

Ouvrir le champ des possibles afin de produire ensemble des logements sociaux à la hauteur des besoins du territoire occitan

Rapport de synthèse

20/10/2023

I. Des besoins territoriaux forts qui impliquent de renforcer l'offre de logements, particulièrement sur les zones de forte tension	3
I.1 - Un territoire globalement attractif	3
I.2 - Un niveau de vie médian relativement bas	3
I.3 - Une tension marquée sur certains territoires en particulier	4
I.4 - Un développement de l'offre depuis plusieurs années	5
I.5 - Un raisonnement par classes de tension pour mieux accompagner la production sur les territoires.....	6
II. Des freins multiples qui appellent des réponses partagées entre l'ensemble des acteurs	7
II.1 - Agir pour mieux cadrer la production de logement locatif social	9
a - Faire évoluer les regards sur le logement social	9
b - Améliorer le croisement des points de vue entre acteurs	10
II.2 - Aider à tenir les coûts de production et trouver des financements	11
a - Aider les OLS dans la construction de leur plan de financement.....	11
b - Sécuriser les coûts de production et les appels d'offres travaux lancés par les OLS	12
II.3 - Accompagner les OLS dans l'accès au foncier	13
a - Faciliter l'accès au foncier des OLS	13
b - Aider les OLS à se positionner sur des natures d'opération variées.....	14
III. Conclusion	14

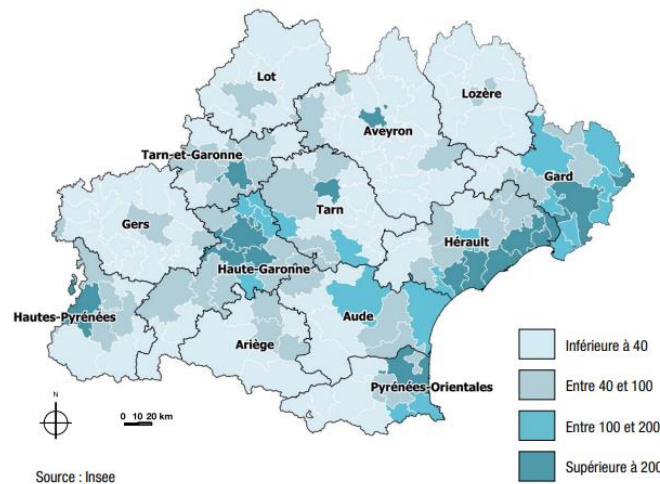
I. Des besoins territoriaux forts qui impliquent de renforcer l'offre de logements, particulièrement sur les zones de forte tension

I.1 - Un territoire globalement attractif

Depuis plusieurs années, la région Occitanie connaît une forte croissance démographique. Ses 6,1 millions d'habitants (en 2023) en font la cinquième Région de France en termes de population, avec une croissance qui reste marquée (de l'ordre de 1% par an, principalement portée par le solde migratoire).

Une des spécificités de la Région est une hétérogénéité assez forte entre des territoires plus ou moins peuplés et attractifs. L'essentiel de la population se situe dans les deux Métropoles de la Région (Toulouse – 800k hab. – et Montpellier – 500k hab.) et sur le littoral, qui sont également les points de destination de la population arrivante. A l'inverse, les départements des Pyrénées et du Massif central sont moins dynamiques.

Densité de population par EPCI en 2019



Extrait de « L'atlas du logement et des territoires », Banque des Territoires, édition 2021

Autre spécificité, quand on la compare aux moyennes nationales, la population en Occitanie est globalement plus âgée. Les habitants de 60 ans et plus représentent près de 30% de la population, contre 26% en moyenne nationale, tendance qui s'observe principalement dans les départements du Lot (38,3%), du Gers (35,5%), des Hautes-Pyrénées (34,8%), et de la Lozère (33%).

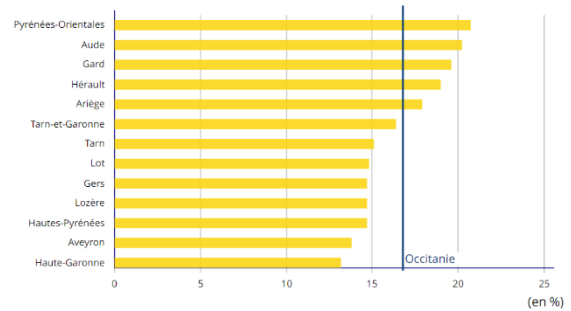
I.2 - Un niveau de vie médian relativement bas

La population de la Région se caractérise également par des revenus relativement faibles ; les habitants de tous les départements de la Région, à l'exception de la Haute-Garonne, ont un niveau de vie annuel médian inférieur à la moyenne nationale (20 980€ sur la Région contre 21 860€ à l'échelle nationale en 2019).

Les chiffres du chômage et du taux de pauvreté font apparaître là encore une situation à l'échelle de la Région plus défavorable qu'au plan national, du fait notamment de taux élevés sur les départements des Pyrénées-Orientales, de l'Aude, du Gard et de l'Hérault.

Taux de pauvreté en 2019

Source : INSEE



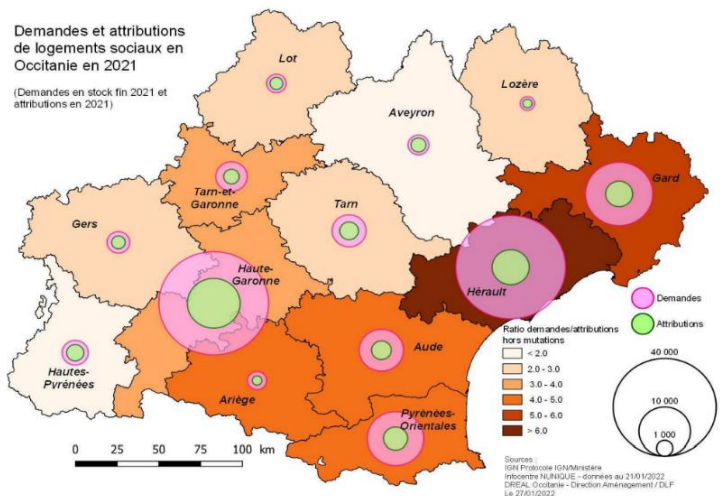
Le territoire est ainsi marqué par une répartition hétérogène de la dynamique économique et sociale, en lien avec le **caractère rural, littoral et urbain** de certains espaces et départements, induisant ainsi des besoins variés en termes de logements et de production.

Les niveaux de revenus contraignent les capacités de logement des ménages, et impliquent des effets d'éviction du marché du logement. C'est par exemple le cas de la Métropole de Montpellier, qui symbolise ce décalage entre une forte attractivité (+1,8% de croissance de population annuelle) et la présence de plus en plus marquée de ménages à revenus modestes (voire en situation de précarité).

I.3 - Une tension marquée sur certains territoires en particulier

La Région est historiquement peu dotée en logement social ; de l'ordre de 11% sur le territoire contre 17% à l'échelle nationale. La tension sur le parc de logements, et en particulier sur le parc de logement social, est forte mais s'exprime là encore sur des territoires très ciblés.

La tension de la demande a légèrement diminué sur la période récente, passant par exemple de 4,5 à 4,24 demandes pour une attribution entre 2020 et 2021, chiffre inférieur à la tension nationale (4,74). On note cependant que la tension de la demande est bien supérieure aux moyennes régionales et nationales pour les départements de l'Hérault et du Gard.



Comme sur d'autres régions, on observe également un décalage entre le type de logement demandé et les logements attribués. La demande cible pour 41% des logements de 1 ou 2 pièces, mais ce type de logements ne correspond qu'à 32% des logements attribués¹.

Le niveau des loyers du parc social est relativement élevé, de l'ordre de 5,8€ /m² en 2022 en moyenne ce qui positionne la Région Occitanie en 5^{ème} position des régions au loyer social le plus élevé. Ce niveau de loyer s'explique notamment par le fait que le parc de logement est assez récent. En comparaison, le loyer moyen pratiqué sur le parc privé s'élève à 8,6 €/m² en 2022, et varie logiquement selon les territoires (11,6 €/m² pour la Métropole de Toulouse, le littoral autour de 15 €/m² et les espaces ruraux autour de 6 €/m²).

¹ Ibid.

I.4 - Un développement de l'offre depuis plusieurs années

En 2021 et à l'échelle de la région Occitanie, le parc social représente 310 866 logements locatifs sociaux, représentant ainsi la **deuxième région française au parc social le plus important**. Entre 2020 et 2021, le parc locatif a augmenté de près de 2,5%.

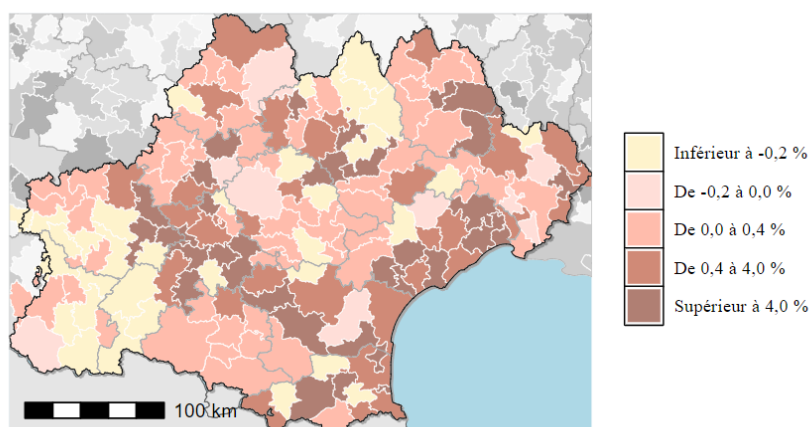
La forte croissance démographique observée sur le territoire induit un besoin de développer une offre de logement chaque année. Ainsi, **entre 2016 et 2021, 13,3% du parc a été mis en location²**, contre 7,6% à l'échelle de la France.

A l'échelle départementale :

- Le département de l'Hérault affiche une forte progression de son parc social, depuis 2020 (+4,2%). Cette croissance est principalement alimentée par la métropole de Montpellier (+5,6%), l'agglomération Hérault-Méditerranée (+4,6%) et l'agglomération du Pays de l'Or.
- L'offre de la Haute-Garonne (+2,7%) est principalement portée par la métropole de Toulouse (3/4 de l'offre du département), avec un parc social représentant 18,1% des résidences principales.
- Une progression de +1,8% constatée dans les Pyrénées-Orientales, avec 11,4% des résidences principales au sein du parc social ;
- Une progression plus modérée dans le Gard (+1,4% en un an), affichant ainsi 12,6% des résidences principales ;
- Le Gers et l'Aveyron affichent une stagnation du parc social depuis un an.

Évolution du nombre de logements sociaux par EPCI

entre 2021 et 2022



Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2022

Source : DREAL Occitanie

On note cependant qu'en Occitanie, **le parc social représente 11,4% des résidences principales**, contre 17,4% à échelle nationale, témoignant ainsi de la difficulté pour la région à rattraper son retard en termes de logements, face à la demande qui ne cesse d'accroître.

Effectivement, à la fin de l'année 2021, **107 500 ménages étaient en attente d'un logement social** sur la région, une progression de **+6% par rapport à 2020**. Une tendance qui s'accompagne néanmoins d'une croissance des attributions par rapport à 2020 (+11%).

² Rapport CRHH 2022 - Occitanie

L'effort porté par les opérateurs de logement social est pourtant significatif : le quart du parc social régional se compose de logements sociaux construits au cours des dix dernières années, contre 14% à l'échelle de la France. Le développement du parc récent est principalement situé sur le département de la Haute-Garonne (moyenne d'âge du parc de 26 ans, contre 32 ans pour la région).

I.5 - Un raisonnement par classes de tension pour mieux accompagner la production sur les territoires

Le dispositif d'aides à la production du FNAP suit la logique de rapprocher au maximum la demande et l'offre à produire, via la définition de classes de tension (de 1 pour les Métropoles à 4 pour les territoires les plus ruraux) qui flèche un niveau de subvention plus ou moins fort suivant la tension du marché notamment.

La délimitation des classes de tension a été mise à jour récemment, qui a conduit à **une augmentation du nombre de communes en zone de tension 1** (298 communes, +13%) et 2 (301 communes, +9%) par rapport à la première version de classement (2016).

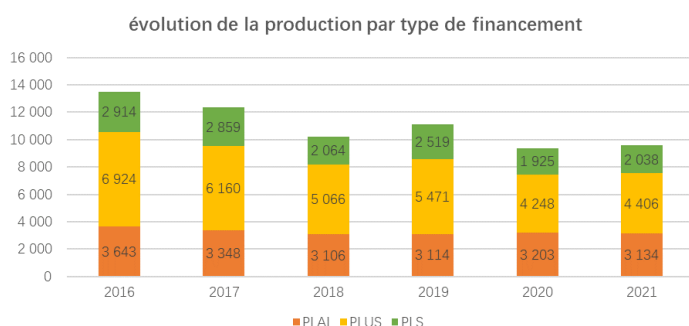
La Région, certains départements, EPCI et communes versent également des aides (directes ou indirectes via des apports de foncier ou garanties d'emprunt) pour permettre la production de logement social.

Malgré ces efforts, la production de logement sur le territoire occitan connaît une diminution de -23% depuis 2016³.

Conjointement, on constate un décalage entre l'offre et la demande de logements à destination des plus modestes. Effectivement, **le parc de logements PLAI représente 11% du parc social régional occitan**, soit 33 893 logements. Afin d'apporter une pertinence plus juste à la représentation des logements très sociaux dans le parc social, on associe les logements PLAI et HLMO, représentant ainsi 38% du parc social global.

Si les grandes métropoles et agglomérations du territoire affichent **des niveaux de production de logements à très bas loyer** (29% de PLAI dans la production sur Montpellier Méditerranée Métropole, 70% pour Nîmes Agglomération, 33% sur Toulouse Métropole...), le déséquilibre observé entre la part de logements très sociaux et la demande sous plafonds PLAI perdure. La demande d'un logement à très faible loyer est pourtant émise par 76% des demandeurs, en 2021.

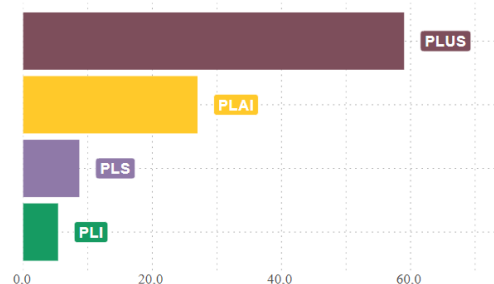
En 2021, **la production de PLAI représente un tiers des logements sociaux programmés (27%)** ; plus de la moitié est à destination de logements financés en PLUS (60%). En 2021, le financement PLS représentait 8,7% des logements financés (15% en 2019 et 10,5% en 2020)⁴. En 2021, le territoire faisait l'objet de plusieurs objectifs annuels en termes de production de logements sociaux :



Source : Traitement données DHUP, bilan des logements aidés

Répartition des mises en service intervenues en 2021 selon le financement initial

Unité : en %



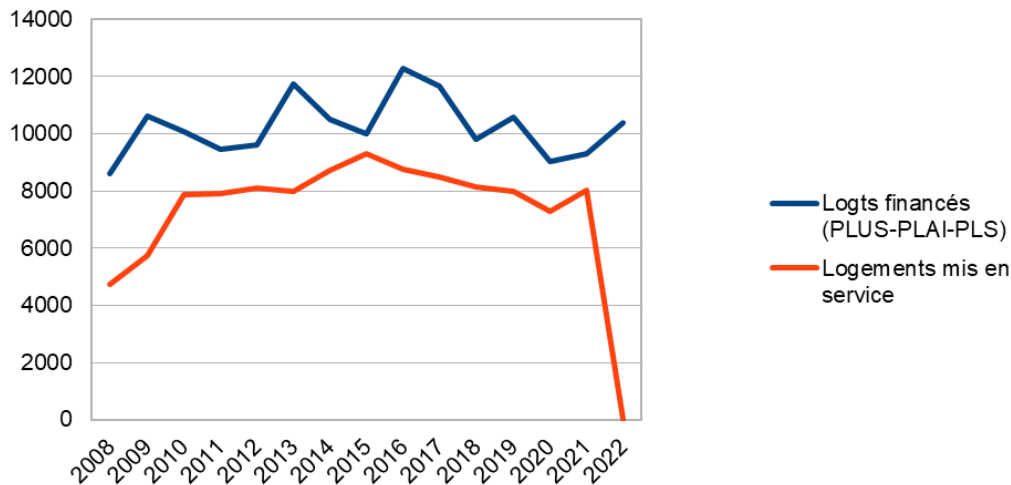
Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2022

Source : DREAL Occitanie

³ Eclairage régional Occitanie 2021, Fondation Abbé Pierre

⁴ Le parc locatif social en Occitanie au 1^{er} janvier 2022, *Loyers et financements* – Décembre 2022, DREAL Occitanie

**Logements agréés (hors ANRU) et mis en service de 2008 à 2022
(PLAI - PLUS - PLS)**



Source : DREAL, Bilan LLS 2022

II. Des freins multiples qui appellent des réponses partagées entre l'ensemble des acteurs

Depuis 2016, année qui marque la **baisse récente de la production à l'échelle de la Région**, le contexte dans lequel interviennent les OLS a été profondément modifié par des dispositions prises à l'échelle nationale :

- Des arbitrages nationaux rendus en 2017-2018 assez défavorables à la construction de logements sociaux et qui ont pesé sur la production des organismes depuis : évolution de la TVA, Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), etc.
- Une forte évolution du tissu des opérateurs depuis la loi ELAN avec :
 - Le **renforcement des groupes capitalistiques nationaux**, adossés à des structures financières importantes (Action Logement, BPCE...), qui ont les moyens d'engager des politiques de développement ambitieuses
 - Les organismes de type OPH qui sont **challengeés sur leur capacité à répondre aux enjeux de massification**, notamment par l'absence d'adossement à des groupes financiers.

S'y ajoute sur la période plus récente l'impact de la crise sanitaire.

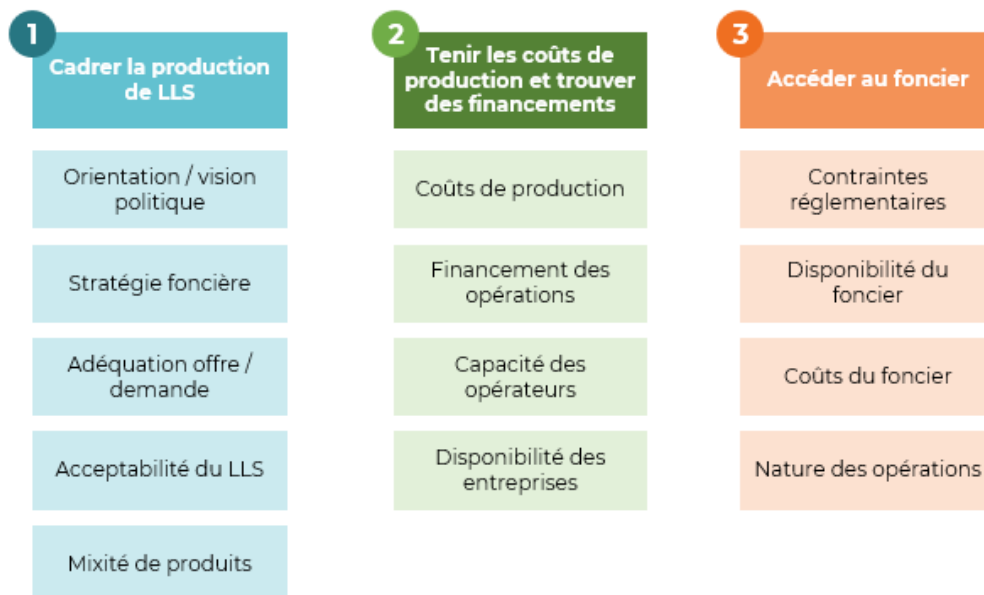
Début 2023, le paysage du logement social est marqué par plusieurs tendances majeures :

- De fortes incertitudes sur les principaux facteurs d'investissement des OLS qui pèsent lourdement sur leur modèle économique : prêts indexés sur le livret A, inflation et pénuries dans le secteur de la construction, RE2020...
- Des référentiels de production des logements challengés par plusieurs politiques publiques : Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Zéro Artificialisation Nette, logement inclusif, Stratégie Bas Carbone, etc. Ces opérations, plus complexes (taille, partenariat, programme, prestations...), nécessitent de mobiliser du temps et des moyens d'ingénierie.

- Les OLS sont également fortement attendus sur les enjeux énergétiques et le renouvellement de leur parc historique, ce qui va accaparer une partie de leurs capacités d'investissement et des équipes de maîtrise d'ouvrage.

Des propositions sont portées par l'USH à l'échelle nationale pour agir sur ces enjeux réglementaires, par exemple sur une évolution de la RLS et des taux de TVA, ou sur la mobilisation de financements complémentaires au droit commun.

Ces éléments de contexte national s'ajoutent à des freins identifiés au plan local. Ils peuvent être répartis en trois grandes catégories, qui correspondent à des natures de freins qui souvent se croisent :



Voici nos propositions pour y répondre et permettre de produire ensemble des logements sociaux à la hauteur des besoins du territoire occitan.

II.1 - Agir pour mieux cadrer la production de logement locatif social

a - Faire évoluer les regards sur le logement social

▪ *Les freins relevés par l'étude et/ou mis en avant par les acteurs interrogés*

La prise en compte des logements locatifs sociaux dans les politiques locales s'avère hétérogène selon les territoires. Cette disparité s'observe à travers les aides locales variant selon les territoires, mais également selon le manque de volonté de la part de certaines communes d'impulser ou de mettre en œuvre des projets de logements locatifs sociaux. **Ainsi, la vision politique sur les dynamiques de production varie selon les territoires.**

Les obligations réglementaires nuisent également à la vision portée sur le logement social par les acteurs et élus : attributions, obligation de production limitée ou restrictive sur certains territoires. Effectivement, cela peut se traduire par la diminution des marges de manœuvre des élus locaux quant aux nouvelles attributions de logements sociaux, en lien avec les évolutions réglementaires. On note également que les organismes de logement social sont aujourd'hui le plus souvent mis en concurrence par les aménageurs, face à des promoteurs compétitifs.

Dans le même temps et en dépit d'effort de communication importants déployés par le monde HLM, le secteur souffre d'une **représentation peu valorisante aux yeux du grand public**, nuisant à l'acceptation de nouveaux projets, par les riverains, pouvant engendrer contentieux et recours freinant voire bloquant les opérations de construction.

A cela s'ajoute le manque de portage politique du logement locatif social, induisant une faible représentation auprès du public.

▪ *Quelques leviers à court termes que nous souhaitons porter, ou auxquels nous désirons contribuer avec nos partenaires*

<p>Renforcer les actions de communication auprès du grand public</p>	<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
<p>Renforcer les actions de sensibilisation des élus aux enjeux du LLS</p>	<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
<p>Améliorer la compréhension des promoteurs, producteurs de logements pour le compte des OLS, des enjeux du logement social</p>	<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

▪ **Les freins relevés par l'étude et/ou mis en avant par les acteurs interrogés**

Sur la Région, on note **une absence de stratégie foncière** sur certains territoires et conjointement, une baisse progressive du nombre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Sur le territoire de Toulouse Métropole par exemple, le nombre de logements sociaux produits dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble est en diminution. Sur la Métropole de Montpellier, on observe un jeu d'acteurs complexe pour le logement social, avec une concurrence forte entre les acteurs public et privés dans un contexte d'accès au foncier compliqué.

Souvent, on peut noter une absence d'obligation de production de LLS sur des secteurs propices du fait de cessions de fonciers publics n'imposant ou ne cadrant pas la production de LLS.

Dans le même temps, on observe un décalage entre les besoins identifiés par les collectivités et les produits proposés par les opérateurs, par exemple sur du logement spécifique. La difficulté à équilibrer les opérations plaide pour une augmentation de la part de PLS dans les opérations, mais ce produit qui cible des ménages de la classe moyenne ne répond que partiellement aux enjeux de peuplement et n'est à ce titre pas porté sur certains territoires. L'annonce d'un prêt PLAI bonifié va dans ce sens en visant l'amélioration des équilibres d'opération tout en ciblant des ménages modestes.

On note également le fait qu'un faible nombre d'opérateurs sont mobilisés sur des petites opérations ou des opérations en acquisition-amélioration (dont le nombre est en hausse sur 2022 par rapport aux années précédentes), qui peuvent s'avérer plus complexes et coûteuses et sont de fait plus difficiles à porter pour les OLS (techniquement et financièrement).

▪ **Quelques leviers à court termes que nous souhaitons porter, ou auxquels nous désirons contribuer avec nos partenaires**

<p>Partager les points de vue sur les freins en matière de production de LLS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communiquer sur l'étude réalisée (tables rondes, échanges avec les acteurs du territoire)
<p>Animer une réflexion sur la convergence entre production de logements et ZAN</p>	<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)
<p>Accompagner les collectivités / EPCI à mieux cadrer la programmation de logements dans leurs documents de planification</p>	<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.2 - Aider à tenir les coûts de production et trouver des financements

a - Aider les OLS dans la construction de leur plan de financement

▪ **Les freins relevés par l'étude et/ou mis en avant par les acteurs interrogés**

Les données publiées par la Caisse des Dépôts laissent apparaître une baisse de la part d'emprunt pour financer les opérations (sur 2022, la BDT observe -15% de moins en montant de prêt par rapport à une année normale malgré une hausse des coûts d'opération). Pour compenser, les OLS qui le peuvent haussent les fonds propres qu'ils investissent dans les opérations (ex. Aveyron Habitat est passé de 15 à 25% de fonds propres investis sur ses opérations).

La baisse de la part d'emprunt dans le financement global des opérations est mécanique, en raison du décalage entre une forte hausse des coûts de production et une progression moindre des loyers (l'ICC augmente plus vite que l'IRL), qui limite la possibilité de tolérer des annuités d'emprunt trop importantes.

Parmi les subventions mobilisables, les aides à la pierre de l'Etat et l'aide forfaitaire de la Région concernent l'ensemble des opérations. La majorité des collectivités versent également des aides sur fonds propres, mais ce chaînage des aides et subventions est manquant sur certains territoires. Les financements d'Action Logement en 2022 intégraient des financements spécifiques pour la dernière année (PIV). Les aides à la production sur 2023 sont revenues sur des financements plus classiques.

S'agissant des possibilités de prêt, la Banque des Territoires et Action Logement Service notamment ont diversifié leurs offres à destination des opérateurs (nouveaux prêts, allongement de la durée d'emprunt sous conditions). Pour autant, la garantie de certains emprunts par les collectivités / EPCI n'est pas toujours possibles sur certains territoires.

L'intervention croissante dans l'existant implique également des coûts d'opération plus élevés que dans le neuf, sans qu'une hausse des aides proportionnelle y soit forcément associée dans les plans de financement.

De même, les organismes de logement social se retrouvent dans des situations complexes financièrement lorsqu'ils ont beaucoup investi en parallèle d'une fragilisation de leur modèle économique (ANRU, maintien à niveau du patrimoine), et devront investir massivement pour la rénovation énergétique sur les prochaines années.

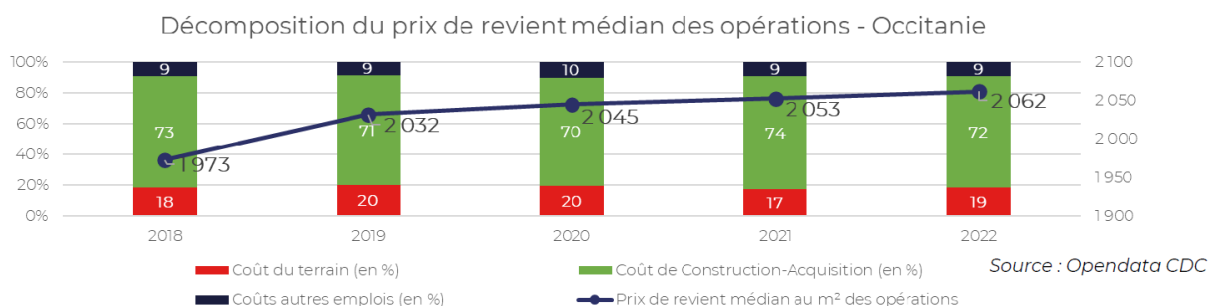
▪ **Quelques leviers à court termes que nous souhaitons porter, ou auxquels nous désirons contribuer avec nos partenaires**

<p>Porter les propositions d'évolution des réglementations à l'échelon national (TVA, RLS, etc.)</p>	<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
<p>Informers les OLS et les collectivités / EPCI aux dispositifs de financement disponibles</p>	<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
<p>Valoriser les formations dédiées à la production (notamment les montages complexes) et aux financements</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identifier les formations les plus pertinentes en la matière, et les diffuser auprès des adhérents

b - Sécuriser les coûts de production et les appels d'offres travaux lancés par les OLS

▪ **Les freins relevés par l'étude et/ou mis en avant par les acteurs interrogés**

Le prix de revient médian au m² (tout type d'opération confondu) est en hausse continue sur les cinq dernières années selon les données de la CDC. Ces chiffres sont à remettre dans un contexte de très forte hausse des coûts des matières premières et de la construction sur les derniers mois, qui s'observe au plan national et dont témoigne l'évolution de l'Indice des Coûts de Construction (ICC).



Les organismes de logement social sont dans le même temps confrontés à une hausse significative des coûts du foncier, du fait notamment d'une raréfaction des fonciers facilement mutables dans les territoires urbains.

Le tissu des entreprises de la construction est peu dense sur certains territoires (sur certains corps d'état, par exemple la couverture, les entreprises connaissent des difficultés de recrutement), et/ou avec des entreprises qui sont peu organisées face aux spécificités des marchés publics.

▪ **Quelques leviers à court termes que nous souhaitons porter, ou auxquels nous désirons contribuer avec nos partenaires**

Structurer un tissu de fournisseurs et entreprises du bâtiment en capacité de se mobiliser sur les AO avec des conditions maîtrisées

- 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

- 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)

II.3 - Accompagner les OLS dans l'accès au foncier

a - Faciliter l'accès au foncier des OLS

▪ **Les freins relevés par l'étude et/ou mis en avant par les acteurs interrogés**

Certains territoires de la Région présentent des **problématiques de constructibilité, liées à des réglementations et contraintes territoriales particulières d'exposition au risque**, limitant les potentiels de production de logements sociaux (par exemple des risques d'inondation sur l'agglomération de Perpignan, PLH strict).

Le manque d'harmonisation et de croisement entre les stratégies mises en place au sein des politiques publiques territoriales nuit également à la production (objectifs de production peu corrélés avec les réels moyens du territoire, enjeux de sobriété foncière sur les années à venir avec l'entrée en vigueur du ZAN).

On note également une moindre mobilisation des collectivités et des opérateurs quant à la mise en place de réserves foncières sur certains espaces diffus, ou dans des secteurs de « recyclage urbain », notamment liée aux montants de charges foncières plus conséquents.

▪ **Quelques leviers à court termes que nous souhaitons porter, ou auxquels nous désirons contribuer avec nos partenaires**

<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

▪ **Les freins relevés par l'étude et/ou mis en avant par les acteurs interrogés**

A l'échelle du territoire occitan, comme c'est le cas sur l'ensemble des territoires au marché tendu au plan national, on observe une concurrence entre les opérateurs de logement social et privés. Le plus souvent, cette concurrence est à l'avantage des promoteurs privés, qui disposent de moyens de prospection foncière poussés et de marges de manœuvre financières plus importantes.

La logique d'exploitant de logements sociaux des OLS les contraint à privilégier des tailles et natures d'opérations relativement figées, avec des effets de seuil minimum d'engagement. Cela peut nuire à la capacité de saisir certaines opportunités foncières, dans le cadre de DIA par exemple. A cela s'ajoute l'augmentation du nombre d'opération dans le diffus et en acquisition-amélioration, induisant des coûts de travaux préalables élevés, et dont la réalité des coûts d'une manière générale est plus complexe à stabiliser.

L'absence de valeurs foncières de référence sur le territoire, afin de cadrer et maîtriser l'évolution des prix du foncier, peut également constituer un frein pour les opérateurs dans leurs négociations avec les propriétaires fonciers.

▪ **Quelques leviers à court termes que nous souhaitons porter, ou auxquels nous désirons contribuer avec nos partenaires**

<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

III. Conclusion

Forts de ces réflexions, les organismes HLM occitans ont pour ambition de relever les défis qui sont les leurs pour répondre aux besoins des territoires. Conscients plus que jamais de la nécessité de construire des solutions partenariales pour relever ces défis, l'objectif est dorénavant de poursuivre et renforcer cette dynamique partenariale à l'échelle locale, régionale, à travers la mise en œuvre de ces 16 orientations, mais également participer de manière active aux réflexions nationales.

C'est donc dans cet esprit, que le mouvement HLM occitan, sous l'animation d'Habitat Social pour l'Occitanie, construira dans les prochains mois une partie des conditions permettant de répondre aux enjeux logement de la Région Occitane.