des groupes pour porter le foncier, opérer des décotes et sécuriser les projets dans le temps. Cette intervention publique sur le foncier est présentée comme la condition indispensable de la viabilité financière des opérations.

La modification des documents d'urbanisme — **PLU, PLUi, OAP** — est unanimement identifiée comme le point de départ réglementaire obligatoire. Plusieurs groupes ont souligné qu'en l'absence de cette évolution, aucune densification ni aucune production de logement social ne peut être engagée, quels que soient les moyens financiers mobilisés.



L'ensemble des groupes s'accorde sur la nécessité d'une **densification différenciée** et **phasée**, organisée autour des axes de **mobilité** existants (tramway, axe routier principal), qui concentrent les **collectifs**, les **commerces** et les **services**, tandis que le tissu pavillonnaire est préservé ou densifié doucement en frange. Cette logique de gradient évite la rupture brutale avec l'identité du quartier et facilite l'acceptabilité sociale du projet.

La **concertation** et la **communication** auprès des habitants ressortent comme un levier à part entière, et non comme une simple contrainte procédurale. Plusieurs groupes ont insisté sur la nécessité de construire un **récit positif** autour du projet — en s'appuyant sur des thèmes fédérateurs comme la **ville du quart d'heure**, la **règle des 3/30/300** ou l'adaptation au changement climatique — pour transformer les habitants en alliés plutôt qu'en opposants.

Enfin, la question de la durabilité de la gouvernance politique traverse toutes les restitutions : la transformation du pavillonnaire s'inscrit dans un temps long qui dépasse les mandats électoraux. Les groupes ont unanimement plaidé pour la mise en place de conventionnements pluriannuels avec l'EPF et les bailleurs sociaux, afin de garantir la continuité et la stabilité des projets dans la durée.





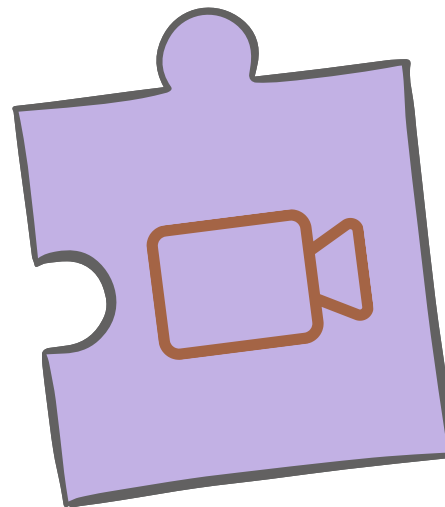
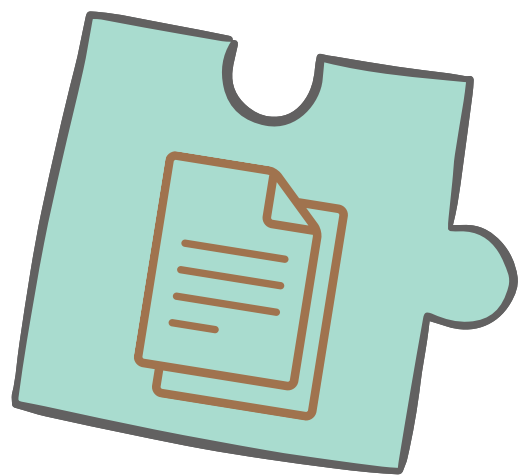
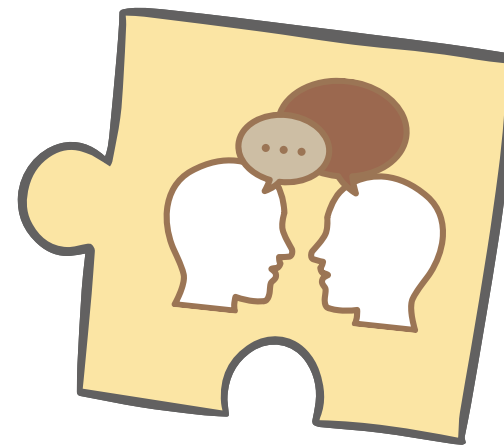
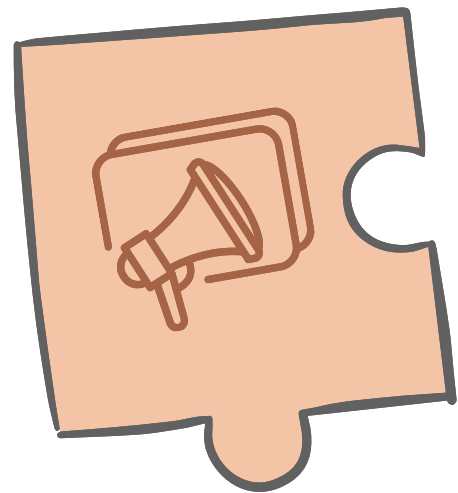
PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

DREAL
OCCITANIE



ATELIER B

**Comment communiquer positivement
autour du logement social ?**



Atelier B : Comment communiquer positivement autour du logement social ?

Cet atelier avait pour objectif de **faire émerger des idées pour revaloriser l'image du logement social** et de **proposer des idées d'actions de communication** à mettre en place dans le cadre du CRHH.

Cet atelier d'une heure était composé en **4 étapes** :

1. Un retour sur les freins à la production de logements sociaux présentés en début de matinée
2. La réalisation d'une carte mentale par groupe de 5 autour de la question de la communication positive sur le logement social
3. La restitution orale des deux branches les plus innovantes de chaque carte mentale
4. La formulation individuelle d'une idée d'action à mettre en place avec le CRHH d'ici les 6 mois à venir à noter sur un post-it

Chaque groupe était composé de représentants de structures diverses (services de L'État, collectivités, bailleurs sociaux, associations)
Lors de la première session de l'atelier, 6 tables de 5 à 6 personnes ont participé. Pour la seconde session, on comptabilise 4 tables de 3 à 5 personnes. Ce compte rendu présente les résultats des deux sessions.



1. Les freins à la production de logements sociaux

En complément des freins présentés en début de matinée, les différents groupes ont ajouté les freins suivants :

FREINS ÉCONOMIQUES

- Complexité des financements
- Crainte de la perte de compensation de la TFPB
- Financier : moins de subventions
- Mise en place Réduction Loyer Solidarité pour équilibrer les opérations bailleurs, compensation difficile avec les marges locales

FREINS POLITIQUES

- Contexte électoral
- Absence d'une politique nationale de planification, de type DATAR
- Faire adhérer les élus pour mettre en place de communication positive = crainte, pas une priorité, volonté politique

FREINS OPÉRATIONNELS

- Disponibilité du foncier au delà du prix pour éviter la ghettoïsation (concurrence promoteur)
- Risque de ghettoïsation
- Diffus (public et individuel)
- Typologie de logements
- Décalage entre programme livré conçu 4 ans plus tôt et évolution composition des ménages
- Mise en concurrence
- Difficultés de coordination entre collectivités, bailleurs et autres parties prenantes
- Tissu d'entreprises insuffisant sur le territoire





FREINS LIÉS À LA MÉCONNAISSANCE ET À LA COMMUNICATION

- Méconnaissance du logement social
- Méconnaissance de la diversité de l'offre, du parcours
- Communication générale : perte de confiance, désintérêt : élargir la communication au-delà de la campagne de publicité
- Qui est concerné ? Comprendre le public cible



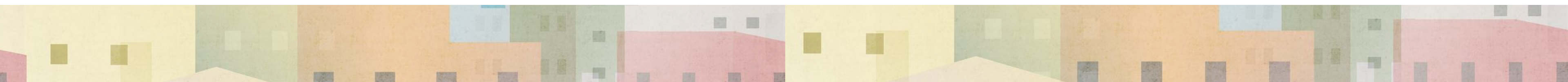
FREINS SOCIAUX ET D'IMAGE

- Logement social associé à la pauvreté et à la délinquance
- L'acceptabilité d'accueillir une population fragile « la peur du pauvre »
- Casser l'image du « locataire social »
- Revalorisation du logement social
- Travail sur la représentation du logement social et valorisation du parcours positif du logement = a priori
- Prévalence des freins sociaux liés à l'image et freins politiques
- terme « logement social »
- Culture locale et régionale
- Mixité



FREINS LIÉS AU PARCOURS RÉSIDENTIEL

- Difficulté pour les demandeurs de ne pas obtenir de logement demandé malgré critère (typologie pas dispo lié à taille ménage)
- Difficulté à sortir du logement social
- Manque de rotation
- Accession à la propriété



Les freins principaux qui sont ressortis des deux sessions d'ateliers sont d'ordre opérationnel, économique, politique et sociétal.

La production de logements sociaux est aujourd'hui confrontée à des **problématiques économiques** : équilibre des opérations, montages financiers qui se complexifient, baisse des financements, notamment avec la mise en place du RLS, la baisse des subventions, etc.

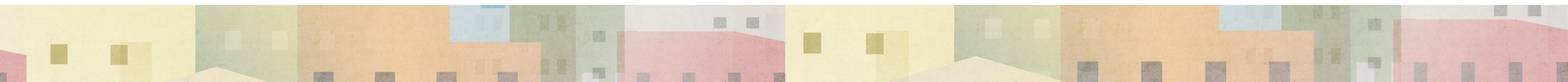
En parallèle, des **freins opérationnels liés au foncier** s'ajoutent. Le foncier devient rare, diffus et très coûteux. La concurrence entre les acteurs du logement s'accroît et le risque de ghettoïsation reste présent.

De plus, le parc social actuel fait face à des difficultés, notamment une **faible rotation des ménages et la difficulté des ménages à obtenir un logement** et correspondant à leurs besoins.

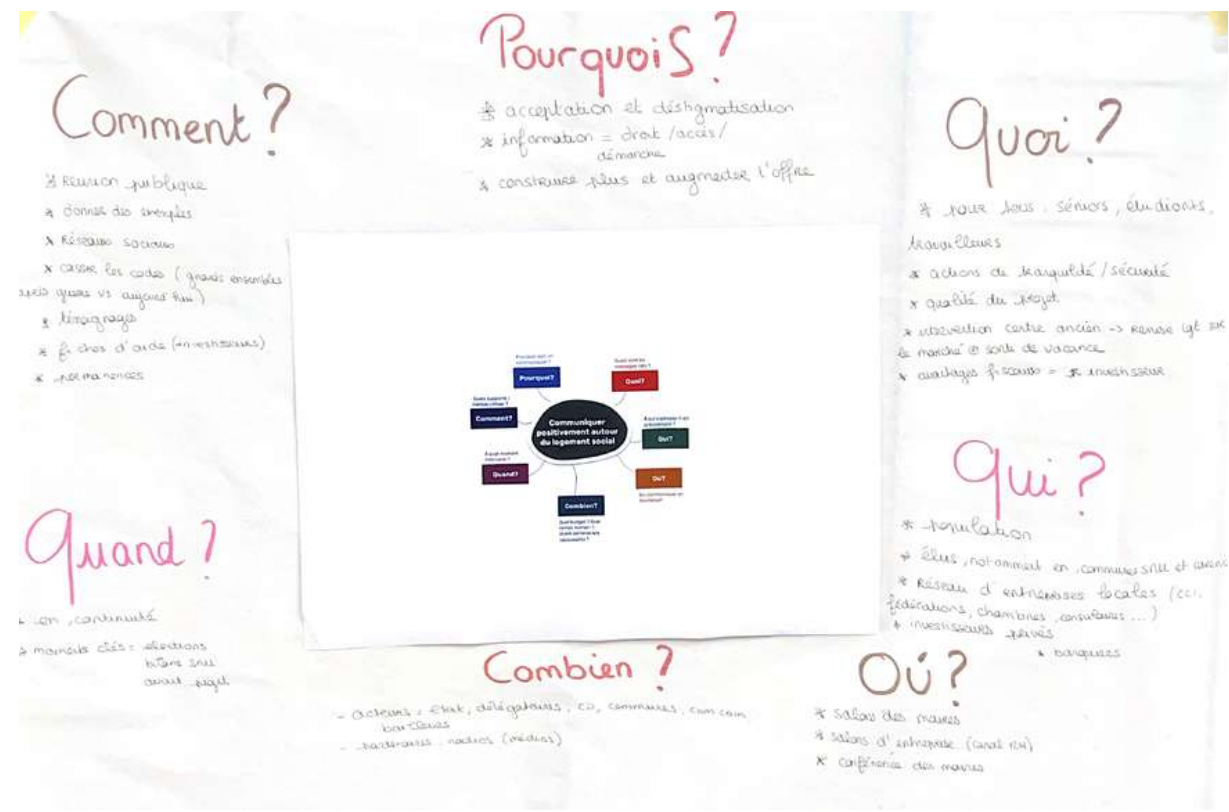
Au niveau local, en fonction des territoires, les priorités des élus ne sont pas toujours tournées en faveur du logement social (crainte des réticences de la population, volonté politique, etc.), notamment dans le contexte actuel post-élections. L'absence d'une politique nationale de planification à long terme est soulevée comme un frein à un équilibre de la production sur l'ensemble du territoire.

L'image et la représentation du logement social sont souvent dégradées. Le logement social et ses habitants sont stigmatisés et associés à la pauvreté, à la délinquance et à un type d'habitat précis (quartiers de grands ensembles). Ces idées reçues empêchent une mixité sociale et développent une « peur du pauvre ». Ces freins mettent en avant une méconnaissance de ce qu'est le logement social aujourd'hui. La diversité de l'offre, des publics cibles et des parcours possibles restent invisibles d'une partie de la population.

La production de logements sociaux est donc aussi limitée par la combinaison de représentations négatives, de réticences locales et des difficultés à revaloriser son image.



2.Résultats cartes mentales : Communiquer positivement sur le logement social



Carte mentale n°1

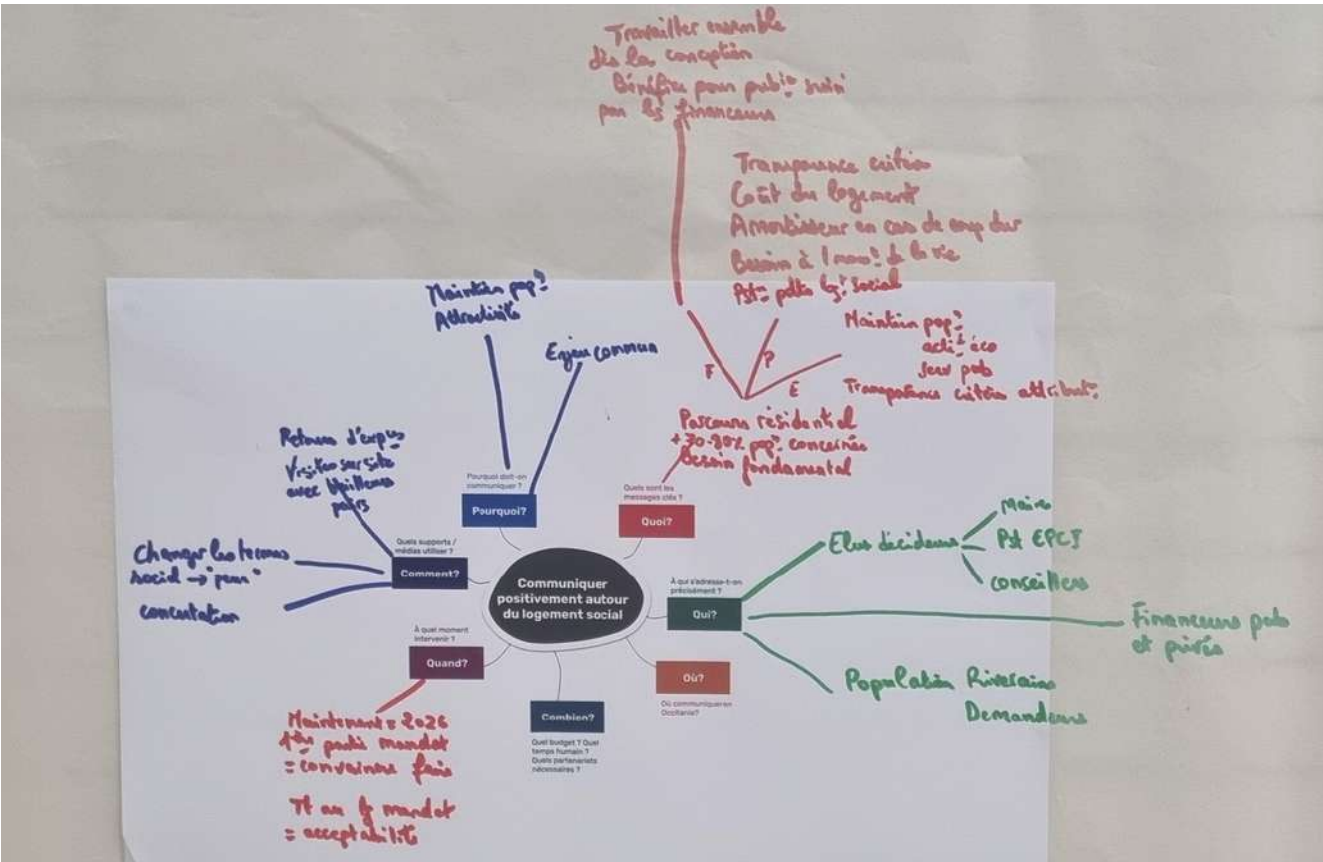
L'idée principale est de revaloriser l'image du logement social pour développer davantage l'offre, notamment en **mettant en avant les projets en centre ancien et la qualité des projets**. Une communication continue auprès de tout public est proposée à travers différents canaux de diffusion variables en fonction de la cible.

POURQUOI ?	QUOI ?	QUI ?	OÙ ?	COMBIEN ?	QUAND ?	COMMENT ?
• Acceptation et déstigmatisation • Information = droit / accès / démarche • Construire plus et augmenter l'offre	• Pour tous : seniors, étudiants, travailleurs • Actions de tranquillité / sécurité • Qualité du projet • Intervention centre ancien → remise du logement sur le marché + sorti de vacance • Avantages fiscaux = investisseurs	• Population • Elus, notamment en communes SRU et carencées • Réseau d'entreprises locales (CCI, fédérations, chambres, conseillers...) • Investisseurs privés • Banquiers	• Salons des maires • Salons d'entreprise (canal RH) • Conférence des maires	• Acteurs : État, délégataires, CD, communes, EPCI, bailleurs • Partenaires : radios (médias)	• En continuité • Moments clés = élections, bilans SRU, avant projet	• Réunion publique • Donner des exemples • Réseaux sociaux • Casser les codes (grands ensembles après guerre vs aujourd'hui) • Témoignages • Fiches d'aide (investisseurs) • Permanences

Carte mentale n°2

Pour maintenir la population et l’attractivité du logement social, cette carte mentale propose une communication à l’échelle d’un public large sur un temps long pour favoriser l’acceptabilité. Ces actions sont à mettre en place dès le début du mandat pour convaincre les nouvelles municipalités.

Le terme “logement social” est remis en question et associée à la “peur”. Des visites d’opérations et des ateliers de concertation sont proposés.



POURQUOI ?

- Maintenir population et attractivité
- Enjeu commun

QUOI ?

Parcours résidentiel
+70-80% de la population est concernée
Les financeurs :

- Travailler ensemble dès la conception
- Bénéficier pour publication suivi par les financeurs

La population :

- Transparence critère
- Coût du logement
- Amortisseur en cas de coup dur
- Besoin à un moment de la vie

Pour les élus :

- Maintenir pop, activité économique, jeux pub
- Transparence critères attribution

QUI ?

- Élus décideurs : maire, président EPCI, conseillers
- Population : riverains, demandeurs
- Financeurs publics et privés

OÙ ?

Non renseigné

COMBIEN ?

Non renseigné

QUAND ?

- Maintenant = 2026 1ere partie mandat = convaincre faire
- Tout au long du mandat = acceptabilité

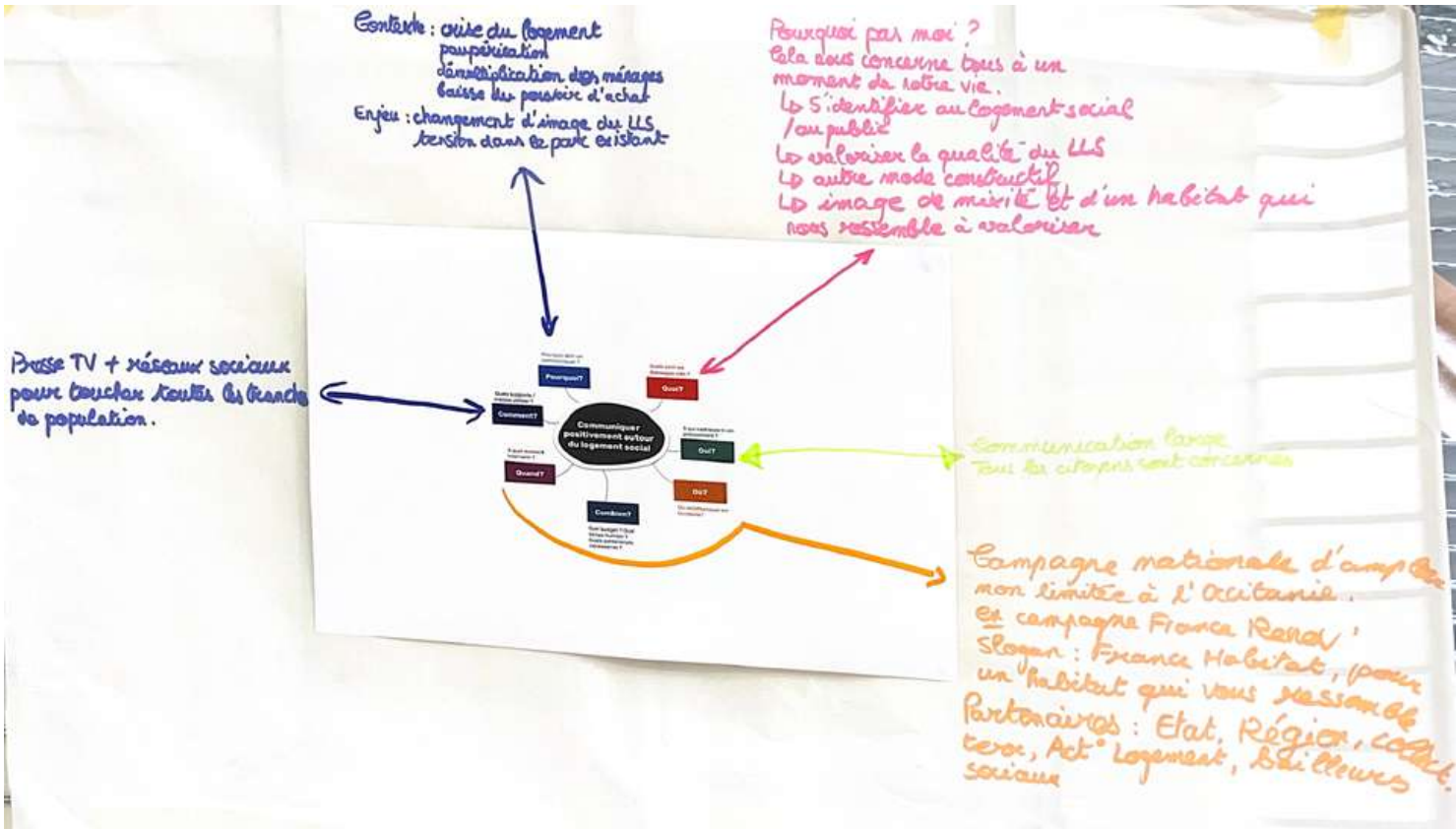
COMMENT ?

- Retours d'expérience / Visites sur site avec bailleurs pairs
- Changer les termes associés → “peur”
- Concertation

Carte mentale n°3

Dans le contexte actuel de crise du logement et de baisse du pouvoir d'achat des ménages, une campagne nationale de communication sur le logement social est proposée.

L'objectif serait de montrer que plus de la moitié de la population française peut bénéficier d'un logement social, ainsi que de mettre en avant la qualité des logements.



POURQUOI ?

- Contexte :
- crise du logement
 - paupérisation
 - démultiplication des ménages
 - baisse du pouvoir d'achat
- Enjeu :
- changement d'image du LLS
 - tension dans le parc existant

QUOI ?

- Pourquoi par moi ?
Cela nous concerne tous à un moment de notre vie.
- S'identifier au logement social / au public
 - Valoriser la qualité du LLS
 - Autre mode constructif
 - Image de mixité et d'un habitat qui nous ressemble à valoriser

QUI ?

Communication large, tous les citoyens sont concernés

OÙ ?

Campagne nationale d'ampleur non limitée à l'Occitanie.
ex campagne France Renov'

COMBIEN ?

Slogan : France Habitat, pour un habitat qui vous ressemble

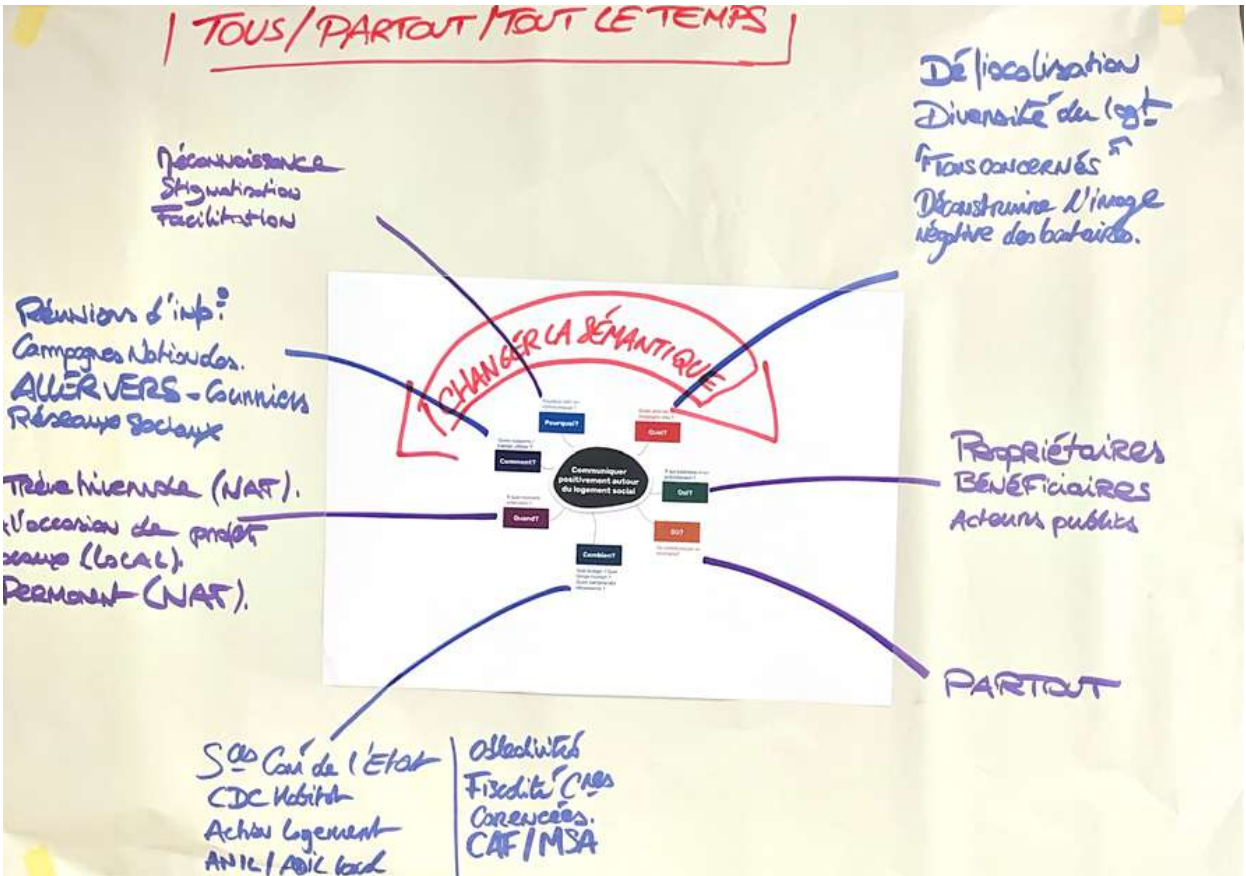
QUAND ?

Partenaires : Etat, Région, collectivités, Action Logement, Bailleurs sociaux

COMMENT ?

Presse, TV, réseaux sociaux pour toucher toutes les tranches de population

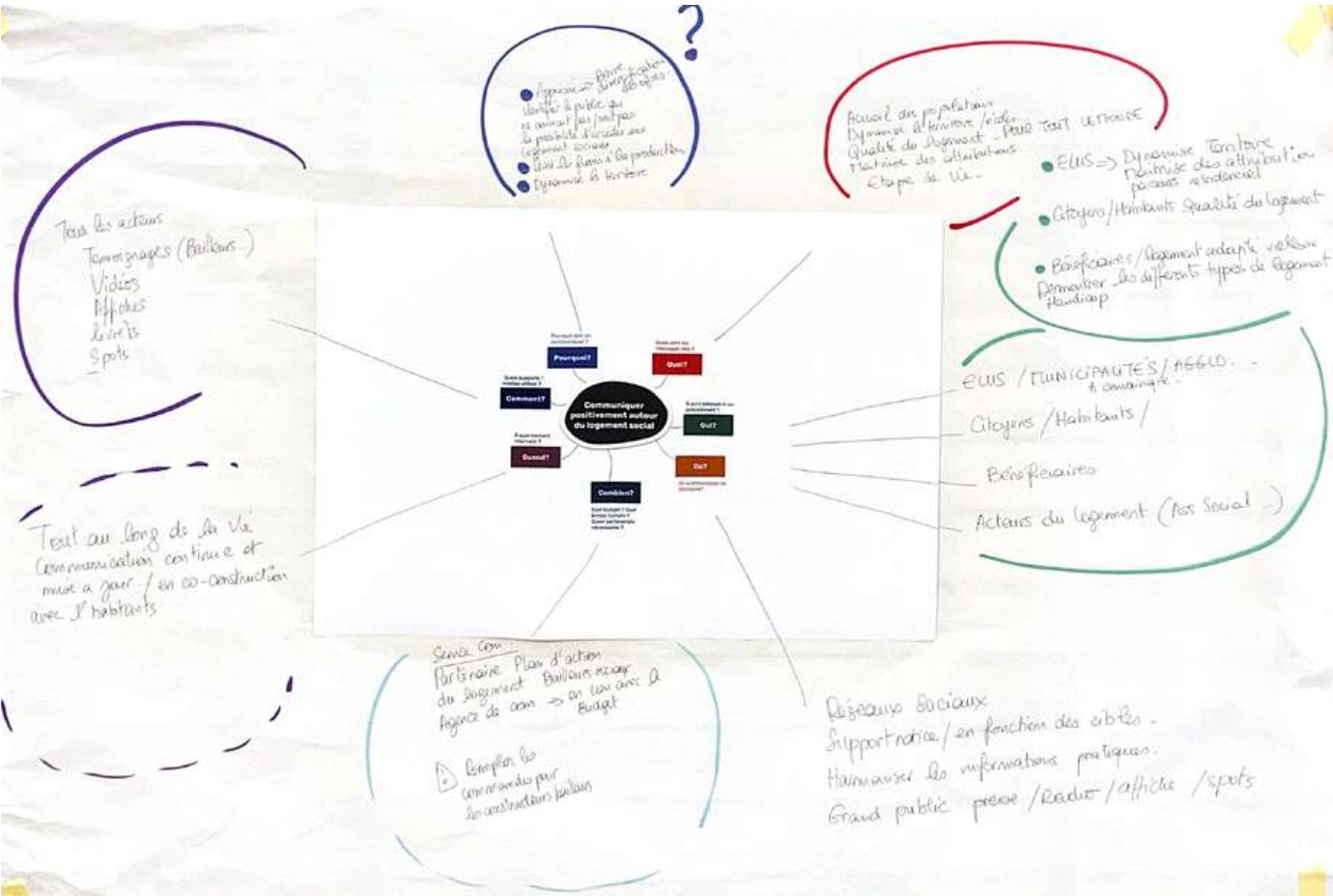
Carte mentale n°4



L'objectif est de déstigmatiser l'image du logement social en montrant qu'une majorité de la population est éligible à un moment de sa vie. La mobilisation de divers acteurs est nécessaire pour faire connaître les droits au logement social et déconstruire l'image négative qu'il peut avoir (EPCI, services de l'État, bailleurs, CAF, MSA, etc.).

POURQUOI ?	QUOI ?	QUI ?	OÙ ?	COMBIEN ?	QUAND ?	COMMENT ?
• Méconnaissance • Stigmatisation • Facilitation	• Délocalisation • Diversité du logement • “Tous concernés” • Déconstruire l'image négative des locataires	• Propriétaires • Bénéficiaires • Acteurs publics	• Partout	• Services de l'Etat • Collectivités • CDC Habitat • Action Logement • ANIL/ADIL local • Fiscalité communes carencées • CAF/MSA	• Trêve hivernale (NAT) • A l'occasion de projet locaux (local) • Permanent (NAT)	• Réunions d'informations • Campagnes nationales • Aller-vers, courriers • Réseaux sociaux

Carte mentale n°5

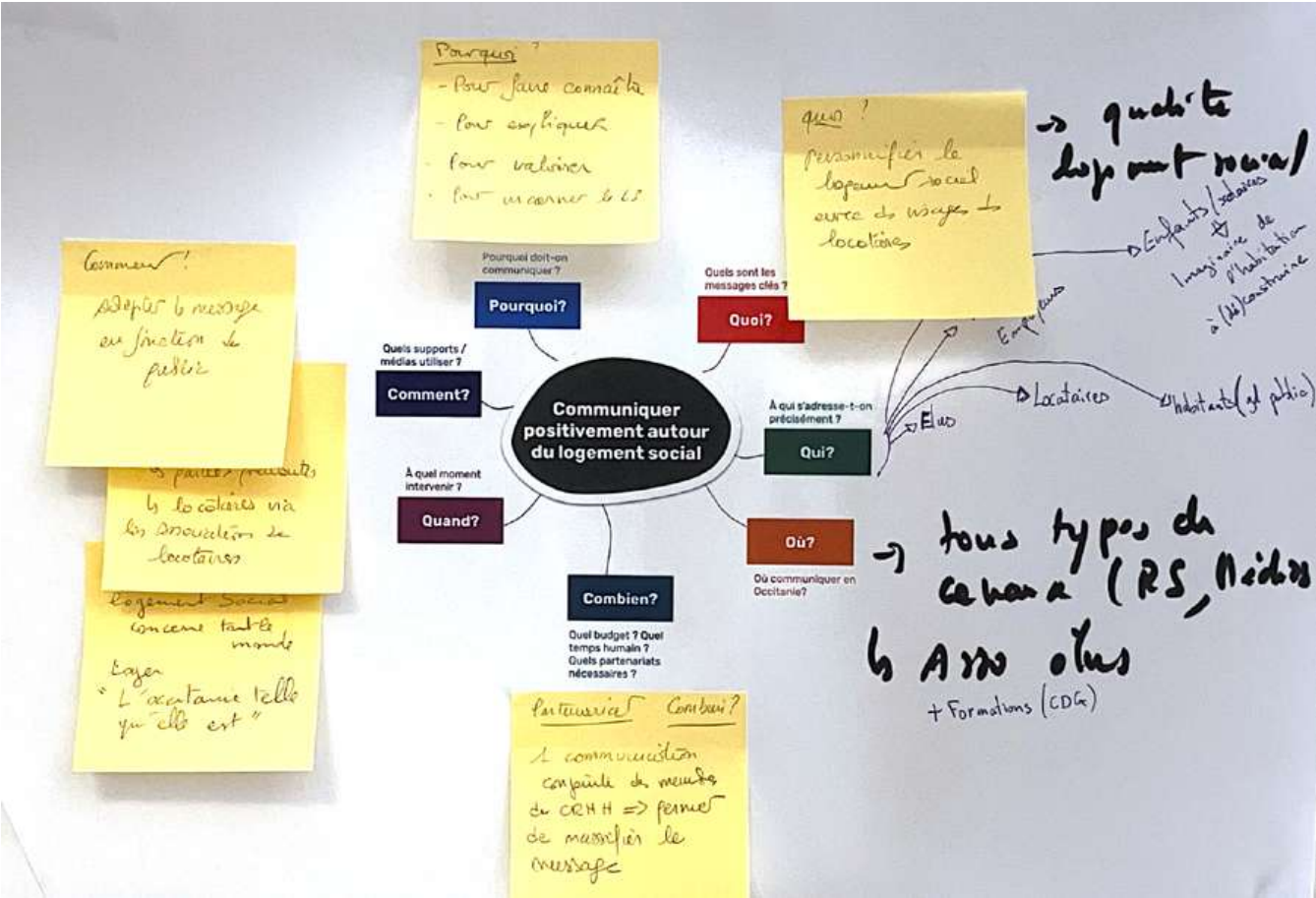


Cette carte mentale met en avant l'idée que le logement social est souvent une étape dans un parcours de vie. L'objectif est d'expliquer les points positifs de ce type de logement : qualité du bâtiment, logement adapté à des publics spécifiques, accueil d'une majorité de la population, dynamise le territoire, etc. Le but est de toucher un public large, notamment à travers les différents médias (réseaux sociaux, presse, radio, etc.).

Cette communication serait mise en place par un service de communication partenaire du Plan d'action régional en faveur du logement.

POURQUOI ?	QUOI ?	QUI ?	OÙ ?	COMBIEN ?	QUAND ?	COMMENT ?
• Apriori → barre diversification des offres Identifier le public qui ne connaît pas / sait pas la possibilité d'accéder aux logements sociaux • Lever les freins à la production • Dynamise le territoire	• Accueil des populations • Dynamise le territoire / écoles • Qualité du logement, pour tout le monde • Maîtrise des attributions • Étape de vie	• Elus : Dynamise territoire, maîtrise des attributions, parcours résidentiel • Citoyens / Habitants : Qualité du logement • Bénéficiaires / logement adapté vieillissement : Démontrer les différents types de logement / Handicap • Acteurs du logement (associations, etc.)	• Réseaux sociaux • Support notice / en fonction des cibles • Harmoniser les informations pratiques • Grand public presse / radio / affiche / spots	Service communication • Partenaire Plan d'action du logement • Bailleurs sociaux • Agence de com => un lien avec le Budget Remplir les commandes pour les constructeurs bailleurs	Tout au long de la vie Communication continue et mise à jour /en co-construction avec les habitants	• Tous les acteurs • Témoignages (Bailleurs...) • Vidéos • Affiches • Livrets • Spots

Carte mentale n°6



Pour valoriser l'image du logement social, l'idée est de l'incarner en montrant le visage des locataires et la qualité des logements. Pour diffuser le message, tous les canaux sont privilégiés (médias, réseaux sociaux, dans les formations des agents, etc.). L'objectif est de toucher tout type de public.

POURQUOI ?

- Pour faire connaître
- Pour expliquer
- Pour valoriser
- Pour incarner le LS

QUOI ?

- Personnifier le logement social avec les visages des locataires
- Qualité logement social

QUI ?

- Élus
- Locataires
- Habitants (grand public)
- Employeurs
- Salariés
- Enfants/scolaires : imaginaire de l'habitation à déconstruire

OÙ ?

- Tous types de canaux (réseaux sociaux, médias)
- Associations, élus
- Formations (CDG)

COMBIEN ?

Une communication conjointe des membres du CRHH
⇒ permet de massifier le message

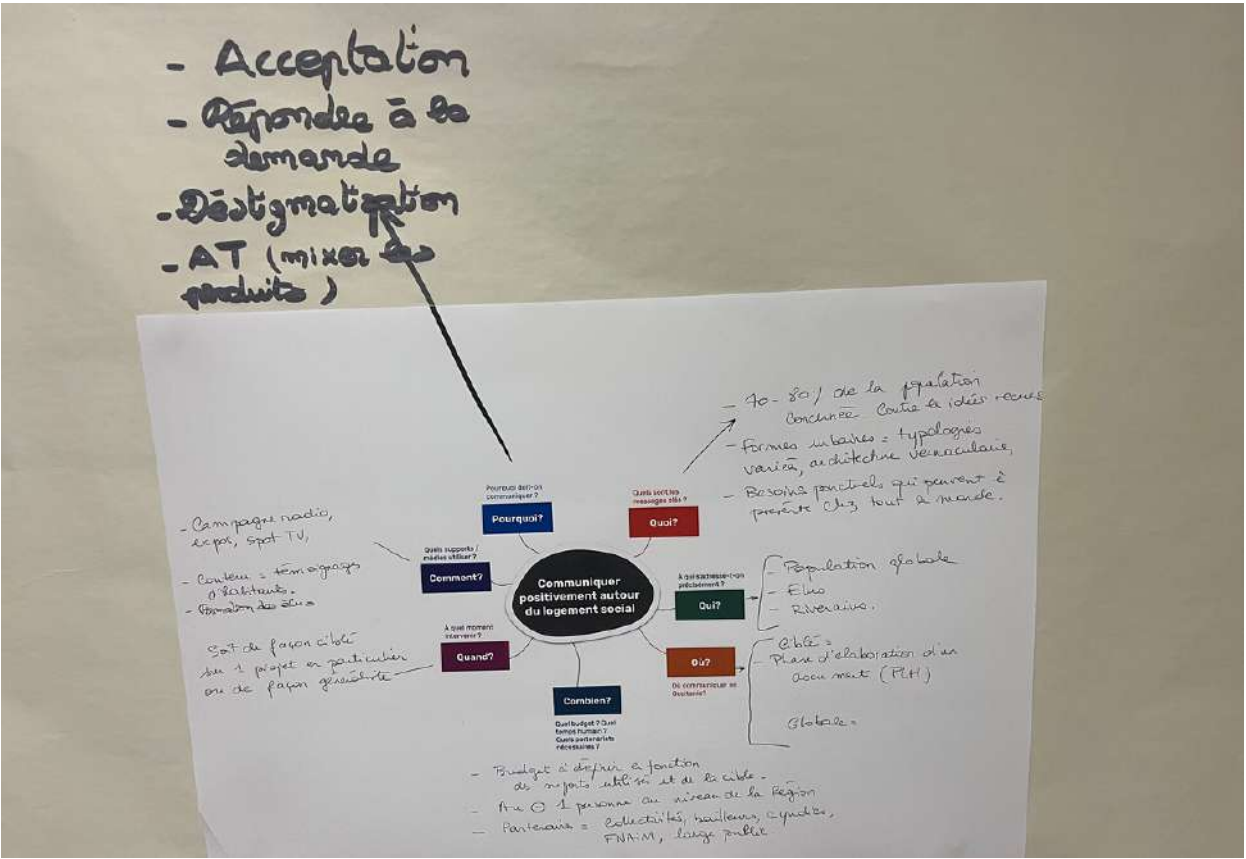
QUAND ?

Non renseigné

COMMENT ?

- Adapter le message en fonction du public
- Dans les vecteurs : presse, parties prenants, locataires via les associations de locataires
- Montrer que le logement social concerne tout le monde, L'Occitanie telle qu'elle est »

Carte mentale n°7



Pour favoriser l'acceptabilité du logement social, l'objectif est de montrer que plus de 70% de la population est éligible et de mettre en avant les formes architecturales du parc social aujourd'hui.

Cette campagne de communication, mobilisant un grand nombre d'acteurs du logement, diffuserait des témoignages d'habitants sous forme de spots TV ou radios. Des formations pour les élus sont aussi proposées. Ces propositions pourraient être réalisées en continu ou de façon ciblée, par exemple pendant l'élaboration d'un PLH.

POURQUOI ?

- Acceptation
- Répondre à la demande
- Déstigmatisation
- AT (mixer les produits)

QUOI ?

- 70-80% de la population concernée. Contre les idées reçues
- Formes urbaines = typologies variées, architecture vernaculaire
- Besoins ponctuels qui peuvent être présents chez tout le monde.

QUI ?

- Population globale
- Élus
- Riverains

OÙ ?

- Ciblée = Phase d'élaboration d'un document (PLH)
- Globale

COMBIEN ?

- Budget à définir en fonction des supports utilisés et de la cible
- Au moins une personne au niveau de la Région
- Partenaires : Collectivités, bailleurs, syndicats, FNAIM, large public.

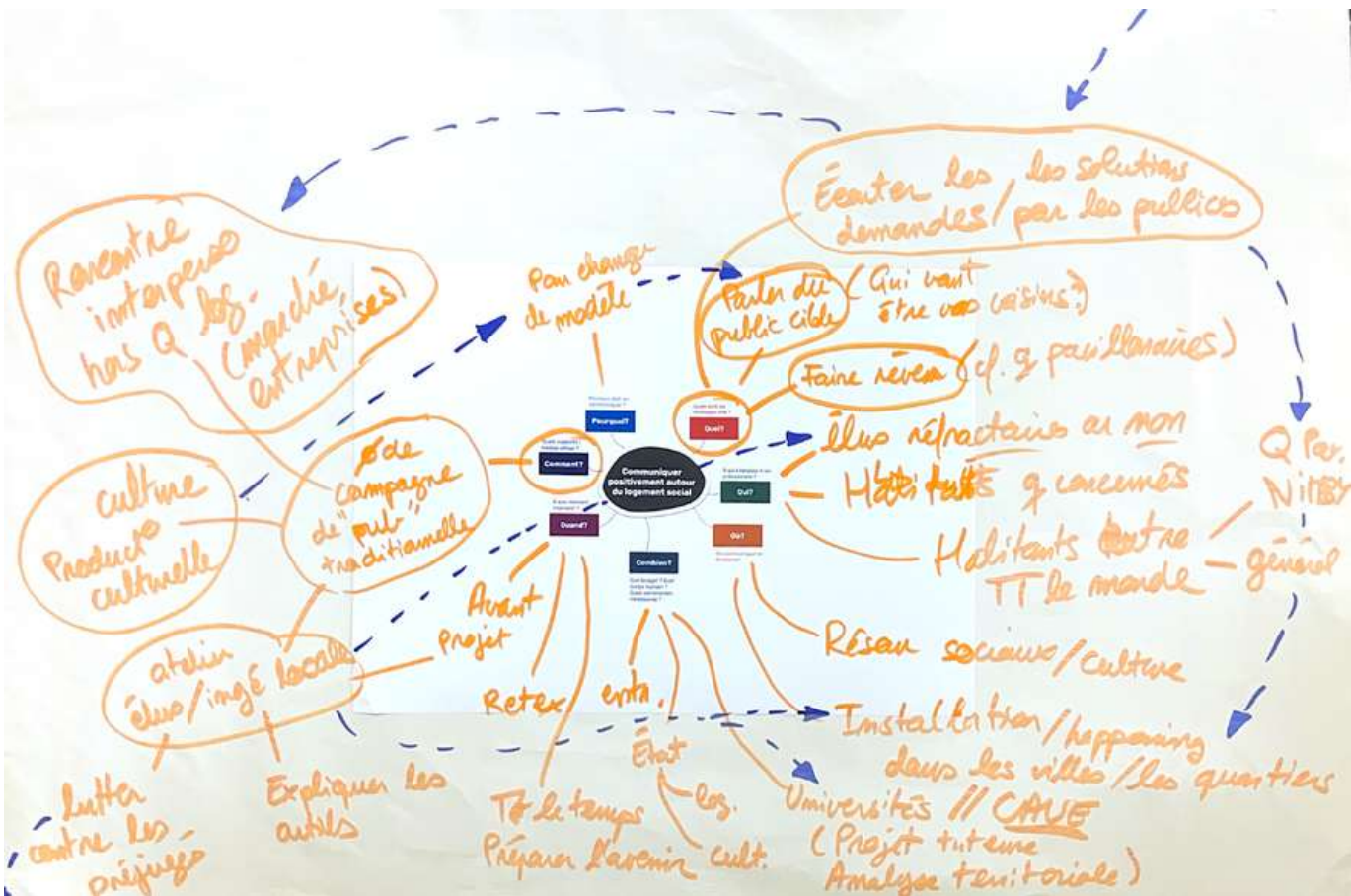
QUAND ?

Soit de façon ciblée sur 1 projet en particulier ou de façon généraliste

COMMENT ?

- Campagne radio, expos, Spot TV
- Contenu : témoignages d'habitants
- Formation des élus

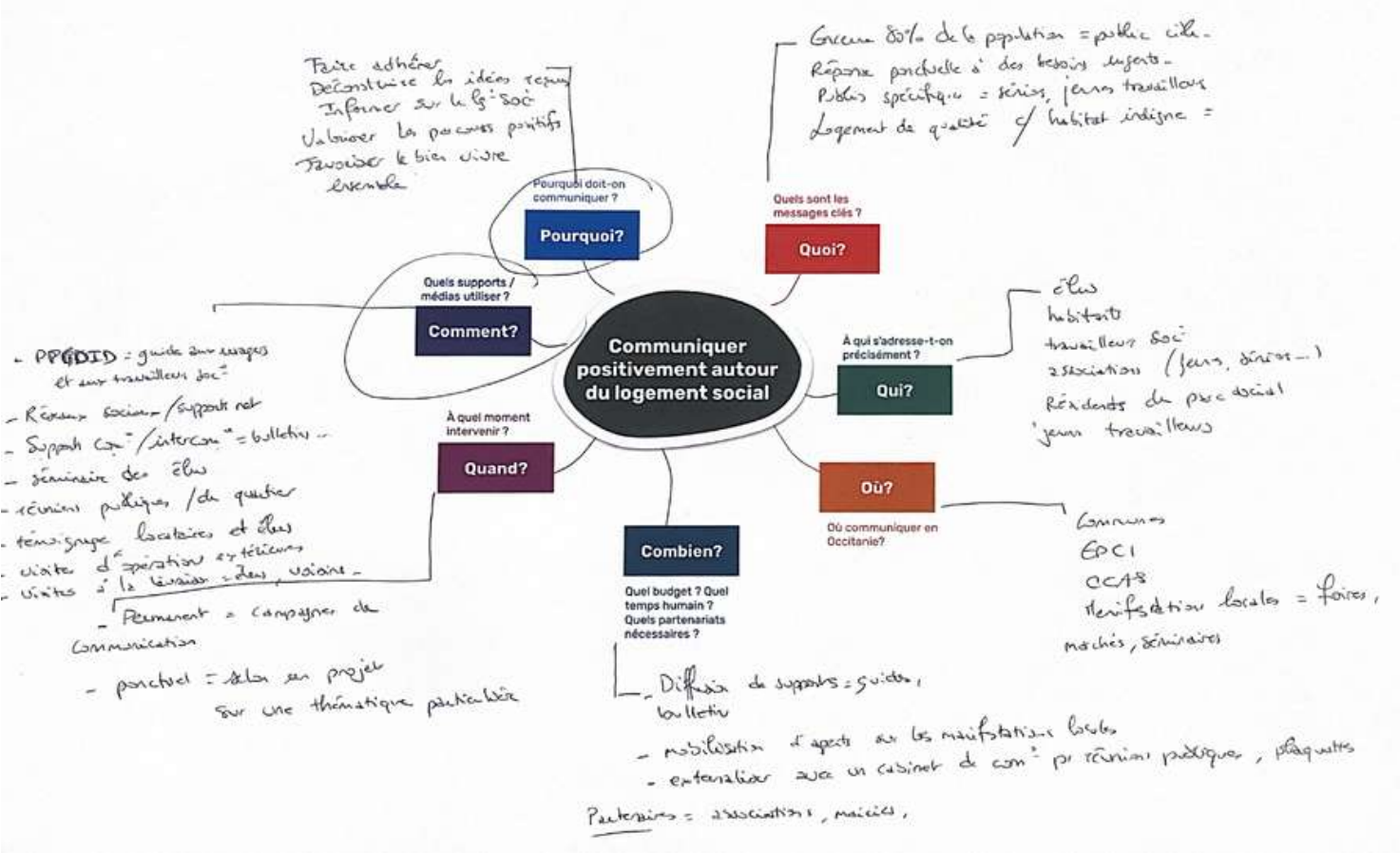
Carte mentale n°8



Cette carte mentale propose la mise en place de rencontres/ateliers pour les élus et les habitants pour et contre les projets. L'objectif est de prendre en compte la parole et les demandes des différents publics, de revaloriser l'image du logement social, d'expliquer les outils et les publics éligibles. Des productions culturelles pourraient aussi être réalisées dans cet objectif.

POURQUOI ?	QUOI ?	QUI ?	OÙ ?	COMBIEN ?	QUAND ?	COMMENT ?
• Pour changer de modèle	• Écouter les demandes / les solutions par les publics • Parler du public cible (Qui veut être vos voisins ?) • Faire rêver (cf. atelier A)	• Élus réfractaires ou non • Habitants concernés • Habitants/tout le monde contre (question NIMBY ou en général)	• Réseau sociaux / culture • Installation / happening dans les villes / les quartiers	• État : logement, culture • Universités // CAUE (Projet tutoré, analyse territoriale) • Entreprises	• Avant projet • Retex • Tout le temps, préparer l'avenir	Différent d'une campagne "pub" traditionnelle • Rencontre interpersonnelle hors question logement (marché, entreprises) • Culture, production culturelle • Atelier élus / ingénierie locale pour lutter contre les préjugés et expliquer les outils

Carte mentale n°9



Plusieurs propositions de communication ont été effectuées pour informer, valoriser le logement social et favoriser le bien vivre ensemble : communication via les réseaux sociaux, la visite d'opérations de logements sociaux, des séminaires pour les élus, le témoignage d'habitants et d'élus des réunions de quartiers, etc.

Ces actions pourraient être réalisées au sein des communes, des CCAS, lors de manifestations locales (marchés, foires...), en fonction du sujet.

POURQUOI ?

- Faire adhérer
- Déconstruire les idées reçues
- Informer sur le logement social
- Valoriser les parcours positifs
- Favoriser le bien vivre ensemble

QUOI ?

- Concerne 80% de la population = public cible
- Réponse ponctuelle à des besoins urgents
- Publics spécifiques = seniors, jeunes travailleurs
- Logement de qualité contre habitat indigne

QUI ?

- Élus
- Habitants
- Travailleurs sociaux
- Associations (jeunes, seniors...)
- Résidents du parc social
- Jeunes travailleurs

OÙ ?

- Communes
- EPCI
- CCAS
- Manifestations locales = foires, marchés, séminaires

COMBIEN ?

- Diffusion de supports : guides, bulletins
- Mobilisation d'agents sur les manifestations locales
- Externaliser avec un cabinet de communication. pour réunions publiques, plaquettes
- Partenaires : associations, mairies

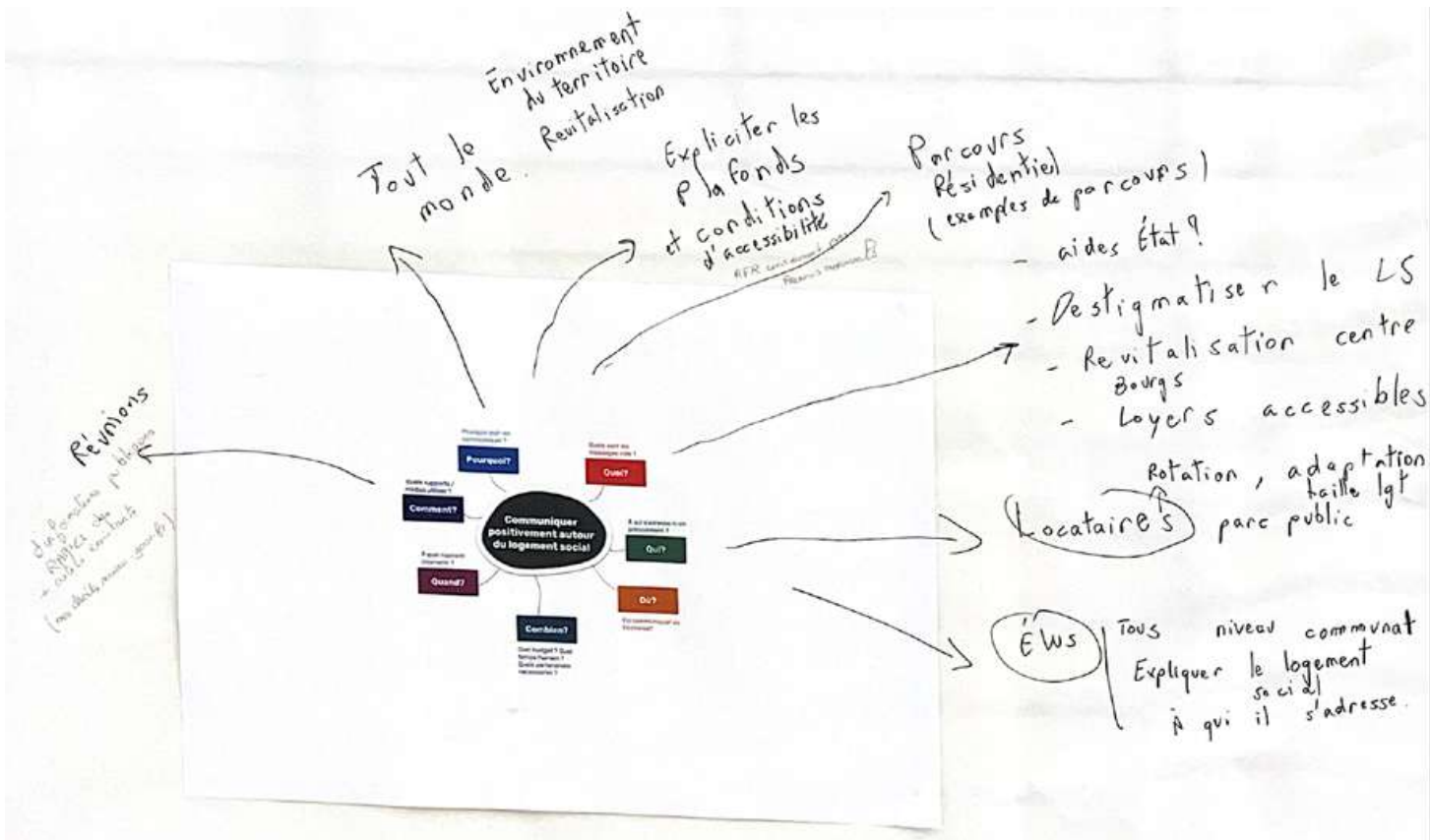
QUAND ?

- Permanent = campagne de communication
- Ponctuel = selon un projet sur une thématique particulière

COMMENT ?

- PPGDID = guide aux usages et aux travailleurs sociaux
- Réseaux sociaux / support net
- Support communication / intercommunalité = bulletins
- Séminaire des élus
- Réunions publiques / du quartier
- Témoignages locataires et élus
- Visites d'opération extérieures
- Visites à la livraison = élus, voisins

Carte mentale n°10



L'objectif de la communication est de montrer les avantages du logement social (loyers accessibles, revitalisation des centres bourgs, étapes dans un parcours de vie, etc.).
Des réunions d'informations publiques pour expliciter les outils existants sont proposées.

Une communication auprès des élus apparaît nécessaire pour expliquer à qui s'adresse le logement social (habitants, saisonniers, etc.).

POURQUOI ?	QUOI ?	QUI ?	OÙ ?	COMBIEN ?	QUAND ?	COMMENT ?
• Tout le monde • Environnement du territoire, revitalisation • Expliciter les plafonds et conditions d'accessibilité • Parcours résidentiel (exemples de parcours)	• Déstigmatiser le logement social • Revitalisation centre bourg • Loyers accessibles	• Locataires parc public : rotation, adaptation taille logement • Élus : Tous niveaux communaux, Expliquer le logement social, à qui il s'adresse.	<i>Non renseigné</i>	<i>Non renseigné</i>	<i>Non renseigné</i>	Réunions d'informations publiques : rappel des outils existants (mes droits sociaux.gouv.fr)

3.Synthèse de la restitution orale : la galerie des murs

Chaque groupe a présenté aux autres participants les deux branches les plus innovantes de sa carte mentale.

Toutes les cartes convergent vers un même diagnostic : le logement social fait écho à une image négative et stigmatisante, souvent associée à la "peur", l'image des grands ensembles, la délinquance, etc. L'enjeu commun est de **déstigmatiser et revaloriser l'image du logement social**, à travers une communication continue ou ciblée regroupant divers acteurs du logement, en diffusant des informations positives et concrètes.

Face à une méconnaissance du sujet, il apparaît nécessaire de **communiquer sur les critères d'éligibilité (rappelant que plus de 70% de la population est éligible), les outils et la qualité des logements**, à travers une communication différenciée en fonction du public cible.

Afin de montrer que le logement social est souvent une **étape dans le parcours résidentiel**, l'idée de réaliser des **témoignages d'habitants** est majoritairement revenue. Ces récits permettent d'incarner et de personnaliser le sujet, de déconstruire les préjugés et de toucher un large public.



Les médias (presse, TV, réseaux sociaux...) constituent les principaux supports de diffusion de l'information, notamment dans le cadre d'une campagne nationale à destination du grand public.

La mise en valeur de la qualité des logements (performance énergétique, architecture, insertion paysagère, etc.), notamment à travers des expositions ou des visites de programmes livrés, est une idée partagée par plusieurs groupes.

Pour informer et sensibiliser les élus, notamment les nouvelles municipalités, plusieurs actions ont été proposées : formations, séminaires, visites d'opérations, guide pratique, etc.

Une communication auprès des locataires de logements sociaux a été soulignée, notamment pour les sensibiliser aux situations de sur-occupation et de sous-occupation, afin de leur permettre d'accéder à un logement mieux adapté à leur situation.

4. Propositions d'actions avec le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Pour finir, les participants ont écrit sur un post-it une idée d'action à mettre en place avec le CRHH dans les 6 mois à venir. Les propositions d'idées ont été regroupées en grandes thématiques :



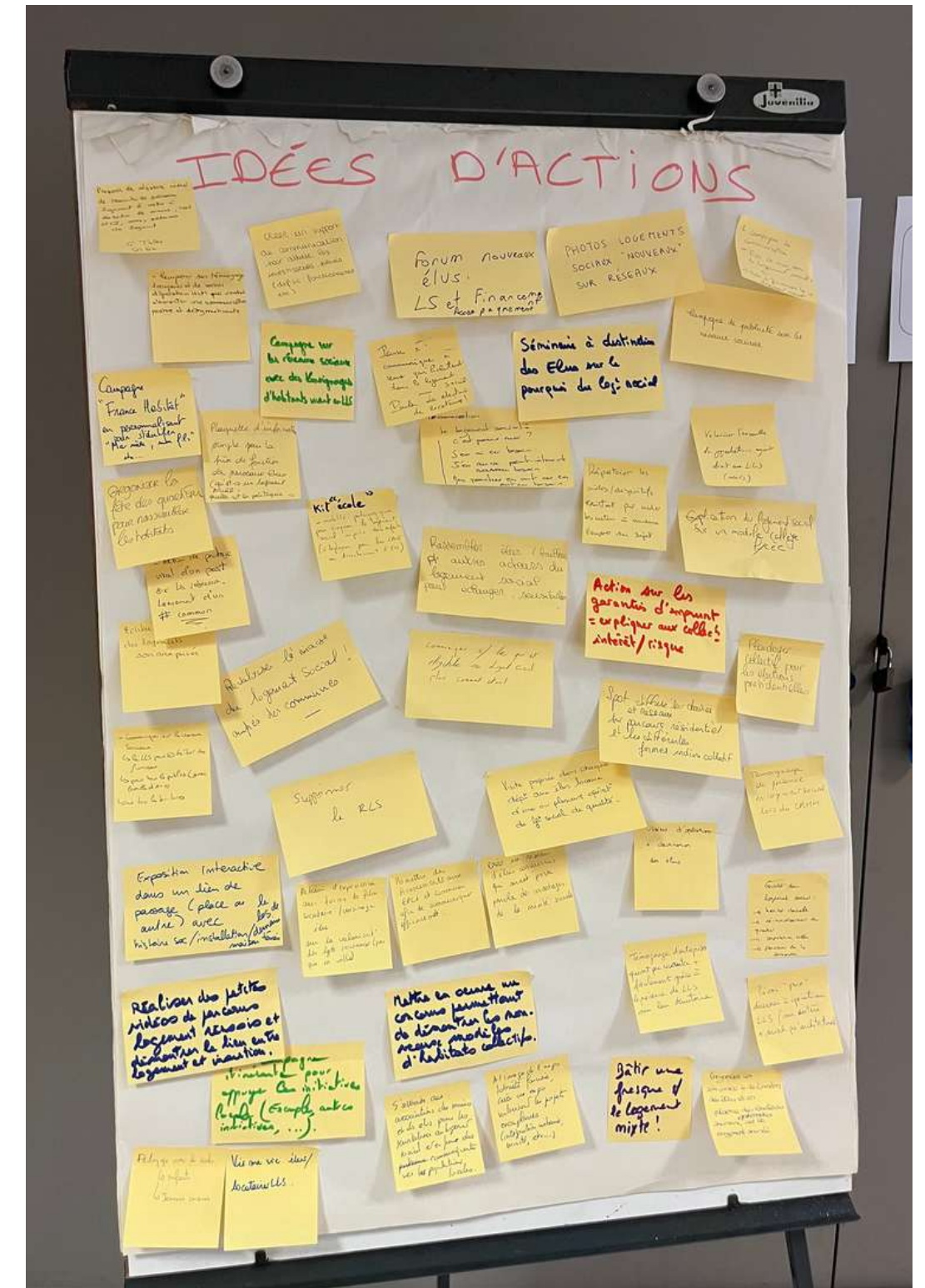
CAMPAGNE DE COMMUNICATION

- Photos logements sociaux « nouveaux » sur réseaux
- Communiquer sur les réseaux sociaux : le LLS pour + de 70 % des français, pour tous les publics, sur tous les territoires
- Une campagne de communication : « Fier de vivre dans le logement social », « Fier de financer le logement social »
- Campagne « France Habitat » en personnalisant pour s'identifier « ma mère, mon fils »...
- Communication : « le logement social : c'est pour moi ? »
- Campagne de publicité sur les réseaux sociaux
- Valoriser l'ensemble des populations ayant droit au LLS (accès)
- Communiquer sur qui est éligible au logement social, comment et où
- Action de partage viral d'un post sur les réseaux, lancement d'un # commun
- Plaidoyer collectif pour les élections présidentielles



VALORISATION DE PROJETS EXEMPLAIRES

- Exposition interactive dans un lieu de passage avec histoire sociale / installation / maison témoin
- A l'image de l'expo sobriété foncière, créer une expo valorisant les projets exemplaires
- Campagne itinérante pour appuyer les initiatives locales
- Mettre en œuvre un concours permettant de démontrer les nouveaux modèles d'habitats collectifs
- Prévoir un « prix » décerné à des opérations LLS (sur critères + sociaux qu'architecturaux)
- Organiser la fête des quartiers pour rassembler les habitants





TÉMOIGNAGES & RÉCITS DE VIE

- Campagne sur les réseaux sociaux avec des témoignages d'habitants vivant en LLS
- Réaliser des petites vidéos de parcours logements réussis et démontrer le lien entre logement et insertion
- Retour d'expérience sous forme de film locataire/voisinage/élu sur la valorisation des logements sociaux
- Récupérer des témoignages d'occupants et de voisins d'opération HLM
- Témoignage de personne en logement social lors du CRHH
- Témoignage d'entreprises qui ont pu recruter plus facilement grâce à la présence de LLS
- Vis ma vie élus / locataire LLS
- Proposer des séquences vidéos de réussites de parcours logement à mettre à disposition des maires, CCAS, associations
- Sport diffusé sur chaînes et réseaux sur parcours résidentiel et les différentes formes individuel et collectif
- Témoignage d'entreprises qui ont pu recruter plus facilement grâce à la présence de LLS sur leur territoire



PÉDAGOGIE & SENSIBILISATION AU GRAND PUBLIC ET À LA JEUNESSE

- Pédagogie & sensibilisation (grand public et jeunesse)
- Explication du logement social sur un module collège lycée
- Pédagogie avec les écoles (enfants, jeunesse concernée)
- Kit « école » : mallette pédagogique pour évoquer le logement social auprès des enfants
- Batir une fresque sur le logement mixte
- Développer partenariat faculté + exposition type sobriété foncière
- Guide du logement social : habitat durable, réinvestissement de quartier, population cible, parcours de la demande
- Répertorier les aides/dispositifs existants pour aider les acteurs à mieux s'emparer du sujet
- Editer un référentiel des logements sociaux

SENSIBILISATION & MOBILISATION DES ÉLUS

- Visite proposée dans chaque département aux élus locaux d'une ou plusieurs opérations de logement social de qualité
- Visites d'opérations à destination des élus
- Forum nouveaux élus : logement social et financement accompagnement
- Séminaire à destination des élus sur le pourquoi du logement social
- Organiser un séminaire à destination des élus en présence des bailleurs sociaux + partenaires
- Rassembler élus/bailleurs et autres acteurs du logement social pour échanger, sensibiliser
- Plaquette d'information simple pour la prise de fonction des nouveaux élus
- S'associer aux associations des maires et des élus pour les sensibiliser
- Créer un réseau d'élus convaincus qui seraient porte-parole des avantages de la mixité sociale
- Revaloriser l'image du logement social auprès des communes
- Action sur les garanties d'emprunt = expliquer aux collectivités intérêt/risque
- Permettre des financements aux EPCI et communes afin de communiquer efficacement

ÉCONOMIE

- Créer un support de communication pour attirer les investisseurs privés (défisc, fonctionnement, etc.)
- Supprimer le RLS

COMMUNICATION AUX LOCATAIRES

- Penser à communiquer à ceux qui habitent dans le logement social / parler aux locataires

Les grandes actions à retenir

Les propositions d'actions à mettre en place avec le CRHH dans les 6 mois à venir peuvent être catégorisées en 7 thématiques.

Les propositions convergent autour d'un **enjeu central : améliorer l'image du logement social auprès de tous les publics**. Pour cela, une grande partie des propositions soumettent l'idée de **campagnes de communication** sur les différents médias pour permettre au plus grand nombre de **s'identifier, en rappelant que le logement social concerne plus de 70 % des français**.

1 LANCER UNE CAMPAGNE DE COMMUNICATION GRAND PUBLIC

Une campagne régionale portée sur divers canaux est proposée.

La **valorisation de projets exemplaires** est également souhaitée, à travers des expositions itinérantes ou un prix récompensant les meilleures opérations sur des critères différents (sociaux, architecturaux, environnement, etc.).

2 RÉALISER DES TÉMOIGNAGES VIDÉOS

La **réalisation de témoignages d'habitants pour mettre en avant des parcours de vie réussis**, notamment dans le cadre d'une campagne de communication, est aussi proposée.

3 FORMER LES ÉLUS LOCAUX

Les **élus locaux** sont aussi un public à informer : visites d'opérations, séminaires et plaquettes d'information sont proposés pour mieux les sensibiliser, **notamment lors de leur prise de fonction**

4 SENSIBILISER LA JEUNESSE

Un **effort pédagogique important** est proposé, notamment en direction de la jeunesse, avec des modules adaptés aux écoles et aux lycées, ainsi que des outils de référence clairs sur le fonctionnement et l'accès au logement social.