

A photograph of a wooden building under construction, showing the structural frame of vertical posts and horizontal beams. In the foreground, there is a green rose bush with several pink and purple flowers. The background is a clear blue sky.

CRISE DU LOGEMENT : LA RÉGION RENFORCE SON SOUTIEN AVEC L'ACTE II DE SON PLAN HABITAT DURABLE

ASSEMBLÉE PLÉNIÈRE

JEUDI 19 DÉCEMBRE 2024



LE MOT DE CAROLE DELGA

72% des Français placent aujourd'hui la question du logement parmi leurs principales préoccupations, au même titre que la santé ou l'éducation. L'inflation persistante, la pénurie de l'offre et le désengagement croissant de l'État pèsent sur la vie quotidienne et le pouvoir d'achat de nos concitoyens, en premier lieu les plus précaires. Ce droit fondamental au logement se trouve aujourd'hui menacé, notre pays comptant plus de 4 millions de personnes mal-logées. Un constat qui doit nous alerter et nous mobiliser.

C'est le cas ici, en Occitanie, où j'ai souhaité que la Région intervienne, en dehors de ses compétences, sur la question du logement pour apporter des solutions à ce sujet prioritaire pour nos concitoyens. Nous sommes la seule Région à faire de l'habitat durable l'une des grandes causes de notre action publique. Avec des résultats déjà visibles et tangibles : depuis 2016, plus de 220M€ mobilisés pour rénover 30 000 logements et en construire 46 000 à vocation sociale. C'est un vrai choix politique dans une région qui connaît la plus forte croissance démographique de l'hexagone.

En 2023, notre grand Plan pour l'Habitat Durable de 150 M€, démarche unique en France, est venu confirmer et renforcer cet engagement. A l'occasion de l'assemblée plénière de décembre 2024, nous présentons et votons l'Acte II de ce plan, nourri des concertations et des recommandations de l'ensemble des professionnels, associations et acteurs du logement et de la construction. 50M€ supplémentaires jusqu'en 2028 seront mobilisés.

Autant de réponses que nous apportons à l'urgence exprimée par nos habitants mais également par tout un secteur du BTP aujourd'hui en souffrance. Autant de solutions que nous mettons en place pour garantir à tous le droit de vivre dans la dignité tout en investissant pour l'avenir et le climat.



[REPÈRES]

LA POLITIQUE DE LA RÉGION OCCITANIE EN FAVEUR DU LOGEMENT :

- ▶ Au total, à travers l'Acte I et II de son Plan Habitat Durable, **200 M€ seront mobilisés par la Région Occitanie et ses partenaires en faveur du logement et de l'habitat** ;
- ▶ La Région Occitanie est celle qui investit le plus sur la construction et la rénovation énergétique des logements sociaux : **depuis 2016, plus de 220 M€ mobilisés (comprenant des Fonds Européens) notamment pour rénover 30 000 logements et en construire 46 000 à vocation sociale** ;
- ▶ Depuis 2016, **la Région a permis à plus de 6 000 logements sociaux étudiants d'être réhabilités, grâce à plus de 11 M€** ;
- ▶ **Déjà 700 stagiaires ou bénéficiaires du Revenu Écologique Jeunes (REJ) formés aux métiers verts de l'habitat durable.**

Objectifs du Plan Habitat Durable :

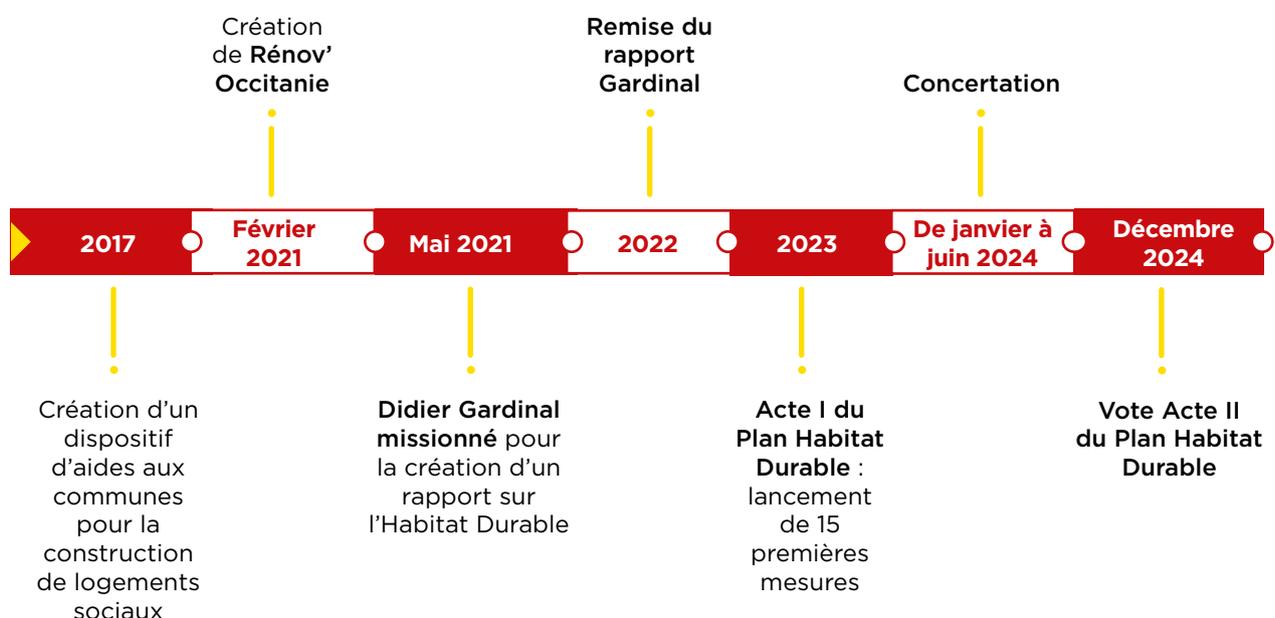
- ▶ **350 bâtiments publics réhabilités d'ici 3 ans** ;
- ▶ **30 000 logements supplémentaires construits ou rénovés d'ici 2028.**

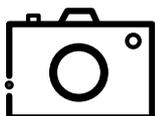
UN SOUTIEN AU LOGEMENT ET À L'HABITAT AMPLIFIÉ, FACE À UNE CRISE AGGRAVÉE

Le logement se trouve aujourd'hui au centre de toutes les crises, à la fois sociale, environnementale et économique. Construction de logements qui ralentit, hausse du nombre de demandeurs de logements sociaux (en France, 2,7 millions de ménages en attente d'un HLM, soit 100 000 de plus qu'en 2023) défaillances d'entreprises et menaces sur l'emploi... **Dans le même temps, le logement occupe dans le pouvoir d'achat des habitants, une part toujours plus importante, aujourd'hui établie à 26,7 % de leurs revenus** (contre 18% il y a 20 ans), **aggravée par les dépenses énergétiques liées au logement**. Face à ce constat, et malgré un désengagement croissant de l'Etat, la Région Occitanie a fait le choix d'agir, en dehors de ses compétences, comme elle le fait déjà dans le domaine de la santé, afin de répondre à l'urgence, à court, moyen et long terme.

Pour cela, **elle se mobilise à travers un Plan Habitat Durable de 200 M€ jusqu'en 2028**, comprenant deux actes. Ce plan, inédit, permettra **d'accroître l'offre de logements sociaux, d'œuvrer pour un rééquilibrage territorial, et d'apporter de l'ingénierie aux communes**. Il incite à l'emploi de nouveaux matériaux dans la construction, en veillant au développement d'une architecture de qualité. Il développe l'offre de formations dédiées à l'habitat durable. L'objectif principal étant de construire des logements dignes, adaptés et beaux pour « bien-vivre » en Occitanie. Après les 15 mesures de son Acte I adoptées il y a un an, la Région Occitanie présente les 10 nouvelles mesures de son Acte II.

Au vu du contexte budgétaire, la Région se concentrera en priorité sur les logements sociaux, étudiants et communaux.





UN AN APRÈS, QUEL BILAN POUR L'ACTE I ?

Lancé il y a tout juste un an, l'Acte I du Plan Habitat Durable (liste des 15 premières mesures en annexe) avait pour objectif de relever deux défis majeurs :

- **Soutenir, dans un moment de crise, l'offre de logement**, notamment en apportant aux communes rurales, villes et villages d'équilibre, un accompagnement sur mesure ;
- **Enrayer l'augmentation de passoires thermiques sur le territoire** en investissant dans la rénovation énergétique des logements collectifs, tout en développant la formation aux métiers verts de l'habitat durable et en soutenant les filières d'avenir des éco matériaux.

Des résultats déjà là :

- **66 M€** engagés en 2024 ;
- Depuis 2016, **30 000 logements rénovés** dont :
 - ▶ 5 800 logements sociaux rénovés,
 - ▶ 8 500 logements individuels rénovés énergétiquement, permettant plus de 60% de gains énergétique en moyenne,
 - ▶ Près de 13 000 logements de copropriété en projet de rénovation.
- **Déjà 700 stagiaires ou bénéficiaires du Revenu Écologique Jeunes (REJ)**, formés aux métiers verts de l'habitat durable.



45

**ÉVÈNEMENTS ET RENCONTRES
DANS TOUTE L'OCCITANIE**



**PLUS DE
2 500**

**PARTICIPANTS À LA
CONCERTATION**



80

**PARTENAIRES
MOBILISÉS**

ZOOM SUR...

UNE GRANDE CONCERTATION POUR CONSTRUIRE L'ACTE II DU PLAN HABITAT DURABLE

De janvier à juin 2024, la Région a réalisé une grande concertation pour faire connaître le premier Acte du Plan Habitat Durable et en construire l'Acte II avec les bénéficiaires et acteurs concernés. A travers des réunions de travail thématiques, des visites de terrain, des webinaires et des événements ouverts au grand public, et animés par la vice-présidente régionale, Agnès Langevine, la Région a ainsi recueilli l'avis :

- ▶ **Des instances régionales de concertation** : CESER, Parlement de la montagne et de la mer, Conseil régional des jeunes, Assemblée des Territoires et COP régionale ;
- ▶ **Des professionnels et associations de la construction, du logement et de l'habitat durable** comme Envirobat, la Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire ou Virgocoop ;
- ▶ **Des citoyens**, à travers différents événements.

Tous les apports et résultats de cette grande concertation sont consultables sur la plateforme « La Région Citoyenne » : <https://jeparticipe.laregioncitoyenne.fr/project/plan-habitat-durable/presentation/decouvrez-tous-les-evenements-et-concertations-du-plan-habitat-durable-en-region-occitanie>

ACTE II : 50 M€ POUR 10

Plusieurs propositions ont été émises durant la grande concertation du premier semestre 2024 (voir encadré page 7). **En lien avec les acteurs et les bénéficiaires, la Région Occitanie a ensuite mené un travail d'analyse pour prioriser la mise en œuvre des mesures, au regard de leur pertinence et de leur effet structurant pour le territoire.** Une soixantaine de propositions ont été travaillées techniquement avec les partenaires (dont la Chambre régionale de l'Economie sociale et solidaire, la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment, Energie Solidaire, l'Habitat Social d'Occitanie, l'Interprofession de la filière Forêt-Bois et l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie). **Ce travail a abouti aux nouvelles mesures présentées ci-après. Elles seront soumises au vote de l'Assemblée Plénière, le 19 décembre, pour une mise en œuvre dès le 1^{er} janvier 2025. 50 M€ supplémentaires seront mobilisés par la Région et ses partenaires pour mettre en œuvre cet Acte II du Plan Habitat Durable.**

1. Amplifier la rénovation des immeubles en copropriété et des logements sociaux

La Région souhaite accélérer le rythme de rénovation des logements collectifs en agissant sur plusieurs leviers. Via son dispositif Rénov Occitanie, recentré uniquement sur la rénovation de copropriétés ; en soutenant la réhabilitation énergétique des logements sociaux ; en facilitant l'émergence de projets massifs de réhabilitation mobilisant les filières régionales de préfabrication bois. Une expérimentation sera par ailleurs menée sur 3 ans afin de rénover des logements pour ensuite les louer aux saisonniers ou jeunes, publics souvent confrontés au mal-logement.

4. Répondre aux besoins des villages et des quartiers prioritaires de la ville en accompagnant l'émergence de nouveaux modes d'habitation

L'objectif est de créer des logements adaptés à tous et à tous les environnements, tout en tenant compte des changements induits par le réchauffement climatique sur l'habitat. Pour cela, la Région engage une série d'actions via notamment l'expérimentation d'habitats réversibles (mobile, déplaçable ou démontable) ou légers dans les zones tendues ou exposées à des risques climatiques, ou l'installation de systèmes performants pour économiser l'eau ou anticiper les effets des canicules. Elle mobilise par ailleurs des financements européens pour la construction et la rénovation de bâtiments en matériaux bio et géosourcés, 100% Occitans.

2. Aider les ménages à accéder à des logements de qualité, à loyer modéré, ou à devenir propriétaires de leur logement, à des prix inférieurs au marché

Afin de rendre le logement accessible à tous, la Région Occitanie s'engage, et deviendra la première en France, à garantir les emprunts des foncières citoyennes et solidaires. L'objectif : freiner la spéculation foncière et permettre aux familles modestes d'accéder à des logements dignes, à moindre frais. Dès 2025, ces opérations pourront bénéficier à plus de 300 familles et plus de 1000 habitants.

5. Accompagner l'émergence et l'attractivité de nouveaux « métiers verts »

La Région souhaite accompagner la dynamique amorcée par l'habitat durable pour développer de nouveaux métiers d'avenir, allant de la rénovation des logements aux services de proximité ou de lien social. C'est ainsi que l'Occitanie va devenir la première Région à s'engager sur l'émergence des nouveaux métiers de la conciergerie. Elle assure en parallèle la montée en compétence des artisans dans le cadre de la rénovation du patrimoine bâti des communes rurales, privilégiant ainsi une main d'œuvre et un savoir-faire local.

3. Accompagner l'émergence et la création d'habitats partagés pour toutes les générations

En favorisant le développement de nouvelles formes de penser l'habitat via des formations ou événements à destination des acteurs locaux de l'habitat. Une plateforme collaborative regroupant l'ensemble des professionnels régionaux du secteur sera également créée ainsi qu'un guichet unique à destination des porteurs de projets.



PLAN HABITAT DURABLE :

200 M€

JUSQU'EN 2028

NOUVELLES MESURES

6. Encourager la remise de biens privés sur le marché de la location, en se portant garant auprès des propriétaires, via les Agences Immobilières à Vocation Sociale, notamment sur des zones en tension ;

7. Promouvoir le bois des forêts d'Occitanie pour les travaux de construction et de rénovation, tout en veillant au renouvellement des massifs, notamment via l'utilisation plus importante de bois local dans les projets portés par les collectivités et en favorisant les circuits de proximité ;

8. Encourager le recyclage des matériaux pour construire et rénover de manière plus économique et durable

S'appuyer sur les réseaux d'achats publics pour diffuser les bonnes pratiques de réemploi ; déployer un guichet unique de l'économie circulaire, de la construction et de l'aménagement d'Occitanie ; soutenir les plateformes de réemploi de matériaux ;

9. Transformer et embellir nos lieux de vie

En animant un nouveau modèle d'habitat en Occitanie dans les quartiers prioritaires de la ville, les villes et les villages, à travers des espaces de rencontres, des services de proximité et des ateliers. Des actions de formation sur les nouvelles formes d'urbanisme, axées par exemple sur la végétalisation ou les îlots de fraîcheur urbains, seront déployés sur l'ensemble du territoire. Un accompagnement sera également proposé aux aménageurs et constructeurs publics et privés pour faciliter leur transition ;

10. Exploiter les bâtiments appartenant à la Région en les utilisant pour conduire des programmes d'économies d'énergie, de renforcement de l'accessibilité des bâtiments et de production d'énergies renouvelables

Un appel à manifestations d'intérêts sera notamment lancé afin de d'expérimenter la mise en œuvre d'un projet d'EnR citoyen sur plusieurs bâtiments régionaux (lauréats connus au 2nd semestre 2025).

LA FORMATION :

UN ENJEU CLÉ DANS LA TRANSFORMATION DU BÂTIMENT

Les métiers du bâtiment, du gros œuvre et des travaux publics connaissent depuis plusieurs années des tensions de recrutement importantes. C'est pourquoi **la Région Occitanie mobilise chaque année près de 14 M€ dans les formations du BTP**, permettant à 1500 stagiaires d'obtenir une compétence reconnue. En 2024, dans le cadre de sa politique en faveur de l'apprentissage, **la Région a également soutenu 73 formations dans le secteur du BTP.**

En parallèle de très nombreux évènements sont organisés particulièrement en direction des jeunes : IdMétiers, TAF, Maison de l'Oriente. La plateforme (<https://www.meformerenregion.fr/>) permet d'accéder rapidement à de nombreuses informations pour choisir la formation adéquate. La Région est aussi impliquée dans les **4 Campus des Métiers et des Qualifications implantés en Occitanie** ainsi que dans les près de **50 lycées et 21 CFA dédiés aux métiers du bâtiment.**

Pour accompagner les jeunes vers les métiers de l'écoconstruction, **la Région a notamment mis en place un revenu écologique Jeunes (REJ)** qui a déjà permis à 2 200 jeunes en formation ou en création d'entreprises d'être aidés financièrement (jusqu'à 1 000€ par mois). Elle a aussi participé à la création des **11 écoles ETRE ayant formé 660 jeunes, sortis du système scolaire**, aux métiers de la transformation écologique. **Une 12^{ème} école devrait ouvrir ses portes en 2025, dans le Tarn-et-Garonne.**