



1. Contexte général de la journée

La DREAL Occitanie rappelle le cadre régional : adoption en 2024 d'un plan d'action régional en faveur du logement, avec un axe fort sur la **sobriété** foncière et la mobilisation de l'habitat existant, dans un contexte de changement climatique et de pression accrue sur les sols.

La journée s'inscrit dans le « mois de la sobriété foncière » en Occitanie, avec 55 participants (intercommunalités, départements, ADIL, bailleurs, services de l'État...) et un programme articulé en trois séquences : mutations pavillonnaires, outil Zéro logement vacant, observatoires de l'habitat et du foncier (Sicoval, Carcassonne Agglo).

2. Mutations pavillonnaires et ZAN

► Cadre ZAN en Occitanie

François Lamalle (DREAL) explicite la déclinaison régionale du ZAN via le SRADDET : objectif zéro artificialisation nette en 2050, avec une division par deux de la consommation d'espace entre 2020 et 2030 par rapport à 2011-2020. Les objectifs sont territorialisés par SCoT, avec des réductions de -47% à -63% et un volume de consommation d'espace ramené à environ 12 000 hectares à répartir, en privilégiant un rééquilibrage au profit des territoires ruraux.

Il croise ces trajectoires foncières avec les projections démographiques ONFAL/INSEE : l'Occitanie reste une des rares régions à forte croissance démographique, avec +800 000 habitants entre 2020 et 2070 et des besoins estimés autour de 37 000 logements/an jusqu'en 2035 puis 17 000/an de 2035 à 2050.

Le ratio moyen de consommation par logement doit passer d'environ 960 m² aujourd'hui à 850 m² en 2050, avec l'essentiel de l'effort concentré sur 2020-2030.

► Potentiel et transformation des quartiers pavillonnaires

Nadia Hamdane (Master 2 Urbanisme et Aménagement, stagiaire DREAL) présente un travail sur la mobilisation du quartier pavillonnaire comme levier de production de

logement social et de mixité sociale, dans l'axe 2 du plan régional logement (action 2.5.1).

Elle rappelle le poids du modèle pavillonnaire en France : maison individuelle = 54,4% du parc, 35% de la production de logements, mais fortement questionné au regard des objectifs ZAN et de la demande en logements sociaux (155 600 ménages en attente fin 2025).

Lors d'un atelier à Gruissan (49 acteurs), trois cas de quartiers sont étudiés (Castelnau-le-Lez dense, Saint-Clément-de-Rivière néo-urbain, Arles années 1960 vieillissant) pour identifier freins et leviers de mutation.

Les freins relevés sont multiples :

- sociaux/sociétaux (attachement au pavillon, représentations négatives du logement social),
- réglementaires (règles d'urbanisme contraignantes),
- économiques (coûts élevés, faible rentabilité),
- opérationnels (foncier diffus, morcelé, coordination d'acteurs),
- politiques (manque de vision stratégique),
- mobilités/fonctionnement (monofonctionnalité, faible accessibilité aux transports et services).

La vision des acteurs, ayant participé à la journée de Gruissan, à 2050 n'est pas la disparition du pavillonnaire mais son évolution vers des quartiers plus denses, mixtes, végétalisés (référence au principe 3-30-300), connectés et adaptés au vieillissement, avec de nouveaux modèles d'habitat (coliving, résidences seniors, habitat partagé).

Cinq grands leviers sont dégagés : maîtrise foncière publique renforcée, adaptation des documents d'urbanisme, gouvernance partenariale durable (collectivités, EPF, bailleurs, CAUE, État...), mobilisation des aides foncières (Anah, Fonds vert, etc.), et stratégie de communication/concertation avec les habitants.

3. Outil « Zéro logement vacant » et retour du Grand Cahors

► Présentation de l'outil national

Emeline Fontas présente Zéro logement vacant, start-up d'État incubée par la Fabrique Numérique du MTES, visant à constituer un service public numérique de lutte contre la vacance du parc privé par mobilisation des propriétaires. L'outil agrège trois grandes sources : données LOVAC (vacance structurelle >2 ans issues du fichier 1767-BISCOM et « Gérer mes biens immobiliers »), données du parc locatif privé (fichiers fonciers sur le segment locatif) et DPE de l'ADEME pour repérer passoires énergétiques.

Les collectivités peuvent :

- explorer finement la liste des logements vacants, corriger les statuts (résidence secondaire, vente, décès...) et enrichir les fiches (causes de vacance, dispositifs mobilisés, documents),
- cibler des campagnes de courrier selon typologie des biens/propriétaires,
- suivre les retours et mettre à jour la base, constituant un observatoire dynamique de la vacance.

Au niveau national, plus de 3 000 utilisateurs pour 1 600 structures utilisent la plateforme, avec environ 1 700 campagnes de courrier, 182 000 logements contactés, 25 000 logements en suivi terminé dont 7 700 sortis de la vacance (environ 600 000 m² remis sur le marché) et 118 000 heures de travail économisées pour les techniciens. En Occitanie, on compte 438 utilisateurs, 226 structures et près de 200 campagnes de courrier pour ~1 000 logements en suivi terminé.

► Politique de lutte contre la vacance au « Grand Cahors »

Sophie Gomez (Grand Cahors) détaille une stratégie très intégrée : PLH 2016–2024/25 (en révision 2027–2033) avec une orientation spécifique sur centres anciens durables, attractivité du parc existant, lutte contre le logement indigne et la vacance. Le Grand Cahors (36 communes, 43 000 habitants, 26 000 logements) comptait 1 247 logements vacants de plus de 2 ans en 2021, contre 1 113 en 2026, et affiche une baisse marquée de la vacance en centre-ville et dans le SPR (de 855 à 584, puis de 430 à 309 logements vacants).

Plusieurs outils sont mobilisés :

- OPAH-RU « Cœur d'Agglo » depuis 2015, renouvelée dans Action Cœur de Ville, avec objectif de 1 000 logements rénovés en 10 ans (dont plus de 400 aidés par Anah/collectivités), combinant incitation (prime municipale sortie de vacance 2 000 €) et coercition (taxe sur logements vacants, procédures RHI/ORI, expropriations).
- OPAH multisites sur cinq cœurs de bourg (2019-2024), avec 85 logements rénovés, 31 primes sorties de vacance et 35 logements remis sur le marché.
- Dispositifs nationaux : plan national de lutte contre la vacance (AMi 2021), puis expérimentation « territoire démonstrateur » pour les passoires énergétiques (campagnes ciblées sur DPE EFG, ateliers BayRenov, partenariats avec ADIL, Soliha, Urbanis, département – guichet Rénov' Occitanie).

Sur Zéro logement vacant, le Grand Cahors devient territoire démonstrateur : quatre campagnes de courrier depuis 2021, ciblant SPR, périmètre OPAH-RU, cœurs de bourg puis reste du Grand Cahors, avec des taux de retour autour de 35–44%, malgré une importante part d'erreurs ou de NPAI sur les premiers millésimes.

Les retours servent à fiabiliser les LOVAC, alimenter le PLH et le pacte territorial France Rénov, et à orienter les propriétaires vers les bons dispositifs (OPAH, PIG, pacte territorial, prime Anah sortie de vacance étendue à tout le Lot, guichet unique).

Sophie Gomez illustre la stratégie par des exemples concrets d'immeubles en centre ancien de Cahors (Rue du Château du Roi, Rue Saint-James) : expropriations, fusion d'immeubles, interventions RHI-ORI, opérations Enerpat Sudway, matériaux biosourcés, mixité fonctionnelle (logements + commerces), travail fin d'ingénierie.

Elle souligne enfin le recours à une opération de restauration immobilière (ORI) sur 10 immeubles très dégradés (33 logements dont 25 vacants), avec DUP préfectorale pour contraindre les propriétaires à engager les travaux ou vendre, mobilisant Urbanis comme opérateur.

4. Observatoires habitat/foncier : retour d'expérience de la CC du SICOVAL et de Carcassonne Agglo

► SICOVAL : structuration d'un observatoire complet

Bérengère Le Gouet (Sicoval) présente un observatoire de l'habitat amorcé dès les années 2000 autour du suivi des logements autorisés, progressivement enrichi par des observables sur les marchés immobilier et, plus récemment, foncier.

Le territoire (83 000 habitants, 36 communes, urbaines à rurales) est attractif, soumis à de fortes contraintes (coteaux, vallées inondables), avec une offre longtemps dominée par le pavillonnaire coûteux.

L'observatoire repose sur trois blocs :

- habitat (segments de marché : neuf, revente, social, locatif privé...),
- données de territoire (INSEE, démographie, profils de ménages),
- foncier (consommation et potentiel), avec une zone de recouvrement entre marchés immobilier et foncier (prix au m² de terrain vs prix au m² de surface de plancher).

Sur la **consommation** foncière, la méthodologie s'appuie sur OCS GE (photographies aériennes depuis 2009), croisée avec les autorisations de construire, puis intégrée dans le SIG pour produire des cartes dynamiques et indicateurs par commune, bassin de vie, forme urbaine, statut des logements (social, accession abordable, etc.). Sur le **potentiel** foncier, le travail consiste à identifier les espaces mobilisables (dents creuses, recyclage de bâti, zones d'intensification) et à articuler ces données avec les documents d'urbanisme communaux (le Sicoval n'a pas de PLUi).

Le discours souligne que ces outils techniques visent à éclairer les arbitrages politiques sur la répartition de la consommation foncière, la densification ciblée et les choix de formes urbaines, dans un contexte de ZAN et de prix élevés.

► Carcassonne Agglo : articulation PLH-SCOT-ingénierie

Thierry Mascaraque (vice-président) insiste sur la nécessité de renforcer le rôle des agglomérations comme « autorités organisatrices de l'habitat », à l'image de ce qui se fait pour les mobilités ou les services d'intérêt général (CIS).

Il met en avant la multiplicité d'outils disponibles (Zéro logement vacant, observatoires, France Rénov, OPAH, ORI...) mais aussi la difficulté à les synthétiser, la lourdeur des démarches pour les propriétaires et le besoin d'ingénierie renforcée sur les centres anciens et les « dents creuses ».

Floriane Vallette (Carcassonne Agglo) précise la démarche opérationnelle :

- Centres anciens fortement délaissés avec environ 10-11% de vacance, et une dynamique où, pour 100 logements neufs construits, 45 deviennent vacants selon le PLH.
- Mise en place d'une gouvernance commune PLH-SCOT via des « dialogues territoriaux » sur six bassins de vie, afin de croiser les objectifs d'habitat et d'aménagement et de structurer l'observatoire à cette échelle.

Carcassonne Agglo travaille à outiller les communes (83 communes) pour qu'elles réinvestissent leurs centres anciens : règlements d'aide, dispositifs de requalification, mobilisation de France Rénov et du guichet local, et recherche de financements pour des opérations souvent très coûteuses.

Le propos final insiste sur l'importance de combiner incitation (aides, accompagnement, ingénierie) et contrainte (fiscalité, procédures coercitives) pour « reconstruire la ville sur la ville » et limiter drastiquement la construction neuve en extension.