

Sommaire

Édito du préfet.....	5
Synthèse des Assises du 8 décembre 2023.....	6
L'élaboration du plan d'action, les groupes de travail.....	8
La carte mentale.....	9
Actions transversales.....	11
A. Développer la connaissance sur les besoins en logement.....	11
B. Répertorier et suivre les initiatives et expérimentations locales.....	12
C. Partager une boîte à outils.....	13
D. Créer un référentiel qualité des logements et des espaces publics.....	14
E. Mieux faire connaître les diverses aides et moyens de financement à disposition des opérateurs.....	15
F. Faire connaître les dispositifs liés au logement par des formations.....	16
G. Intégrer les éléments de ce plan d'action dans les PLUi-H, PLH et les PDALHPD.....	17
Axe 1. Produire du logement, s'adapter aux territoires.....	19
Objectif 1.1 Mobiliser un réseau d'acteurs élargi pour produire du logement.....	19
ACTION 1.1.1 Promouvoir les instances locales des acteurs du logement.....	19
ACTION 1.1.2 Mobiliser l'ingénierie locale sur le logement en territoire rural.....	20
ACTION 1.1.3 Rassembler les acteurs pour produire de petites opérations en territoire rural...	21
ACTION 1.1.4 Produire sur des modèles nouveaux.....	22
ACTION 1.2.1 Répertorier et mobiliser le foncier public en faveur du logement..	23
ACTION 1.2.2 Mieux mobiliser les outils fonciers existants.....	24
ACTION 1.2.3 Analyser la faisabilité de création d'outils de portage à long terme à l'échelle régionale.....	25
ACTION 1.2.4 Mobiliser les appels à projets et financements pour produire du logement en Occitanie.....	26
ACTION 1.2.5 Mobiliser les friches sur tous les territoires.....	27
ACTION 1.2.6 Transformer les bureaux et bâtiments tertiaires en logements.....	28
Objectif 1.3 Produire du logement social pour répondre aux besoins.....	29
ACTION 1.3.1 Optimiser les aides en vue de mieux équilibrer les opérations.....	29
ACTION 1.3.2 Réfléchir à des modes de production et nouveaux modèles permettant de mieux équilibrer les opérations.....	30

ACTION 1.3.3 Inciter à communiquer positivement autour de la production de logements sociaux.....	31
ACTION 1.3.4 Développer les outils opérationnels pour produire du logement social sur les communes SRU au travers des Contrats de mixité sociale (CMS). 32	
ACTION 1.3.5 Développer le conventionnement dans le parc privé.....	33

Axe 2. Agir sur l'habitat existant.....35

Objectif 2.1 Produire et rénover en centre ancien..... 35

ACTION 2.1.1 Poursuivre et renforcer les actions mises en œuvre dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH - RU).....	35
ACTION 2.1.2 Développer le bail à réhabilitation pour rénover l'habitat existant en proposant des logements locatifs abordables.....	37
ACTION 2.1.3 Aller vers les habitants pour tenir compte de leurs attentes et besoins pour habiter dans un centre ancien dans le cadre d'un programme de revitalisation.....	38
ACTION 2.1.4 Initier une démarche conciliant transition écologique et préservation du patrimoine.....	39

Objectif 2.2 Reconquérir des bâtiments captés par d'autres usages..... 40

ACTION 2.2.1 En zone côtière, mobiliser le parc de copropriétés de tourisme vieillissantes dans le cadre du Plan Littoral 21.....	40
ACTION 2.2.2 Connaître son parc de meublés de tourisme et autres hébergements touristiques.....	41

Objectif 2.3 Lutter contre l'habitat indigne.....42

ACTION 2.3.1 Inciter à mettre en place le "permis de louer" pour lutter contre les logements dégradés.....	42
ACTION 2.3.2 Informer les locataires résidant dans des logements insalubres ou indécents de leurs droits.....	43

Objectif 2.4 Remettre dans le circuit les logements vacants.....44

ACTION 2.4.1 Promouvoir les bonnes pratiques et retours d'expériences pour le repérage et traitement des logements vacants.....	44
ACTION 2.4.2 Analyser le dispositif ANAH Vente d'immeubles à rénover (VIR) et le Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF).....	45

Objectif 2.5 Densifier, optimiser les quartiers hors centre ancien (pavillonnaires, friches commerciales et économiques)..... 47

ACTION 2.5.1 Prendre en compte le potentiel foncier des quartiers pavillonnaires, développer la densification parcellaire (BIMBY).....	48
ACTION 2.5.2 Promouvoir les études sur le potentiel de surélévation.....	49

Axe 3. Parcours résidentiels : proposer une offre adaptée aux territoires.....51

Objectif 3.1 Répondre aux besoins de publics spécifiques..... 51

ACTION 3.1.1 Mettre en œuvre la partie sur le logement du “plan d’action pour réduire les tensions de recrutement des emplois saisonniers” (État DREETS et Région Occitanie).....51

ACTION 3.1.2 Promouvoir les structures pour les jeunes (Foyer Jeunes Travailleurs, Résidence Sociale Jeunes Actifs, logement social jeunes de moins de 30 ans, résidences étudiantes).....53

ACTION 3.1.3 Permettre le maintien à domicile des personnes en perte d’autonomie et faciliter les parcours résidentiels..... 54

ACTION 3.1.4 Répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage en développant l’habitat adapté.....56

ACTION 3.1.5 Développer des solutions de logement de transition à l’échelle des intercommunalités pour répondre à des besoins ponctuels et urgents: incendie, effondrement, travaux d’adaptation, etc.....57

Objectif 3.2 Développer des outils pour faciliter des parcours résidentiels.... 58

ACTION 3.2.1 Faciliter l’accès des publics prioritaires au logement social..... 58

ACTION 3.2.2 Favoriser la mobilité au sein du parc social.....59

ACTION 3.2.3 Développer une offre diversifiée et adaptée aux besoins : Logement locatif intermédiaire (LLI), Prêt social location accession (PSLA)..... 60

ACTION 3.2.4 Suivre le déploiement du Bail réel solidaire (BRS), via les Organismes de foncier solidaire (OFS), y compris dans les zones moins tendues.. 61

Axe 4 : Accélérer la rénovation des logements et prendre en compte le changement climatique..... 63

Objectif 4.1 Adapter l’habitat au changement climatique..... 63

ACTION 4.1.1 Promouvoir la performance environnementale des logements adaptée au territoire..... 63

ACTION 4.1.2 Adapter les logements au risque de forte chaleur..... 65

ACTION 4.1.3 Favoriser l’usage des matériaux bio et géo sourcés..... 67

ACTION 4.1.4 Communiquer auprès des filières sur les risques et proposer des solutions: retrait gonflement des argiles, inondations, etc..... 68

Objectif 4.2 Massifier les rénovations d’ampleur..... 69

ACTION 4.2.1 Conforter le dispositif d’information, conseil et orientation du public sur l’ensemble des thématiques de l’habitat privé.....69

ACTION 4.2.2 Promouvoir les rénovations d’ampleur dans le parc privé..... 70

ACTION 4.2.3 Promouvoir les rénovations dans le parc public.....72

Objectif 4.3 Aller vers les publics et les accompagner dans les économies d’usage..... 73

ACTION 4.3.1 Lutter contre la précarité énergétique.....73

ACTION 4.3.2 Impliquer les citoyens sur l'impact du changement climatique en lien avec l'habitat.....	74
---	----

Axe 5 : Construire des parcours d'accompagnement sans rupture.....76

Objectif 5.1 Co-construire un parcours personnalisé..... 76

ACTION 5.1.1 Informer et sensibiliser les personnes concernées et les professionnels de l'accompagnement sur le contexte et les modalités d'accès au logement social en Occitanie.....	76
--	----

ACTION 5.1.2 Évaluer les besoins d'accompagnement à l'entrée dans le logement social.....	77
---	----

Objectif 5.2 Prévenir la rupture des personnes en situation de logement..... 77

ACTION 5.2.1 Mieux coordonner les parcours dans une logique d'accompagnement global.....	78
--	----

ACTION 5.2.2 Développer les dispositifs de prévention des expulsions locatives...	79
---	----

Objectif 5.3 Adapter l'offre de logement et d'accompagnement..... 80

ACTION 5.3.1 Proposer et animer une gamme de solutions diversifiées de logement.....	80
--	----

ACTION 5.3.2 Développer l'accompagnement dans le logement.....	81
--	----

Objectif 5.4 Coordonner, animer et consolider les partenariats..... 82

ACTION 5.4.1 Recueillir, transmettre et partager l'information.....	82
---	----

Autres points de débat.....83

Liste des 122 structures participantes.....85

Glossaire..... 86

Édito du Préfet de la région Occitanie

“Le 8 décembre 2023, à Labège, plus de 300 acteurs du logement se réunissaient pour les premières assises régionales du logement. Venus de toute l’Occitanie, ils représentaient l’État, les collectivités locales, le monde de la solidarité, le secteur de la construction, des bailleurs, des promoteurs et des aménageurs.

À l’ouverture de cette journée, j’ai adressé trois messages en lien avec les enjeux régionaux.

- Notre région est marquée par une forte croissance démographique et un taux d’équipement de 11,5 %, très inférieur à la moyenne nationale, il est donc nécessaire d’améliorer la construction de nouveaux logements sociaux.
- Avec un taux de pauvreté supérieur à la moyenne nationale, il faut pouvoir répondre aux besoins des personnes les plus fragiles et aux besoins d’accession à la propriété tout en optimisant les parcours résidentiels au sein du parc existant.
- Enfin, le logement se doit aussi de répondre aux enjeux environnementaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre, cela passe par des efforts constants sur la réhabilitation des logements, en synergie avec la conférence des parties prenantes sur la planification écologique organisée en Occitanie le 30 novembre 2023 et l’ambitieuse politique de rénovation portée par France Rénov’. Cela aura pour effet connexe de redonner du pouvoir d’achat aux habitants en réduisant d’autant leur facture énergétique.

La journée nous a conduit à partager des constats, à confronter la diversité des approches et à esquisser des pistes de solutions. Il est ressorti une véritable convergence entre tous les acteurs pour avancer sur l’ensemble des enjeux.

La dynamique impulsée par cette première journée de rencontres s’est poursuivie au travers de quatre groupes de travail qui, depuis février 2024, se réunissent pour échanger, débattre et co-construire un plan d’action. Il sera le fruit de la mobilisation de l’ensemble des acteurs de la chaîne de production de logements, notamment sociaux, et des collectivités territoriales.

Ce document collectif et collégial présente des actions concrètes en faveur de la production et de la rénovation des logements et de l’habitat. Il croise des compétences et des regards complémentaires. Surtout, il initie un travail de collaboration et d’écoute entre les acteurs du logement d’Occitanie amené à se poursuivre. La richesse des échanges au cours de ces rencontres a fait émerger d’autres pistes d’actions, qui restent à explorer dans la mise en œuvre de ce premier plan d’action en faveur du logement d’Occitanie.

Les deuxièmes assises qui nous réunissent en décembre 2024 sont alors l’occasion d’en prendre possession et de réfléchir ensemble à quelle dimension opérationnelle nous lui donnerons.”

Pierre-André DURAND,
préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne



Synthèse des Assises du 8 décembre 2023



Comment produire pour répondre aux besoins quantitatifs ? Et comment produire pour répondre de manière plus adaptée à l'évolution qualitative des besoins et plus sobrement ?

L'équation économique à laquelle doivent faire face les bailleurs sociaux est complexe, ils doivent injecter de plus en plus de fonds propres et l'accès au foncier de plus en plus compliqué.

On a un modèle de développement très consommateur de foncier depuis une cinquantaine d'années, on s'est donné 30 ans pour arriver au ZAN, il faut utiliser ce temps pour transformer nos façons de faire.

Il y a une évolution claire des tendances. Les élus comprennent qu'il faut se doter d'une stratégie foncière et l'EPFO aide à l'identification des gisements potentiels.

On observe une baisse de 60 % entre 2019 et 2023 de la vente de logements neufs sur l'aire urbaine toulousaine. Il n'y a plus de mobilité dans le parc privé, le parcours résidentiel est bloqué.

La question est : comment on arrive à construire un modèle alternatif qui réponde aux attentes sociales ?

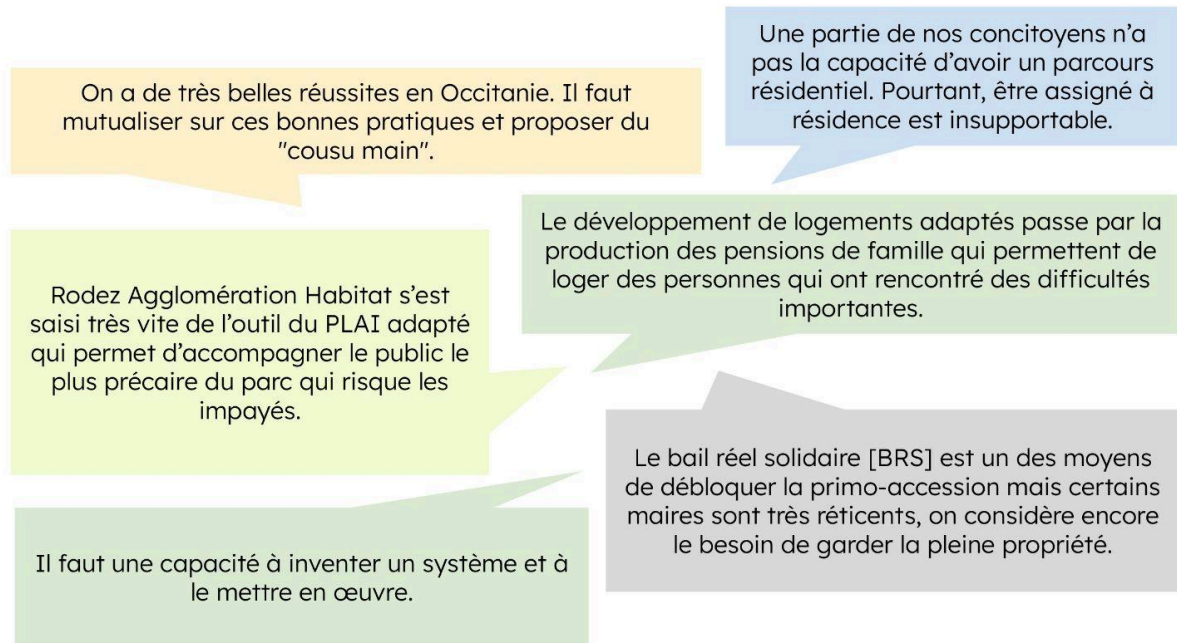
Il faut travailler à l'échelle de l'îlot, recréer des espaces extérieurs communs, remettre de la nature en ville.

Des communes doivent produire du logement social (obligation SRU) mais elles ne le font pas suffisamment. Il faut qu'on prenne cette problématique à bras le corps.

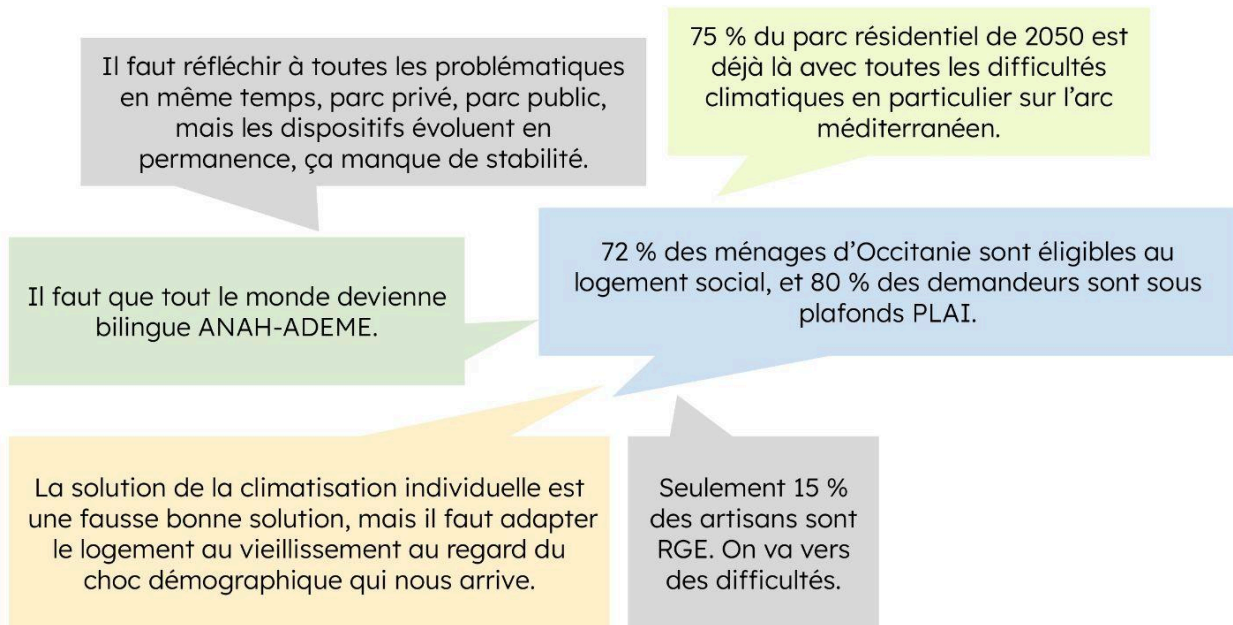
Il va falloir convaincre les élus qu'on va devoir s'attaquer aux quartiers pavillonnaires qui sont le plus grand gisement possible à l'avenir.

La Banque des Territoires est un des acteurs des programmes ACV, PVD. et donc de la réhabilitation des centres anciens qui font partie de l'offre future de logement

Comment fluidifier les parcours résidentiels afin d'assurer un logement pour tous ? Agir sur le parcours résidentiel, une piste de solution pour offrir des logements adaptés ?



Comment concilier transition écologique et satisfaction des besoins en logement ?



L'élaboration du plan d'action, les groupes de travail

Suite aux premières Assises du logement, quatre groupes de travail ont été constitués reprenant les enjeux abordés lors des tables rondes :

- Comment (mieux) produire du logement en Occitanie ?
- *Comment faciliter les parcours résidentiels ?*
- *Comment concilier transition écologique et logement pour tous ?*
- Comment soutenir les ménages "dans et vers le logement" ?

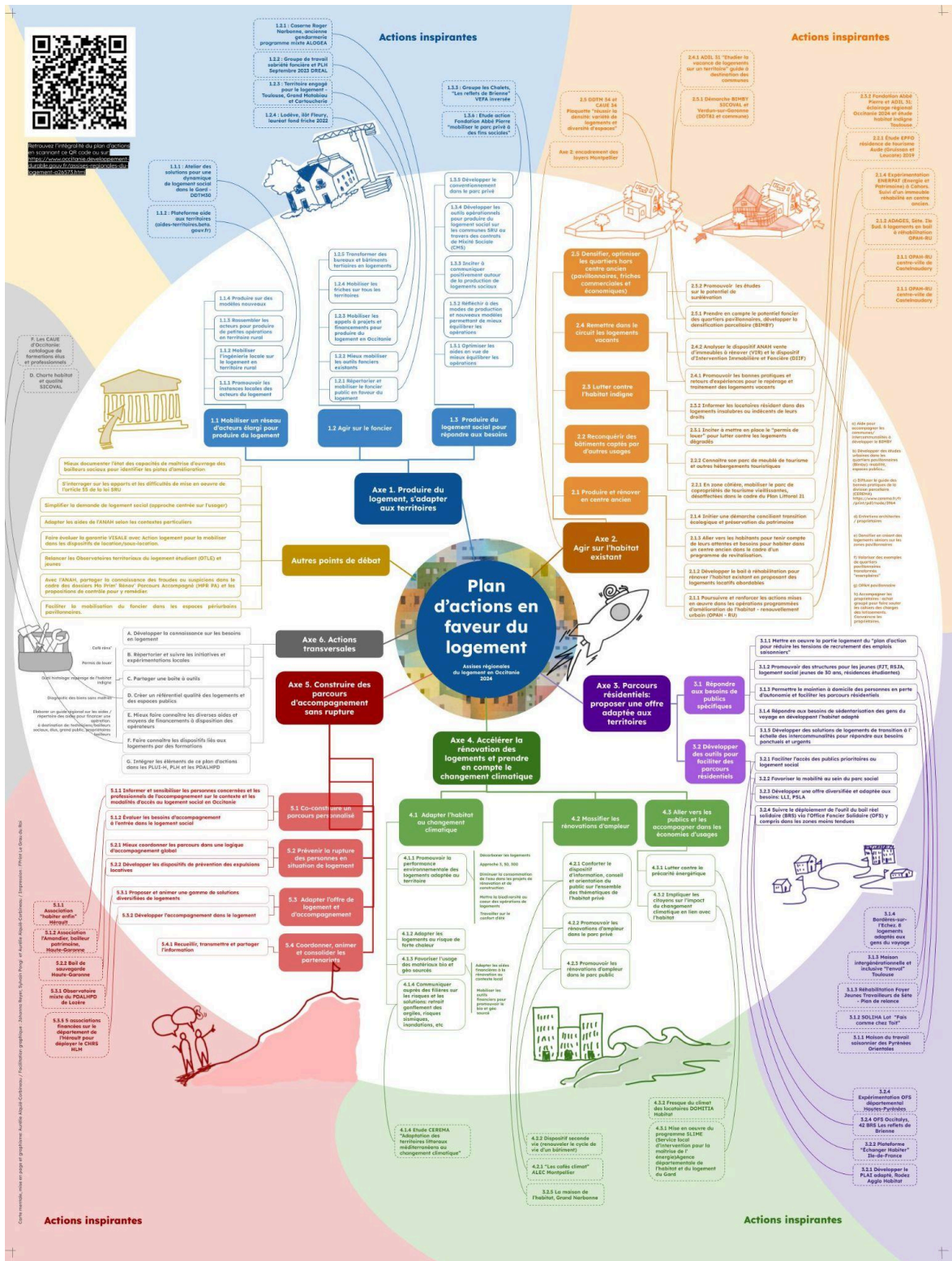
Pour élaborer ce plan d'action partenarial et mobiliser l'ensemble des acteurs, l'animatrice-facilitatrice, Aurélie CORBINEAU, a été retenue pour proposer un cadre d'échange constructif. Son travail a été approfondi par un économiste de la construction Eric ALQUIE et le bureau d'étude ADEQUATION.

Le plan d'action est issu des 4 groupes de travail qui se sont réunis de mars à octobre 2024. 183 personnes ont participé aux différents ateliers : chaque groupe s'est réuni quatre fois, dont deux fois en présentiel (à Toulouse, Carcassonne ou Montpellier) et deux fois en visio, avec travail en sous-groupe. En septembre octobre, il a été proposé d'approfondir 20 fiches actions sur les 53 actuelles pour apporter une expertise complémentaire.

Ce plan d'action a également été travaillé avec les DDT, DDETS et EPCI délégataires des aides à la pierre réunis en séminaire habitat le 23 et 24 mai à Gruissan. Des échanges avec les principaux partenaires membres du CRHH ont eu lieu : la Région, Habitat Social en Occitanie, la Fondation Abbé Pierre et la Fédération des acteurs de la solidarité et en atelier lors du bureau CRHH du 14 novembre 2024.



La carte mentale



Pour avoir une vision globale et se repérer facilement dans le plan d'actions, une carte mentale a été créée. Retrouvez la carte mentale en .pdf en scannant ce QR code ou sur : <https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/assises-regionales-du-logement-a26573.html>



Actions transversales

Actions transversales

A. Développer la connaissance sur les besoins en logement

Constat:

La région Occitanie est attractive, elle connaît un développement démographique qui devrait se poursuivre à un rythme soutenu et engendre des besoins en logements importants. La croissance a été de plus 40 500 habitants par an en moyenne entre 2014 et 2020, dont 45 % dans les métropoles de Toulouse et Montpellier. La région compte un peu plus de 6 millions d'habitants, l'INSEE prévoit 700 000 habitants supplémentaires d'ici 2070.

Évaluer les besoins en logements est un sujet majeur pour tous les acteurs des politiques locales de l'habitat et de l'aménagement. Cette évaluation est un volet incontournable des démarches de SCOT, PLH et PLUI-H, en particulier dans le contexte de l'objectif de sobriété foncière.

Plusieurs acteurs développent leur propre méthode de calcul en croisant différentes bases de données mais également leur stratégie territoriale : les EPCI au travers des PLH, l'échelle régionale à travers divers études ou mise en place d'observatoires, et le niveau national avec la mise à disposition d'outils macro.

Description:

Mieux répondre aux besoins en matière de logements dans les territoires en capitalisant les études à différentes échelles :

- o Capitaliser les données des observatoires de l'habitat et du foncier des PLH,
- o Étude régionale INSEE/DREAL sur les besoins en logements issus d'OTELLO¹ et le développement démographique
- o Observatoire des besoins en logements et du foncier de la CERC Occitanie à l'échelle de la Région ,
- o Proposer un observatoire qui croise les données DREAL et DREETS pour alimenter le rapport CRHH.

Pilotes et partenaires :

- EPCI disposant d'un PLH
- DREAL/INSEE (étude régionale)
- CERC (observatoire régional)
- DREETS
- CEREMA, DDT(M), Agences d'urbanismes, CAUE, ADIL...

¹ (OTELLO = outil permettant de faciliter l'évaluation au niveau local des besoins en logement créé par le Cerema et le Ministère de la transition écologique : accessible aux collectivités, acteurs publics et services de l'Etat, il permet aussi de tester différents scénarios de politiques publiques et mieux évaluer le besoin foncier)

B. Répertoire et suivre les initiatives et expérimentations locales

Constat:

Les actions sont accompagnées d'exemples inspirants réalisés en Occitanie ou sur d'autres territoires, qui ont été remontés par les acteurs participants à l'élaboration de ce plan partenarial.

Il en ressort un grand nombre d'initiatives locales à valoriser pour répondre à l'enjeu du logement en mobilisant l'intelligence collective.

Description:

Les fiches actions proposent la capitalisation de ces exemples inspirants dans une base de données permettant à chaque acteur d'aller rechercher si d'autres territoires ou structures ont mis en place des outils spécifiques ou ont développé des dispositifs reproductibles.

Pilotes et partenaires :

DREAL

Partenaires : toutes les structures qui participent au plan d'action et proposent des exemples inspirants.

Les premières fiches actions et les liens sont proposées dans le document annexe du plan

C. Partager une boîte à outils

Constat:

Les procédures liées au logement tant pour la production que la rénovation et l'accompagnement des habitants sont très diverses. La législation prévoit un grand nombre d'outils parfois peu connus ou mal maîtrisés.

Description:

Proposer des fiches outils mises à jour régulièrement concernant les différents dispositifs en lien avec le logement :

Exemple de fiches outils :

- Dispositifs de déclaration des logements touristiques.
- Le permis de louer
- Le bail à réhabilitation
- La vente d'immeuble à rénover
- Le PLAI Adapté
-

Pilotes et partenaires :

DREAL / DREETS
CEREMA,

D. Créer un référentiel qualité des logements et des espaces publics

Constat:

La qualité des logements passe aussi par leurs usages, or la tendance va vers des logements plus petits, parfois mono-orientés, sans extérieurs et sans intégration avec l'espace public.

La qualité des opérations permet de mieux intégrer les logements, en répondant aux enjeux environnementaux et aux attentes des habitants.

Description:

- Proposer des cahiers des charges thématiques pouvant
 - intégrer l'accompagnement de la modularité des espaces (logements, stationnements),
 - renforcer la qualité des petits aménagements de proximité, etc.
- Promouvoir la réflexion autour du 3, 30, 300 (nature en ville)
<https://milieuxdevieensante.org/approche-3-30-300-villes-saines-vertes-equitables/>

Pilotes et partenaires :

DDT, EPCI

Partenaires : CAUE, Agence Urbanisme.

Outils spécifiques et exemples inspirants :

- Fiches CEREMA "La qualité d'usage des bâtiments - Vers une approche globale des enjeux spatiaux, fonctionnels et humains"
<https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/qualite-usage-batiments>
- [Charte du SICOVAL et retour d'expérience \(Groupe de travail "sobriété foncière et PLH", septembre 2023, DREAL Occitanie](#)
- L'approche 3-30-300 pour des villes plus saines, plus vertes et plus équitables [🔗](#)

E. Mieux faire connaître les diverses aides et moyens de financement à disposition des opérateurs

Constat:

De nombreuses aides peuvent être mobilisées pour la production ou la rénovation de logements : des aides du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) pour la production de logements sociaux, des aides de l'État pour la rénovation des logements sociaux, des aides de la Région, des collectivités, voire de fondations...

Il est difficile pour les acteurs de rassembler l'ensemble des informations. Même si des initiatives existent comme le guide des aides à la production et la rénovation des logements sociaux élaboré en 2024 par Habitat social en Occitanie pour ses adhérents. Ce guide répertorie les aides de l'Etat, de la Région et des départements.

Autre initiative locale, dans le cadre de l'atelier des solutions du Gard, la mobilisation de la plateforme <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/> est envisagée afin de simplifier l'accès à l'information en matière de financement dans le département. L'usage de la plateforme à destination du logement social sera optimisé, en lien avec l'administration centrale.

Description:

- Regrouper sur une plateforme ou dans un guide complet tous les financeurs avec leurs aides respectives dédiées,
- Déployer la plateforme <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>
- Lors de la présentation en CRHH des PLH, capitaliser les aides prévues par les collectivités,

Pilotes et partenaires :

DREAL et HSO

Comité des financeurs (BDT, AL, délégataires...)

Exemples inspirants et outils spécifiques :

Exemples d'aides à valoriser :

- Action logement : aides financières sous forme de prêts (entre 10-12 000€/logements, en fonction des zonages Pinel) à hauteur de 40% du contingent réservé.
- Prêts Banque des Territoires (50%)
- Certaines fondations privées du type Fondation Abbé Pierre, ...
- Aides fonds verts (fonds friches).
- Aides pour l'habitat spécifique : inclusifs, seniors, adaptés ...(aides de la CARSAT, ARS ...)
-

F. Faire connaître les dispositifs liés au logement par des formations

Constat:

En lien avec le développement de la boîte à outils, les connaissances liées aux différents dispositifs liés au logement doivent être partagées en particulier auprès des élus en début ou en cours de mandat mais également auprès des techniciens.

Description:

Proposer des webinaires / formation sur les outils de l'habitat à destination des élus et techniciens en lien avec l'Association des maires de France (AMF, AMRF) et Intercommunalités de France (association).

Pilotes et partenaires :

CAUE, Agences d'urbanisme,

AMF / Intercommunalités de France

Exemples inspirants:

Exemple de formation à proposer : les outils fonciers et les outils fiscaux : faire connaître et inciter à mettre en place la taxe annuelle sur les logements vacants en (plus de 50 000 hts) ou taxe d'habitation sur les logements vacants (moins de 50 000 hts / EPCI)

- CAUE d'Occitanie <https://www.les-caue-occitanie.fr/se-former>

G. Intégrer les éléments de ce plan d'action dans les PLUi-H, PLH et les PDALHPD

Constat:

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. En Occitanie au 1er janvier 2023, 61 EPCI sont dotés d'un PLH (ou en cours) et sont dans une démarche d'élaboration, soit près de 38% des EPCI (dont 13 PLUIH et 24 démarches volontaires).

Panorama des documents programmatiques (PLH, PLUiH) obligatoires ou volontaires de la région Occitanie :

<https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/etat-d-avancement-des-plh-et-plui-h-de-la-region-a23016.html>

Les Plans départementaux d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) définissent les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragilisées, sans abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins et à construire des parcours leur permettant de s'y maintenir durablement. Les PDALHPD sont co-pilotés par l'Etat et les Départements.

Description:

PLH/PLUIH

- Pour faciliter l'avis du bureau CRHH, mise en place d'une grille d'analyse complétée par l'EPCI et la DDT-M compétente : évaluer cette grille.
- Organiser un séminaire régional PLH annuel : rendu des études menées durant l'année, présentation de sujets d'information divers et recueil d'expressions des besoins des participants en travaux régionaux autour des PLH.
- Poursuivre les travaux du groupe de travail régional Etat / EPCI (en 2023 : " Produire du logement dans un contexte de sobriété foncière").
- Veiller à l'articulation des politiques sectorielles, exemple : prévoir la question du logement dans les projets de gigafactories, logistiques et industriels. Les projets de développement économique créateur d'emploi ne sont pas toujours accompagnés d'une offre de logements à proximité.

PDALHPD

- Avis de la Commission spécialisée hébergement et accès au logement (CHAL) dans le cadre des bureaux CRHH

Pilotes et partenaires :

DREAL, DDT(M), EPCI $\Rightarrow$ PLH, PLUI-H

DREAL, DDETS(PP), DREETS $\Rightarrow$ PDALHPD

Exemples inspirants:

- Le Grand Narbonne : co-construction d'une enveloppe urbaine pour partager une vision commune SCOT-PLU-PLH et s'inscrire dans le ZAN (*Groupe de travail sobriété foncière et PLH, septembre 2023, DREAL*)
- CC Albères Côte Vermeille : Inscription dans les PLH d'objectifs de réhabilitation et de conventionnement du parc privé
- Département Haute-Garonne révision du Plan Habitat et fusion des PDH, PDALHPD et Schéma d'accueil des Gens du Voyage.



Axe 1. Produire du logement, s'adapter aux territoires

Axe 1. Produire du logement, s'adapter aux territoires

Objectif 1.1 Mobiliser un réseau d'acteurs élargi pour produire du logement

ACTION 1.1.1 Promouvoir les instances locales des acteurs du logement

Constat:

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement ([CRHH](#)) est l'instance de concertation rassemblant l'ensemble des acteurs intervenant dans le domaine de l'habitat et de l'hébergement au niveau régional. Il définit les orientations de la politique de l'habitat dans la région et la programmation annuelle des aides publiques au logement et à l'hébergement. En complément, des instances départementales pourraient permettre des échanges plus opérationnels pour décliner la stratégie régionale et favoriser les initiatives locales.

Description:

- Organiser des temps d'échanges à l'échelle de chaque département rassemblant Etat, collectivités, bailleurs sociaux, acteurs privés (promoteurs ..), associations.

Pilotes et partenaires :

DDT(M) volontaires, HSO, acteurs de la promotion, etc
DDETS

Exemples inspirants:

- CDHH du Gard et démarche de l'Atelier des solutions du Gard - DDTM du Gard
- Colloque Haute-Garonne "crise du logement et bifurcation écologique"
<https://espace-presse.haute-garonne.fr/crise-du-logement-le-departement-mobilise-tous-les-acteurs-du-logement-le-6-fevrier/>
- Les Assises du logement de la Lozère :
https://www.lozere.gouv.fr/contenu/telechargement/30386/264015/file/Dossier%20de%20presse_Assises%20du%20Logement.pdf
- Les ateliers du logement à Montpellier [🔗](#)

ACTION 1.1.2 Mobiliser l'ingénierie locale sur le logement en territoire rural

Constat:

L'ingénierie locale en territoire rural (chefs de projets Petites Villes de Demain, Villages d'avenir) doit permettre de mobiliser les bons outils en termes d'habitat dans les projets plus globaux d'aménagement.

Description:

- Diffuser les formations à destination des chefs de projets aux outils de l'habitat
- Intégrer la problématique habitat dans les journées dédiées à l'ingénierie locale et l'articuler avec les autres thématiques : économie, aménagement...

Pilotes et partenaires :

DREAL ANCT Départements
ARAC (Agence Régional d'Aménagement et de Construction)

Outils spécifiques et exemples inspirants:

- Plateforme aides aux territoires
<https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>
- ANCT Tour en Occitanie juin 2024
<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/anctour>
- Guide départemental des ressources d'ingénierie locale - Partenaires de l'ANCT en Ardèche
<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2023-06/Guide%20departemental%20des%20ressources%20d%27ing%C3%A9nierie%20locale%20en%20Ard%C3%A8che.pdf>
- *INGENIERIE du Département du Gers*, brochure de présentation
<https://www.gers.fr/aides-infos-pratiques/amenagement-du-territoire/ingenierie-des-territoires>

ACTION 1.1.3

Rassembler les acteurs pour produire de petites opérations en territoire rural

Constat:

Les territoires ruraux et les villes (petites et moyennes) éprouvent des contraintes spécifiques en matière de production d'habitat, et notamment social, liées à un nombre restreint d'opérateurs et à des facteurs divers : taille des opérations, vacance importante, périmètres protégés, traitement de l'habitat insalubre, maîtrise foncière etc.

Le développement d'un habitat social diffus et à taille raisonnable est un enjeu, mais les difficultés de réalisation sont nombreuses, dues au manque d'ingénierie interne des collectivités, aux outils de contractualisation pas toujours adaptés, à l'équilibre financier difficile à obtenir...

Description:

- Identifier les financements mobilisables pour produire du logement social et promouvoir les aides aux petites opérations,
- Mobiliser les petites communes afin d'assembler plusieurs petites opérations (objectif : produire plusieurs petites opérations dans les communes proches, pour inciter les opérateurs à intervenir, former les petites entreprises au montage d'appels d'offres en cotraitance)
- Mettre en place une démarche de recueil des opportunités de produire des logements sur les communes/EPCI.
- Faire des diagnostics de vacance et élaborer des stratégies foncières et d'aménagement avec l'aide de l'EPF
- Inscrire cette possibilité de mutualisation dans les PLH et PDH et répertorier les besoins, et notamment identifier les micro-bassins d'emplois et de formation ayant des besoins en logements et hébergements.
- Créer un réseau d'acteur et de partenaires
- Inciter les communes à participer / s'intéresser à l'observatoire de l'habitat

Pilotes et partenaires :

Expérimentation sur une DDT dans un département rural.

DDT, EPF, Collectivité, Bailleurs sociaux, ...

Région / ARAC

Exemples inspirants:

- CC Ténarèze : étude diagnostic de la vacance (opérateur) (travail avec la DDT), étude opérationnelle, mise en place droit de préemption dans zones urbanisées, création de logements communaux, portage foncier par EPFO (convention cadre niveau CC et convention individuelle communale / opération) en OPAH, part de subvention EPCI et commune centre,

ACTION 1.1.4 Produire sur des modèles nouveaux

Constat:

Face à une crise immobilière marquée par une baisse drastique des ventes, l'augmentation des taux bancaires et des coûts des matières premières, le modèle de la fabrique de logement est fortement interrogé. Face aux exigences de la décarbonation, il s'agit de proposer des logements écologiquement responsable, économiquement viables et socialement inclusifs.

Besoin d'innover et d'expérimenter.

Description:

- Recherche de démarches innovantes en France et à l'étranger, présentation au COPIL CRHH et diffuser aux opérateurs, étude à mener en collaboration avec les universités, *Master urbanisme et projet de territoires - Univ Paul Valéry Montpellier ou Master VIHATE Toulouse Jean Jaurès, Lionel Rouge*

Pilotes et partenaires :

DREAL

Universités

Exemples inspirants:

- *Logement social européen – Les rouages d'un secteur* : une étude détaillée de 2012 pour *Housing Europe*, la fédération européenne du logement public, coopératif et social [🔗](#)
- Un article comparatif des logements sociaux en Europe
<https://www.ieb.be/Le-logement-social-en-Europe-46987>
- Logement, la nécessité d'un nouveau modèle
<https://www.lemoniteur.fr/article/logement-la-neeessite-d-un-nouveau-modele.2325412>

- CEREMA : intensifier les usages des bâtiments : l'intensification des usages est l'un des fondements de l'urbanisme circulaire. L'intensification des usages peut se traduire par une densification de l'occupation dans l'espace (plus d'usage au mètre carré en même temps) ou dans le temps (usage supplémentaire dans les périodes habituellement non utilisées).

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/intensifier-usages-batiments-pratique-marginale-demarche-bon>

Guide opérationnel pour intensifier l'usage du bâti;

https://intensiscore.m2intenses.com/docs/20241015_guide_intensite_usage_pages.pdf

Objectif 1.2 Agir sur le Foncier

ACTION 1.2.1 Répertoire et mobiliser le foncier public en faveur du logement

Constat:

Le foncier maîtrisé par les collectivités ou l'Etat permet de produire des opérations maîtrisées et à un prix abordable.

Pour la réalisation de logements sociaux, l'État peut procéder à une décote sur le prix de vente comme prévu par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public et renforcé par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Cette décote peut également s'appliquer sur les ventes de terrains appartenant à certains établissements publics de l'État (établissements publics de transport : SNCF, RATP... et établissements publics hospitaliers)..

Les collectivités locales peuvent également proposer du foncier à prix maîtrisé. Pour les communes soumises à obligation (article 55 de la loi SRU), les dépenses liées au foncier peuvent être déduites du prélèvement annuel.

En 2023, 5 terrains de l'État ont été cédés, permettant la réalisation de 50 logements, dont 14 en bail réel solidaire (BRS) à Toulouse, bénéficiant d'une décote.

Description:

- Suivre la mobilisation du foncier de l'État et ses établissements publics en faveur du logement, actualiser la liste régionale.
- Répertoire les autres fonciers publics des collectivités : maîtrise du foncier, équilibre des opérations.
- Porter une attention particulière aux communes et secteurs en tension, aux communes soumises à obligation SRU sur lesquelles des opérations décotées peuvent être proposées.
- Communiquer sur les fonciers disponibles

Pilotes et partenaires :

DREAL (foncier Etat) / collectivités / Bailleurs sociaux / Aménageurs publics / DRFIP

Exemples inspirants:

- Caserne "Roger" à Narbonne : cession avec décote en décembre 2022 de l'ancienne caserne de Gendarmerie, l'acquéreur ALOGEA s'engage à consacrer au moins 50% de la surface de plancher affectée à logement et comportant des logements sociaux : des bureaux d'associations, une pension de famille, un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, des logements familiaux.

ACTION 1.2.2 Mieux mobiliser les outils fonciers existants

Constat:

Dans le contexte de sobriété foncière et du ZAN, la nécessité de disposer d'une stratégie foncière est indispensable pour maîtriser les coûts et répondre aux besoins des habitants.

Il existe beaucoup d'outils et d'opérateurs pour mobiliser le foncier et son coût, mais les outils existants sont parfois méconnus.

Description:

- Recenser / former / informer / animer sur les outils, développer les stratégies foncières, optimiser et mobiliser les outils existants.
- Inciter les collectivités à développer une stratégie foncière liée à l'habitat (et l'articuler avec l'économie) leur mettre à disposition les outils juridiques de maîtrise foncière,

Pilotes et partenaires :

Dialogue PLH - EPCI, EPF
DDT(M) / DREAL

Outils spécifiques et exemples inspirants:

Exemple : valoriser le dispositif d'exonération de la plus-value des cessions de terrains au profit des bailleurs prévu à l'article 150-U du code général des impôts.

- Les outils fonciers du CEREMA
<https://www.cerema.fr/fr/mots-cles/outils-fonciers>
- Territoire pilote sobriété foncière - Sète (34)
https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/ppt_gallizia_sam.pdf
- Groupe de travail "sobriété foncière et PLH" animation DREAL septembre 2023 :
https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/mp4/1_table_ronde1-1.mp4

ACTION 1.2.3 Analyser la faisabilité de création d'outils de portage à long terme à l'échelle régionale

Constat :

La gestion raisonnée de la ressource foncière, à ce jour encadrée par la loi « Climat et résilience », réinterroge les modalités *de portage / de valorisation du foncier* bâti et non bâti pour produire notamment du logement, des équipements, des activités économiques, différents types de services. En effet :

- la maîtrise sur le long terme de la ressource et de son coût sera déterminante pour la mise en œuvre d'opérations d'intérêt général notamment portées par les collectivités ;
- le surenchérissement du coût de production induit par le recyclage urbain ou industriel va accroître la contribution des collectivités au financement des investissements ;

Ce constat renvoie à une réflexion sur les outils en capacité de servir à long terme une politique foncière de renouvellement urbain ou de dynamisation territoriale.

Description :

- Analyser l'opportunité et la faisabilité de création d'un outil de portage long terme, en lien avec l'EPF et la Banque des Territoires :
 - o Justification du besoin et analyse de la complémentarité de l'outil et positionnement par rapport à des outils et dispositifs existants ;
 - o Définition de la stratégie d'intervention de l'outil notamment types de fonciers ciblés (économique ? logement ? ...), et modalités de valorisation à différentes temporalités ;
 - o Construction du modèle économique à partir d'un premier plan d'affaire constitué de quelques projets bien identifiés et pilotes pour le développement à venir ;
 - o Construction du modèle juridique et de la gouvernance ;
- Déploiement du plan d'affaire « pilote ».

Pilotes et partenaires :

- Pilotage : EPF et Banque des Territoires
- Partenaires potentiels : collectivités, bailleurs sociaux et entreprises ...

Outils spécifiques et exemples inspirants:

Foncière IdF (BdT – EPF IdF) ciblant foncier stratégiques autour des gares du Grand Paris au-delà des durées habituelles de portage.

Projet de foncière ARA EPORA (BdT – EPF ARA) ciblant portage long terme de fonciers économiques pour maintien et développement de zones économiques stratégiques, préservation de la spéculation foncière, requalification de foncier économique.

Projet de foncière Bretagne (BdT – EPF Bretagne) ciblant un portage long terme sur différents tenant fonciers stratégiques.

ACTION 1.2.4 Mobiliser les appels à projets et financements pour produire du logement en Occitanie

Constat:

22 territoires engagés pour le logement ont été sélectionnés début 2024 : des territoires où des aménageurs d'État ou locaux sont déjà à la manœuvre, et où les procédures d'urbanisme devraient être allégées pour bâtir plus vite.

Le projet de Grand-Matabiau et la Cartoucherie à Toulouse a été retenu dans le cadre de cet appel à projets pour l'Occitanie.

Description:

- Territoire engagé pour le logement : suivre le projet, inciter au développement de nouveaux projets
- Suivre les autres procédures d'appel à projets en faveur du logement qui pourraient émerger et inciter les territoires à s'y engager

Pilotes et partenaires :

DREAL / Préfet de région

Exemples inspirants:

- Projet de Toulouse lauréat de Territoire engagé pour le logement, 5M€
"Les opérations de Grand-Matabiau et de la Cartoucherie produisent de nombreux logements, une résidence étudiante, une pension de famille, un foyer de jeunes travailleurs et une résidence sociale, en recyclage foncier. Ces projets portent de fortes ambitions environnementales (écoquartiers), en lien avec la desserte de transport (quartier de gare et transports collectifs)."
<https://www.info.gouv.fr/upload/media/content/0001/08/9cbf738ad1b21af6af625f7a11e5e25a1afc66cf.pdf>

ACTION 1.2.5 Mobiliser les friches sur tous les territoires

Constat:

Exigence de sobriété foncière amenée par la loi Climat et résilience de 2021 (ZAN). Pour atteindre ces objectifs, la reconversion des friches est un levier puissant à disposition des collectivités, car les friches sont, par définition, des sites déjà artificialisés. En 2023, le [fonds vert](#) a permis le financement de 943 logements dont 645 logements sociaux et 276 dans les communes concernées par l'obligation SRU.

Description:

- Répertorier les friches :
<https://www.cerema.fr/fr/actualites/cartofriches-pres-11000-sites-friches-repertorie>
- Dépôt des projets sur la plateforme “Démarches simplifiées” accessible par le site “Aides Territoires”
- Priorisation des projets éligibles au fond vert /recyclage foncier :
 - dans des dispositifs de revitalisation : ACV, PVD, TI, QPV, PNRQAD, ORT, OPAH, PPA
 - dans des dispositifs régionaux : «reconquête des friches en Occitanie» ou Bourgs Centre Occitanie
 - créant des logements sociaux pour les communes n’atteignant pas leurs objectifs réglementaires
 - participant à une économie locale productive et à la revitalisation urbaine s’engageant dans une démarche d’aménagement durable

Pilotes et partenaires :

DREAL / EPF

Exemples inspirants:

- Ilôt Fleury de Lodève, lauréat fond friche en 2022
<https://lodeve.fr/ilot-fleury/>
- Requalification d’une friche industrielle en quartier d’habitat à Saint-Sulpice-la-Pointe
<https://www.saintsulpicelapointe.fr/arconnerie>
- Réhabilitation de l’îlot des Sablons et création d’une place à Millau
<https://www.millau.fr/pages-dinformation/rehabilitation-de-lilot-des-sablons>
- Réaménagement de friche industrielle à Toulouse 

ACTION 1.2.6 Transformer les bureaux et bâtiments tertiaires en logements

Constat:

La transformation de bureaux, d'anciens bâtiments publics ou d'autres locaux professionnels en logements est une solution pour produire de nouveaux logements en zone urbaine et sans consommation foncière. Un projet de loi est en cours pour faciliter la transformation des bureaux en logement, le texte propose de lever certains obstacles réglementaires ou administratifs et notamment de créer un permis de construire "réversible".

Les bureaux se prêtent à la transformation en logements, le coût du gros œuvre étant minimisé. En Occitanie, c'est un potentiel qui reste à exploiter.

Description:

- Étudier et connaître le parc de bureaux pour identifier les opportunités de transformation (à intégrer dans les observatoires des ZAE des EPCI par exemple)
- Proposer un inventaire des locaux vacants dans le tertiaire notamment qui pourrait muter (via les observatoires des EPCI, EPFO, etc..)
- Mobiliser l'EPF pour le portage foncier et immobilier
- Promouvoir pour le parc tertiaire neuf des bâtiments évolutifs

Pilotes et partenaires :

- EPCI volontaires

Exemples inspirants:

- Exemples à Toulouse :
Résidence étudiante l'Annexe à Toulouse
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Transformation_de_bureaux_en_logements_operation_Toulouse-Chalets.pdf

Transformation de bureaux en logements
<https://www.archidvisor.com/realisations/renovation/logements-collectifs/transformation-de-plateaux-de-bureaux-en-logements-collectif>
- Projet Paris :
Transformation d'un immeuble de bureaux des années 70 en résidence senior
<https://www.batirama.com/article/73111-transformation-d-un-immeuble-de-bureaux-des-annees-70-en-residence-senior-a-paris-13e.html>

Objectif 1.3 Produire du logement social pour répondre aux besoins

ACTION 1.3.1 Optimiser les aides en vue de mieux équilibrer les opérations

Constat:

Fin 2023, un soutien financier particulier a été apporté par le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) aux opérations dites “complexes”, mais ce terme est sujet à interprétation.

Ce dispositif a mis en lumière les difficultés d'équilibre pour certaines opérations qui n'auraient pas pu être financées sans ce soutien exceptionnel (foncier compliqué, PLAI Adapté).

Description:

- Définir, en groupe de travail avec les services instructeurs (DDT, délégataires des aides à la pierre) et les bailleurs sociaux, les opérations dites “complexes”.
- Définir, au sein du CRHH, un cadre d'adaptation locale qui permette de moduler les aides à la pierre afin d'équilibrer les opérations les plus complexes et d'optimiser la consommation de l'enveloppe régionale
- Articuler aides à la pierre et aides locales (PLH)

Pilotes et partenaires :

CRHH et DREAL

ACTION 1.3.2 Réfléchir à des modes de production et nouveaux modèles permettant de mieux équilibrer les opérations

Constat:

Les bailleurs sociaux en Occitanie ayant beaucoup produit ces dernières années, leur situation financière est impactée par la crise actuelle.

En Occitanie, de 2014 à 2022, la part des fonds propres mobilisés par les bailleurs sociaux, en moyenne par opération, est passée de 10.3 % à 15,8 % (en France de 10.8 % à 16,1 %). Pendant la même période, la part des subventions est passée de 7.3% à 8.6 % (en France de 12.5 % à 9.8%).

Aussi, la recherche de solutions innovantes permettant l'équilibre des opérations est un enjeu important.

Description:

- Rechercher des solutions innovantes et les partager,
- *Exemples de solutions à valoriser :*
 - *produire et vendre des plateaux vides dans le cadre d'une opération de logements sociaux,*
 - *produire en VEFA inversée : la vente d'un logement en état de futur achèvement (VEFA) est faite par le bailleur social, qui vend des logements non-sociaux d'un programme majoritairement composé de logements sociaux, à un opérateur privé.*

Pilotes et partenaires :

Bailleurs sociaux / DREAL

Exemples inspirants:

- 2023: Les Chalets, Les Reflets de Brienne, une résidence située en plein cœur du quartier des Amidonniers à Toulouse, composée de 42 appartements neufs commercialisés via le dispositif BRS et répartis sur deux bâtiments, réalisé par le mécanisme de VEFA inversée qui permet de "vendre des logements non-sociaux d'un programme majoritairement composé de logements sociaux, à un opérateur privé".
<https://www.hlm.coop/ressources/all/16811>

ACTION 1.3.3 Inciter à communiquer positivement autour de la production de logements sociaux

Constat:

Le refus de produire des logements sociaux s'explique parfois par la méconnaissance des besoins des ménages et des types de logements proposés.

Description:

- Création d'un kit de communication à mettre à disposition des EPCI, valoriser les réalisations actuelles,

Pilotes et partenaires :

État et collectivités

Exemples inspirants:

- Prix d'architecture région Provence Alpes Côte d'Azur sur des opérations exemplaires de logements sociaux.
<https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/le-palmares-regional-de-l-habitat-r2191.html>
- *Le logement social, 3' pour tout comprendre* : vidéo grand public de Saumur Habitat
<https://www.youtube.com/watch?v=LQxmoAzkCyM>
- *Faut-il avoir peur du logement social ?* : communication sur le site de la commune de Sucy-en-Brie
<https://sucyecologistesolidaire.fr/2019/12/31/faut-il-avoir-peur-du-logement-social/>

ACTION 1.3.4 Développer les outils opérationnels pour produire du logement social sur les communes SRU au travers des Contrats de mixité sociale (CMS)

Constat:

La contractualisation permet de mettre les acteurs en synergie (Communes, EPCI, Etat, Bailleurs, EPF...) et de débloquer les situations.

En Occitanie, en mai 2024, seulement 14 communes sont engagées dans un contrat de mixité sociale, soit seulement 8% des communes déficitaires (contre 20% en moyenne dans les autres régions).

Description:

- Inciter les collectivités à élaborer un contrat de mixité sociale et y intégrer des servitudes de mixité sociale :
- Faire une campagne d'information auprès des communes SRU et carencées, et préciser quels intérêts cela pourrait leur apporter : élaborer un outil de communication.
- Expérimenter des Contrats de mixité sociale à l'échelle d'EPCI et non pas de communes seules,
- Proposer un dispositif de suivi des outils qui auront été proposés (DPU, servitude, ect...)

Pilotes et partenaires :

DDT / EPCI / communes / EPF

Exemples inspirants:

En Haute-Garonne, 4 contrats ont été signés dont 3 sur des communes en carence: campagne information : courrier aux communes SRU introduisant la notion, invitation à une réunion générale (présentation diaporama).

ACTION 1.3.5 Développer le conventionnement dans le parc privé

Constat:

Dans un contexte d'accès au logement tendu pour les ménages, avec des niveaux de loyers très élevés, le parc privé conventionné représente une offre de logements à des fins sociales. Le dispositif « Loc'Avantages » a été mis en place au printemps 2022, en remplacement de « Louer Abordable ». Par l'engagement conventionnel avec l'État, les propriétaires peuvent bénéficier ainsi d'une réduction d'impôt à condition de mettre en location leur bien à un montant inférieur aux loyers du marché local. Ils peuvent également bénéficier d'aides spécifiques pour réaliser leurs travaux.

En Occitanie, les propriétaires bailleurs s'orientent principalement vers du conventionnement à loyer social (57%). Les logements conventionnés à « loyer très social » représentent 8 % de ces conventionnements avec travaux, et les logements à loyer intermédiaire 34 %.

De plus, les conventionnements sont davantage situés en zones tendues. Le conventionnement est en baisse sur bon nombre de territoires, notamment les territoires "action coeur de ville" et "petites villes de demain".

Le dispositif Loc'Avantages devrait être prorogé jusqu'en 2027.

Description:

- Étude d'évaluation du dispositif Loc'Avantages. Identifier pourquoi le dispositif est mobilisé ou non mobilisé en fonction des territoires.
- Communiquer sur l'intérêt du conventionnement auprès des propriétaires
- Promouvoir la mobilisation des collectivités dans le cadre des Pactes territoriaux
- Dans les communes SRU, levier à mobiliser.

Pilotes et partenaires :

DDT(M) / EPCI

Exemples inspirants:

- Etude action Fondation Abbé Pierre (2020) : 9 propositions pour mobiliser le parc privé à vocation sociale :
[https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/propositions_ppvs - occitanie.pdf](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/propositions_ppvs_occitanie.pdf)



Axe 2. Agir sur l'existant

Axe 2. Agir sur l'habitat existant

Objectif 2.1 Produire et rénover en centre ancien

ACTION 2.1.1 Poursuivre et renforcer les actions mises en œuvre dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH - RU)

Constat:

Au 1er janvier 2024, l'Occitanie compte 113 opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou programmes d'intérêt général (PIG), portés par les collectivités et l'Anah, couvrant la majeure partie du territoire régional.

Parmi ces opérations, on compte 34 OPAH renouvellement urbain, 4 OPAH revitalisation rurale, 2 OPAH centre-bourg, 8 OPAH copropriétés dégradées et 3 programmes opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC).

La cartographie régionale des opérations programmées est disponible sur : <https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/les-programmes-operationnels-a23058.html>

Au 1er janvier 2025, les OPAH et PIG classiques disparaissent au profit des Pactes territoriaux qui seront mis en place avec les collectivités et l'Anah. Mais les OPAH-RU, OPAH RR, OPAH CB, OPAH CD et POPAC sont maintenues.

Description:

- Renforcer le pilotage pour accompagner l'amélioration continue de la qualité des opérations
- Animation et coordination régionale et départementale

Pilotes et partenaires : Etat (DREAL et DDTs), collectivités et ANAH

Exemples inspirants :

- "Projetothèque" de l'ANCT : exemple de Lodève)
<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/la-renovation-de-lhabitat-ancien-transforme-le-centre-ville-32>
- Retour d'expérience Castelnaudary, travail avec l'EPFO : présentation aux 1ères Assises du logement, OPAH-RU 2020-2025
<https://ville-castelnaudary.fr/fr/urbanisme-et-logement/opah-ru>

Castelnaudary



Redynamisation du centre
ancien
Ilot Pasteur



Redynamisation du centre ancien
7 logements neufs
Ilot Pasteur

ACTION 2.1.2 Développer le bail à réhabilitation pour rénover l'habitat existant en proposant des logements locatifs abordables.

Constat:

Les enjeux sont multiples : rénover les centres anciens et l'habitat existant, répondre aux besoins de logements abordables et s'inscrire dans la sobriété foncière en équilibrant les opérations.

Le bail à réhabilitation est un dispositif peu connu et peu mobilisé permettant de débloquer la réhabilitation d'un logement ou d'un immeuble dégradé, pour lequel le propriétaire ne peut supporter les travaux, en contrepartie d'une location pour une durée déterminée à un bailleur ou un opérateur agréé.

Description:

- Promouvoir le bail à réhabilitation : communiquer sur l'outil et son usage / valoriser les opérations réalisées.
- Rédiger une fiche "outils"

Pilotes et partenaires :

DREAL / DDT(M), ADIL, HSO, FAP

Exemples inspirants:

- Etude-action de la FAP et ADAGES sur Montpellier ④ 3 opérations
- Opération à Sète :
<https://habitatsete.thauagglo.fr/wp-content/uploads/2020/09/19-pierre-semardfiche.pdf>
- SICOVAL, Clermont- Lefort, projet pour du logement communal.
- Pérenniser l'utilisation de l'outil Bail à Réhabilitation (BAR) : l'action 4.3 du PDALHPD des Pyrénées-Orientales
<https://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/content/download/20521/157373/file/PDALHPD2017-2023.pdf>

ACTION 2.1.3 Aller vers les habitants pour tenir compte de leurs attentes et besoins pour habiter dans un centre ancien dans le cadre d'un programme de revitalisation.

Constat:

25 communes relèvent du dispositif Action Cœur de Ville (ACV) et 227 communes Petites Villes de Demain (PVD), et Villages d'avenir.

Revitaliser les centres-bourgs en perte d'attractivité demande une approche multisectorielle. Les démarches Action Cœur de Ville et Petite Ville de Demain notamment ont été mises en place pour proposer une approche diversifiée (commerce, habitat, déplacement, cadre de vie...). La prise en compte des besoins des habitants pour habiter en centre ancien constitue un des leviers pour revitaliser les centres-bourgs.

Description:

- Accompagner les chefs de projet pour mettre en œuvre la concertation citoyenne : connaître plus finement comment est constitué son centre ancien, évaluer les envies de chaque famille/habitant.

Pilotes et partenaires :

ANCT / EPCI

Chef de projet ACV, PVD et VDA

Exemples inspirants:

- CC Vallée de l'Hérault: projet d'étude sur la " *Projection sur les moteurs d'attractivité en matière d'habitat dans les centres anciens avec identification de sites*":
 - identification des attentes des habitants en terme de produits immobiliers en centre ancien,
 - concours d'architecture jeunes diplômés pour poser une esquisse sur îlots dégradés repérés intégrant les conclusions de la consultation citoyenne,
 - ateliers participatifs avec le réseau habitat pour prise en compte du « désir d'habiter » dans les projets par les professionnels de la promotion immobilière, bailleurs sociaux, EPF...



- assistance à maîtrise d'usage (AMU): centrer le logement sur l'occupant
<https://www.reseau-amu.fr/>

ACTION 2.1.4 Initier une démarche conciliant transition écologique et préservation du patrimoine

Constat:

En France métropolitaine, près d'un tiers des logements sont localisés dans des périmètres de protection patrimoniale : 7% dans les sites patrimoniaux remarquables (SPR), 3% dans un périmètre délimité des abords (PDA) et 22 % dans les périmètres de 500 mètres autour des monuments historiques. Cela représente, au total, 11,6 millions de logements.

Le parc locatif privé est plus fortement concerné par les périmètres de protection : 44 % de ces logements se trouvent dans une zone protégée (dont 11 % dans un SPR).

La part de « logement énergivores » (classes E, F ou G) s'y élève à 47 % au 1er janvier 2022, contre 40 % hors périmètres . Sur l'ensemble du parc de « passoires énergétiques » au 1er janvier 2022, les périmètres de protection patrimoniale en regroupent plus d'un tiers (36 %).
<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/media/7205/download?inline>

L'enjeu est de redonner de l'attractivité résidentielle aux centres anciens et d'adapter les logements au confort moderne : permettre leur mise aux normes en tenant compte des enjeux environnementaux et de l'équilibre économique des opérations.

Description:

- Mettre en place un partenariat entre les acteurs de la transition écologique et de la préservation du patrimoine (ABF/DRAC/ Artisans).
- Analyse d'opérations de rénovation énergétique sur des bâtiments d'habitat collectif.
- Adapter les règles de financement pour favoriser ces rénovations

Pilotes et partenaires :

DREAL, HSO et DRAC

Exemples inspirants:

- Expérimentation ENERPAT à Cahors :
<https://cahorsagglo.fr/enerpat-sudoe>
<https://enerpatsudoe.fr/>
- En 2022, une équipe composée de la DREAL et de bailleurs sociaux du Grand Est a analysé cinq opérations de rénovation énergétique réalisées sur des bâtiments d'habitat collectif à Strasbourg, elles présentaient un enjeu architectural et/ou patrimonial, et avaient fait l'objet d'un avis de l'Architecte des bâtiments de France (ABF). Trois d'entre elles étaient menées par des bailleurs sociaux.
<https://www.union-habitat.org/concilier-renovation-thermique-et-preservation-du-patrimoine-c-est-possible>
- Publication de l'USH à destination des élus
<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/patrimoine-maitrise-d-ouvrage/hlm-en-centres-anciens-des-interventions>

Objectif 2.2 Reconquérir des bâtiments captés par d'autres usages

ACTION 2.2.1 En zone côtière, mobiliser le parc de copropriétés de tourisme vieillissantes dans le cadre du Plan Littoral 21

Constat:

L'Occitanie est la région de France la mieux dotée en résidences secondaires : 566 145, soit 15,4 % de son parc de logements en 2020. Ces résidences représentent 18% des logements dans l'Hérault et 28% dans les Pyrénées-Orientales. Le littoral d'Occitanie, avec près de 40 communes littorales, regroupe 120 000 logements répartis sur plus de 1 300 copropriétés touristiques. Plus de la moitié d'entre elles ont une taille moyenne comprise entre 51 et 200 logements

La question du devenir de cet immobilier touristique est centrale à l'heure où le littoral de l'Occitanie est confronté à d'autres problématiques : la forte pression démographique face à la pénurie de foncier et les risques littoraux (risque de submersion marine, érosion du trait de côte, réchauffement climatique, etc.).

Description:

Suivre le Plan Littoral 21, signé le 10 mars 2017, qui mobilise l'État, la Région Occitanie et la Banque des Territoires dans un partenariat de long terme jusqu'en 2027 et plus particulièrement l'objectif de la modernisation des copropriétés et meublés touristiques des communes littorales pour les remettre dans une dynamique de gestion patrimoniale (location, vente), tout en intégrant les besoins de réduction de leur empreinte environnementale et de mutation d'une partie des résidences secondaires vers de l'habitat permanent pour répondre à la croissance démographique.

Le programme « Rehabil'it », conçu par les partenaires du Plan Littoral 21 avec un appui de 600 000 € sur un coût global de 1,3 M €, a permis de financer un atlas et un applicatif cartographique pour localiser et caractériser les copropriétés des 40 collectivités du littoral ainsi que le test de différents dispositifs et outils.

<https://www.prefectures-regions.gouv.fr/occitanie/Region-et-institutions/L-action-de-l-Etat/Mer-et-littoral/Le-plan-littoral-212/Renovation-des-coproprietes/#titre>

Pilotes et partenaires :

DREAL - Région - Banque des Territoires, EPFO, Collectivités concernées

Exemples inspirants:

- Etude lancée dans l'Aude sur Guissan et Leucate avec l'EPFO en 2019 [🔗](#)
- Bilan du programme "réhabilit"
https://www.prefectures-regions.gouv.fr/occitanie/irecontenu/telechargement/112283/841174/file/PL21_RETOURS%20D'EXPERIENCES%20AMI%20-%20VDEF.pdf

ACTION 2.2.2 Connaître son parc de meublés de tourisme et autres hébergements touristiques

Constat:

Dans les PLH, le tourisme est souvent abordé sous l'angle du logement des saisonniers, mais peu sous l'angle de la connaissance du parc de locations touristiques (meublés de tourisme). Pourtant ce parc, selon les territoires, peut être important.

Description:

- Étudier son parc de logements touristiques.
- Évaluer les possibilités d'autres usages : saisonniers, formation, stage, etc.)

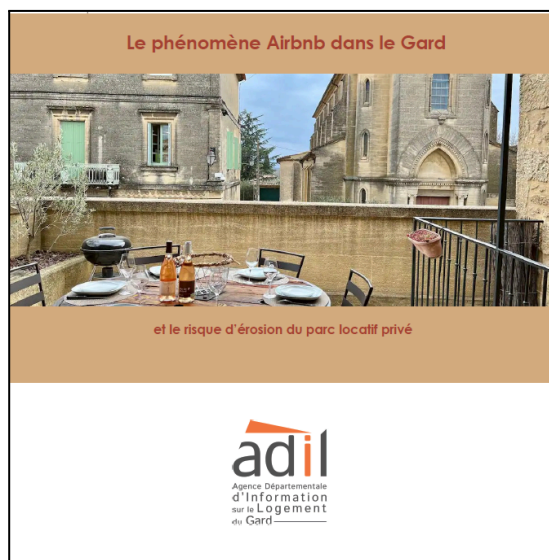
Pilotes et partenaires :

DDT(M) / EPCI

Agence d'urbanisme, ADIL, etc.

Exemples inspirants:

- *Le phénomène Airbnb dans le Gard et le risque d'érosion du parc locatif privé* : une étude de l'ADIL du Gard dans le cadre de l'Observatoire du logement



- *Meublés de tourisme classés - chiffres clefs 2022* (niveau national) : une publication d'ADN Tourisme [🔗](#)
- Rapport de l'IGEDD "Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental".
https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014319-01_rapport-publie_cle539e84.pdf

Objectif 2.3 Lutter contre l'habitat indigne

ACTION 2.3.1 Inciter à mettre en place le “permis de louer” pour lutter contre les logements dégradés

Constat:

Le permis de louer est un dispositif issu de la loi Alur qui vise à lutter contre le mal-logement en permettant aux communes d'appliquer des mesures de contrôle des biens mis en location. Ce dispositif oblige en effet tout bailleur dont le logement se trouve dans un secteur concerné, soit à faire une déclaration préalable à la mise en location, soit à demander une autorisation de mise en location.

Le permis de louer est donc un outil de lutte contre l'habitat indigne sur des territoires à forte proportion d'habitat dégradé.

Voir explication du dispositif et carte des permis de louer en Occitanie :

https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/permis_de_louerv3_.pdf

En 2021, 61 communes avaient mis en place le dispositif: soit une autorisation préalable de mise en location (APML), soit la déclaration de mise en location (DML) via leur EPCI.

Description:

- Suivi des dispositifs mis en œuvre dans le cadre de l'animation régionale des PDLHI : mettre à jour annuellement la carte des territoires qui ont déployé l'outil,
- Information et incitation des DDT(M)s auprès des EPCI lors de l'élaboration des PLH et des PDALHPD
- Faire le lien avec les OPAH-RU et pacte territoriaux

Pilotes et partenaires :

DREAL - DDT(M)s - EPCI

Exemples inspirants:

- Retour d'expérience Montpellier :
<https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/rencontre-regionale-occitanie-des-acteurs-des-a26436.html>
- CC Portes d'Ariège Pyrénées

ACTION 2.3.2 Informer les locataires résidant dans des logements insalubres ou indécents de leurs droits.

Constat:

Le mal logement concerne aujourd'hui plus de 4 millions de ménages - et près de 7 millions si l'on considère les ménages vivant dans des conditions très difficiles (absence d'eau courante ou de sanitaires, absence de chauffage...) en France Métropolitaine. Ces situations ont des conséquences graves et irréversibles sur la vie des occupants, en particulier celle des enfants, notamment sur leur santé et leur sécurité.

Les réglementations multiples et la pluralité d'acteurs impliqués obligent à multiplier les échanges et canaux d'information, les interlocuteurs, les visites.

Histologe est une plateforme numérique fédérant et coordonnant les acteurs à l'échelle d'un territoire, permettant à l'occupant de signaler en ligne sa situation à l'ensemble des services compétents, en une seule démarche.

En fédérant les acteurs autour d'un outil unique Histologe facilite, accélère et sécurise les échanges entre les différentes administrations pour plus d'efficacité. Enfin, Histologe participe à la construction d'un observatoire du mal logement, aidant au pilotage de cette politique publique prioritaire.

Description:

- Former et informer les élus
- Poursuivre le déploiement d'HISTOLOGE en Occitanie, communiquer sur l'outil
- Identification des locataires pouvant habiter en logement insalubre / indécents : "Aller vers" ces locataires, proposer un accompagnement socio-juridique
- Faire le lien avec les SLIME des départements et les guichets France Rénov' pour la détection.

Pilotes et partenaires :

Communes et EPCI

Information générale et exemples inspirants:

- Retour d'expérience de la DDTM des Pyrénées Orientales sur l'usage d'HISTOLOGE
<https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/rencontre-regionale-occitanie-des-acteurs-des-a26436.html>
- Fondation Abbé Pierre éclairage régional 2024 sur l'habitat Indigne
https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2024-04/Eclairage_regional_occitanie_2024.pdf
- Étude de l'ADIL 31 sur l'habitat indigne au sein du parc locatif privé de la ville de Toulouse.
https://www.adil31.org/fileadmin/Sites/ADIL_31/docs_site_2024/La-lutte-contre-habitat-indigne-en-Haute-Garonne.pdf
- *Signaler un habitat insalubre* : page d'information du site Toulouse Mairie-métropole, incluant des outils pratiques
<https://metropole.toulouse.fr/demarches/signaler-un-habitat-insalubre>

Objectif 2.4 Remettre dans le circuit les logements vacants

ACTION 2.4.1 Promouvoir les bonnes pratiques et retours d'expériences pour le repérage et traitement des logements vacants

Constat:

En France, plus de 3 millions de logements sont considérés comme vacants (définition de l'INSEE) soit 8,2% du parc. Entre 2025 et 2023, le nombre de logements vacants a augmenté 2,3 fois plus vite que le nombre total de logements.

En Occitanie, plus de 300 000 logements sont considérés comme vacants soit 8,4% du parc total en 2022. Ils ont progressé de + 6 % entre 2014 et 2020.

Si les logements vacants sont plus présents dans les territoires ruraux, l'étude de l'INSEE montre que la vacance de plus de deux ans, dite « structurelle », affecte également des espaces où le marché du logement est plus tendu. Elle concerne souvent des logements anciens, plutôt petits, ayant un moindre confort et détenus par des propriétaires âgés.

Voir étude de l'INSEE sur les logements vacants en Occitanie en 2022 :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/6468419>

Description:

- Remettre sur le marché des logements vacants : développer ou identifier des outils pour les collectivités afin d'identifier et mobiliser les logements vacants, mobiliser les outils fiscaux
- Faire connaître le dispositif : Zéro Logement Vacant
<https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/>
- Diffuser le guide méthodologique lutte contre la vacance de l'ADIL 31
https://www.adil31.org/fileadmin/Sites/ADIL_31/
- Valoriser les démarches locales (ADIL 32, CC Vallée de l'Hérault, Département des Pyrénées-Orientales)

Pilotes et partenaires :

DREAL (séminaire PLH et CRHH)

Exemples inspirants:

- Observatoire de l'habitat du Gers :
<https://www.obshabitat.gers.sd.min-e2.fr/etude-sur-la-vacance-des-centres-bourgs-du-gers-a118.html>
- Prime (ANAH) de sortie de vacance dans le cadre du plan France ruralités du 15 juin 2023
https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2023-12/Guide_France_ruralit%C3%A9s_v5.pdf
- *Vacance des logements – Stratégies et méthode pour en sortir* : Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant, coproduction de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agence nationale de l'habitat, décembre 2018 [🔗](#)

ACTION 2.4.2 Analyser le dispositif ANAH Vente d'immeubles à rénover (VIR) et le Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)

Constat:

Pour la revitalisation des centres-villes et la rénovation de l'habitat, l'Anah finance certains porteurs de projets dans le cadre d'un Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) ou d'une Vente d'immeuble à rénover (VIR). Ces deux dispositifs d'aides de l'Anah partagent l'objectif final d'une vente de logements réhabilités afin de redonner de l'attractivité et du dynamisme aux centres des villes, en mettant en oeuvre une accession sociale à la propriété ou une mise en location à travers un conventionnement. Ils se distinguent cependant l'un de l'autre par leurs caractéristiques.

La Vente d'immeubles à rénover (VIR) est mobilisable dans les périmètres d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) et/ou d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat-Renouvellement urbain (OPAH-RU). L'objectif est de faciliter des projets de réhabilitation complexes, puis de vendre des logements rénovés.

Le Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) est mobilisable en ORT seulement. L'objectif est de développer une offre locative à loyer maîtrisé en portage locatif durant 9 ans, puis de vendre les logements réhabilités.

Description:

- Promouvoir et faire connaître les deux dispositifs
https://www.obshabitat.gers.solidarite2.fr/IMG/pdf/anh_presentation_vir_diif_18_05_2021_dreal_occitanie.pdf
- Valoriser les opérations mises en oeuvre,

Pilotes et partenaires :

DREAL (séminaire PLH et CRHH),
(lien ACV/PVD)

Exemples inspirants:

- Communauté d'Agglomération de Béziers : DIIF
- Lodève : VIR

L'OPERATION DE REQUALIFICATION DU 6 RUE D'ALSACE, Immeuble natal de Jean Moulin

Le DIIF, retour d'expérience

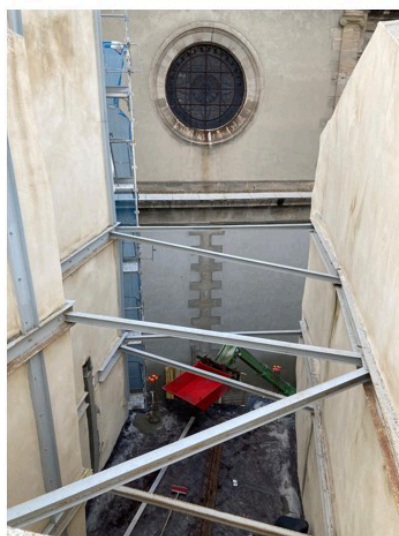
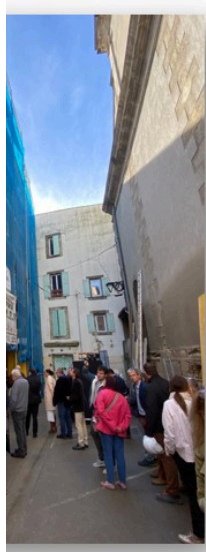
En synthèse, un bilan difficile à équilibrer du fait d'un coût travaux important (environ 1900€/m² SDP incluant l'ascenseur) mais une opération qui a avant tout été permis grâce au DIIF et au cadre Action Cœur de Ville :

- De mobiliser un partenariat de financeurs ;
- De mener à bien une opération symbolique qui n'aurait pas pu voir le jour et faire « revivre » un immeuble à l'abandon ;
- De lutter contre la vacance et de remettre sur le marché 5 logements T3 qualitatifs ;
- D'accueillir un restaurant ouvert à l'année, ainsi qu'un cabinet d'expertise comptable ;
- De proposer à la visite du public l'appartement natal de Jean Moulin ;
- De doter l'immeuble d'un ascenseur



- Lodève : VIR 2022 à 2024

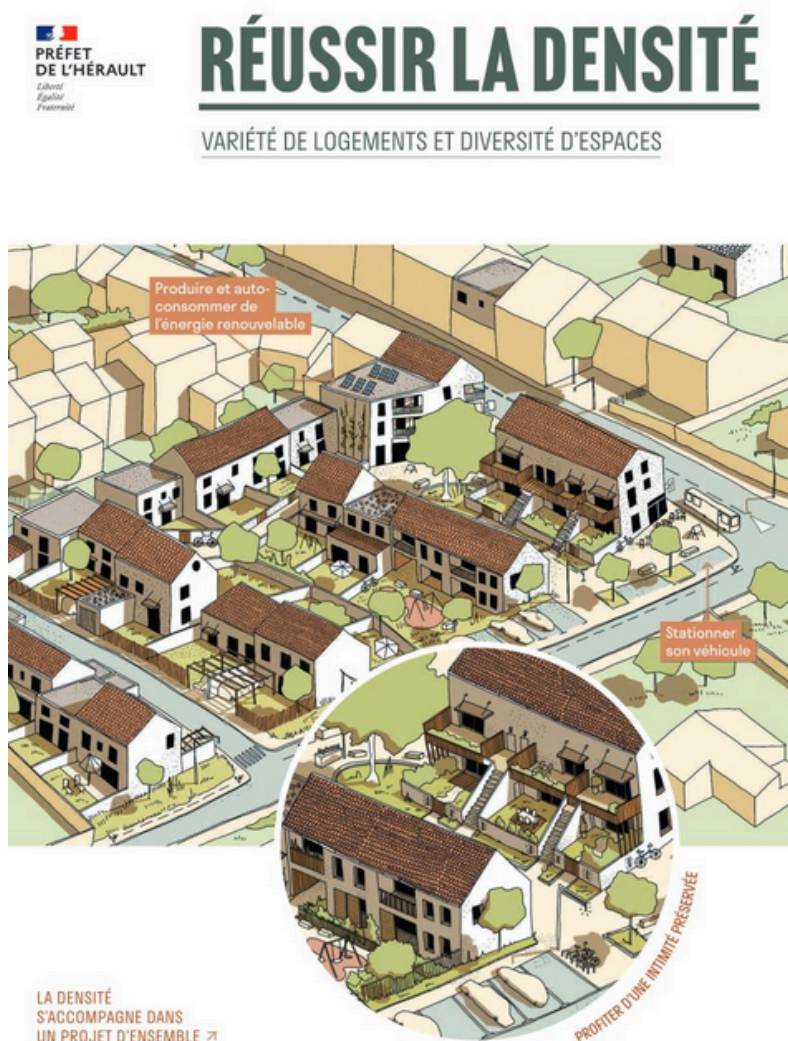
Îlot Saint-Pierre après travaux



Objectif 2.5 Densifier, optimiser les quartiers hors centre ancien (pavillonnaires, friches commerciales et économiques)

Voir étude CAUE 34 et DDTM34 publiée en 2023 sur la densité

<https://www.caue34.fr/productions-caue/plaquette-reussir-la-densite-variete-de-logements-et-diversite-despaces/>



ACTION 2.5.1 Prendre en compte le potentiel foncier des quartiers pavillonnaires, développer la densification parcellaire (BIMBY)

Constat:

Les quartiers pavillonnaires représentent un potentiel de foncier important pour l'avenir des villes dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Il s'agit d'anticiper leur développement en considérant ces quartiers et communes péri-urbaines comme le potentiel de demain.

Description:

- Accompagner les communes/intercommunalités à développer le BIMBY
- Développer des études urbaines et opérations d'aménagement programmées (OAP) dans les quartiers pavillonnaires (Bimby): mobilité, espaces publics...
- Diffuser le guide des bonnes pratiques de la division parcellaire (CEREMA): <https://www.cerema.fr/fr/print/pdf/node/3964>
- Prévoir des entretiens architectes/ propriétaires annuels : nécessite d'une animation renouvelée régulièrement
- Valoriser des exemples de quartier pavillonnaire transformés "exemplaires"
- Envisager des OPAH pavillonnaires
- Accompagner les propriétaires : achat groupé pour faire sauter les cahiers des charges.
- Convaincre les propriétaires.

Pilotes et partenaires :

DDT(M)/DREAL

Collectivités : EPCI, communes.

Exemples inspirants:

- Verdun-sur-Garonne:
<https://www.tarn-et-garonne.gouv.fr/content/download/14425/92903/file/BIMBY.pdf>
- Communauté d'Agglomération du SICOVAL. Fiche:
https://www.sicoval.fr/app/uploads/2021/12/Sicoval_Guide_Bimby.pdf

Ordre des architectes : rénover et densifier les quartiers d'habitat pavillonnaire

https://www.architectes.org/sites/cnoa/files/2023-09/field_media_document/916-profeel_renover_densifier_les-quartiers_d_habitat_pavillonnaire.pdf

ACTION 2.5.2 Promouvoir les études sur le potentiel de surélévation

Constat:

Solution pour développer des projets immobiliers sans consommation de foncier, la surélévation est une pratique ancienne, ancrée dans les paysages urbains. Elle peut aujourd'hui répondre aux besoins de rénovation du patrimoine et de création de logements dans les centres urbains. Contribuant à une densification soucieuse de l'environnement, la surélévation mérite d'être développée.

La surélévation c'est de la densification verticale. Il s'agit d'ajouter un ou plusieurs étages à un bâtiment, bien souvent en milieu occupé. La surélévation agit par touches, sans excès, en concertation avec la préservation patrimoniale et les formes urbaines.

Description:

- Promouvoir les opérations de surélévations dans les PLH comme potentiel de production de logements.
- Valoriser et faire connaître les opérations réalisées en Occitanie

Pilotes et partenaires :

DREAL / Métropoles

Partenaire : EPCI / CAUE /

Outils spécifiques et exemples inspirants:

- Logiciel UPFACTOR GEOSERVICES® qui révèle les potentiels de surélévation d'une commune ou du patrimoine d'un bailleur social et exemple de Strasbourg.
<https://upfactor.fr/>
- Réhabilitation et surélévation d'un immeuble à pans de bois à Toulouse :
<https://www.adekwat-architecture.com/appartementchanges>
(<https://www.archidvisor.com/realisations/surelevation/appartement/rehabilitation-et-surelevation-d-un-immeuble-a-pans-de-bois>)

Montpellier : la métropole scrute son potentiel de densification

X Réservé aux abonnés

in

c. w.

LE MONITEUR

31 octobre 2023 | 16h00

1 min. de lecture

Ajouter à Mon actualité

Après une étude de gisement de constructibilité sur les toitures et les dents creuses pour l'Eurométropole de Strasbourg (65 000 emprises bâties analysées) en 2022, UpFactor va réitérer la démarche dans les 31 communes de Montpellier Méditerranée Métropole (Hérault). La start-up parisienne, qui a signé le 4 octobre un contrat avec le groupe Altémed, s'appuiera sur son logiciel dont l'algorithme relie les données du plan local d'urbanisme et le système d'information géographique.

Potentiel. Grâce à la technologie qui reconstitue en 3D la morphologie des bâtiments existants et la croise avec les règles de constructibilité des données cartographiques et cadastrales, UpFactor peut valider en un clic le potentiel de surélévation d'une adresse donnée. Par cette démarche, Altémed veut respecter l'objectif de produire 1 000 logements sociaux par an.



Axe 3. Parcours résidentiels: proposer une offre adaptée aux territoires

Axe 3. Parcours résidentiels : proposer une offre adaptée aux territoires

Objectif 3.1 Répondre aux besoins de publics spécifiques

ACTION 3.1.1 Mettre en œuvre la partie sur le logement du “plan d’action pour réduire les tensions de recrutement des emplois saisonniers” (État DREETS et Région Occitanie)

Constat:

La feuille de route nationale qui vise à améliorer l’emploi des travailleurs saisonniers dans le tourisme, parue le 30 mai 2023, fixe 15 engagements sur la période 2023-2025. Elle vise trois objectifs : Mieux accueillir, orienter et accompagner les saisonniers ; Recruter et former plus efficacement, y compris en intersaison ; Faciliter le logement des saisonniers.

En Occitanie, dans la continuité du Contrat de Plan Etat-Région 2021-2027 et du Pacte pour l’Embauche lancé par la Région en 2022, la préfecture de région et le Conseil régional poursuivent leurs efforts en s’engageant à travers un accord régional pluriannuel, articulé avec les engagements nationaux. Il vise l’attractivité des métiers et des territoires (appui au recrutement-fidélisation, conditions de travail, dialogue social, mixité des métiers, accès à une offre de loisirs...), la levée des freins périphériques (mobilité, logement, santé) et la sécurisation des parcours des saisonniers (formation, pluriactivité).

Si la feuille de route nationale ne concerne que le secteur du tourisme, le plan régional en Occitanie est intersectoriel et prend en compte le secteur agricole. Il s’articule autour de 3 axes et 9 objectifs dont un objectif visant à : “Lever les freins périphériques à l’emploi en matière de logement et mobilité” et un objectif visant à : “Promouvoir les Maisons du travail saisonnier (MTS) comme un acteur pivot, guichet central pour les saisonniers et les employeurs et ensemblier d’une offre de service territorialisée”.

Description:

- L’action vise à suivre le plan régional
- Développer les Maisons des saisonniers pour recenser les logements disponibles (gîtes, internats, etc) et les mettre en lien avec l’ensemble des acteurs
- Sensibiliser les propriétaires privés aux besoins spécifiques des jeunes apprentis et des travailleurs saisonniers. Inciter à la location meublée pour répondre à ces besoins.
- Actions de communication pour le grand public et les publics ciblés (Bail mobilité notamment)
- Dispositif local incitatif (subvention, aides couplées au dispositif Loc’Avantges)
- Développer l’offre pour les jeunes et les travailleurs saisonniers (PLH, etc.)
- Approfondir et déployer le dispositif “Louer pour l’emploi” (Action logement)
- Contribuer à la plateforme France Travail pour les saisonniers afin de répertorier l’offre sur la région Occitanie

Pilotes et partenaires :

DREETS, DREAL, Action logement et EPCI

Exemples inspirants:

- Maisons du travail saisonnier des Pyrénées Orientales : : une association des syndicats salariés et organisations patronales
<https://www.maison-travail-saisonnier.fr/logement.php>
- Maisons du travail saisonnier du Grand Narbonne : un service de la Communauté d'agglomération
- Maisons du travail saisonnier de la Haute-Ariège : un partenariat entre la Communauté de communes de la Haute-Ariège et SOLIHA Ariège
- Etude des besoins des saisonniers dans le Gers
https://www.obshabitat.gers.sd.min-e2.fr/IMG/pdf/logementcourteduree_final.pdf
- Résidence pour saisonniers, Barcares
- Logement communal des saisonniers (commune du 82 -> Cazes Mondenard)
- Plateforme France Travail Bretagne pour les saisonniers
<https://www.francetravail.fr/region/bretagne/actualite/une-plateforme-innovante-pour-le.html#:~:text=Vous%20%C3%AAtes%20travailleurs%20saisonniers%20%3Fde%20logement%20saisonnier%20en%20Bretagne.>
- Opération dans une commune rurale (Thegra - 46) de logements saisonniers et seniors sur une taille de 14 logements. Sur les 14 logements, 4 permanents pour seniors
<https://www.banquedesterritoires.fr/thegra-saisonniers-et-personnes-agees-loges-sous-le-meme-toit-46>

ACTION 3.1.2 Promouvoir les structures pour les jeunes (Foyer Jeunes Travailleurs, Résidence Sociale Jeunes Actifs, logement social jeunes de moins de 30 ans, résidences étudiantes)

Constat:

En 2022, un état des lieux du logement étudiant en Occitanie a été réalisé. Parmi les étudiants inscrits en 2022 (268 000 étudiants), l'INSEE comptabilisait 137 000 décohabitants. En 2023, la région recensait 22 000 logements CROUS : 8 % des étudiants logeaient en résidences CROUS (6% au niveau national) et 25 % des étudiants boursiers (21 % au niveau national).

Au-delà des étudiants, la région compte 1 million de jeunes de 15 à 29 ans, soit 17% de la population régionale.

On observe une précarité d'une partie du public jeune et un besoin d'accompagnement renforcé.

Description:

- Étude de besoin (mutualiser les expertises pour une analyse globale des besoins).
- Relancer la dynamique des observatoires territoriaux du logement étudiant et des jeunes (OTLE)
- Inscrire dans le PLH le développement et l'articulation des offres.
- Faire connaître les offres aux jeunes, en lien avec le réseau information jeunesse, en lien avec les missions locales (guide en cours de rédaction).
- Faire connaître les dispositifs aux acteurs de terrains (élus, etc.),

Pilotes et partenaires : Comité régional logement des jeunes

Exemples inspirants:

- URAHJ Guide architectural : pour faire de la qualité et produire des résidences jeunes adaptées
<https://www.habitatjeunesoccitanie.org/guide-architectural-habitat-jeunes/>
- SOLIHA Lot ; "Fais comme chez toi" lien entre des propriétaires et des jeunes pour la location d'une chambre pour une durée déterminée (étudiant, apprenti, saisonnier)
<https://soliha.fr/fais-comme-chez-toit-un-dispositif-innovant-qui-permet-de-loger-les-plus-jeunes-et-creer-du-lien/>
- Jeunes logés en EHPAD, Montpellier
<https://www.capretraite.fr/blog/maisons-de-retraite/logement-intergenerationnel-ehpad-et-etudiants/>
- Boussole des jeunes <https://boussole.jeunes.gouv.fr/>

ACTION 3.1.3 Permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie et faciliter les parcours résidentiels

Constat:

Le vieillissement de la population constitue un défi important pour la société. La région compte 650 000 personnes âgées de 75 ans et plus, soit 11 % de la population d'Occitanie. D'ici 2050, le nombre de personnes de 85 ans et plus devrait doubler.

Pour répondre à l'évolution démographique et au souhait des seniors de bien vieillir chez eux, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap est une priorité. En 2023, 3 000 logements ont bénéficié d'aides aux travaux dans cet objectif.

En 2024, une nouvelle aide unifiée et simplifiée est déployée par l'Anah : MaPrimeAdapt'. L'objectif est de massifier le recours à cette aide. L'objectif en 2024 est d'adapter 4 700 logements.

Description:

- Promouvoir le maintien à domicile via la mobilisation de l'aide MaPrimeAdapt' : communiquer, former les artisans, les AMO, partenariat avec les caisses, les mutuelles, les acteurs bancaires pour le pré-financement et l'accompagnement
- Développer une offre qui réponde à la variété des besoins: habitat inclusif, colocation intergénérationnelle, habitat modulable.

Pilotes et partenaires : État, départements

Exemples inspirants:

- Plate-forme recensant les logements adaptés APF+HSO (Hérault)
- [L'Envol](#), maison intergénérationnelle et inclusive à Toulouse, éco-quartier Lemaesquier (association l'Esperluette, SA Patrimoine Languedocienne,).
- Opération habitat inclusif l'Ilse-en-Dodon, ANCT Tour :
<https://www.petiterepublique.com/2024/02/22/lisle-en-dodon-lhabitat-inclusif-un-projet-davenir-pour-la-commune/>
- Logement communal intergénérationnel à Cazes Mondenard (82)
<https://www.ladepeche.fr/2024/06/05/maison-mazet-le-projet-avance-candidatez-11995420.php>



ACTION 3.1.4 Répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage en développant l'habitat adapté

Constat:

La tendance à la sédentarisation des gens du voyage se confirme. Afin de répondre à ces besoins, de nouvelles solutions se déploient, tels les terrains familiaux locatifs et l'habitat adapté. Les départements, qui pilotent avec les préfetures les schémas départementaux, doivent réaliser un diagnostic auprès des voyageurs pour évaluer les besoins. Aujourd'hui, l'offre en habitat adapté est insuffisante.

Description:

- Produire de l'habitat adapté aux gens du voyage qui souhaitent se sédentariser, via le logement très social (PLAI adapté)
- Valoriser les expériences positives d'habitat adapté aux gens du voyage.

Pilotes et partenaires :

- État / Département
- Délégués des aides à la pierre (EPCI, Conseils départementaux)

Exemples inspirants:

- Habitat adapté à Bordères-sur-l'Echez, dans les Hautes-Pyrénées : financement en PLAII adapté d'un lotissement de 8 petites maisons appartenant à un bailleur social, gestionnaire du site, chaque lot dispose d'un logement en dur simplifié permettant d'intégrer les caravanes.



ACTION 3.1.5 Développer des solutions de logement de transition à l'échelle des intercommunalités pour répondre à des besoins ponctuels et urgents: incendie, effondrement, travaux d'adaptation, etc.

Constat:

Dans certaines situations comme les incendies de logements, l'effondrement d'habitation, il y a un besoin ponctuel de logement. Certaines communes ont un logement de transition pour cela. Mais beaucoup n'en ont pas. Par ailleurs, il peut être compliqué pour les communes de gérer ces logements de transition en direct.

Description:

- Mutualiser à l'échelle intercommunale ou départementale un ou plusieurs logement(s) de transition
- Travailler avec un bailleur sur la gestion du logement de transition.
- Proposer une charte type incluant le type de durée, le type de publics, etc.

Pilotes et partenaires :

EPCI et Conseil Départemental

Objectif 3.2 Développer des outils pour faciliter des parcours résidentiels

ACTION 3.2.1 Faciliter l'accès des publics prioritaires au logement social

Constat:

Fin 2023, plus de 135 000 ménages étaient en attente d'un logement social en Occitanie, auxquels s'ajoutent 55 000 demandeurs déjà locataires HLM. Au total, 24 000 attributions ont eu lieu en 2023, auxquelles s'ajoutent 6 500 attributions à des demandeurs déjà locataires HLM.

Le Prêt locatif aidé d'intégration adapté - PLAI-A - finance des logements très sociaux, garantissant un loyer et des charges maîtrisés, à destination de ménages cumulant des difficultés financières et sociales, avec un accompagnement de type gestion locative renforcée. Le complément de subvention associé au PLAI adapté améliore l'équilibre financier de l'opération compte tenu des contreparties sociales exigées.

En Occitanie, depuis 2014, 1 300 PLAI adaptés ont été agréés, soit seulement 1.3% des logements locatifs sociaux agréés sur cette période. La mobilisation de tous, bailleurs sociaux, collectivités, financeurs est nécessaire pour que chaque opération de logements locatifs sociaux puisse intégrer une part de PLAI adaptés, pour répondre aux besoins des plus modestes.

Description:

- Production logements très sociaux à loyer et charges maîtrisés (PLAI adaptés):
 - communication aux bailleurs, aux élus
 - intégrer des objectifs en PLAI adaptés dans les PLH
 - intégrer des PLAI adaptés dans chaque opération de logement locatif social

Pilotes et partenaires : État HSO, FAS, URIOPS

Exemples inspirants:

- Rodez Agglo Habitat : <https://www.rodezagglo-habitat.fr/2024/02/16/21749/>
- Vidéo PLAI Adapté DREAL AURA
<https://www.dailymotion.com/video/x8waiza>

ACTION 3.2.2 Favoriser la mobilité au sein du parc social

Constat:

La politique locale d'attribution est définie sous l'égide des conférences intercommunales du logement (CIL) et contractualisée dans les conventions intercommunales d'attribution (CIA).

On constate depuis plusieurs années en Occitanie que le taux de mobilité au sein du parc social décroît. Ce taux était de 12 % en 2012, il est de 9.4% en 2023.

De plus, ce taux de mobilité est particulièrement faible dans certains départements de la région : 7.6 % dans l'Hérault ou 7.7% dans le Gard.

Description:

- Développer les mutations inter bailleurs
- Suivre le bilan du volet « examen de l'occupation des logements » des CALEOL : réaliser un bilan régional
- Étudier, expérimenter sur un territoire la politique des loyers : rendre compatible les loyers et les ressources des ménages, adapter les typologies de logements aux changements de composition des foyers.
- Accompagner les ménages, et en particulier les ménages âgés, vers une mobilité qui réponde à leurs besoins.

Pilotes et partenaires :

HSO / Bailleurs sociaux / État

Exemples inspirants:

- Bourse d'échange entre bailleurs, dans l'Hérault.
- La bourse d'échange de logements sociaux en Ile-de-France : <https://www.echangerhabiter.fr/partenaires/>

ACTION 3.2.3 Développer une offre diversifiée et adaptée aux besoins : Logement locatif intermédiaire (LLI), Prêt social location accession (PSLA)

Constat:

La région compte 6 700 logements locatifs intermédiaires, répartis dans 4 des 13 départements de la région : 4 600 en Haute-Garonne, 1 600 dans l'Hérault, 400 dans le Gard et 100 dans les Pyrénées-Orientales.

Environ 850 Prêts sociaux location accession (PSLA) sont agréés par an en région. L'Occitanie est la première région de France pour la production de PSLA, au coude à coude avec la région Auvergne Rhône-Alpes.

Description:

- Faire un état des lieux des logements existants et étudier le potentiel de développement de ces offres, en fonction des territoires.

Pilotes et partenaires :

État / DREAL

Bailleurs sociaux et EPCI

Exemples inspirants:

- Groupe Les Chalets : communication
<https://www.leschaletsaccession.com/actualites/psla-tout-savoir-en-7-questions-sur-la-location-accession-toulouse>

ACTION 3.2.4 Suivre le déploiement du Bail réel solidaire (BRS), via les Organismes de foncier solidaire (OFS), y compris dans les zones moins tendues

Constat:

Le BRS constitue une offre de logements essentiellement en accession sociale à la propriété sous plafond de ressource (PSLA) dont la cession est encadrée en vue de lutter contre la spéculation foncière (absence de plus-value). De ce fait, le prix d'achat est en moyenne 30% inférieur au prix du marché.

Chiffres clés au 31 décembre 2023 en Occitanie : : 18 OFS agréés en Occitanie, 98 logements livrés en Haute-Garonne par deux OFS, Occitalys Foncier et le Col sur des communes soumises à l'obligation SRU. Les commercialisations sont plus nombreuses et le BRS commence à séduire de plus en plus d'accédants.

Description:

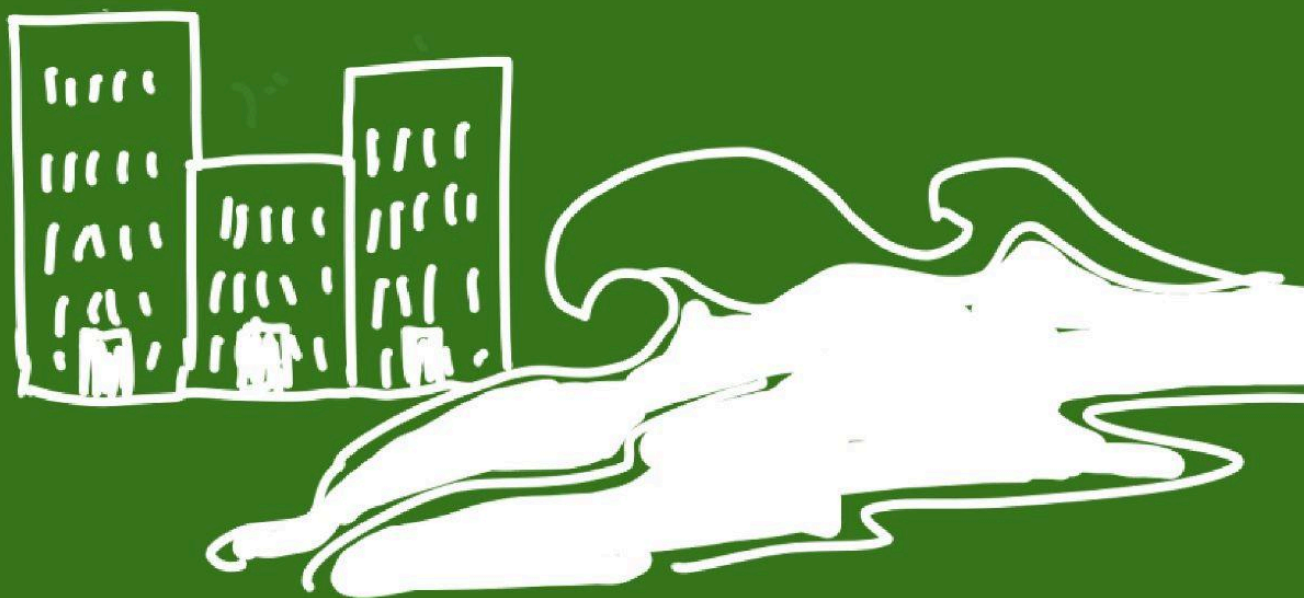
- Suivre l'expérimentation sur le département des Hautes-Pyrénées et analyser le potentiel sur les autres territoires.
- Avoir un retour d'expériences au niveau national.
- Capitaliser les bilans annuels présentés en bureau CRHH

Pilotes et partenaires :

DREAL / DDT65 / EPCI / OFS

Exemples inspirants:

- les reflets de Brienne : 42 logements en BRS, commercialisés par le groupe des Chalets pour l'OFS Occitalys Foncier
<https://www.hlm.coop/actualites/all/17022>
- OFS de Montpellier
https://encommun.montpellier.fr/sites/default/files/articles/2024-01/METROPOLE_M_AGAZINE_NUMERO_26-14329-MEP-pages-33.pdf



Axe 4. Accélérer la rénovation des logements et prendre en compte le changement climatique

Axe 4 : Accélérer la rénovation des logements et prendre en compte le changement climatique

Objectif 4.1 Adapter l'habitat au changement climatique

[https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/s-inspirer/regions/occitanie?ff\[0\]=map_e%3A106](https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/s-inspirer/regions/occitanie?ff[0]=map_e%3A106)

ACTION 4.1.1 Promouvoir la performance environnementale des logements adaptée au territoire

Constat:

L'Occitanie compte 3,7 millions de logements, dont 2,9 millions de résidences principales. En 2020, la consommation du secteur résidentiel s'établit à 35 TWh d'énergie finale en 2020, soit 31 % des consommations régionales, 14 % des émissions de GES régionales.

Pour diminuer les émissions de GES dans le parc résidentiel privé, plusieurs variables sont à prendre en compte : la population ; la surface moyenne du logement par habitant ; la performance énergétique du logement et la nature de l'énergie consommée.

Trois axes sont à rechercher dans l'amélioration énergétique :

- la sobriété : prioriser les besoins énergétiques essentiels dans les usages individuels et collectifs de l'énergie ;
- l'efficacité : réduire la quantité d'énergie nécessaire à la satisfaction d'un même besoin ;
- la recrudescence des énergies renouvelables et de récupération : ceci dans un développement ambitieux mais réaliste, en améliorant le mix énergétique.

Outre leur contribution à l'atténuation du changement climatique dans le cadre de la neutralité carbone à 2050, l'adaptation des logements au réchauffement projeté est une nécessité. En effet, en Occitanie, le nombre de journées caniculaires ainsi que le nombre de nuits tropicales vont significativement augmenter (environ 20 nuits tropicales). Selon les [modèles](#) de Météo France, la demande d'énergie pour rafraîchir les bâtiments équivaldra à celle nécessaire pour les chauffer.

Or il est admis qu'environ les trois quarts des bâtiments qui seront habités en 2050 sont déjà construits.

Il est donc nécessaire d'agir simultanément :

- sur la réduction d'émission de GES en améliorant la performance des équipements du logement (meilleur rendement / cycle de vie moins carboné), en faisant un usage raisonné (face au risque d'effet rebond) et en mettant en oeuvre des matériaux constituant leur enveloppe moins émissifs (réemploi de certains matériaux bio et géo-sourcés) voire séquestrants en carbone (certains matériaux bio-sourcés) ;
- sur l'adaptation en concevant des solutions passives et en rafraîchissant l'environnement du logement.

Description:

- Proposer des rencontres "journée de la performance environnementale des logements"

- Promouvoir les bâtiments bioclimatiques : adaptation du bâtiment dans son site, et conception du bâtiment.
- Diminuer la consommation de l'eau dans les projets de rénovation et de construction : exemple enquête CERC (consommation eau dans les chantiers : mise en place d'outils de gestion, incitation à l'utilisation de matériaux moins consommateurs en eau),
- Mettre la biodiversité au cœur des opérations de logements (Coordonner des règlements d'attribution des aides des collectivités sur ces actions, lier les trames vertes et bleues pour les insérer dans les nouveaux quartiers, faire connaître le guide de la LPO sur les solutions pour préserver la biodiversité dans les rénovations (parution fin 2024)
<https://www.lpo.fr/la-lpo-en-actions/mobilisation-citoyenne/nature-en-ville/renovation-du-bati-et-biodiversite/guide-technique-renovation-du-bati-et-biodiversite>
 - Promouvoir des formations pour les artisans / des métiers de la conception
 - Communication grand public via les conseillers France rénov'

Pilotes et partenaires :

Partenaire : DREAL / DDT(M) / OFB / Région / Collectivités / Envirobât / ...

Exemples inspirants:

- Recommandations issues du [dossier FNAU](#), avril 2024 "Accélérer la transformation du parc de logements existant - Comment aller vers un parc de logements décarboné, abordable et adapté au changement climatique ?"
- Quartier mange pommes à Ramonville (31) [🔗](#)
- L'éco-village de Sainte-Croix (81) [🔗](#)
- Habitat participatif éco-conçu de 10 logements, Beaumont-sur-Lèze (31) [🔗](#)
- Une conception bioclimatique pour un immeuble de 47 logements sociaux à Barcelone (ES) [🔗](#)

ACTION 4.1.2 Adapter les logements au risque de forte chaleur.

Constat:

La région Occitanie est particulièrement confrontée à l'élévation des températures qui se traduit notamment par une augmentation des journées de forte chaleur, des sécheresses et des épisodes climatiques extrêmes. En termes de projections, les données Météo-France montrent, à l'horizon 2021-2050, une augmentation du nombre de journées estivales et de nuits tropicales par rapport à la référence climatique sur la période passée (1976-2005). Le littoral et l'arrière-pays méditerranéen ainsi que la zone remontant le long du Canal du midi seraient particulièrement touchés, néanmoins l'ensemble de la région connaîtra une augmentation notable des températures.

On estime que 80% des logements de 2050 sont déjà existants, la majorité ne sont pas adaptés au changement climatique. En fin de siècle, avec les caractéristiques actuelles des bâtiments, les besoins en refroidissement seraient au même niveau que les besoins en chauffage, avec un risque de voir se généraliser la climatisation. De plus, la recrudescence de l'utilisation de climatiseurs vient aggraver les îlots de chaleur urbains.

Objectif :

Favoriser la prise en compte d'un certain nombre de prescriptions pour rendre nos bâtiments plus résilients au changement climatique.

Description:

- S'inspirer des différents systèmes de rafraîchissement des bâtiments sans climatisation
Ventilation Protections /
- Répertorier les actions innovantes et les diffuser
 - S'appuyer sur les mesures proposées dans le 3ème Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC 3)
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/PNACC-3_doc_chapeau.pdf

Pilotes et partenaires :

DREAL, HSO, réseau des professionnels

Outils spécifiques et exemples inspirants:

Ressources :

[guide OID](#) "guide des actions adaptatives au changement climatique - le bâtiment face aux aléas climatiques", mise à jour de janvier 2024

[fiches OID](#) "fiches enjeux : adaptation au changement climatique", avril 2023

[Rapport du Sénat](#) "Adapter la France aux dérèglements climatiques à l'horizon 2050 : urgence déclarée", rapport d'information de MM. Ronan Dantec et Jean-Yves Roux, fait au nom de la Délégation sénatoriale à la prospective, n° 511 (2018-2019) - 16 mai 2019

[CRACC](#) - Centre de ressources pour l'adaptation au changement climatique ([CRACC](#))

[Taloen](#) - un site Web de l'OID : Publications et outils pour un immobilier responsable.

[site Ademe](#) “Plus fraîche ma ville”

- Rodez Agglo Habitat : déploiement de la géo-thermie et du géocooling dans le parc de logement.
- *“RITE” : Un outil d’évaluation du Risque d’Inconfort Thermique d’été dans les logements : un outil proposé par le CEREMA* [🔗](#)
- *Améliorer le confort d’été dans l’habitat collectif : un guide pratique du CSTB (2008) repris par Union pour l’habitat* [🔗](#)
- *Guide des actions adaptatives au changement climatique - le bâtiment face aux aléas climatiques, mise à jour de janvier 2024 : un guide de l’Observatoire de l’immobilier durable (OID)* [🔗](#)
- *Confort d’été : les 10 points clés : un article du site Construire sa maison / De particulier à particulier* [🔗](#)
- *Comment améliorer le confort d’été d’une maison ? : un article du site Construire sa maison / De particulier à particulier* [🔗](#)

ACTION 4.1.3 Favoriser l'usage des matériaux bio et géo sourcés

Constat:

Un certain nombre de freins sont à lever pour développer l'usage de ces matériaux :

- la structuration de filières du “champ au chantier” permettrait d'augmenter la visibilité des acteurs, informer sur les avantages voire créer des débouchés (laine par exemple)
- massifier la production de ces matériaux de construction
- faciliter l'approbation de règles professionnelles (la complexité de le faire est souvent avancée par les professionnels tant du point de vue du processus de certification (dossier chantiers types, CSTB ...) que de l'assurabilité sur des techniques non courantes)
- faciliter la constitution et l'approbation de [fiches de données environnementales et sanitaires](#), qui majoritairement sont celles génériques pour ces matériaux donc relativement pénalisantes.

Description:

- Adapter les aides financières à la rénovation au contexte local : aides locales à mobiliser dans le cadre des opérations programmées de l'Anah
- Mobiliser les outils financiers pour promouvoir le bio- et géo-sourcé : bonus régional pour la production de logements sociaux
- Promouvoir et consolider les filières professionnelles
- Effectuer des fiches collectives sur la FDES (*Une FDES est un document normalisé qui présente les résultats de l'Analyse de cycle de vie d'un produit ainsi que des informations sanitaires dans la perspective du calcul de la performance environnementale et sanitaire du bâtiment pour son éco-conception*).

Pilotes et partenaires :

Etat / Région

Partenaire : Envirobât /

Exemples inspirants:

Cartographie des acteurs et des projets, Envirobat Occitanie
<https://www.envirobat-oc.fr/Filieres-materiaux>

ACTION 4.1.4 Communiquer auprès des filières sur les risques et proposer des solutions: retrait gonflement des argiles, inondations, etc.

Constat:

Avec le changement climatique, les territoires d'Occitanie seront exposés de manière plus fréquente et plus intense aux aléas naturels.

https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/-adaptation_au_changement_climatique_-_livret_4-risques-web.pdf

- retrait et gonflement des argiles :

Avec l'augmentation de la chaleur, les projections prévoient une augmentation des années anormalement sèches. L'Occitanie est la région la plus concernée par les sols argileux. Les mouvements de sol induits par le phénomène retrait-gonflement des argiles engendrent des dégâts matériels considérables, notamment parce qu'ils peuvent toucher la structure des bâtiments quand ceux-ci ont été conçus sans prendre en compte la nature du sol.

<https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/retrait-gonflement-des-argiles/exposition-du-territoire-au-phenomene>

- risque inondation

1,5 million d'habitants (soit 25% des habitants) vivent en zone inondable (toutes indications confondues) en Occitanie. Environ 120 000 sont exposés au phénomène de submersion marine.

- recul du trait de côte sur le littoral

Le littoral méditerranéen en Occitanie, long de 220 km, est confronté à la problématique de l'érosion, que ce soit en lien avec des causes naturelles ou du fait d'aménagements artificiels. Ces phénomènes d'érosion participent aussi activement à l'augmentation du risque de submersion marine. Il est particulièrement exposé aux effets du changement climatique.

Description:

- Réduire la vulnérabilité des logements existants au risque inondation via des aides pour réaliser des travaux ad hoc sur ces habitats.
- Mobiliser les financements fond vert dans le cadre du plan littoral 21 :
 - <https://www.prefectures-regions.gouv.fr/occitanie/Region-et-institutions/L-action-de-l-Etat/Mer-et-littoral/Le-plan-littoral-212/Risques-littoraux/>

Pilotes et partenaires :

Exemples inspirants:

- Etude CEREMA : Adaptation des territoires littoraux méditerranéens au changement climatique [🔗](#)
- Grands Prix Terrains Inondables, Projets 2015
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/publications/Broch_Amenagement_A4_web.pdf et [Rapport du Sénat](#)
 - 90 logements d'habitat social à Saint-Ouen-l'Aumône (95) [🔗](#)
- Vitoria-Gasteiz, ville pionnière en matière d'action climatique et infrastructures vertes : article de la revue Diagonal, octobre 2023 [🔗](#)

Objectif 4.2 Massifier les rénovations d'ampleur

ACTION 4.2.1 Conforter le dispositif d'information, conseil et orientation du public sur l'ensemble des thématiques de l'habitat privé

Constat:

Dans le cadre du Service d'accompagnement à la rénovation énergétique (SARE), un réseau de 31 guichets, couvrant l'ensemble du territoire occitan, a été mis en place pour informer, conseiller et accompagner les ménages dans leur projet de rénovation.

Aujourd'hui, dans le cadre du Service public de la rénovation de l'habitat (SPRH), l'objectif est de conforter ce réseau et de l'élargir à l'ensemble des thématiques de l'habitat privé, dans le cadre des Pactes territoriaux conclus entre les collectivités et l'Anah.

Description:

- Contractualiser dans le cadre des pactes territoriaux conclus entre les collectivités et l'Etat (Anah).
- Assurer la couverture intégrale du territoire par des Espaces conseil France rénov'
- Animer le réseau des conseillers sur l'ensemble des thématiques de l'habitat privé (rénovation énergétique, adaptation à la perte d'autonomie, lutte contre l'habitat indigne, conventionnement ..)

Pilotes et partenaires :

État, EPCI et Conseils Départementaux,

Partenaires : ADIL

Exemples inspirants:

- maison de l'habitat du Grand Narbonne
<https://www.legrandnarbonne.com/maison-habitat>

ACTION 4.2.2 Promouvoir les rénovations d'ampleur dans le parc privé

Constat:

L'Occitanie compte 3,6 millions de logements. Si le parc régional de logements est en moyenne plus récent que dans d'autres régions, 10 % des résidences principales sont cependant classées F et G, soit plus de 280 000 logements très énergivores, les plus urgents à réhabiliter. En tout, il y a en région 740 000 logements de classes E, F et G à rénover.

La rénovation énergétique des logements répond à 3 enjeux :

- lutter contre le changement climatique : le bâtiment est le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre (27 % des émissions de CO₂).
- vivre dans un logement plus qualitatif : améliorer le confort des logements
- réaliser des économies d'énergie : réduire la facture énergétique des habitants..

Pour informer et conseiller les ménages, le territoire de l'Occitanie est couvert par 31 Espaces conseil France rénov'. Pour être aidés dans la réalisation de leur projet de rénovation d'ampleur, les ménages sont, depuis 2024, obligés d'être accompagnés par des opérateurs agréés « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR). Depuis mai 2023, 140 MAR ont été agréés en Occitanie. Pour mieux financer ces rénovations d'ampleur pour les ménages modestes et très modestes, les aides de l'Anah ont été réévaluées.

L'objectif en 2024 est de financer, via MaPrimeRénov'-Parcours accompagné, 8 000 rénovations globales pour les modestes et très modestes en Occitanie, pour un montant de 168 M€ d'aides (en 2023 4 400 logements ont été rénovés pour 60 M€ d'aides). Pour les copropriétés, l'objectif est de rénover 1 500 logements en région pour 10 M€ d'aides (en 2023, 1000 logements ont été aidés pour 7 M€ d'aides).

Enfin, pour déployer les politiques en faveur de l'habitat privé, le territoire occitan compte 34 Programmes d'intérêt général (PIG) et 21 Opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH), portées par les collectivités locales, à des échelles variées.

Dans le cadre du Service public de la rénovation de l'habitat, un nouveau cadre de contractualisation collectivités / Etat est proposé par l'Anah, les Pactes territoriaux, qui doivent harmoniser l'offre de service et accompagner la massification des rénovations plus performantes. Ces pactes seront déployés en 2025.

Description:

- Promouvoir la contractualisation dans le cadre des pactes territoriaux conclus entre les collectivités et l'Etat (Anah).
- Amplifier la mobilisation des filières professionnelles
- Élaborer un plan de contrôle partagé

Pilotes et partenaires :

- pilotage régional : DREAL
- pilotage départemental : Direction départementale des territoires
- pilotage local : Espace conseil France Rénov'

Exemples inspirants:

- Les cafés climat organisés par l'ALEC à Montpellier :
<https://www.alec-montpellier.org/evenement-categorie/cafe-climat/>
- Café Réno : CC Porte de l'Ariège (*Fiche Action*)
- Voir site Rénov'Occitanie :
<https://renovoccitanie.laregion.fr/Le-service-public-Renov-Occitanie>

ACTION 4.2.3 Promouvoir les rénovations dans le parc public

Constat:

L'Occitanie compte 326 000 logements sociaux. Si le parc régional est en moyenne plus récent que dans d'autres régions (31 ans en moyenne contre 39 au niveau national), 7,5 % des logements sont cependant classés E, F ou G, soit 25 000 logements énergivores à rénover.

En 2021 et 2022, dans le cadre du plan de relance, 900 logements sociaux ont bénéficié de subventions pour financer des restructurations lourdes, 175 logements ont fait l'objet d'une rénovation énergétique et 400 logements ont été financés via l'appel à projets MassiRéno, pour un total de subventions de près de 15 millions d'euros. En 2023, 350 logements ont été financés pour des restructurations lourdes et 900 logements ont fait l'objet d'une rénovation énergétique, soit un total de 1 250 logements, financés à hauteur de 5.35 millions d'euros.

En outre, de nombreux logements devraient pouvoir bénéficier du dispositif seconde vie, qui vise à accompagner financièrement les interventions particulièrement ambitieuses sur le patrimoine existant, lui redonnant des propriétés équivalentes à de la construction neuve. Ce dispositif fiscal permet une exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 25 ans ; un taux réduit de TVA de 5,5 % sur les travaux ; une revalorisation des loyers et redevances.

En complément, la Région verse également des financements pour la rénovation du parc public dans le cadre du programme FEDER, ainsi que des fonds propres.

https://www.europe-en-occitanie.eu/IMG/pdf/b/c/c/1_fa_os2i_action1_log_soc.pdf

https://www.europe-en-occitanie.eu/IMG/pdf/0/a/e/1_fa_os2i_action1_2_massification.pdf

<https://www.laregion.fr/Dispositif-d-aide-au-logement-communal-et-intercommunal-a-vocation-sociale>

Description:

- Mobiliser les financements existants pour accélérer les rénovations
- Articuler les financements État et Région
- Accompagner les bailleurs dans l'élaboration de leur plan stratégique de patrimoine décarboné pour accélérer les rénovations
-

Pilotes et partenaires : DREAL, Région, HSO

Exemples inspirants:

- Appel à projet MASSIRENO : Rénovation de 254 logements étudiants au coeur du campus de l'ENVT
<https://www.groupepedeschalets.com/zoom/panneau-de-facade-envt>

Objectif 4.3 Aller vers les publics et les accompagner dans les économies d'usage

ACTION 4.3.1 Lutter contre la précarité énergétique

Constat:

La précarité énergétique peut se définir comme la difficulté, voire l'incapacité, à pouvoir chauffer correctement son logement, et ceci à un coût acceptable. Les 20 % de ménages les plus pauvres consacrent à l'énergie une part de budget 2,5 fois plus élevée que les 20 % les plus riches (source ADEME).

D'après l'observatoire national de la précarité énergétique, 12% des ménages les plus modestes ont dépensé plus de 8% de leurs revenus pour payer les factures énergétiques de leur logement en 2021. En Occitanie, 14% des ménages sont concernés par la précarité énergétique dans leur logement. Ce taux atteint même 21% dans l'Ariège ou 20% dans le Lot.

Prévention et lutte contre la pauvreté -bilan 2023 :

https://www.prefectures-regions.gouv.fr/occitanie/irecontenu/telechargement/116825/871438/file/DREET-Rapport-BilanAnnuel_Mai2024-Web.pdf

Description:

- Articuler les programmes [SLIME](#) et [France renov'](#) sur les territoires pour accompagner les publics précaires
- Renforcer les partenariats avec les fournisseurs d'énergie pour lutter contre la précarité énergétique (FSL)

Pilotes et partenaires :

État / Départements

Exemples inspirants:

- Département du Gard : SLIME
<https://adhl.gard.fr/ameliorer-son-logement/le-service-local-dintervention-pour-la-maitrise-de-lenergie-slime.html>

ACTION 4.3.2 Impliquer les citoyens sur l'impact du changement climatique en lien avec l'habitat

Constat:

Deux tiers des émissions de gaz à effets de serre durant la vie complète d'un bâtiment sont liées aux usages.

L'implication des usagers et des habitants est incontournable dans le cas de l'adaptation au changement climatique. En effet, cette adaptation nécessite que des actions individuelles et collectives soient mises en œuvre conjointement, pour atteindre une efficacité optimale. L'implication citoyenne passe par des actions d'information et de communication spécifiques, qui expliquent les mesures prises par la collectivité, au niveau local, national ou international. L'expérience montre qu'elle est l'occasion d'associer de nombreux partenaires (universités, entreprises, associations, etc.) et de faire émerger une action locale coordonnée et collective.

Description:

- Promouvoir les actions d'information et de communication liées à l'usage des logements (locataires et propriétaires)
- Sensibilisation des habitants sur les économies d'énergie

Pilotes et partenaires : État / Bailleurs sociaux

Exemples inspirants:

- Domitia Habitat : projet de fresque du climat des locataires dans le cadre d'un projet de réhabilitation.
- Plan Climat Air Energie territorial (PCAET) du Grand Narbonne [🔗](#)



**Axe 5. Construire
des parcours
d'accompagnement
sans rupture**

Axe 5 : Construire des parcours d'accompagnement sans rupture

Objectif 5.1 Construire un parcours personnalisé

Public cible : personnes hébergées accédant à un logement

ACTION 5.1.1 Informer et sensibiliser les personnes concernées et les professionnels sur le contexte et les modalités d'accès au logement social en Occitanie

Constat:

Attentes exprimées par le GT:

- Partager les informations sur les différentes solutions logement (logement social, logement privé, logement conventionné et logement accompagné)
- Mieux informer les personnes concernées sur les droits et devoirs des locataires
- Déconstruire les idées reçues liées au marché du logement via des sessions de formation et de sensibilisation
- Rendre les demandeurs acteurs de leurs démarches / permettre des choix éclairés
- Accompagner la montée en connaissance des travailleurs sociaux/prescripteurs sur la répartition géographique de l'offre et l'évaluation de la tension du marché (effondrement du taux de rotation, pression sur la demande) et les solutions alternatives de logements d'insertion (Intermédiation Locative -IML- en mandat de gestion, pensions de familles/résidences accueil, résidences sociales, Foyer Jeunes Travailleurs -FJT-...)
- Sensibiliser les personnes concernées sur les procédures liées à la labellisation des publics prioritaires / aux attributions de logements sociaux et modalités d'accès au logement accompagné

Description:

- Organisation de sessions de formation à destination des travailleurs sociaux dans les structures Accueil Hébergement Insertion (AHI) et Dispositif Local d'accueil (DNA).
- Organisation de séquences d'information collectives à destination des personnes concernées dans les structures AHI et DNA en présence des Bailleurs et opérateurs du logement adapté / accompagné
- S'appuyer sur le rôle d'expertise et de ressources des SIAO pour les professionnels du secteur AHI, mais également pour les bailleurs sociaux et pour d'autres partenaires (coordination des acteurs, labellisation SYPLO)
- Sensibiliser à la lutte contre les discriminations à l'accès au logement des personnes sans domicile (prescripteurs et bailleurs)

Pilotes et partenaires : DREETS, DDETS-PP, Services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO).

Partenaires : Bailleurs sociaux, gestionnaires de dispositifs AHI/DNA et des dispositifs de logement accompagné (AIVS, opérateurs de logements d'insertion, gestionnaires de résidences sociales, etc...)

Exemples inspirants:

- Organisation de sessions de formation par Toulouse Métropole sur la labellisation des publics prioritaires et les enjeux d'une demande de logement social
- Organisation d'une session de formation des travailleurs sociaux du DNA sur l'accès au logement des Bénéficiaires de la Protection Internationale (BPI), par le GIP HIS Habitat et Intervention Sociales (janvier 2025).
- Organisation d'actions par l'association « Habiter enfin » (contrats de ville Hérault) : égalité logement (sensibiliser aux discriminations dans le logement pour une égalité de droits).

ACTION 5.1.2 Accompagner l'entrée dans le logement social

Constat:

Attentes exprimées par le GT:

- Sécuriser l'accès au logement autonome et favoriser une intégration durable de la personne dans son nouvel environnement
- Prévenir l'isolement social au moment de l'entrée dans le logement
- Faciliter l'appropriation du nouvel environnement et l'aide aux premières démarches / formalités
- Améliorer le suivi des parcours

Description:

- Partage des informations avec le SIAO dans une logique de suivi du parcours de la personne avec son accord. L'évaluation, réalisée avec le consentement des personnes, marque le début d'un parcours d'accompagnement qui vise l'insertion et s'engage par le recueil de l'expression des souhaits et priorités de la personne en matière d'accès au logement et d'accompagnement.
- Proposition systématique à l'entrée dans le logement social, aux personnes hébergées qui le souhaitent, d'un entretien individuel pour évaluer le besoin à l'appropriation du logement et à l'intégration dans le nouvel environnement (découverte du voisinage, présentation des services de proximité, création des premiers liens sociaux).

Pilotes et partenaires : Bailleurs sociaux volontaires

Partenaires : Collectivités locales (communes, EPCI et CD), opérateurs AHI et SIAO

Exemples inspirants:

- L'association l'Amandier (31), financée par le bailleur PATRIMOINE, réalise un accompagnement des personnes dans le logement

Objectif 5.2 Prévenir la rupture des personnes en situation de logement

Public cible : personnes exposées à une situation de vulnérabilité locative

ACTION 5.2.1 Mieux coordonner les parcours dans une logique d'accompagnement global

Constat:

Attentes exprimées par le GT :

- Pouvoir mettre en œuvre un accompagnement différencié et adapté dans une véritable logique de stabilisation.
- Favoriser la coordination des professionnels / développer les instances pluri-professionnelles et inter-disciplinaires
- Sécuriser la personne dans son parcours avec une personne ressource
- Garantir la continuité des parcours selon l'évolution des besoins de la personne (réorientation possible)
- Prévenir les risques de rupture et décrochage

Description:

- Formaliser la coordination des actions via la mise en place de protocoles (AVDL: accompagnement vers et dans le logement /ASLL: accompagnement social lié au logement/bailleurs/SIAO)
- Renforcer le partenariat des acteurs de l'emploi et du logement via des formations et des conventions
- Renforcer les coordinations entre les acteurs de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion et du médicosocial en lien avec l'ARS : soutenir les projets innovants permettant l'articulation des actions entre les deux secteurs, lancement d'une enquête en vue de recenser les lieux de coordination des parcours de santé des situations complexes et les protocoles de collaboration dans un objectif de généralisation, développer l'offre (un chez soi d'abord, résidences accueil...)
- Expérimenter sur un département de taille moyenne la 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.

Pilotes et partenaires : SIAO / Services de l'Etat

Partenaires : Structures AHI et Collectivités locales (Communes, EPCI et CD), ARS, France Travail, missions locales

Exemples inspirants:

Action similaire : référent unique insertion bénéficiaires du RSA BRSA dans le cadre des CALPAE (stratégie pauvreté).

SIAO du Gard : recrutement d'un travailleur social au SIAO du Gard, en charge de l'animation du réseau emploi/AHI avec le service public de l'emploi (SPIE / France Travail, mission locale jeune / secteur IAE/ référent RSA/ centre de formation...) et du suivi des parcours des personnes en cours d'emploi ou inscrit dans un parcours d'insertion professionnelle.

ACTION 5.2.2 Développer les dispositifs de prévention des expulsions locatives

Constat:

Attentes exprimées par le GT :

- Améliorer le repérage et la médiation avec les propriétaires bailleurs en amont de l'engagement des procédures d'expulsion
- Diminuer le nombre de procédures d'expulsion engagées

Description:

- Développer et généraliser les actions de prévention des expulsions locatives sur tous les départements (intervention précoce des conseillers sociaux et familiaux (CESF) sur les situations d'impayés locatifs, chargés de missions. Commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives CCAPEX, équipes mobiles de prévention des expulsions locatives (EMOPEX).
- Coordination d'actions d'aller-vers en lien avec les bailleurs et le SIAO
- Mieux faire connaître les dispositifs existants (ex : formation ADIL existante à destination des professionnels)
- Développement des baux glissants pour les publics priorités au titre d'une expulsion locative.

Pilotes et partenaires :

Services de l'État

Partenaires : Collectivités locales (Communes, EPCI, CD), opérateurs de l'AHF, bailleurs, SIAO, CAF, MSA Banque de France, Huissiers, associations, CNL, CLCV) ADIL

Exemples inspirants:

- Bail de sauvegarde en Haute-Garonne + bail glissant (développement par le bailleur PROMOLOGIS en Haute-Garonne avec le partenaire associatif LE RELAIS) + conventions avec le Conseil départemental sur le volet ASLL/FSL (Fond Solidarité Logement) + contractualisation avec les Conseils départementaux dans le cadre des contrats locaux des solidarités (mobilisation de l'axe 3 dans l'Aude, l'Hérault, le Lot et le Tarn)
- Action Médiation Santé-Sociale (association Pyrénées Solidarités et PMCCU, Pyrénées Orientales, contrat local des solidarités).

Objectif 5.3 Adapter l'offre de logement et d'accompagnement

Public cible : publics logés présentant un besoin d'accompagnement

ACTION 5.3.1 Proposer et animer une gamme de solutions diversifiées de logements

Constat:

Attentes exprimées par le GT :

- Améliorer l'évaluation / la caractérisation des besoins
- Diversifier l'offre de logement accompagnée et adaptée
- Produire une offre territorialisée adaptée aux besoins identifiés (en lien avec les objectifs du plan logement d'abord et du FNAP)
- Adapter et soutenir la programmation à l'évolution de ces besoins

Description:

- Développer les différents dispositifs de logement accompagnés (pensions de familles/résidences accueil ; résidences sociales ; résidences sociales jeunes actifs ; FJT ; habitat inclusif ; résidences intergénérationnelles ; colocations solidaires)
- Promouvoir les formes d'habitat alternatif : habitat modulaire (tiny house + habitat adapté type terrain familial locatif)
- Soutenir le développement des agences immobilières à vocation sociale (AIVS/AIS)
- Adaptation des PDALHPD et développement d'observatoires mixtes du logement et de l'hébergement
- Promouvoir des stratégies de captation de logement privé à des fins sociales (articulation SIAO/opérateurs ANAH)

Pilotes et partenaires : Services de l'Etat (DREETS, DREAL et ARS)

Partenaires : Opérateurs AHI, Gestionnaires résidences sociales et têtes de réseaux, AIS/AIVS, Collectivités locales (Communes, EPCI, CD), SIAO

Exemples inspirants:

- Observatoire mixte en Lozère mis en place dans le cadre du PDALHPD en lien avec l'ADIL 48
- Développement des PLAI adaptés en logements ordinaires (production de 2 logements très sociaux par une AIVS dans le parc privé):
<https://habiterenterrecatalane.fr/2024/02/produire-des-logements-sociaux/>)

ACTION 5.3.2 Développer l'accompagnement dans le logement

Constat:

Attentes exprimées par le GT :

- Recentrer les moyens déployés autour des besoins de la personne
- Ajuster les solutions et l'intensité de l'accompagnement social à l'évolution des besoins dans la durée

Description:

- Proposer une approche pluridisciplinaire prenant en compte la satisfaction des besoins primaires pour assurer l'entrée et le maintien dans cet accompagnement global (logement / sécurité, alimentation, ressources, mobilité / isolement géographique),
- Tendre vers un accompagnement axé sur les besoins à satisfaire dans le cadre du projet de vie des personnes.
- Déployer les mesures d'accompagnement : AVDL, ASLL, CHRS « Hors les murs »

Pilotes et partenaires :

IAO / Services de l'Etat

Partenaires : Opérateurs AHI et du logement accompagné, Collectivités locales (Communes, EPCI, Conseil Départemental)

Exemples inspirants:

- Associations financées pour déployer le CHRS HLM (ex : Hérault, Gard ...)
- Déploiement de mesures AVDL spécifiques : AVDL PREVEX / AVDL Réfugiés

Objectif 5.4 Coordonner, animer et consolider les partenariats

Public cible : professionnels

ACTION 5.4.1 Recueillir, transmettre et partager l'information

Constat:

Attentes exprimées par le GT :

- Améliorer les outils de centralisation des informations nécessaires dans le respect des droits et de la vie privée de la personne (RGPD)
- Favoriser une bonne utilisation de l'outil SI-SIAO afin de garantir le respect des droits des personnes
- Favoriser les échanges et l'analyse de pratique

Description:

- Accompagner le déploiement du nouveau SI-SIAO via l'organisation de session de formation des professionnels
- Améliorer l'information des personnes concernées sur l'usage des données personnelles les concernant
- Favoriser le partage d'informations entre professionnels sur le parcours de la personne concernée
- Soutenir la réflexion éthique au sein des structures AHI et l'harmonisation du cadre déontologique

Pilotes et partenaires : SIAO / Services de l'Etat

Partenaires : Structures AHI et prescripteurs SI-SIAO

Autres points de débat

Les participants aux différents groupes de travail se sont exprimés sur des pistes de solutions locales mais aussi sur des réflexions à portée plus large pour alimenter les débats au niveau national. Quelques pistes de réflexions sont ainsi retranscrites ici :

- Mieux documenter l'état des capacités de maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux pour identifier les pistes d'amélioration.

Les difficultés financières rencontrées par les bailleurs sociaux en Occitanie dans le contexte actuel sont plus largement partagées à l'échelle nationale. Une étude nationale sur les capacités des bailleurs sociaux, identifiant les spécificités régionales, permettrait d'identifier des leviers complémentaires.

- S'interroger sur les apports et les difficultés de mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU.

Certaines communes éprouvent des difficultés à atteindre leurs objectifs du fait de fortes contraintes locales, tandis que d'autres communes manquent de volonté pour y arriver. Il faut mieux soutenir la production dans les communes SRU, tout en interrogeant les incidences financières.

- Simplifier la demande de logement social (approche centrée sur l'utilisateur)

Les usagers rencontrent actuellement des difficultés pour réaliser une demande de logement social. Il est ici proposé d'utiliser le design de services (approche centrée sur l'utilisateur), pour comprendre les difficultés des usagers et tenter de les solutionner.

- Adapter les aides de l'Anah selon les contextes en particulier : majorer les aides en secteurs patrimoniaux ou pour l'utilisation de matériaux biosourcés.

Les rénovations d'ampleur dans les centres villes et bourgs qui sont généralement en secteurs patrimoniaux posent des difficultés financières notamment liées aux contraintes de ces sites. De la même manière, l'usage de matériaux bio ou géo-sourcés engendrent parfois des surcoûts. Les aides de l'Anah pourraient s'adapter aux types d'opérations et aux contextes.

- Faire évoluer la garantie VISALE avec Action logement pour la mobiliser dans les dispositifs de location/sous-location.

La garantie VISALE fonctionne pour un ménage entrant dans un logement locatif privé via un organisme d'intermédiation locative agréé mais pas dans le cas de dispositifs institutionnels de location/sous location financés par l'État ou les collectivités locales.

- Relancer les Observatoires territoriaux du logement étudiant (OTLE) et jeunes

La dynamique des OTLE tend à s'essouffler faute d'animation mais le logement des jeunes, en particulier des étudiants, est un enjeu fort.

- Pour lutter contre les fraudes concernant "MonAccompagnateurRénov'" et les dossiers "Parcours Accompagné" (MPR PA), partager avec l'Anah des propositions techniques d'améliorations

Pour protéger les bénéficiaires de MaPrimeRénov' contre les actes de fraude à la rénovation énergétique, l'Anah intensifie ses contrôles. De nombreux signalements sont remontés depuis

l'Occitanie et le partage de solutions visant à y remédier serait intéressant pour lutter contre ces fraudes qui touchent en particulier les ménages modestes et très modestes.

- Faciliter la mobilisation du foncier dans les espaces périurbains pavillonnaires.

Les quartiers pavillonnaires représentent un potentiel de foncier important pour l'avenir des villes, il s'agit d'anticiper leur développement en considérant ces quartiers et communes péri-urbaines comme le potentiel de demain. Au-delà de la simple division parcellaire, une réflexion d'ensemble sur l'urbanisation et les modalités de requalification de ces espaces est à engager.

Liste des 122 structures participantes

Action logement, Adages - Maison du Logement Montpellier / Astrolabe, ADIL des Hautes-Pyrénées, ADIL de l'Aude, ADIL'O - Union régionale des Agences Départementales d'Information sur le Logement Occitanie, ADOMA, Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de Toulouse Aire Métropolitaine (AUAT), Agence Départementale de l'Habitat et du Logement du Gard (ADHL), Alogea, Association régionale des Missions Locales (ARML) Occitanie, Banque de France, Banque des Territoires, Caisse des Dépôts et des Consignations Habitat, Cellule Économique Régionale de la Construction (CERC) Occitanie, Association consommation logement et cadre de vie (CLCV), Union départemental des associations familiales 65 (UDAF), Commune de Saussines, Commune d'Argelès-sur-Mer, Commune de Castelnaudary, Commune de Mende, Commune de Cadours, Commune de Grenade, Communauté d'Agglomération Carcassonne Agglo, Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet, Communauté d'Agglomération du Grand Cahors, Communauté d'Agglomération du Sicoval, Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, Communauté d'Agglomération Sète Agglopol Méditerranée, Communauté d'Agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées, Communauté de communes Albères Côte Vermeille Illibérès, Communauté de Communes Aubrac, Carladez et Viadène, Communauté de communes cœur coteaux comminges, Communauté de Communes Coteaux Arrats-Gimone, Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine, Communauté de Communes de la Ténarèze, Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault, Communauté de Communes Decazeville Communauté, Communauté de Communes du Bassin Auterivain, Communauté de Communes du Grand-Figeac, Communauté de Communes du Pays de Salars, Communauté de communes du Pays de Tarascon, Communauté de Communes du Vallespir, Communauté de Communes Grand Ouest toulousain, Communauté de Communes La Domitienne, Communauté de communes Limouxin, Communauté de Communes Neste Barousse, Communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées, Communauté de communes Pyrénées Catalanes, Communauté de Communes région Lézignanaise Corbières Minervois, Communauté de Communes Rhôny-Vistre-Vidourle, Communauté de Communes Sud Hérault, Communauté de Communes Pays Ségali, Communauté de Communes Terre de Camargue, Communauté de Communes Terres des confluences, Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment Occitanie (CAPEB), Confédération Nationale du Logement (CNL) Haute-Garonne, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Tarn-et-Garonne (CAUE82), Conseil Départemental de l'Ariège, Conseil Départemental de l'Aude, Conseil Départemental de l'Hérault, Conseil Départemental de Haute-Garonne, Conseil Départemental des Pyrénées Orientales, Conseil Départemental du Gard, Conseil Départemental Tarn-et-Garonne, Conseil Régional des Personnes Accompagnées Occitanie (CRPA), CROUS Toulouse, Croix-Rouge - Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), du Gard, Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) des Pyrénées-Orientales, de l'Ariège, Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDETSPP) de la Lozère et du Lot, Direction Départementale des Territoires (DDT) de Haute-Garonne, de l'Ariège, de l'Aveyron, du Lot, du Tarn, du Tarn-et-Garonne, Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Hérault, des Pyrénées-Orientales, du Gard, de l'Aude, Direction régionale de l'économie, de l'emploi (DREETS), Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, (DREAL), Domitia Habitat, Économiste de la construction, Envirobât Occitanie, Espoir 31, Erilia groupe Habitat en régions, Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO), Fédération des Acteurs de la Solidarité, Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), Fédération Française du Bâtiment (FFB), Fondation Abbé Pierre (FAP), Habitat Audois-Hasso, Habitat Perpignan Méditerranée (HPM), Habitat Social en Occitanie (HSO), L'amandier, Lot Habitat, SA HLM Les Chalets, Marcou Habitat, Office Public de l'Habitat (OPH) Béziers Méditerranée Habitat, OPH du Gers, Rodez Agglo Habitat, Tarn Habitat, Toulouse Métropole Habitat, Ordre des architectes d'Occitanie, Patrimoine SA Languedocienne, Perpignan Méditerranée Métropole, Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) des Hautes Terres d'Oc, PETR des Coteaux, Promologis, Région Occitanie, Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) de l'Hérault, SOLIHA Aveyron, SOLIHA Pyrénées Béarn-Bigorre, Sud Massif Central Habitat (SMCH), Union départementale des associations familiales (UDAF) Hautes-Pyrénées, Union Nationale des Aménageurs (UNAM), Union régionale pour l'habitat des jeunes (URHAJ), 3F Occitanie, Union professionnel du logement accompagné (UNAFO),

Merci!

Glossaire

AA : Acquisition Amélioration
ABF : Architecte des bâtiments de France
AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale
AMU : Assistance à Maîtrise d'Usage
APL : Aide Personnalisée au Logement
ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement
AVDL : Accompagnement Vers et Dans le Logement
BR : bail à réhabilitation
BRS : Bail à Réhabilitation Sociale
BRS : Bail réel Solidaire
CARSAT : Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CIA : Convention Intercommunale d'Attribution
CIL : Convention Intercommunale du Logement
CMS : Contrat de Mixité Sociale
CRHH : Comité régional de l'habitat et de l'hébergement
CROUS : Centre Régional des Oeuvres Universitaires et scolaires
DATAR : Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale
ELAN : Loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement, et du Numérique
ENAF : Espaces Naturels Forestiers et Agricoles
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF : Etablissement Public Foncier
EPFO : Etablissement Public Foncier d'Occitanie
ER : Emplacement Réservé (outil du PLU)
FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs
FNAVDL : Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement
FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement
GE : Garantie d'emprunts
IML : Intermédiation Locative
LLS : Logement Locatif Social
MFS : Maison France Services
MLS : Maison du Lien Social
OFS : Organisme de Foncier Solidaire
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (Loyer très social)
PLS : Prêt Locatif Social [loyer social supérieur]
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social [loyer social]
PSLA : Prêt Social Location Accession
PTZ : Prêt à Taux Zéro
RE 2020 : Réglementation Énergétique 2020
RLS : Réduction de Loyer de Solidarité
RSJA : Résidences Sociales Jeunes Actifs
SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
SIAP : Système d'information des aides à la pierre (*logiciel de programmation et instruction parc public*)
SMS : Secteur de Mixité Social (outil du PLU)
SNE : Système National d'Enregistrement
SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
USH : Union Sociale pour l'Habitat
ZAN : Zéro Artificialisation Nette