



LE LOGEMENT SOCIAL : ÉLÉMENTS EN PRÉSENCE EN 2025

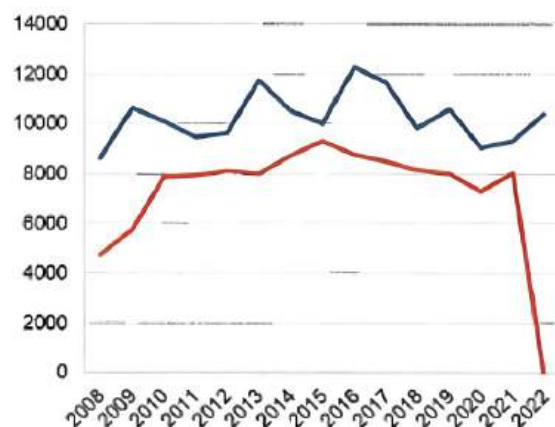


Acteurs du bâtiment du Lot, unissons nos idées et produisons de la qualité.

Une crise aiguë de la production de logement social

En Occitanie, on observe un franchissement du seuil de plus de 200 000 demandeurs d'un logement social au second semestre 2024.

L'augmentation du nombre de demandeurs est constante. Le nombre d'habitants d'Occitanie en attente d'un logement social s'est accru de plus de 50% depuis 2017 tandis que le nombre des attributions diminue et que les constructions s'effondrent.



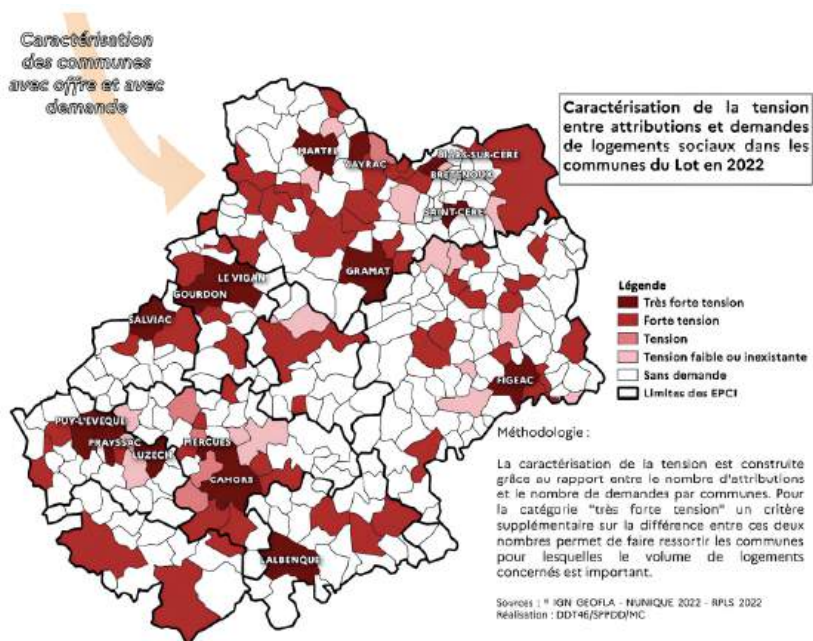
Source : DREAL, Bilan LLS 2022

Déjà en 2023, on notait :

- Une programmation difficile et des livraisons en baisse de 30 à 50%.
- Des montages d'opérations avec des niveaux de fonds propres de plus en plus élevés.
- Un niveau de programmation historiquement bas depuis ces 15 dernières années.
- Des livraisons effectives en baisse de 30 à 50% avec des reports importants sur les années à venir.

Ces éléments ajoutés aux prévisions en baisse pour 2024 ne correspondent toujours pas aux besoins estimés à 14 000 logements par an jusqu'en 2030 et ne laissent pas entrevoir d'amélioration concernant la production.

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



Dans le Lot, une augmentation importante et continue de la demande HLM avec une hausse de plus de 15 % déjà enregistrée en 2023.

Une nette diminution des attributions accentuée par l'effet ciseau qui fait tomber le taux de demandes satisfaites à 31% en 2022 (contre 63% en 2015).

Un allongement de la durée moyenne d'attribution passant de 4,8 mois en 2015 à plus de 6 mois à partir de 2023.

Le parc HLM lotois est historiquement constitué à 70% de logements de 3 ou 4 pièces. Actuellement, 65% des demandeurs recherchent **des logements de 2 ou 3 pièces et plus de la moitié des demandeurs sont des ménages d'une personne.**

Les freins macro-économiques identifiés

Le modèle économique de production de logement sociaux est sous pression : prêts indexés sur le livret A, inflation et pénuries dans le secteur de la construction.

A cela, s'ajoute des opérations rendues plus complexes du fait de référentiels de production challengés par plusieurs politiques publiques : Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Villages d'Avenir, Zéro Artificialisation Nette, habitat inclusif,

Enfin, les attentes fortes sur les enjeux énergétiques, Stratégie Bas Carbone, réhabilitation du parc ancien, etc. impactent les modes et les coûts de production.

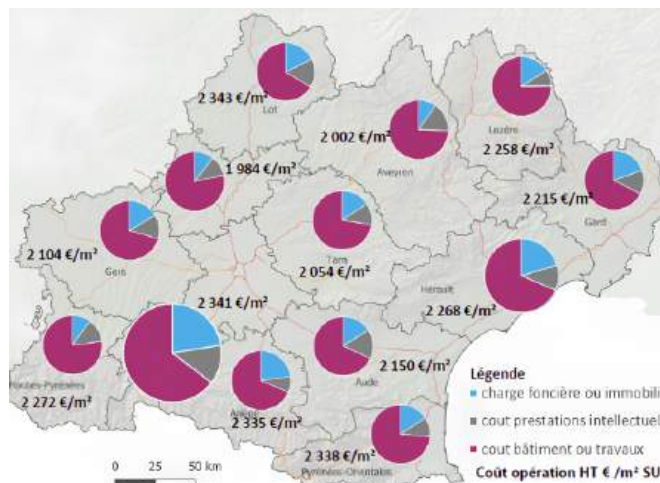
Un coût moyen d'opération élevé dans le Lot

Coût moyen du m2 par surface utile des logements ordinaires neufs en 2023

MOD (Maîtrise d'Ouvrage Directe)	Charge foncière ou immobilière	Coût des prestations intellectuelles	Coût des Travaux	Coût de l'opération
ARIÈGE	455 €/m² su	217 €/m² su	1 663 €/m² su	2 335 €/m² su
AUDE	439 €/m² su	232 €/m² su	1 480 €/m² su	2 150 €/m² su
AVEYRON	234 €/m² su	307 €/m² su	1 461 €/m² su	2 002 €/m² su
GARD	412 €/m² su	294 €/m² su	1 509 €/m² su	2 215 €/m² su
HAUTE-GARONNE	549 €/m² su	292 €/m² su	1 499 €/m² su	2 341 €/m² su
GERS	347 €/m² su	284 €/m² su	1 474 €/m² su	2 104 €/m² su
HÉRAULT	451 €/m² su	252 €/m² su	1 565 €/m² su	2 268 €/m² su
LOT	369 €/m² su	368 €/m² su	1 607 €/m² su	2 343 €/m² su
LORÈZE	362 €/m² su	201 €/m² su	1 696 €/m² su	2 258 €/m² su
HAUTES-PYRÉNÉES	411 €/m² su	228 €/m² su	1 633 €/m² su	2 272 €/m² su
PYRÉNÉES- ORIENTALES	688 €/m² su	270 €/m² su	1 380 €/m² su	2 338 €/m² su
TARN	317 €/m² su	216 €/m² su	1 521 €/m² su	2 054 €/m² su
TARN ET GARONNE	198 €/m² su	198 €/m² su	1 588 €/m² su	1 984 €/m² su
OCCITANIE	461 €/m² su	273 €/m² su	1 515 €/m² su	2 253 €/m² su

Le Lot est le département d'Occitanie dans lequel le coût moyen d'opération s'avère le plus élevé du fait notamment des coûts travaux et prestations intellectuelles et ce malgré une charge foncière modérée (5ème position sur 13 départements).

Moyenne 2014-2023	Charge foncière ou immobilière	Coût des prestations intellectuelles	Coût du bâtiment ou des travaux
Ariège	22%	11%	68%
Aude	21%	11%	68%
Aveyron	11%	12%	75%
Gard	20%	10%	69%
Haute-Garonne	23%	11%	64%
Gers	11%	13%	76%
Hérault	20%	11%	68%
Lot	17%	10%	73%
Lozère	16%	12%	71%
Hautes-Pyrénées	20%	10%	69%
Pyrénées-Orientales	19%	11%	70%
Tarn	15%	13%	71%
Tarn-et-Garonne	20%	9%	70%
Occitanie	21%	11%	68%



Plusieurs facteurs spécifiques au Lot peuvent expliquer cette situation, qu'il est important de détailler pour comprendre cette disparité et la justifier :

- Ruralité et dispersion géographique**

Le Lot est un département rural, la dispersion des habitations, souvent éloignées des centres urbains, augmente les coûts liés aux transports des matériaux et du personnel sur les chantiers.

- Accès limité aux ressources et entreprises locales**

Le Lot compte un nombre relativement restreint d'entreprises de construction et de fournisseurs de matériaux, ce qui limite la concurrence et peut entraîner une hausse des prix. De plus, la nécessité de faire appel à des entreprises et des ressources situées dans d'autres départements de la région engendre des frais supplémentaires de transport et de logistique.

- Patrimoine bâti et contraintes architecturales**

Le département du Lot est riche en patrimoine historique et architectural. De nombreuses constructions sont soumises à des réglementations strictes en matière de préservation du patrimoine. Cela nécessite l'utilisation de techniques et de matériaux spécifiques, souvent plus coûteux, pour respecter les exigences locales et garantir l'harmonisation avec l'environnement bâti existant.

- Manque de main-d'œuvre qualifiée**

En raison du caractère rural du département, le Lot fait face à une pénurie de main-d'œuvre qualifiée dans le secteur de la construction. Ce déficit réduit la concurrence et tend à entraîner une hausse des coûts.

Un zoom sur la pression de la demande en logement abordable

La population s'est paupérisée et en même temps se projette toujours plus dans l'idée d'un logement abordable.

Tout d'abord, la demande en logement locatif social dans le Lot a triplé. La thrombose du parc locatif est réelle et les situations sans solution de logement décent existent aussi.

Ensuite, la taille des ménages et leur composition réinterrogent la conception des logements. Principalement des ménages de 1 à 2 personnes, des familles monoparentales et des personnes seules. Sachant que les habitants de 60 ans et plus représentent 38,3% de la population lotoise contre 26% en moyenne nationale, l'augmentation du nombre de demandeurs correspondant à cette catégorie est inéluctable.

Ces publics supposent, en termes de surface et d'équipement, des approches particulières.

Evolution de la part des seniors* dans le Lot (* plus de 65 ans)

29% en 2022

40% en 2050 ?

La conception de tout projet est un travail exigeant qui tient compte d'une analyse des multiples dimensions et caractéristiques du contexte lié au site. Le logement est beaucoup plus qu'une « boîte fonctionnelle où l'usager aménage sa vie », aussi construire des logements sociaux n'est pas une simple démonstration de maîtrise technique. La prise en compte des besoins de l'usager ainsi qu'un état des lieux précis et exigeant sont deux socles du travail de l'architecte. Les deux permettent, en fonction des atouts du site, de régler la morphologie de l'ensemble bâti, d'anticiper les gradations de l'intime au commun, d'imaginer des porosités entre intérieurs et extérieurs, et de favoriser les liens avec le quartier et les polarités urbaines.

L'attractivité se pense au cas par cas, en fonction de la morphologie de la parcelle, du bâti alentour et de ses fonctions, des règlements urbains et patrimoniaux. Mais les besoins et les aspirations n'étant pas uniformes, dans l'idéal l'attractivité qui se pense pour les futurs usagers s'envisage aussi avec eux, comme c'est le cas parfois en rénovation : adapter les espaces aux usages réels des habitants ou encore dès que cela est possible proposer la location-accession.

Si l'on prend pour objectif que le logement devienne habitat, dans le sens que son usager s'approprie l'espace qu'il occupe et entretient, il est indispensable de permettre aux concepteurs de tenir compte de la dimension personnelle. C'est elle qui impose entre les usagers un « juste recul » qui se traduira par la gestion des nuisances acoustiques, par l'alternance des vides et des barrières visuelles entre les balcons/terrasses, ou se manifestera en rez-de-chaussée dans le traitement des interfaces entre trottoir et bâtiment.

- ***Anticiper la malléabilité d'un logement... et l'adaptabilité des habitants***

Il peut être possible en rénovation de reconfigurer un appartement pour l'adapter à une famille monoparentale ou recomposée. On peut préconcevoir dans la structure des ouvertures à percer ultérieurement entre deux logements, verticalement (escaliers) ou horizontalement (portes). Mais lorsque toutes les surfaces sont utilisées et rationalisées, il semble impossible d'agrandir le logement sans envisager la construction de surfaces supplémentaires.

Une hypothèse cependant : on pourrait au lieu d'essayer d'adapter le logement à l'habitant, s'inspirer du principe cubain de la « permuta », qui signifie échanger sa place, permuter. Cela changerait la façon dont on procède habituellement : une personne se retrouvant seule dans un grand logement pourrait préférer réduire son loyer et accepter de déménager dans un plus petit logement. Et donc bousculer ses habitudes de vies par solidarité.

Un autre terrain qui demanderait de l'adaptabilité de la part des habitants mais impacterait significativement le coût de la construction, serait d'optimiser le stationnement des véhicules par un parking commun, réduisant de facto les surfaces goudronnées. L'exemple maintenant plutôt ancien de l'éco-quartier Vauban à Fribourg, en Allemagne, montre comment le fait de réduire l'empreinte de l'automobile dans le quartier a rassuré les habitants et permis de créer des espaces de circulation sans dangers pour les enfants.

• **Optimiser dans les projets collectifs**

Mutualiser des usages collectifs permet d'optimiser les coûts tout en limitant l'artificialisation des sols. Afin d'avoir l'effet d'appropriation envisagé, les espaces mutualisés doivent être conçus intelligemment. Par exemple, la surface d'une buanderie individuelle déduite à chaque logement en échange de buanderies collectives, permettrait d'attribuer plus d'espace aux espaces fonctionnels individuels (celliers, rangements) ou d'aménager un jardin collectif.

De tels espaces mutualisés peuvent non seulement répondre à des besoins communs mais aussi permettre des économies bien en amont de l'exploitation du bâtiment. Selon la taille des opérations et suivant la demande des communes, la mixité des usages peut être envisagée. On distingue les espaces de convivialité et de partage culturel (animations, micro-crèche, co-working, jardin d'hiver, potager, poulailler) et les locaux plus techniques en lien avec des usages domestiques (local à vélo, espaces de stockage, buanderie, atelier). Mais aussi les infrastructures de fonctionnement énergétique (chaufferie, internet, photovoltaïque, récupération et filtrage de l'eau pluviale, gestion des déchets). Cela va de pair avec le développement des réseaux de chaleur urbains et/ou spécifique à une opération plus importante et il convient d'estimer très tôt à partir de combien de logements cette mutualisation est envisageable.

Les logements sociaux de l'immeuble Nemausus de Jean Nouvel à Nîmes et celui d'Aquitanis à Bordeaux nommé Locus Solus, indiquent d'autres pistes d'économies possibles sur le degré de finition des logements : des murs en béton banché laissés bruts, pas de sol souple sur la dalle de sol... Qui représentent une économie de main d'œuvre mais aussi une forme de sobriété dans l'utilisation des matériaux et l'entretien du logement.

• **Comprendre le logement en matériaux bio-sourcés et adapter l'usage**

Parmi ces matériaux pouvant être laissés bruts, il y a des matériaux bio-sourcés : la terre, le bois, le chaux/chanvre gèrent de manière naturelle l'hygrométrie, l'inertie thermique ou l'effet de paroi froide.... Ils sont simples à extraire, performants et nécessitent une mise en œuvre soignée d'après les règles de l'art quand il y en a. L'intégration des matériaux bio-sourcés dans le logement social devrait s'accompagner d'une transmission d'information à l'habitant : elle va reconfigurer l'interactivité entre l'usager et son logement. Par exemple, pour que l'usager soit partie prenante de la bonne ventilation de son habitat, il faut peut-être envisager un « mode d'emploi » à livrer avec le logement, pour éviter de bloquer les entrées d'air qui servent à la bonne circulation de l'air chauffé.

L'architecture raisonnée tient compte de la morphologie de la parcelle et de l'environnement (végétation, vents dominants, course du soleil en hiver et en été) afin d'optimiser les apports naturels et limiter le recours aux appareils d'éclairage artificiel, tout comme de chauffage ou de ventilation électrique. Sa conception est plutôt compacte, cela limite l'artificialisation des sols en même temps que les charges de chauffage. Elle prévoit aussi qu'une ventilation naturelle puisse se faire simplement, si possible dans un logement traversant.

Un mode d'emploi pourrait favoriser une bonne compréhension des qualités et des avantages intrinsèques aux matériaux et encourager un usage raisonné des systèmes, passifs ou non. Parmi les systèmes non-passifs, l'offre d'appareils domestiques grandit (ventilation, chaleur) permettant d'assister les besoins des usagers. Une réelle recherche d'optimisation de tous les réseaux permettrait de trouver les techniques cohérentes avec les matériaux, la forme architecturale et l'usage.

En 2024,

- 20 communes inscrites dans le dispositif « Petites Villes de Demain »
- 29 communes inscrites dans le dispositif « Village d'Avenir » (Etat) ou « Villages A-Venir » (Département)
- Des dispositifs qui suscitent des attentes fortes de la part des communes pour recycler des immeubles vacants en centre ancien sachant que le Lot compte 10,67% de logements vacants (presque 13 000 logements).
- Des opérations souvent complexes à l'issue incertaine faute de suffisance de moyens.



Dans leur centre-ancien, les villes ont un besoin vital de produire du logement de qualité. Cette production est le seul moyen de les requalifier durablement, d'économiser de l'espace, de favoriser le commerce de proximité, de développer du lien social... Les bailleurs sociaux ont un rôle important à jouer dans ces projets, notamment parce qu'ils ont la capacité à intervenir sur de petites opérations. Cependant, les opérations y sont plus coûteuses avec, souvent, des impératifs patrimoniaux fixés par les architectes des bâtiments de France. Généralement réalisées en acquisition/amélioration, ces opérations en centre ancien sont difficiles à équilibrer financièrement malgré la coopération des collectivités et de l'ensemble des partenaires.

Schéma des défis multidimensionnels à relever

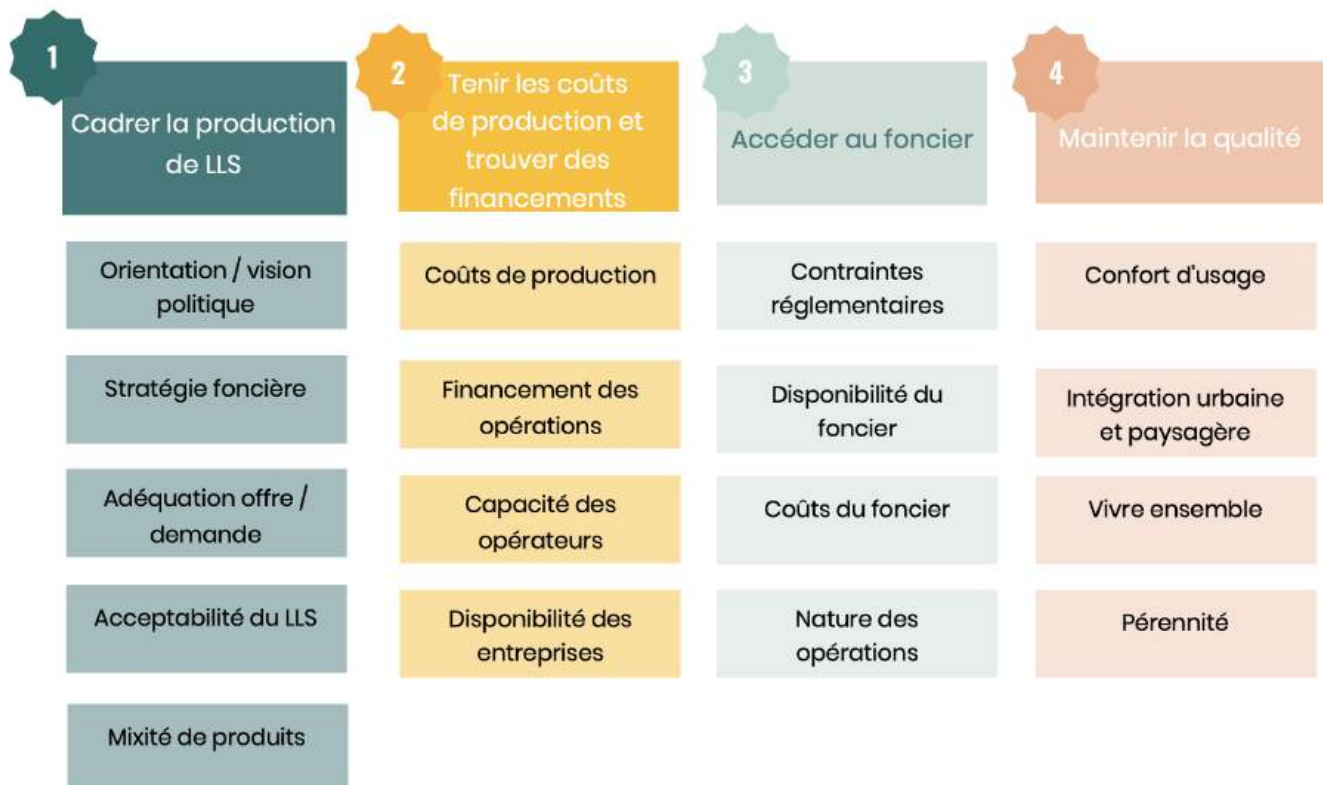


Illustration réalisée à partir de la représentation des freins identifiés au plan local – rapport de synthèse HSO/ BDT réalisé par AATI KO Conseils (cf. sources citées en annexe) et un complément de lot Habitat

Références

- Etude de la DDT du Lot – Mission Connaissance et Unité Habitat Logement – « Parc, demandes et attributions HLM dans le Lot » Janvier 2024
- Dossier de presse du 12 Décembre 2024 Habitat Social en Occitanie / la crise du logement
- Rapport de synthèse du 20/10/2023 « Ouvrir le champ des possibles afin de produire ensemble des logements sociaux à la hauteur des besoins du territoire occitan » Habitat Social en Occitanie (HSO) – Banque des Territoires – AATI KO CONSEILS
- Baromètre économique : Quel impact du logement social dans l'économie régionale ? – les chiffres en Occitanie / Juillet 2024 – Document et étude portés par Habitat Social en Occitanie (HSO), réalisé avec l'appui de la CERC Occitanie et le soutien de la DREAL Occitanie et d'Action Logement
- Document réalisé par l'Union Sociale de l'Habitat du 18/06/2010 : « Habitat social 2022 : un maillon du dispositif prospectif HLM » de Laurence Combe d'Inguimbart, Chargée de mission prospective à l'USH

