

Ouvrir le champ des possibles afin de produire ensemble des logements sociaux à la hauteur des besoins d'Occitanie.

Une analyse a été menée en lien étroit avec les organismes du logement social, les partenaires et les collectivités. Les échanges, animés par Aatiko, ont abouti à ce document.

Constat : Une production de logements sociaux en baisse

Le secteur du logement fait face à une crise majeure, notamment au sein du secteur du logement social dont la production est en forte baisse depuis plusieurs années malgré la mobilisation forte des organismes de logement social.

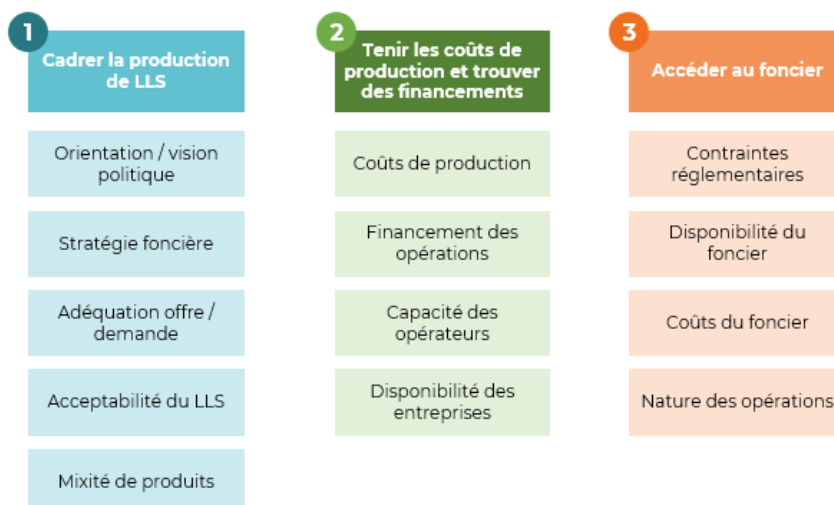
Cette crise a des incidences fortes et durables sur le territoire occitan.

Dans cet environnement bouleversé, la question des modes, du process et des outils partenariaux de production est essentielle. L'USH habitat social en Occitanie, en lien avec son partenaire Banque des Territoire, a mené une étude avec pour objectif d'identifier les facteurs freinant la production de logements sociaux et d'en tirer un plan d'action opérant avec l'ensemble des acteurs.

Chiffres clés sur la Région

- 6,1 millions d'habitants (en 2023) sur l'ensemble, centrés sur les deux Métropoles et le littoral
- Un niveau de vie annuel médian inférieur à la moyenne nationale (20 980€ en 2019)
- Entre 4,24 et 4,5 demandes pour une attribution en 2021 (inférieur à la tension nationale, avec des pics localement)
- 107 500 ménages en attente d'un logement social à fin d'année 2021 (+6% par rapport à 2020)
- 310 866 logements locatifs sociaux, en hausse de l'ordre de 2,5% entre 2020 et 2021
- 11,4% du parc de résidences principales correspond à des logements locatifs sociaux
- Forte croissance du parc de logement : 13,3% du parc locatif mis en location entre 2016 et 2021

Enjeux et freins répertoriés



Leviers d'interventions identifiés

I. Agir pour mieux cadrer la production de LLS

A - Faire évoluer les regards sur le logement social	
Renforcer les actions de communication auprès du grand public	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Campagne de communication à destination du public occitan à travers la presse régionale ▪ Supports vidéo diffusés sur les sites institutionnels et les réseaux sociaux
Renforcer les actions de sensibilisation des élus aux enjeux du LLS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evènements associant professionnels et élus, participations à des salons ▪ Produire une documentation spécifique adaptée à différents publics ▪ Accompagner les relations avec les élus en inter-bailleur sur les territoires à très fort enjeux
Améliorer la compréhension des promoteurs, producteurs de logements pour le compte des OLS, des enjeux du logement social	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place un référentiel socle entre promoteur et bailleur ▪ Animer des échanges réguliers entre fédérations ▪ Réaliser des actions de communication permettant de mettre en lumière des partenariats vertueux
B - Améliorer le croisement des points de vue entre acteurs	
Partager les points de vue sur les freins en matière de production de LLS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communiquer sur l'étude réalisée (table rond, échanges avec les acteurs du territoire)
Animer une réflexion sur la convergence entre production de logements et ZAN	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place un groupe de travail dédié (Etat, collectivité, OLS) ▪ Réaliser un guide / livre blanc sur la thématique (en lien avec USH national)
Accompagner les collectivités / EPCI à mieux cadrer la programmation de logements dans leurs documents de planification	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place un groupe de travail dédié (collectivité, OLS) ▪ Réaliser un guide / partage de bonnes pratiques (SMS, plafonds de prix VEFA...) ▪ Animer des réunions territorialisées (bassin de vie) sur l'avancement des objectifs de production

II. Aider à tenir les coûts de production et trouver des financements

A - Aider les OLS dans la construction de leur plan de financement	
Porter les propositions d'évolution des réglementations à l'échelon national (TVA, RLS, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser une enquête auprès des OLS pour identifier les points d'évolution du cadre réglementaire, en lien avec les propositions portées à l'échelle nationale
Informers les OLS et les collectivités / EPCI aux dispositifs de financement disponibles	<ul style="list-style-type: none"> Animer des temps de présentation des dispositifs de financement, par les financeurs et à destination des OLS Réaliser de la documentation spécifique à destination des élus locaux
Valoriser les formations dédiées à la production (notamment les montages complexes) et aux financements	<ul style="list-style-type: none"> Identifier les formations les plus pertinentes en la matière, et les diffuser auprès des adhérents
B - Sécuriser les appels d'offres travaux lancés par les OLS	
Structurer un tissu de fournisseurs et entreprises du bâtiment en capacité de se mobiliser sur les AO avec des conditions maîtrisées	<ul style="list-style-type: none"> Animer des échanges en inter-organismes et production de documents types (ex. : trame de marché multi-opérations) Référencer un tissu d'entreprises mobilisables et animer ce réseau d'acteurs Négocier en inter-bailleurs avec des fournisseurs de matériaux sur des volumes et prix maîtrisés
Accompagner les entreprises de construction à se structurer pour répondre aux marchés lancés par les OLS	<ul style="list-style-type: none"> Animer des échanges réguliers avec la FFB et la CAPEB pour la réalisation de documents d'information et de formations spécifiques (ex. sur la dématérialisation des procédures) Mettre en place d'une cellule d'appui à destination des entreprises les mettant en conditions de répondre aux marchés des OLS (volet juridique à sécuriser)

III. Accompagner les OLS dans l'accès au foncier

A - Faciliter l'accès au foncier des OLS

<p>Travailler avec les collectivités / EPCI à la mise en place d'observatoires du foncier à des échelles cohérentes (ex. SCoT, bassin de vie)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identifier les territoires sur lesquels des observatoires du foncier sont mis en place pour s'associer aux réflexions ▪ Proposer un cahier de préconisations permettant aux collectivités d'alimenter leur réflexion ▪ Organiser la représentation HLM au sein de ces observatoires
<p>Accompagner les OLS dans la prise en main des outils et dispositifs existants (fonds friche, outils d'urbanisme...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Animer des webinaires thématiques d'information ▪ Réaliser et partager de la documentations / bonnes pratiques entre et avec les adhérents
<p>Communiquer sur les potentiels de changement d'usage (locaux tertiaires, fonciers de CHU, mutation de ZAE...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Animer des webinaires thématiques d'information ▪ Réaliser et partager de la documentations / bonnes pratiques avec les adhérents

B - Aider les OLS à se positionner sur des natures d'opération variées

<p>Accompagner les OLS dans le renforcement de leur capacité de prospection foncière</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préciser les besoins d'appui en matière foncière ▪ Réfléchir à la possibilité de disposer d'une ressource (expert) dédiée sur le sujet mis à disposition des organismes
<p>Valoriser les formations dédiées à la production (notamment les montages complexes) et à la prospection foncière</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identifier les formations liées ▪ Diffuser ces formations auprès des adhérents