

SYNTHÈSE PRESSE

« Vers un urbanisme sobre et solidaire. Entre attractivité résidentielle et loi ZAN, quels leviers pour produire du logement pour toutes et tous ? L'exemple de trois communes de l'Hérault. »

L'agence Occitanie de la Fondation pour le Logement (anciennement Fondation Abbé Pierre) présente chaque année son éclairage régional sur l'état du mal-logement. L'an dernier en région, le seuil des 200 000 ménages en attente d'un logement social était franchi et face à cette situation, il avait été décidé, en partenariat avec le master 1 Urbanisme et Aménagement de l'Université Paul-Valéry de Montpellier, de rappeler l'importance de la loi SRU. Ce travail a alors permis de collecter les arguments de collectivités déficitaires pour ne pas répondre à leurs obligations. Les élu.e.s, rencontré.e.s à cette occasion, ont souvent mis en avant les obligations de la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » comme frein à la production de logements sociaux dans leur territoire.

C'est en réponse à ces positionnements et au regard de la crise du logement que nous traversons que nous avons choisi cette année, toujours en partenariat avec le master Urbanisme et Aménagement, de nous tourner des communes héraultaises qui accueillent la loi ZAN comme une opportunité et ainsi d'identifier les leviers pour produire autrement du logement pour toutes et tous.

Cette loi oblige en effet les communes à rationaliser l'espace naturel et agricole restant. Elle poursuit un objectif écologique clair. Mais les enjeux environnementaux et sociaux étant nécessairement liés, elle est également l'occasion de venir s'interroger sur les modes de production et sur les priorisations à opérer.

Au cours de cette étude, les étudiants ont pu rassembler des témoignages d'élus et de techniciens et travailler sur une série de leviers permettant de répondre aux besoins des ménages tout en respectant les obligations de la loi ZAN.

En France, une crise du logement qui s'aggrave encore : un besoin impératif de produire du logement social pour répondre aux enjeux sociaux et environnementaux

En 2023, la France compte 9,8 millions de personnes sous le seuil de pauvreté monétaire¹ soit 15,4 % de la population en France métropolitaine. Ce sont 650 000 personnes de plus qu'en 2022. Parmi elles, 350 000 vivent sans domicile et plus de 2,8 millions de ménages sont en attente d'un logement social en 2025. Selon l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (Ancols) seule une demande sur dix a pu aboutir en 2025. Les chances d'accéder à un logement adapté à la situation du demandeur sont de plus en plus faibles, voire nulles.

Parmi les logements occupés, la Fondation pour le Logement estime à 600 000 le nombre de logements indignes, c'est-à-dire impropres à l'habitation ou pouvant porter atteinte à la sécurité et à la santé de ses occupants. Au total et sans double-compte, près de 15 millions de Français, soit plus d'un cinquième de la population, est touchée par la crise du logement.

Tous les voyants du mal-logement sont au rouge, qu'il s'agisse des difficultés d'accès, des mauvaises conditions d'habitat ou du blocage des parcours résidentiels.

La production de logements sociaux s'est fortement ralentie depuis 2017, notamment en raison des ponctions financières opérées par l'Etat sur les organismes HLM. Toujours selon l'Ancols, 65 000 logements ont été mis en service en 2023. Sur la même période, 15 000 ont été démolis et 11 000 vendus, ce qui porte l'accroissement net à seulement 39 000 logements.

Il est donc urgent de produire du logement pour toutes et tous et en particulier du logement social.

L'engagement au respect de la loi SRU est à cet effet indispensable. Au-delà de l'objectif quantitatif (20 ou 25 % de logements sociaux), les communes et les bailleurs sont attendus sur le volet qualitatif des opérations. Elles doivent produire un minimum de 30 % de PLAI, permettant ainsi de répondre aux besoins croissants des ménages modestes qui ne peuvent prétendre à d'autres types de logements.

Par ailleurs, en 2021, la loi climat et résilience a instauré un cadre contraignant avec un objectif et une trajectoire clairs : d'ici 2031 chaque commune devra réduire de moitié sa consommation d'espaces naturels avec la nécessité en 2050 de ne plus rien artificialiser sans compenser par une renaturation équivalente pour atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN). Ce changement de paradigme impose donc de changer de méthode et de produire autrement pour passer de l'étalement urbain à la sobriété foncière.

Cette contrainte peut paraître insurmontable et incompatible avec la nécessité de produire plus de

LES CHIFFRES DU MAL-LOGEMENT EN 2025

912 morts de la rue en 2024, soit une augmentation de 16 % en un an, dont 31 enfants de moins de quatre ans.

350 000 personnes sans domicile, en hausse depuis les dernières estimations à 330 000 en 2023, 300 000 en 2020, 143 000 en 2012.

590 000 personnes hébergées chez des tiers (hors parents) en 2020 contre 510 000 en 2013.

2,8 millions de ménages en attente d'un logement social en 2025, un nouveau record, contre 2,1 millions en 2017.

93 100 ménages reconnus prioritaires DALO sont toujours en attente de relogement depuis 2008, dont 85 395 hors délais.

24 556 expulsions locatives avec le concours de la force publique en 2024, un record historique, soit une hausse de 29 % en un an et de 223 % en 20 ans

35 % des ménages ont eu froid dans leur logement en 2025, contre 30 % en 2024.

85 381 logements sociaux agréés en 2024 dans l'Hexagone (hors ANRU), soit une hausse de 8 % par rapport à 2023 (82 184 logements), et 95 000 sont prévus en 2025, bien loin des 124 000 agréments de 2016

274 000 logements mis en chantier entre novembre 2024 et octobre 2025, 37 % de moins qu'en 2017 (434 000)

¹ Insee, « Taux de pauvreté et inégalités s'accroissent fortement », Insee Première, no 2063, juillet 2025

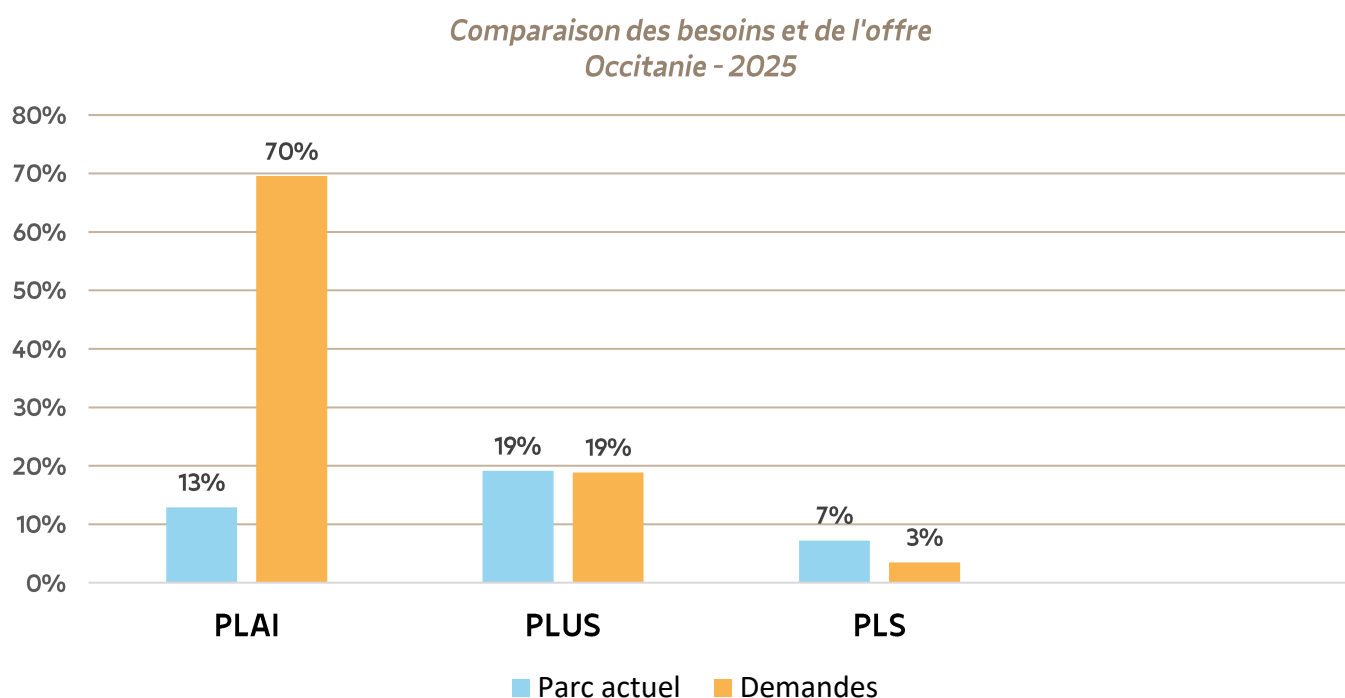
logements. Pourtant en 2024, la Fondation pour le Logement et la Fondation pour la Nature et l'Homme ont réalisé une étude « Réussir le ZAN tout en réduisant le mal-logement, c'est possible ! ».² Celle-ci donne la parole aux élus locaux qui sont à la manœuvre sur ce sujet et met en avant des pistes intéressantes.

Même si depuis 2021, le ZAN fait l'objet de nombreuses attaques, il n'en reste pas moins que des élus gardent le cap et travaillent à la révision de leur programmation.

Le travail mené avec les étudiants du Master Urbanisme et Aménagement de Paul Valéry vise à démontrer combien il est essentiel aujourd'hui de soutenir les démarches vertueuses portées par ces élus locaux. Ces derniers manquent bien souvent de moyens pour agir, que ce soit en ingénierie au stade du montage d'opérations ou en soutiens financiers, puisque l'Etat continue à diminuer les aides à la production.

En Occitanie, une offre de logements sociaux qui persiste à ignorer les besoins des habitants

Reflet de la crise nationale, la situation du logement social en Occitanie continue de se détériorer.



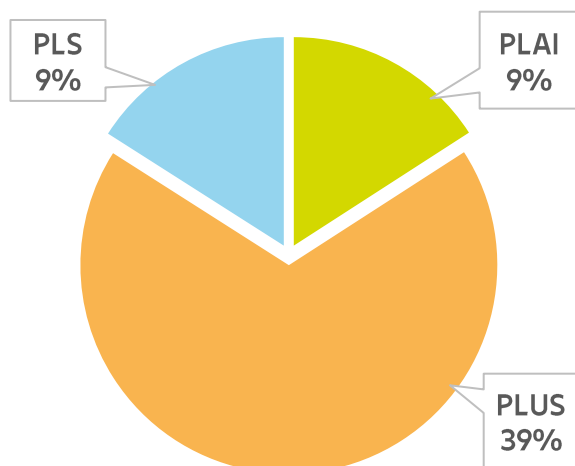
Source : DREAL Occitanie DA/DLF - Source infocentre NUNIQUE (nouveau) - Données au 30/01/2026

Lorsqu'on parle communément de « logement social », cela désigne 3 types de logements sociaux : les logements très sociaux (PLAI), les logements sociaux médians (PLUS) et les logements sociaux supérieurs (PLS).

En Occitanie en 2025, alors que 70 % des demandeurs ont des ressources correspondant au logement très social (PLAI), celui-ci ne représente que 13 % de l'offre existante.

² Etude « Réussir le ZAN tout en réduisant le mal-logement, c'est possible ! » sur le site de la Fondation pour le Logement <https://www.fondationpourlelogement.fr/reussir-le-zan-tout-en-reduisant-le-mal-logement-cest-possible/>

Attributions par type de logements sociaux Occitanie - 2025



demandeurs de logements très sociaux se sont vu attribuer un logement au loyer dépassant leurs plafonds de ressources.⁴

Ceci a des conséquences directes sur les ménages qui risquent d'être en difficulté pour assumer leur loyer ou d'autres charges de la vie courante et sur les bailleurs sociaux qui se voient souvent contraints

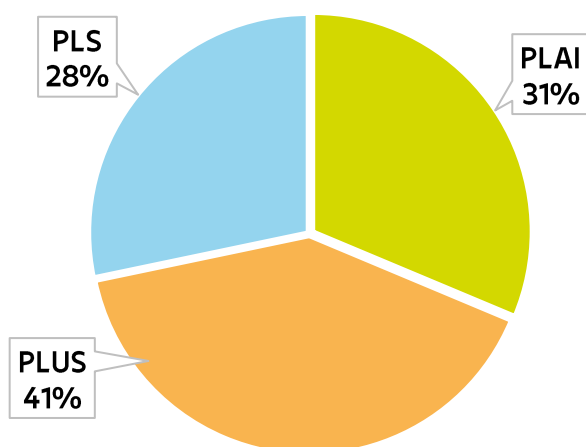
Ce déficit criant en matière de logements PLAI a un impact direct en matière d'attribution de logements. En effet, en 2025, il y a eu 28 058 attributions de logements sociaux³, dont seulement 2 580 en logements PLAI.

Ainsi, seulement 9 % des attributions concernent du logement très social alors que celui-ci correspond à 70 % des demandes.

Par défaut d'offres, les demandeurs sous plafonds PLAI se voient donc souvent proposer un logement PLUS. En 2025, plus de 88 % des

d'abaisser le montant de ces loyers.

Production de logements sociaux prévue pour 2025 Occitanie



Malgré ce constat, et bien que la production soit en hausse en 2025, elle continue à être décorrélée des besoins puisque la majorité des financements pour la production de logements en 2025 cible les logements PLUS, qui ne représentent pourtant que 19 % des demandes (voir 1^{er} schéma), au lieu de cibler l'effort de production sur le retard en logements PLAI.

Vers un urbanisme sobre et solidaire. Entre attractivité résidentielle et loi ZAN, quels leviers pour produire du logement pour toutes et tous ? L'exemple de trois communes de l'Hérault

L'Hérault est un territoire soumis à des vulnérabilités sociales et environnementales, dans un contexte de forte attractivité résidentielle. La croissance de la population est nettement supérieure à la moyenne nationale avec un taux 1,2 % par an contre 0,3 % par an en France métropolitaine. Là encore, la crise du

³ 28 058 attributions avec numéro RPLS et 30 999 attributions au total dans les données SNE.

⁴ En 2025, ce sont 21 724 demandeurs sous plafonds PLAI qui ont obtenu une attribution. Seulement 2 580 attributions concernaient un logement PLAI.

logement est structurelle : la production de logement social n'a augmenté que de 15 % entre 2018 et 2024 alors que la demande a augmenté de 42 %. La demande progresse donc 3 fois plus vite que la production localement.

Cette étude montre qu'il est possible de consommer moins de foncier tout en produisant plus de logements sociaux.

Loi SRU et loi ZAN, il ne s'agit pas là d'injonctions paradoxales mais d'un paradoxe apparent.

QU'EST-CE QUE LA LOI ZAN ?

Pourquoi une loi pour limiter l'artificialisation des sols ?

La lutte contre l'artificialisation des sols représente aujourd'hui un enjeu majeur pour limiter le réchauffement climatique, un sol artificialisé n'absorbant plus de dioxyde de carbone.

L'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols est un changement de paradigme nécessaire car il permet de repenser la manière dont la société se pose la question de la protection des sols. En effet, cet objectif acte dans le droit français une réalité : les sols sont une ressource limitée et non renouvelable aux échelles de temps humaines, qui remplit des fonctions vitales et qui fait l'objet de multiples concurrences d'usages.

La loi "climat et résilience" du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Cette loi vise à mieux prendre en compte les conséquences environnementales lors de la construction et de l'aménagement des sols, sans pour autant négliger les besoins des territoires en matière de logements, d'infrastructures et d'activités.

Afin de préciser cette notion d'artificialisation des sols, la loi "climat et résilience" a inscrit dans le droit deux nouvelles définitions :

- **La consommation d'ENAF** (art 194) : " La consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné " ;
- **L'artificialisation des sols** (art 192) est désormais définie dans le code de l'urbanisme comme étant "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage".

Ces définitions sont complétées par un décret (30 avril 2022) qui précise les surfaces considérées comme "artificialisées" et celles considérées comme "non artificialisées". Cette nomenclature doit permettre la mise en place de méthodes de suivi plus précises du phénomène d'artificialisation des sols à compter de 2031.

Une « **loi ZAN** » a été promulguée le **20 juillet 2023**. Initiée par le Sénat, elle vise à "faciliter la mise en œuvre du ZAN". Malgré des ajouts utiles tels que la création d'un sursis à statuer et l'élargissement du droit de préemption urbain, certains aspects de ces nouveaux textes affaiblissent l'ambition initiale.

Dans le cadre de ces lois, les communes ont donc un double objectif à prendre en compte dans leurs documents de planification :

- En 2031 : avoir réduit de moitié leur consommation d'ENAF
- En 2050 : atteindre le Zéro Artificialisation Nette

Trois petites villes de l'Hérault face à l'équation complexe de la sobriété foncière et de la solidarité

SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS, du bourg rural au pôle périurbain récent et éloigné de Montpellier

La commune s'est développée autour de la viticulture. Sa cave coopérative, créée en 1951, aujourd'hui fermée, en est un symbole. L'arrivée de l'autoroute A75 en 1988 puis de l'A750 en 2005 ont été un déclencheur de la périurbanisation. Avec un renforcement de la connexion à Montpellier (gain de temps de 25 minutes), Saint-André-de-Sangonis entre dans son aire d'attraction, induisant une forte pression démographique sur la commune, qui devient une polarité secondaire de la Vallée de l'Hérault. En 2022, 86 % des habitants travaillent à l'extérieur de la ville.

Un étalement périurbain source de tensions

L'étalement urbain par artificialisation découlant de cette pression démographique a mis en tension les espaces naturels et agricoles et a dévitalisé le centre. La ville a subi un « effet donut », c'est-à-dire le « processus socio-spatial d'appauvrissement et de dépopulation des villes-centres au profit de leur périphérie » (A. M. Renn, 2014). Le centre ancien s'est vidé. Les chiffres sont parlants : 74 % de l'habitat est classé « dégradé » et 122 logements sont vacants, soit 11 % du périmètre ORT (Opération de Revitalisation de Territoire).

Les limites d'un modèle urbain : des besoins urgents en logement réellement abordable

Cette commune présente une division sociale très marquée : d'une part une population modeste dans un centre-ville en difficulté, d'autre part une couronne pavillonnaire à dominante moyenne et aisée. La sous-occupation est un phénomène très important avec un taux de 80.1% de logements sous-occupés. Parallèlement, la commune n'est pas soumise à la loi SRU et ne dispose que de 6 % de logement social.

Produire du logement sans s'étaler : des projets communaux vers la sobriété foncière et le logement réellement abordable

Face à ces problématiques d'urbanisme et de logement, la commune a décidé de s'orienter vers une production plus sobre en activant trois leviers. Elle a tout d'abord réinvesti le centre, notamment via la réhabilitation de son Presbytère (démolition et reconversion d'un site patrimonial en médiathèque et résidence sociale avec 18 logements seniors). Elle travaille également à la valorisation de son patrimoine : un projet est en cours de réflexion avec la Communauté de communes sur une opération d'aménagement de l'ancienne cave coopérative. Enfin, la commune a identifié son potentiel foncier de densification via des divisions parcellaires.

POUSSAN, une commune rétro-littorale soumise à une triple attractivité

Ancien village agricole, Poussan est devenue une centralité secondaire. Cette commune de 6 540 habitants (en 2022) a connu une évolution démographique annuelle moyenne de 90 nouveaux habitants entre 2016 et 2022. Ceci s'explique notamment par l'attractivité économique, avec la proximité du « triangle d'or » (Sète/Balaruc/Frontignan), mais également par le fait que Poussan est devenue une commune de report en termes d'attractivité résidentielle. Enfin le recul du trait de côte induira un besoin supplémentaire de logements dans les prochaines années.

Une commune qui cherche à se densifier plutôt qu'à s'étaler

Initialement bourg rural, Poussan s'est étendue en zones pavillonnaires, entraînant une marginalisation du centre ancien. Face au constat « d'obsolescence » du centre ancien, un nouveau centre a été créé en 1992 en y relocalisant mairie et commerces, accentuant l'abandon du bourg. Depuis deux décennies, la Commune remet en question cette logique d'étalement urbain et réfléchit à un urbanisme plus maîtrisé. Elle s'est efforcée d'urbaniser ses dents creuses, en y développant des projets d'habitat : habitat collectif, résidence senior, habitat individuel social et densification pavillonnaire pour créer du logement social.

Une demande de logement social non satisfaite, une production à la peine

L'offre de logement social sur cette commune est largement insuffisante puisqu'il n'est que de 3.5 % alors que la loi SRU lui en impose 25 %. De plus ce retard cumulé depuis des décennies apparaît difficilement rattrapable. La commune subit un vieillissement et un desserrement des ménages depuis 1999, ce qui entraîne un besoin en logements accru. La production concerne encore majoritairement du logement PLUS, or ce type de logement représente déjà 63 % de l'offre et seulement 21 % de la demande. La demande en logements PLAI (très sociaux) représente 74 % sur le territoire alors que seuls 16 logements de ce type sont agréés en 2025.

Pour une stratégie de densification raisonnée : mettre en débat et prioriser l'action

La commune a deux projets en cours qui font débat : la transformation de la cave coopérative et la ZAC Sainte Catherine. Le premier devrait permettre la création de 94 logements, dont 70 % de logements sociaux, et le second la création de 600 logements, dont 35 % de logements sociaux. Plusieurs périmètres d'opportunité sont également identifiés dans le centre ancien : certains immeubles vacants ou sous-occupés représentent un gisement de logements. La réhabilitation et le conventionnement de logements soutenus par l'ANAH peuvent être une opportunité pour répondre aux besoins en logements abordables, tout en renforçant l'attractivité du cœur de ville.

CASTRIES, d'un village à une commune périurbaine métropolisée

La métropolisation de cette commune a accru la pression démographique. Castries a accueilli 948 nouveaux habitants en dix ans, cette croissance démographique a entraîné de nouveaux besoins en logements, équipements et services à l'échelle communale, posant la question de l'adaptation du "village" à ce processus.

Une commune qui cherche à réguler l'extension urbaine et à favoriser la densification

Si la commune a connu plusieurs vagues d'extension pavillonnaire depuis les années 50, elle a depuis 2000 une volonté de maîtriser cette extension et un travail de densification du tissu urbain est en cours. Cette densification est réalisée grâce à des opérations d'aménagement (ZAC), des densifications parcellaires et des comblements de dents creuses, permettant une forte évolution du parc de logements. Le taux d'appartements a presque doublé en 10 ans. Enfin, l'utilisation des leviers réglementaires a permis à la commune d'adopter une approche globale.

Qui pourra habiter à Castries demain ?

La commune, initialement populaire, a vu arriver une nouvelle population plus aisée ces dernières années. Une division sociale de la commune s'opère entre le centre-bourg (peuplé de ménages modestes avec peu de logements sociaux), le quartier Villemagne (avec une absence de ménages modestes, un niveau de vie élevé et aucun logement social) et d'autres quartiers où se concentrent les logements sociaux. Le rattrapage SRU est volontariste sur cette commune puisque le PLH fixe une politique de 33 % de logements sociaux par opération immobilière, ce qui a permis de tripler la part de logements sociaux depuis 2010. Malgré ce volontarisme, le retard ne devrait être rattrapé qu'en 2060.

Quels potentiels de densification et de production de logements réellement abordables et de logements sociaux ?

Castries a déjà mis en place des outils réglementaires et opérationnels pertinents et dispose de plusieurs gisements à exploiter : la conversion d'une friche touristique, la ZAE qui est un gisement déjà identifié par la commune, ainsi que des zones potentielles à densifier telles que le projet de « La Calade ».

VERS UN URBANISME SOBRE ET SOLIDAIRE : changer de modèle d'aménagement

Valoriser les potentiels délaissés : les friches, des "pépites" entre opportunités et biens communs

Sur chacune des trois communes, il existe des friches à exploiter : le Presbytère à Saint-André-de-

Sangonis, la cave coopérative à Poussan et la friche touristique à Castries. Une fois les freins propres à chaque lieu identifié, il est possible de passer à l'action et d'activer les leviers réglementaires et financiers découlant de la loi ZAN. Ces friches représentent une double opportunité pour les communes : valoriser un gisement foncier pour un nouveau projet et appréhender le patrimoine comme un bien commun à transmettre.

Transformer les zones d'activités en quartiers mixtes... Mais pas à n'importe quel prix !

Les zones d'activités économiques (ZAE) sont un facteur aggravant de la périurbanisation, y contribuant « à travers l'étalement urbain ou le développement de polarité secondaire » (Patricia Lejoux et Corentin Charieau - 2019). Dans une logique de sobriété, il y a donc un enjeu certain à accompagner la mutation urbaine des ZAE en conciliant activités économiques et création de logements. L'exemple de la zone artisanale Les Cousteliers à Castries illustre bien l'opportunité de passer d'un projet de densification à un projet de diversification.

Agir pour une densification juste et adaptée du pavillonnaire

Pour faire admettre la densification pavillonnaire, l'enjeu majeur est d'informer, de concerter et d'accompagner les habitants vers une densification douce. Il s'agit d'identifier les potentiels, de programmer au plus près des besoins et enfin de penser non plus en termes de lotissement mais de quartier, avec des services de proximité, des espaces mutualisés (parcs, jardins partagés, etc.). Il est important de concentrer l'effort sur les zones proches des services et des transports en adaptant le PLU/PLUi pour ces projets.

Renouveler les centres anciens : un héritage à habiter

Le parc ancien vacant est une ressource stratégique : il existe 8 % de logements vacants en France et 3,3 % seraient immédiatement remobilisables. Au sein des trois communes étudiées, le taux de logements vacants varie de 6,1 % à 8,6 %. C'est une opportunité de redonner vie aux centres anciens présentant de multiples intérêts : reconstitution d'une offre de logements sans consommation de foncier, valorisation du patrimoine bâti public, amélioration du cadre de vie et de l'image des quartiers, limitation des coûts indirects liés à la vacance (maintien en état, mise en sécurité), récupération de recettes fiscales engendrées par la remise sur le marché. Outre l'objectif de sobriété foncière, le renouvellement urbain poursuit deux objectifs complémentaires : produire des logements décents et abordables d'une part, redonner des qualités aux centres anciens d'autre part.

Partir des trajectoires résidentielles pour agir : diversifier l'offre et accompagner le vieillissement

Les besoins non couverts sont clairs sur les trois communes : une offre de logements social largement insuffisante (15 % Castries, 3 % Poussan et 6 % à Saint-André-de-Sangonis - non soumise à la loi SRU), une difficulté d'accès au logement pour les ménages modestes (offre intermédiaire insuffisante), une inadaptation de l'offre aux besoins actuels (manque de logements familiaux et de solutions pour les personnes âgées), une faible diversification de l'habitat (typologies et statuts limités, forte domination du pavillonnaire), et enfin une sous-occupation du parc et une faible mobilité résidentielle. Il y a donc un enjeu fort à diversifier l'offre, produire des logements sociaux et développer une offre alternative adaptée telle que la colocation intergénérationnelle, l'habitat participatif avec des espaces mutualisés.

Vers un urbanisme sobre et solidaire, inventons une nouvelle manière d'habiter !

Face à la tension entre sobriété foncière et besoins en logement, s'adapter ne suffit plus, il faut désormais inventer un nouveau modèle d'aménagement : intensifier la vie sociale avec des espaces collectifs mutualisés pour plus de solidarité et une meilleure optimisation du foncier, inventer de nouvelles relations entre l'urbain et le rural, et donc encourager à être acteur de son habitat.

Quelles préconisations pour répondre aux enjeux environnementaux tout en produisant du logement pour toutes et tous ?

Créer des logements sans construire :

- En travaillant sur le bâti vacant, logements comme bureaux ;
- En augmentant les moyens dédiés au renouvellement tels que le Fonds d'accélération de la transition écologique (dit « Fonds vert ») ;
- En réhabilitant les centres-bourgs et en y préservant les services et commerces ;
- En régulant les résidences secondaires et les locations saisonnières (l'Occitanie est la première région de France pour le nombre de résidences secondaires avec plus de 500 000 résidences en 2021).

Construire en artificialisant moins :

- En construisant dans les interstices et les « dents creuses » des zones peu denses ;
- En réhabilitant les friches ;
- En privilégiant la construction de logement social, beaucoup moins consommateur d'ENAF.
-

Maîtriser les prix de l'immobilier et du foncier :

- En étendant l'encadrement des loyers à toutes les zones tendues
- En luttant contre la spéculation foncière, par exemple en accompagnant des projets de montage en BRS (Bail Réel Solidaire) ou des coopératives d'habitants.

Réduire la sous-occupation, pour répondre aux besoins en logements sans produire plus :

- En travaillant sur le parcours résidentiel des habitants, notamment celui des seniors qui est devenu un sujet essentiel (près de 85 % des ménages de 75 ans et plus sont en situation de sous-occupation dans leur résidence principale).
- En produisant de nouvelles formes d'habitats (habitats partagés, résidences sociales seniors, colocations intergénérationnelles ...) plus largement sur l'ensemble des territoires.

Produire du logement social, peu consommateur de foncier contrairement à l'habitat individuel :

- En renforçant l'application de la loi SRU tout en contraignant davantage les communes déficitaires à produire des réponses adaptées aux besoins de leur territoire ;
- En augmentant les aides aux bailleurs pour produire du logement social en tissu urbain et cœur de ville, notamment sur de petites opérations souvent plus difficiles à mener ;

Le logement social est plus souvent construit sur des sols déjà artificialisés, souvent en recyclage foncier et/ou en collectif limitant ainsi l'artificialisation. Entre 2006 et 2014, l'habitat collectif n'était responsable que de 3 % de la consommation d'ENAF contre 47 % pour l'individuel.

En outre, le logement social permet de garantir une utilisation très longue de ces logements en résidences principales plutôt que des résidences secondaires.

Enfin, cette étude met également en avant la nécessité d'un engagement affirmé des acteurs locaux dans ce nouvel urbanisme, qu'il s'agisse des élus locaux, des techniciens de l'habitat ou des bailleurs.



FONDATION POUR LE LOGEMENT DES DEFAVORISES
Agence Occitanie

5, place du Petit Scel – 34000 Montpellier

Téléphone / 04 67 54 27 44
occitanie@fondation-abbe-pierre.fr

fondationpourlelogement.fr