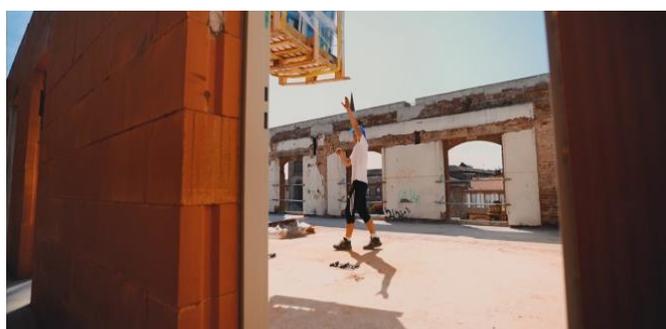


RELANCE, ECONOMIE & TERRITOIRE

Logement social en Occitanie : nos engagements 2030

pour l'emploi, la cohésion sociale et la transformation écologique

Les organismes d'un secteur qui investit 1.5 milliard d'euros et génère chaque année 40 000 emplois sur le territoire régional relèvent les défis de l'avenir et s'engagent pour une dynamique de relance durable.



Sommaire

« Le logement social est un moteur de l'économie régionale » p3

Edito - Michel Calvo & Jean-Michel Fabre

- Les chiffres-clés 2021 du logement social en Occitanie p4
- Les défis RSE des organismes du logement social (OLS) p6
- Nos engagements 2030 pour le logement social en Occitanie p7

Les OLS pleinement engagés dans la relance p8

Acteurs de la dynamique économique des territoires et générateurs d'emplois durables

- Verbatim Frédéric Carré, président de la FFB Occitanie p11
« Mobilisés, ensemble, pour préparer l'avenir en Occitanie »
- Verbatim Pascale Deffayet, Ordre des architectes d'Occitanie p11
Un dialogue fructueux, source de créativité et d'innovation

Les OLS, acteurs de la cohésion sociale p12

Pour l'insertion professionnelle, l'amélioration du pouvoir d'achat et l'accession sociale à la propriété

- Verbatim Nadège Carrel, directrice générale de la Mission Locale de Haute-Garonne
« Ouvrir le champ des possibles aux jeunes » p12

Les OLS, acteurs de la transformation écologique p16

En première ligne pour un bâtiment durable et une Région à énergie positive

Contact presse : Mathilde Lise
m.lise@attila.agency – 06 26 26 52 68

Réalisation du dossier

Contenus : LSC - Luc Sennour Communication & USH Occitanie m&p / Occitanie Méditerranée Habitat

Visuels : La Cité Jardins (couverture, p4 et p5), Erilia (couverture et p8), Promologis (p10), Altéal (page 10), ACM Habitat (p10, p17), Groupe des Chalets/Lydie Lecarpentier (p13, p16, p17), Hérault Habitat (p15), OPH 09 (p18).

LE LOGEMENT SOCIAL EST UN MOTEUR DE L'ECONOMIE REGIONALE

Par Michel Calvo et Jean-Michel Fabre,

Président d'Habitat social en Occitanie, Président d'Occitanie Méditerranée Habitat
Vice-président d'Habitat social en Occitanie, Président de l'USH Occitanie m&p

« Le logement social, on le sait, est essentiel à l'équilibre de nos territoires et de notre société, en ce qu'il favorise la mixité sociale et réduit les inégalités. Loger les ménages aux ressources les plus modestes, apporter de la stabilité à ceux qui souffrent de précarité, développer des offres adaptées aussi bien à des familles monoparentales qu'à des étudiants, retraités ou couples qui démarrent leur vie active... sont au cœur des missions de nos organismes.



Mais il est un effet de la construction de logements sociaux qui est bien moins connu : celui de son importance capitale pour l'économie et pour l'emploi. En Occitanie, ce sont ainsi 1,514 milliard d'euros qui sont investis chaque année par nos organismes dans l'économie régionale. Dans certains départements, notre secteur est souvent le premier pourvoyeur d'activité, la première des forces économiques.

En Occitanie, 4000 emplois directs et jusqu'à 40 000 induits

En premier lieu, les bailleurs sociaux, en étant présents dans plus du tiers des communes de notre région, constituent un employeur majeur. Ils réunissent non moins de 4000 salariés, qui agissent au quotidien pour construire, entretenir et améliorer un parc de 300 000 logements locatifs, et apporter des services à 690 000 locataires, par une gestion de proximité régulièrement évaluée et améliorée.

Et l'impact positif du logement social s'étend bien au-delà de ce « premier cercle » : on estime que chaque année, 35 000 à 40 000 emplois sont induits par la construction et la réhabilitation du parc HLM en Occitanie. Il est, en la matière, une donnée très parlante : construire un logement c'est générer 2 emplois durant toute la durée d'un chantier. En construisant ou rénovant un total d'environ 15 000 logements sociaux par an en Occitanie, nos organismes favorisent une dynamique positive dans le secteur du BTP : ils maintiennent et créent sur le territoire régional plusieurs dizaines de milliers d'emplois non délocalisables. Et ce, y compris lorsque les temps se font plus difficiles : tout au long de la crise sanitaire, les bailleurs sociaux, en tant que donneurs d'ordre ou maîtres d'ouvrage, ont su maintenir le cap, jouant ainsi un rôle d'amortisseur social salutaire. »

Les chiffres-clés 2021 du logement social en Occitanie

51 organismes de logement social (OLS)

299 654 logements sociaux, dans 1600 communes

690 000 personnes vivent dans le parc locatif social, soit 11,5% de la population régionale

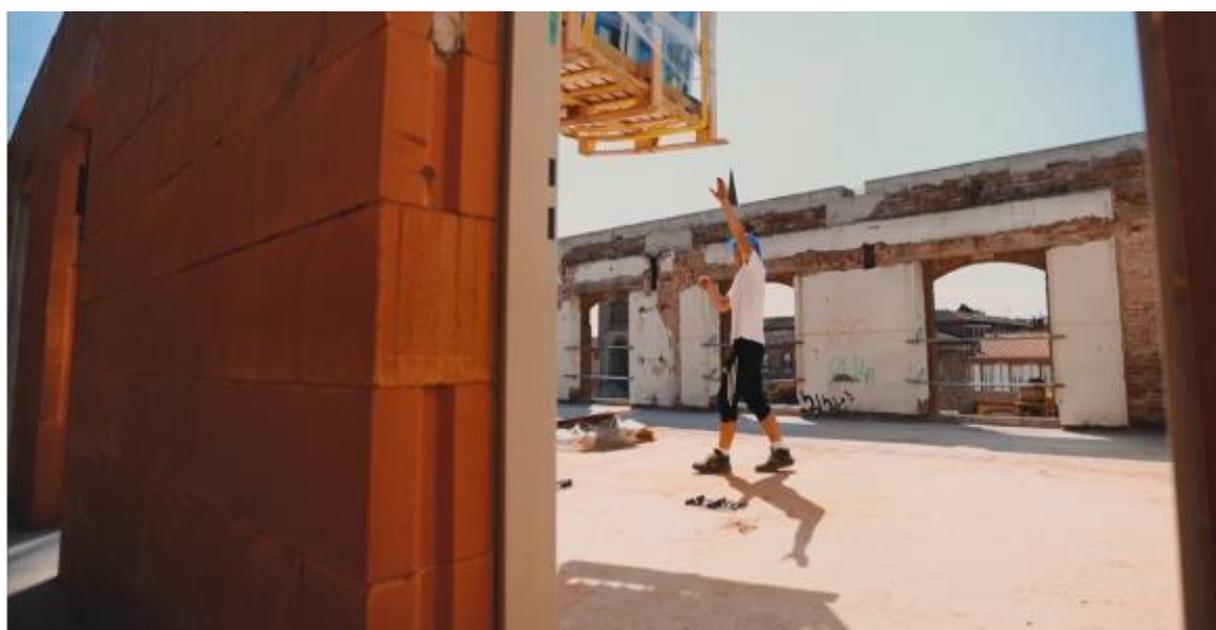
51/1000 le nombre de logements sociaux pour 1000 habitants

10 044 nouveaux logements sociaux financés en 2020

29 316 bénéficiaires d'attribution de logements en 2020

1,5 milliard € investis chaque année dans l'économie régionale

44 000 emplois directs ou induits



Edito - Michel Calvo & Jean-Michel Fabre - suite

Le logement social doit s'inscrire au cœur des défis de la décennie

« Alors que le chef de l'Etat vient le 12 octobre dernier de dévoiler le plan France 2030, on ne peut que déplorer l'absence du logement dans les rangs des secteurs concernés, dits « d'avenir ». **Or, se loger constitue bien une priorité première pour tous les salariés qui participent à la compétitivité économique de notre pays.** Le logement est un socle primordial, qui fait aujourd'hui défaut à nombre de nos concitoyens, mais il demeure dans l'angle mort de ce plan.

Or, nos organismes sont, par leurs missions mêmes, au cœur du triple défi énoncé par le président de la République : **climatique, démographique et de réduction des inégalités**. En effet, nous œuvrons à la rénovation énergétique de manière massive, pour permettre à notre territoire d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050. Face à l'accroissement de population et à son vieillissement, nous apportons des solutions de logement adaptées. Quant à la réduction des inégalités, elle est constitutive de notre raison d'être : le logement social est le patrimoine de ceux qui n'en ont pas.

Plus largement, les défis de responsabilité sociétale et environnementale (RSE) auxquels sont confrontés les bailleurs sociaux réunis au sein d'Habitat social en Occitanie, et qu'ils ont d'ores et déjà relevés aux côtés des collectivités, sont au nombre de 6 :

- **UN LOGEMENT ACCESSIBLE POUR TOUS**
- **LA PRESERVATION D'EMPLOIS NON DELOCALISABLES SUR LE TERRITOIRE**
- **LA CAPACITE DE CONCILIER POUVOIR D'ACHAT ET TRANSFORMATION ECOLOGIQUE**
- **LE LIEN EMPLOI-LOGEMENT**
- **LE NOUVEL AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**
- **L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE »**



LES DEFIS RSE

AUXQUELS REPONDENT NOS ORGANISMES

Les bailleurs sociaux d'Occitanie sont prêts pour relever les défis de la décennie :

▪ UN LOGEMENT ACCESSIBLE POUR TOUS

- Le logement est un facteur de cohésion sociale : il constitue une clé essentielle pour l'inclusion des plus modestes : jeunes étudiants et apprentis, seniors, salariés cherchant un logement à proximité de leur emploi, personnes devant faire face à des accidents de la vie...

▪ LA PRESERVATION D'EMPLOIS NON DELOCALISABLES SUR LE TERRITOIRE

- Les bailleurs sociaux sont et resteront un moteur de développement pour l'économie régionale, par le soutien à l'activité et aux emplois de proximité.
- Nous souhaitons privilégier au maximum l'utilisation de matériaux produits sur le territoire, et favoriser ainsi le développement de filières locales.

▪ LA CAPACITE DE CONCILIER POUVOIR D'ACHAT ET TRANSFORMATION ECOLOGIQUE

- Nous transformons notre parc avec une réduction massive des consommations énergétiques, pour préparer une région à énergie positive à l'horizon 2050.
- Cette dynamique de réhabilitation thermique permet de réduire la facture énergétique de nos locataires, tout en créant des emplois « verts », durables.

▪ LE LIEN EMPLOI-LOGEMENT

- Construire au plus près des emplois est essentiel pour faciliter l'insertion professionnelle et la mobilité de tous les salariés : les bailleurs sociaux travaillent pour renforcer le lien emploi-logement.
- Créer de nouveaux logements pour réduire les déplacements domicile-travail constitue non seulement un levier pour la décarbonation des territoires, mais aussi des gains de pouvoir d'achat pour les ménages.

▪ LE NOUVEL AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

- Présents sur l'ensemble du territoire, nos organismes ont la capacité de répondre, aux côtés des départements, aux nouvelles aspirations des habitants d'Occitanie qui se tournent de plus en plus vers des villes petites et moyennes pour leur habitat.
- Ils entendent aussi apporter des réponses aux nouveaux modes de travail, aux mouvements de relocalisation d'emplois, et accompagner l'essoufflement d'un modèle de développement qui concentre majoritairement dans les métropoles les emplois, les ressources, mais aussi les pollutions.

▪ L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

- Nos organismes agissent dès aujourd'hui en construisant les logements de demain : pour accueillir les nombreux nouveaux arrivants en Occitanie, mais aussi, du fait de l'allongement de la durée de vie, pour adapter les logements aux seniors.

Edito - Michel Calvo & Jean-Michel Fabre - suite

Nos engagements pour le logement et les emplois de demain

« Durant toute la période de crise sanitaire que nous venons de connaître, nous avons poursuivi, sans relâche et en dépit des difficultés, le renouvellement et la réhabilitation de notre parc. En 2020, plus de 10 000 nouveaux logements ont ainsi été financés, tandis que 5000 se voyaient réhabilités par nos organismes, en pointe sur les innovations en matière de rénovation thermique. Nous avons maintenu l'activité et accompagné la relance, en continuant à innover pour préparer non seulement les logements, mais aussi les emplois de demain.

A l'horizon des prochaines années, fort de notre rôle prépondérant dans l'économie locale et régionale, nous resterons aux avant-postes de la relance. D'ores et déjà, au cours des trois premiers trimestres de 2021, ce sont des chantiers pour plus de 7000 nouveaux logements locatifs sociaux qui ont été lancés et créeront de l'activité et des emplois en 2022 et 2023.

Nos organismes sont résolument tournés vers l'avenir. C'est pourquoi nous entendons aujourd'hui affirmer des engagements forts, en matière d'emplois, de cohésion sociale et d'accompagnement de la transformation écologique en Occitanie, à l'horizon 2030. »

NOS ENGAGEMENTS 2030 POUR LE LOGEMENT SOCIAL EN OCCITANIE

- **Construire 100 000 nouveaux logements locatifs sociaux au cours de la décennie :**
 - qui mobiliseront chaque année 35 000 à 40 000 emplois sur le territoire régional,
 - qui viendront répondre à une demande locative sociale au plus haut (148 000 demandeurs à fin 2020),
 - qui contribueront à accueillir les 500 000 nouveaux arrivants en Occitanie.
- **Généraliser les clauses d'insertion sociale à l'ensemble de nos chantiers de construction et marchés de services,** pour permettre à des personnes sans emploi rencontrant des difficultés sociales et professionnelles d'accéder à l'emploi et de se professionnaliser.
- **Poursuivre le vaste programme de rénovation énergétique de notre parc, avec la réhabilitation thermique de 50 000 logements sociaux,** pour répondre au défi climatique et être en première ligne pour une région Occitanie à énergie positive en 2050.

Edito - Michel Calvo & Jean-Michel Fabre - suite

Le modèle HLM, tourné vers l'avenir, doit être préservé

« Pour que nous puissions mettre en œuvre ces engagements forts au bénéfice de l'économie régionale, il importera que le modèle économique du logement social ne soit pas à nouveau impacté par des mesures gouvernementales qui viendraient l'affaiblir, en amoindrissant les capacités d'investissement de nos organismes.

Alors qu'un nouveau mandat exécutif s'ouvrira en 2022 à l'issue du scrutin présidentiel, nous devons rester vigilants pour préserver l'efficacité du mouvement HLM. Il importera de sauvegarder sa pleine capacité à construire pour faire face aux besoins de demandeurs toujours plus nombreux, et soutenir l'activité et l'emploi dans notre région.

Pour tenir nos engagements 2030, il importera aussi que nos organismes puissent compter sur les élus du territoire pour la mise à disposition de terrains fonciers et de bâtiments à réhabiliter, à des conditions adaptées. L'accès à un foncier abordable demeure essentiel pour produire les logements de demain.

Notre région et notre pays ont besoin d'un modèle HLM qui conserve sa robustesse et sa capacité d'initiative pour s'inscrire dans les défis de la décennie. Dès lors que notre cadre d'intervention sera préservé, voire soutenu par l'Etat et les collectivités, nous continuerons à prendre toute notre part dans l'effort de relance et dans l'élan de compétitivité de la nation. C'est tout le sens des engagements que nous prenons aujourd'hui en matière d'emplois, de cohésion sociale et pour la transformation écologique. »

LE CONTEXTE

Depuis 2018, la réduction des loyers de solidarité (RLS), via une baisse des APL supportée par les seuls bailleurs sociaux, a généré des pertes de ressources majeures.

A l'automne 2021, de nouvelles ponctions ont été envisagées par le gouvernement dans le cadre du projet de loi de finances 2022, à travers le mécanisme dit de « surcompensation » des aides de l'Etat.

Les négociations menées par l'USH ont permis de repousser, à ce stade, cette nouvelle offensive qui aurait affecté nos ressources de plusieurs dizaines de millions d'euros, sur des fonds propres essentiels à l'investissement pour la création de nouveaux logements.



Les OLS pleinement engagés dans la relance

Acteurs de la dynamique économique des territoires et générateurs d'emplois durables

❖ L'INVESTISSEMENT DANS LE LOGEMENT SOCIAL : DES FLUX ESSENTIELS POUR L'ECONOMIE ET L'EMPLOI EN OCCITANIE

Construction de logements sociaux neufs, entretien et modernisation du parc existant, conception, études et ingénierie : chaque année, les entreprises du BTP et l'ensemble des professionnels qui interviennent dans l'acte de construire bénéficient, pour une part importante de leur activité, des investissements des bailleurs sociaux d'Occitanie. Le montant total de ces derniers est d'environ **1.5 milliard d'euros par an en moyenne, au cours des 3 dernières années.**

Pour un **logement neuf produit** (équivalent T3), on considère qu'on injecte sur le territoire **150 000 euros** en moyenne. Lorsqu'il s'agit d'une opération de **réhabilitation**, le montant injecté s'établit autour de **60 000 €**.

La dynamique de construction en 2021

Au cours des 3 dernières années, les démarrages de chantiers se sont maintenus à de hauts niveaux. En 2020, au plus fort de la crise sanitaire, la réalisation de 9500 nouveaux logements locatifs sociaux a été lancée, à un niveau proche de 2019 (10 300 unités). Des chantiers qui sont aujourd'hui en cours ou en voie d'achèvement, la durée moyenne de construction d'un programme étant d'environ 18 mois.

A l'automne 2021, cette dynamique se maintient, avec déjà plus de 7000 unités lancées au cours des 3 premiers trimestres, pour des chantiers qui s'étendront jusqu'à 2023. La réhabilitation du parc s'affiche également au plus haut, avec près de 5700 logements en cours de rénovation depuis le début de l'année (contre 4700 pour les 12 mois de 2019).

Sur ces bases, on estime à **7,8 milliards d'euros** le montant d'investissement des bailleurs sociaux sur le territoire régional pour la période 2021-2025.

❖ LA CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT NEUF GENERE 2 EMPLOIS

Pendant la durée d'un chantier de logement, on estime que 2 emplois à plein temps sont générés au profit des professionnels du bâtiment. Au cours des 3 dernières années en Occitanie, l'activité de construction impulsée par les organismes HLM a induit un **total d'emplois permanents** estimé dans une fourchette de **35 000 à 40 000 équivalents temps plein.**

A ces emplois indirects s'ajoutent les plus de **4000 salariés des bailleurs sociaux**, qui œuvrent dans les métiers liés à la construction, à l'entretien du parc, aux services apportés aux locataires, aux relations avec les collectivités... Autant **d'emplois de proximité**, présents sur l'ensemble du territoire régional, et **non délocalisables.**

Zoom Initiatives pour l'emploi au cœur des quartiers

Afin de mieux faire connaître les métiers du logement social et de favoriser les recrutements dans les activités de construction ou de gestion des services locatifs, les organismes d'Habitat social en Occitanie sont nombreux à être engagés dans des actions de terrain. Deux exemples concrets d'initiatives menées en partenariat avec des collectivités et acteurs économiques :

La Jobweek de Promologis à Blagnac

Pour favoriser l'accès et le retour à l'emploi, Promologis a organisé en octobre 2021 sa première « Jobweek », en partenariat avec l'Etat, la Ville de Blagnac, Pôle Emploi, la Mission Locale de la Haute-Garonne, la FBTP 31 et l'USH Occitanie m&p. Objectif de cet événement inédit : faire découvrir aux locataires et habitants du quartier des Barradels à Blagnac les nombreuses opportunités professionnelles dans les métiers de la construction et de l'entretien des bâtiments, grâce aux entreprises partenaires de Promologis mobilisées pour l'occasion. Durant une semaine, les organisateurs ont accueilli plus de 250 participants pour des jobdatings, des ateliers d'information sur les métiers qui recrutent, des échanges sur des chantiers, ou encore la préparation d'entretiens et la création de CV.



« Jeudi Oui à l'emploi » – ACM Habitat

ACM Habitat s'est associé avec NQT (Nos quartiers ont du talent) et a lancé une opération 100% inclusive dédiée à l'employabilité des jeunes au cœur des quartiers de Montpellier et de la Métropole. Il s'agit d'un programme de 6 mois d'accompagnement vers l'emploi à destination des jeunes. Pour l'office qui compte plus de 40 % de son patrimoine en secteur QPV, ce projet s'inscrit dans une démarche globale de valorisation des quartiers et de ses habitants et répond aux engagements pris dans le cadre de la Charte « Entreprises et quartiers » portée par la Ville de Montpellier.



« L'Emploi à votre porte » – Altéal

Dans le cadre du programme de rénovation urbaine du quartier Val d'Aran à Colomiers, Altéal s'associe au club des entreprises de l'ouest toulousain (CEO) et la Mairie de Colomiers pour la création d'un tiers lieu dédié à l'emploi, au bénéfice des habitants. Les demandeurs d'emplois de ce quartier prioritaire de la ville pourront y accéder en toute proximité à des formations, des mises en relation avec les entreprises intervenantes pour décrocher un emploi ou une alternance, des accompagnements de type coaching et simulations d'entretiens... Le programme, intitulé « L'emploi à votre porte » sera matérialisé par un lieu d'accueil qui recevra les publics pendant toute la durée du chantier.



Verbatims partenaires

Frédéric Carré, Président de la FFB Occitanie

Mobilisés, ensemble, pour préparer l'avenir en Occitanie



« Le bâtiment est une des premières forces motrices de la Région Occitanie pour l'économie et l'emploi. Nos 68 000 entreprises font vivre le territoire, en étant présentes dans plus de 9 communes sur 10. Avec ce formidable maillage, elles représentent plus de 150 000 emplois qualifiés, non délocalisables. Cette force, elle nous a permis au cours des derniers mois de maintenir plus que tout autre secteur l'activité et l'emploi, dans un contexte de crise dont nous avons su atténuer la déflagration.

Aujourd'hui, dans l'effort de relance, nous sommes porteurs sur le territoire d'une dynamique économique, sociale et environnementale déterminante pour l'avenir de notre région. A cet égard, le logement, qui constitue la moitié de l'activité de nos entreprises, est essentiel non seulement à ces dernières, mais aussi à la cohésion sociale. Nous œuvrons, de longue date et avec constance, aux côtés des bailleurs sociaux pour mobiliser l'ensemble des acteurs institutionnels, afin de pouvoir faire face aux besoins d'un territoire régional confronté à une expansion démographique continue. Ici, les besoins en logements sont très importants et exigent la mobilisation de tous.

Et, surtout, nos entreprises travaillent au quotidien sur les chantiers mis en œuvre par les organismes HLM, pour construire et réhabiliter chaque année des milliers de logements abordables pour les ménages à revenus modestes. Mais notre lien avec le secteur du logement social va bien au-delà : les programmes que nous construisons, aussi bien que ceux que nous réhabilitons, nous donnent l'opportunité de mettre en œuvre les procédés et matériaux les plus innovants. Qu'il s'agisse de digitalisation, d'utilisation de matériaux à faible impact environnemental, de performance énergétique et de recours aux énergies renouvelables... ensemble, véritablement, nous allons plus loin pour préparer l'avenir en Occitanie et offrir le meilleur cadre de vie à ses habitants.»

Pascale Deffayet, Conseillère - Conseil de l'ordre des architectes d'Occitanie

Un dialogue fructueux, source de créativité et d'innovation



Les architectes ont, en Occitanie, un lien fort avec les bailleurs sociaux car ces organismes sont souvent précurseurs dans le logement, qu'ils ne considèrent pas comme un produit économique. Avant tout soucieux de la qualité du cadre de vie et du confort des habitants, ils sont à l'écoute des nouveaux modes d'habiter. Ils conduisent souvent des projets audacieux, qui intègrent la dimension sociale et culturelle de l'habitat, et dans lesquels les architectes peuvent prendre toute leur place. L'architecte est le garant de la qualité urbaine et architecturale du parc social. Sa présence continue, d'un bout à l'autre des projets de construction et de rénovation des logements sociaux, permet de garantir la bonne prise en compte de l'intégration dans le site, de la performance énergétique, de l'adaptation du bâti à l'évolution des usages.

Nous œuvrons avec les bailleurs sociaux dans un dialogue fructueux, source de créativité, qui nous permet d'innover autour de projets réellement écologiques, citoyens et qualitatifs. Aujourd'hui, nous avons à partager ensemble, ainsi qu'avec les habitants et les artisans, les nouveaux enjeux pour transformer les bâtiments : la renaturation, la densification, la frugalité énergétique ou encore le recours à des matériaux biosourcés... Nous avons aussi à travailler ensemble sur la reconquête des centres-villes, avec des logements vacants à récupérer en les adaptant aux nouveaux besoins des habitants. Ensemble, nous pouvons porter un regard de transformation pour réinventer le patrimoine existant et de nouvelles formes urbaines, en intégrant les nouveaux modes constructifs, avec de nouveaux modes d'échanges et de dialogue. »

L'ensemble des 3000 architectes d'Occitanie sont représentés par 24 conseillers ordinaires mobilisés pour accompagner les bailleurs sociaux sur tout le territoire. Consultez le livre blanc 2.0 disponible sur www.architectes.org/qualite-architecturale-des-logements-sociaux ou par mail : communication.occitanie@architectes.org.

Les OLS, acteurs de la cohésion sociale

pour l'insertion professionnelle, l'amélioration du pouvoir d'achat et l'accession sociale à la propriété

❖ Agir pour l'inclusion des publics éloignés de l'emploi

Sur l'ensemble du territoire d'Occitanie, les organismes du logement social participent activement à l'insertion professionnelle des publics éloignés de l'emploi. Ils intègrent en effet dans leurs marchés de travaux des clauses d'insertion sociale qui permettent de recruter et professionnaliser, au sein des entreprises du BTP, des **demandeurs d'emplois de longue durée**, mais aussi des **jeunes en décrochage**, des **seniors**, ainsi que des personnes reconnues **travailleur handicapé**.

Depuis 2019, ce sont ainsi plus de **642 000 heures d'insertion** qui ont été activées par les organismes. Cela représente un total d'environ **1500 personnes** qui ont pu bénéficier de ce dispositif, et près de **2000 contrats** signés sur le territoire régional, durant une période marquée par la crise sanitaire.

Les organismes du logement social figurent au 2^e rang des clauses sociales en Région Occitanie, juste après les EPCI. Ils pèsent pour 16% du total au niveau régional.

Verbatim partenaire **Nadège Carrel, Directrice générale de la Mission Locale de Haute-Garonne** « Ouvrir le champ des possibles aux jeunes »



« En tant qu'acteur du service public de l'emploi, nous menons avec les bailleurs sociaux des actions très concrètes, qui permettent aux jeunes que nous accompagnons de s'ouvrir le champ des possibles. L'objectif est de leur faire découvrir des métiers que bien souvent ils ne connaissent pas, ou pour lesquels ils vont pouvoir dépasser des préjugés en rencontrant des professionnels dans l'exercice de leur activité.

C'est par exemple le sens d'une opération « Vis ma vie », menée à l'automne avec une entreprise sociale d'habitat, au cours de laquelle des jeunes de 16 à 25 ans ont pu échanger durant deux journées avec différentes entreprises de construction, au sein de chantiers menés par l'organisme donneur d'ordre. Ainsi, Grégory, 18 ans, titulaire d'un BAC technologie, a participé à quatre rencontres « Vis ma vie », puis à un job dating au cours duquel il a eu quatre entretiens de recrutement. Sans expérience professionnelle en plomberie, il est actuellement en stage avec une entreprise participante à cette opération.

Par ailleurs, nous prenons part au groupe opérationnel des clauses d'insertion sociales (GOP) qui, sous l'égide de l'USH Occitanie m&p et de Toulouse Métropole Emploi, permet de détecter les opportunités de contrats d'insertion sur de futurs chantiers de logements sociaux. Depuis plus de 15 ans, ce partenariat nous permet d'identifier très en amont les opérations de grande ampleur qui offriront de premiers parcours de réussite professionnelle à des jeunes.

Enfin, nous partageons avec les organismes une mission sociale qui pourrait nous amener à renforcer nos coopérations auprès de publics que nous avons en commun. Nous avons certainement à inventer des synergies pour apporter ensemble des réponses, des solutions de terrain, par exemple pour l'accès aux différents droits, pour l'accès à la santé, et bien sûr en matière d'emploi. »

❖ **Accroître directement le pouvoir d'achat des ménages**

Le logement social, au cœur de sa mission, permet de loger les plus modestes, dans un contexte où un grand nombre de ménages ne disposent pas des ressources nécessaires pour faire face aux conditions du marché. Le parc de près de 300 000 logements du mouvement HLM en Occitanie rend possible, pour plus de 690 000 personnes, de vivre dans un habitat digne, sûr et confortable.

Couples qui démarrent dans la vie, familles monoparentales, retraités, étudiants, personnes nécessitant une résidence adaptée... A toutes celles et tous ceux qui sont exposés aux risques de précarité, le logement social apporte de la stabilité.

- **Un Français sur 2 vit ou a vécu en HLM.**
- **En Occitanie, le parc de logements sociaux locatifs accueille 43 % de personnes isolées et 24 % de familles monoparentales.**
- **L'économie globale de pouvoir d'achat a été estimée par le ministère du Logement à 13 milliards d'euros en France. En moyenne, et à caractéristiques de logement similaires, les locataires du parc social s'acquittent d'un loyer de 40 % inférieur au marché privé.**
- **En Occitanie, les organismes de logement social sont présents dans 105 QPV, quartiers prioritaires de la ville, avec 85 000 logements.**



❖ Favoriser l'accèsion sociale à la propriété en Occitanie

L'accèsion sociale à la propriété, en proposant des logements à des prix inférieurs à ceux du marché, entend permettre aux ménages à revenus modestes de devenir propriétaires. La démarche, le plus souvent aidée et sécurisée, est destinée au plus grand nombre : près des deux tiers des Français sont potentiellement éligibles. En Occitanie, en 2020, ce sont près d'un millier de ménages qui, dans un contexte économique difficile, ont été accompagnés par les organismes HLM pour accéder à la propriété :

Accession dans le neuf (PSLA et accèsion directe)	Accession dans l'ancien (ventes HLM)	Accession en BRS (bail réel solidaire)
494 ménages	454 ménages	16 ménages

L'accèsion abordable dans le neuf a progressé de + 7 % au cours de l'année 2020. C'est le dispositif PSLA, prêt social location accèsion, permettant à l'accédant d'acheter son logement après une phase locative, qui concentre la très grande majorité des acquisitions (86 %).

Les ventes dans l'ancien, proposées prioritairement aux locataires occupants, augmentent également pour la deuxième année consécutive. La part de patrimoine des bailleurs sociaux ouverte à l'acquisition correspond à environ 5 % du parc locatif social (source Base de données accèsion sociale à la propriété – USH Occitanie m&p).

Les premières ventes de logements en bail réel solidaire (BRS), ont été conclues en 2020 à Toulouse. Ce mécanisme innovant, en dissociant le foncier du bâti, permet de proposer des logements à un prix inférieur de 25 à 40 % aux conditions du marché. Les ménages, sous plafond de ressource, sont engagés sur une durée ne pouvant excéder 99 ans.

- **La surface moyenne d'un logement neuf en accèsion sociale (PSLA) est de 73.5 m². Il s'agit dans 8 cas sur 10 de T3 ou T4. Le prix de vente moyen régional s'établit à 2134€/m² (2747€ pour les montants les plus élevés).**

Témoignage - Mélodie Lombardot, accédante à la propriété en BRS, bail réel solidaire

« Mon conjoint et moi-même avons un projet de premier achat, pour lequel nous souhaitons nous rapprocher du centre de Toulouse. La proposition d'un appartement en bail réel solidaire, dispositif que nous ne connaissions pas, nous a permis de concrétiser ce projet beaucoup plus vite que prévu.

Et surtout, nous avons pu acheter à Saint-Michel, dans un quartier proche de l'hyper-centre qui nous attirait beaucoup, mais n'aurait pas été financièrement accessible sans les avantages du BRS. Nous avons donc saisi cette opportunité proposée par l'organisme, d'accéder à la propriété dans du neuf en centre-ville, au prix d'un bien situé en périphérie ou même plus loin ».



Zoom **Les bailleurs sociaux : 4000 emplois sur le territoire régional**

Développer l'alternance dans les métiers du logement social

Hérault Logement œuvre pour l'avenir des jeunes en leur mettant le pied à l'étrier à travers le dispositif de l'alternance !



Témoignage **Bachir Badri, gestionnaire de résidence** « L'humain est au cœur de mon métier »



« Je suis, depuis 2013, gestionnaire d'une résidence qui compte 86 logements, à Ramonville-Saint-Agne, dans l'agglomération toulousaine. A ce titre, je suis garant du service rendu aux locataires : l'entretien des parties communes, la gestion technique du patrimoine, ou encore la gestion locative et sociale.

Mais au-delà des responsabilités opérationnelles, de la fiche de poste, ce qui est essentiel au quotidien c'est réellement la dimension sociale et humaine. Le lien avec les locataires est au cœur de mon métier. Et cela a été d'autant plus fort ces deux dernières années, au fil des différents confinements que nous avons connus avec la crise sanitaire. L'humain est vraiment la clé pour comprendre et exercer notre métier

de bailleur social, quelle que soit la fonction. Savoir être à l'écoute est assurément la première des qualités nécessaire.

Un autre volet particulièrement appréciable dans mon activité est d'agir pour l'amélioration du cadre de vie. Depuis près de 10 ans que je travaille dans cette résidence, nous avons sans cesse amélioré la qualité de ce cadre de vie. Le résultat est visible : cela rend les gens heureux, cela créé un climat et des relations positives au sein de la résidence. Et de mon point de vue professionnel, c'est gratifiant. »



Les OLS, acteurs de la transformation écologique

En première ligne pour un bâtiment durable et une Région à énergie positive

Réduction des émissions de gaz à effet de serre par une meilleure maîtrise des consommations d'eau et d'énergie, développement du recyclage, renaturation des espaces... : les organismes HLM sont mobilisés pour faire face au défi climatique.



L'Union Sociale de l'Habitat en Occitanie s'inscrit depuis octobre 2021 dans la démarche « Plan Bâtiment Durable Occitanie », porté par la DREAL, l'Ademe et La Région Occitanie. Dans ce cadre, les organismes se sont collectivement engagés à soutenir les réhabilitations énergétiques à hauteur de 5000 logements par an sur le territoire régional.

Un engagement qui, visant à réduire les consommations énergétiques, accroître le confort des locataires et renforcer l'attractivité du parc locatif social, s'inscrit aussi pleinement dans les ambitions d'une Région Occitanie à énergie positive à l'horizon 2050.

❖ Innover pour réduire les consommations et la facture énergétique

Les 15 000 logements construits ou rénovés chaque année par les bailleurs sociaux d'Occitanie sont pensés et conçus pour limiter la facture énergétique des locataires, tout en améliorant le confort de l'habitat au quotidien.



Les travaux portent notamment sur l'enveloppe du bâtiment et les équipements collectifs tels que les chaudières, mais aussi sur le logement lui-même, avec la mise en œuvre de techniques novatrices d'isolation, de chauffage ou encore de ventilation qui optimisent les consommations d'énergie.

L'innovation, promue par les bailleurs sociaux en lien avec les entreprises de construction, devient ainsi un véritable levier, à la fois pour le pouvoir d'achat des ménages et pour la transformation écologique nécessaire pour faire face au défi climatique.

- **20 % d'économies d'énergies : c'est en moyenne le gain énergétique réalisé en habitation HLM par rapport au reste des résidences en France**

Zoom innovations énergétiques des bailleurs sociaux

Des radiateurs numériques pour une résidence du Groupe des Chalets

La production de chauffage par des micro-processeurs, sans coût d'utilisation pour les locataires: tel est le principe innovant des radiateurs numériques installés par le Groupe des Chalets dans la résidence des Sables à Launaguet. La rénovation de cet ensemble de 59 logements construits en 1991 a permis un effacement de près de 50 % des besoins énergétiques des bâtiments.

Concrètement, le chauffage est généré par une production de chaleur issue de data centers. Le radiateur, connecté en très haut débit, gère des fonctions de calcul pour un modèle économique dans lequel c'est l'entreprise qui fournit les équipements qui est facturée, et non le locataire. Et ce dernier reste entièrement libre de d'utiliser son chauffage selon ses besoins. Un système novateur, utile pour contribuer à résoudre les problématiques de précarité énergétique.



La pile à combustible mise en place à ACM Habitat



L'ADEME et GRDF se sont associés autour d'une vaste opération ayant pour objectif, l'installation de 50 piles à combustible dans toute la France, dont 30 en logements sociaux.

Ces installations, produisant simultanément de la chaleur et de l'électricité, permettent de couvrir une partie importante des besoins en électricité tout en garantissant la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire des logements.

Cette expérimentation doit permettre de recueillir les performances des piles en usage réel et les retours d'expérience des installateurs, des bailleurs et des habitants.

ACM HABITAT a participé à la première expérimentation de ce type en Occitanie, en équipant trois maisons individuelles d'une pile à combustible.

La pile à combustible est une solution performante de production d'énergie fonctionnant au gaz. Elle permet de produire localement de l'électricité sur le logement qui la consommera directement et produit simultanément de la chaleur pour le chauffage et l'eau chaude.

La pile à combustible constitue ainsi une technologie énergétiquement efficace particulièrement adaptée aux habitations individuelles rénovées et aux petites structures. Cette solution innovante participe à la transition énergétique et au développement durable à partir d'une production locale d'énergie, directement au domicile du locataire.



Contacts

Jean-Michel FABRE, vice-président d’Habitat social en Occitanie, président de l’USH Occitanie m&p, occitanie@union-habitat.org

Michel CALVO, président d’Habitat social en Occitanie, président d’OMH contact@omhabitat.org

Sabine VENIEL-LE NAVENNEC, directrice de l’USH Occitanie m&p, occitanie@union-habitat.org

Aurélien LE GALLEE, directrice d’Occitanie Méditerranée Habitat, a.legallee@omhabitat.org

Relations médias

Mathilde LISE : m.lise@attila.agency – 06 26 26 52 68