



Bilan de la programmation 2025

des organismes du logement social en Occitanie

Sommaire

1/ Bilan de la programmation des logements locatifs sociaux et niveau de financement	2
2/ Répartition des PLAI et PLUS par territoire de gestion.....	3
3/ Une offre PLS diversifiée.....	5
4/ Observation de la programmation des logements en VEFA.....	6
5/ Synthèse LLS par statut SRU et zonages	7
6 / L'accession sociale via le PSLA	7
7/ Analyse des observations de la programmation 2025	8

1/ Bilan de la programmation engagée des LLS et niveau de financement

Source : SIAP - phases engagées

Dep	Délégataire	Objectifs	Programmation		Objectifs	Programmation	
		Total LLS	LLS	% obj	Dotation	Dotation €	% obj
9	DDT Ariège	138	111	80,4	377 300	332 900	88,2
	Total Ariège	138	111	80,4	377 300	332 900	88,2
11	DDTM Aude	941	719	76,4	2 506 100	2 230 200	89,0
	Total Aude	941	719	76,4	2 506 100	2 230 200	89,0
12	CA Rodez Agglomération	220	141	64,1	577 500	376 000	65,1
	DDT Aveyron	184	316	171,7	221 800	432 000	194,8
	Total Aveyron	404	457	113,1	799 300	808 000	101,1
	CA Alès Agglomération	123	66	53,7	264 000	146 000	55,3
30	CA de Nîmes Métropole	232	349	150,4	850 000	1 151 000	135,4
	DDTM Gard	240	373	155,4	567 000	1 275 750	225,0
	Total Gard	595	788	132,4	1 681 000	2 572 750	153,1
	CA du Sicoval	390	302	77,4	2 171 250	1 657 500	76,3
31	CA Le Muretain Agglo	181	242	133,7	264 500	264 500	100,0
	CD Haute-Garonne	639	391	61,2	2 451 000	1 378 000	56,2
	Toulouse Métropole	2117	2 566	121,2	8 624 000	12 814 750	148,6
	Total Haute Garonne	3 327	3 501	105,2	13 510 750	16 114 750	119,3
32	DDT Gers	197	297	150,8	936 750	1 128 950	120,5
	Total Gers	197	297	150,8	936 750	1 128 950	120,5
	CA de Béziers-Méditerranée	305	226	74,1	833 500	1 710 000	205,2
34	CA Hérault-Méditerranée	319	261	81,8	1 012 000	1 076 500	106,4
	CA Sète Agglopôle Méditerranée	280	438	156,4	1 228 500	1 922 500	156,5
	CD Hérault	300	239	79,7	959 700	1 058 200	110,3
	Montpellier Méditerranée Métropole	1027	1089	106	3 211 000	5 972 250	186,0
	Total Hérault	2 231	2 253	101	7 244 700	11 739 450	162,0
46	CD Lot	182	76	41,8	453 050	149 000	32,9
	Total Lot	182	76	41,8	453 050	149 000	32,9
48	DDT Lozère	169	103	60,9	474 700	231 100	48,7
	Total Lozère	169	103	60,9	474 700	231 100	48,7
65	DDT Hautes-Pyrénées	193	381	197,4	486 550	682 000	140,2
	Total Hautes Pyrénées	193	381	197,4	486 550	682 000	140,2
66	CU Perpignan Méditerranée Métrop,	318	361	113,5	1 322 000	1 579 000	119,4
	DDTM Pyrénées-Orientales	316	334	105,7	805 400	870 500	108,1
	Total Pyrénées Orientales	634	695	109,6	2 127 400	2 449 500	115,1
81	DDT Tarn	498	535	107,4	1 272 000	1 348 800	106,0
	Total Tarn	498	535	107,4	1 272 000	1 348 800	106,0
82	CA Grand Montauban	109	228	209,2	333 500	1 510 000	452,8
	CD Tarn-et-Garonne	138	65	47,1	359 600	235 700	65,6
	Total Tarn et Garonne	247	293	118,6	693 100	1 745 700	251,9
	Occitanie	9 756	10 209	104,6	32 562 700	41 533 100	127,6

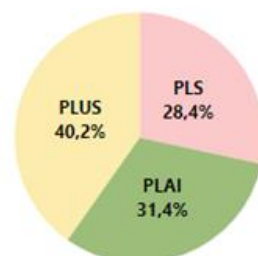
En 2025, la programmation des logements locatifs sociaux atteint **10 209 logements, soit 104,6% de l'objectif** du CRHH (9 756 logements). Ce résultat marque une **nette amélioration par rapport à 2024**, année historiquement basse (7 636 logements, soit 81 % de l'objectif), et constitue un niveau inédit depuis plusieurs années.

La programmation reste très concentrée, avec 56,4% des logements portés par la Haute-Garonne et l'Hérault. **Toulouse Métropole représente à elle seule 25% de la programmation** régionale. À l'inverse, les Hautes-Pyrénées se distinguent par une surperformance notable, atteignant 197,4% de leur objectif.

La dotation est consommée à hauteur de 127,6%, avec de fortes disparités territoriales.

Répartition par produit

La répartition par produit est **dominée par les PLUS (40,2%)**, suivis des PLAI (31,4%) et des PLS (28,4%), dont la part progresse, posant la question de l'adéquation avec les besoins des ménages les plus modestes.



2/ Répartition des PLAI et PLUS par territoire de gestion

Source : SIAP - phases engagées

Dep	Délégataire	Objectifs validés en CRHH			PHASE ENGAGÉE					
		PLAI+PSH	dont PLAI adaptés	PLUS + PALULOS comm.	PLAI+PSH	% obj	dont PLAI adaptés	% obj	PLUS + PALULOS comm.	% obj
9	DDT Ariège	48	1	75	42	87,5	1	100,0	69	92,0
	Total Ariège	48	1	75	42	87,5	1	100,0	69	92,0
11	DDTM Aude	264	0	475	244	92,4	7		441	92,8
	Total Aude	264	0	475	244	92,4	7		441	92,8
12	CA Rodez Agglomération	30	10	67	22	73,3	5	50,0	33	49,3
	DDT Aveyron	56	0	64	40	71,4			70	109,4
	Total Aveyron	86	10	131	62	72,1	5	50,0	103	78,6
30	CA Alès Agglomération	76	0	52	16	21,1			32	61,5
	CA de Nîmes Métropole	40	0	70	108	270,0	14		127	181,4
	DDTM Gard	70	0	77	109	155,7	25		133	172,7
	Total Gard	186	0	199	233	125,3	39		292	146,7
31	CA du Sicoval	173	2	60	124	71,7		0,0	80	133,3
	CA Le Muretain Agglo	23	0	105	23	100,0			130	123,8
	CD Haute-Garonne	246	0	356	144	58,5			199	55,9
	Toulouse Métropole	672	133	866	866	128,9	167	125,6	1003	115,8
	Total Haute Garonne	1 114	135	1 387	1157	103,9	167	123,7	1 412	101,8
32	DDT Gers	95	23	78	104	109,5	30	130,4	93	119,2
	Total Gers	95	23	78	104	109,5	30	130,4	93	119,2
34	CA de Béziers-Méditerranée	253	0	140	64	25,3			81	57,9
	CA Hérault-Méditerranée	105	0	149	95	90,5			143	96,0
	CA Sète Agglopôle Méditerranée	90	0	151	143	158,9			199	131,8
	CD Hérault	90	0	140	79	87,8			119	85,0
	Montpellier Méditerranée Métropole	101	34	283	409	405,0	19	55,9	234	82,7
	Total Hérault	639	34	863	790	123,6	19	55,9	776	89,9
46	CD Lot	58	0	114	22	37,9			54	47,4
	Total Lot	58	0	114	22	37,9			54	47,4
48	DDT Lozère	53	47	51	26	49,1	23	48,9	17	33,3
	Total Lozère	53	47	51	26	49,1	23	48,9	17	33,3
65	DDT Hautes-Pyrénées	97	1	81	85	87,6	3	300,0	102	125,9
	Total Hautes Pyrénées	97	1	81	85	87,6	3	300,0	102	125,9
66	CU Perpignan Méditerranée Métrop,	69	7	131	95	137,7		0,0	129	98,5
	DDTM Pyrénées-Orientales	105	7	150	80	76,2	5	71,4	157	104,7
	Total Pyrénées Orientales	174	14	281	175	100,6	5	35,7	286	101,8
81	DDT Tarn	141	0	254	133	94,3	1		341	134,3
	Total Tarn	141	0	254	133	94,3	1		341	134,3
82	CA Grand Montauban	55	0	64	107	194,5			81	126,6
	CD Tarn-et-Garonne	29	0	69	28	96,6			37	53,6
	Total Tarn et Garonne	84	0	133	135	160,7			118	88,7
	Occitanie	3 039	265	4 122	3 208	105,6	300	113,2	4 104	99,6

3

En 2025, **3 208 logements PLAI ont été engagés**, contre 2 300 en 2024, dépassant les objectifs fixés. Les produits spécifiques hébergement (PSH), destinés notamment aux CHR, restent marginaux avec seulement 44 logements programmés à l'échelle régionale.

Les objectifs des PLAI adaptés ont été revus à la baisse en 2025 (265 contre 299 en 2024), mais sont néanmoins **dépassés** avec 300 logements engagés.

Les PLUS atteignent quasiment leur cible avec 99,6% des objectifs réalisés, soit 4 104 logements. Enfin, les logements financés via le PALULOS communal demeurent anecdotiques, avec seulement 17 logements programmés en 2025.

3/ Une offre PLS diversifiée

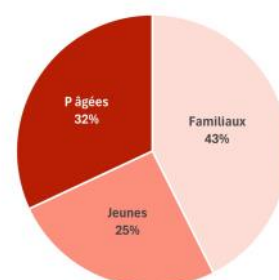
Source : SIAP - phase engagée

Dept	Délegataire	Objec- tifs PLS	PLS engagés	% obj	Mé- nages	Personnes agées (PA)	Jeune s	dont étudiants	Mixte PA/ jeunes	Mixte PA/ PH
9	DDT Ariège	15		0,0						
	Total Ariège	15		0,0						
11	DDTM Aude	202	34	16,8	10	24				
	Total Aude	202	34	16,8	10	24				
12	CA Rodez Agglomération	97	86	88,7	16	70				
	DDT Aveyron	90	206	228,9		206				
	Total Aveyron	187	292	156,1	16	276				
30	CA Alès Agglomération	31	18	58,1		18				
	CA de Nîmes Métropole	86	114	132,6	114					
	DDTM Gard	93	131	140,9	59	48				24
	Total Gard	210	263	125,2	173	66				24
31	CA du Sicoval	157	98	62,4	92	6				
	CA Le Muretain Agglo	53	89	167,9	58					31
	CD Haute-Garonne	37	48	129,7	45	3				
	Toulouse Métropole	579	697	120,4	279	132	286	283		
	Total Haute Garonne	826	932	112,8	474	141	286	283		31
32	DDT Gers	24	100	416,7	33	63				4
	Total Gers	24	100	416,7	33	63				4
34	CA de Béziers-Méditerranée	75	81	108,0	81					
	CA Hérault-Méditerranée	80	23	28,8	23					
	CA Sète Agglopôle Méditerranée	28	96	342,9	49		20		27	
	CD Hérault	55	41	74,5	41					
	Montpellier Méditerranée Métrop	491	446	90,8	46		400	400		
	Total Hérault	729	687	94,2	240		420	400	27	
46	CD Lot	10		0,0						
	Total Lot	10		0,0						
48	DDT Lozère	65	60	92,3		60				
	Total Lozère	65	60	92,3		60				
65	DDT Hautes-Pyrénées	15	194	1293,3	8	148				38
	Total Hautes Pyrénées	15	194	1293,3	8	148				38
66	CU Perpignan Méditerranée Métrop	97	137	141,2	77	60				
	DDTM Pyrénées-Orientales	82	97	118,3	49	48				
	Total Pyrénées Orientales	179	234	130,7	126	108				
81	DDT Tarn	103	61	59,2	61					
	Total Tarn	103	61	59,2	61					
82	CA Grand Montauban	14	40	285,7	40					
	CD Tarn-et-Garonne	16		0,0						
	Total Tarn et Garonne	30	40	133,3	40					
	Occitanie	2 595	2 897	111,6	1181	886	706	683	27	97

Avec **2 897 logements engagés**, la programmation PLS atteint **111,6% des objectifs**, en nette progression par rapport à 2024 (2 140 logements).

En 2025, l'offre PLS se caractérise par une offre diversifiée : 43% de logements familiaux, 32% destinés aux personnes âgées et 25% aux jeunes, dont les étudiants. Aucun logement à destination des personnes en situation de handicap n'a toutefois été programmé en 2025.

Le **logement étudiant enregistre une dynamique marquée**, avec 683 logements engagés, après plusieurs années de stagnation relative (556 en 2024, 566 en 2023 et 580 en 2022).



4/ Observation de la programmation des logements en VEFA

Source : SIAP - phase engagée

Dep	Délégataire	Total LLS	Nombre de VEFA engagées	Part de VEFA dans la prog
9	DDT Ariège	111	44	39,6
	Total Ariège	111	44	39,6
11	DDTM Aude	719	388	54,0
	Total Aude	719	388	54,0
12	CA Rodez Agglomération	141	19	13,5
	DDT Aveyron	316	90	28,5
	Total Aveyron	457	109	23,9
30	CA Alès Agglomération	66	38	57,6
	CA de Nîmes Métropole	349	293	84,0
	DDTM Gard	373	218	58,4
	Total Gard	788	549	69,7
31	CA du Sicoval	302	109	36,1
	CA Le Muretain Agglo	242	148	61,2
	CD Haute-Garonne	391	138	35,3
	Toulouse Métropole	2566	926	36,1
	Total Haute Garonne	3 501	1 321	37,7
32	DDT Gers	297	93	31,3
	Total Gers	297	93	31,3
34	CA de Béziers-Méditerranée	226	156	69,0
	CA Hérault-Méditerranée	261	231	88,5
	CA Sète Agglopol Méditerranée	438	359	82,0
	CD Hérault	239	152	63,6
	Montpellier Méditerranée Métropole	1089	447	41,0
	Total Hérault	2 253	1 345	59,7
46	CD Lot	76	42	55,3
	Total Lot	76	42	55,3
48	DDT Lozère	103	4	3,9
	Total Lozère	103	4	3,9
65	DDT Hautes-Pyrénées	381	162	42,5
	Total Hautes Pyrénées	381	162	42,5
66	CU Perpignan Méditerranée Métrop,	361	254	70,4
	DDTM Pyrénées-Orientales	334	173	51,8
	Total Pyrénées Orientales	695	427	61,4
81	DDT Tarn	535	311	58,1
	Total Tarn	535	311	58,1
82	CA Grand Montauban	228	141	61,8
	CD Tarn-et-Garonne	65	20	30,8
	Total Tarn et Garonne	293	161	54,9
	Occitanie	10 209	4 956	48,5

5

En 2025, 4 956 logements ont été engagés en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), représentant **48,5% de l'ensemble de la programmation** des logements locatifs sociaux; c'était 56,7% en 2024.

Ce mode de production est particulièrement dominant dans certains départements, notamment :

- Le Gard, où la VEFA représente 69,7% des logements engagés, le taux le plus élevé de la Région
- Les Pyrénées Orientales, avec un taux de 61,4%.

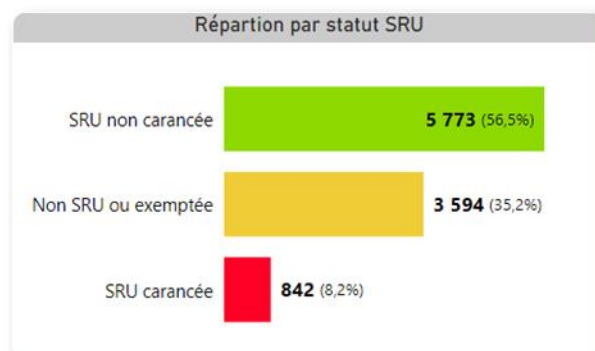
Dans certains départements, l'accès au foncier disponible pour la construction en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) est limité ou coûteux. La VEFA permet aux bailleurs sociaux d'acquérir des logements neufs auprès de promoteurs, évitant ainsi les difficultés liées à la recherche et à l'aménagement de terrains.

Par ailleurs, **la VEFA est un levier** pour accélérer la livraison de logements sociaux et respecter les objectifs régionaux puisqu'en général, les délais de mise à disposition des logements sont plus courts qu'en MOD.

5/ Synthèse LLS statut SRU et zonage

Source : SIAP _ phase engagée—traitement HSO

Répartition de la programmation par classement SRU

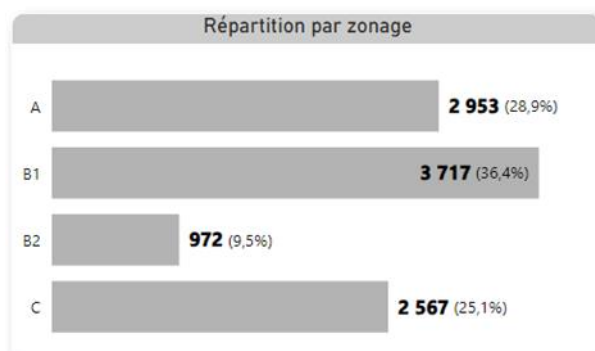


La Région Occitanie compte 4 453 communes, dont 96,1% ne sont pas soumises aux obligations de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ou en sont exemptées (11 communes).

173 communes sont concernées par la loi SRU et en 2025, et ont concentré 64,7% de la programmation.

6

Répartition de la programmation 2025 par zonage



La programmation 2025 apparaît géographiquement cohérente, puisque 65,3 % des logements locatifs sociaux ont été réalisés dans des communes classées A ou B1.

À l'inverse, les communes classées C concentrent néanmoins 25,1 % de la programmation, traduisant une présence significative des bailleurs dans les **territoires plus ruraux, où les besoins en logement social demeurent réels.**

6 / L'accession sociale via le PSLA

Source : SIAP—traitement HSO

Dept	Délégataire	PSLA
9	DDT Ariège	22
	Total Ariège	22
11	DDTM Aude	34
	Total Aude	34
12	CA Rodez Agglomération	74
	DDT Aveyron	10
	Total Aveyron	84
	CA Alès Agglomération	-
30	CA de Nîmes Métropole	27
	DDTM Gard	23
	Total Gard	50
	CA du Sicoval	12
31	CA Le Muretain Agglo	93
	Toulouse Métropole	422
	CD Haute-Garonne	16
	Total Haute Garonne	543
32	DDT Gers	6
	Total Gers	6
	CA de Béziers-Méditerranée	21
	CA Sète Agglopôle Méditerranée	30
34	Montpellier Méditerranée Métropole	40
	CA Hérault-Méditerranée	32
	CD Hérault	18
	Total Hérault	141
46	CD Lot	55
	Total Lot	55
48	DDT Lozère	-
	Total Lozère	-
65	DDT Hautes-Pyrénées	-
	Total Hautes Pyrénées	-
66	CU Perpignan Méditerranée Métropole	16
	DDTM Pyrénées-Orientales	47
	Total Pyrénées Orientales	63
81	DDT Tarn	55
	Total Tarn	55
82	CA Grand Montauban	-
	CD Tarn-et-Garonne	6
	Total Tarn et Garonne	6
	Occitanie	1 059

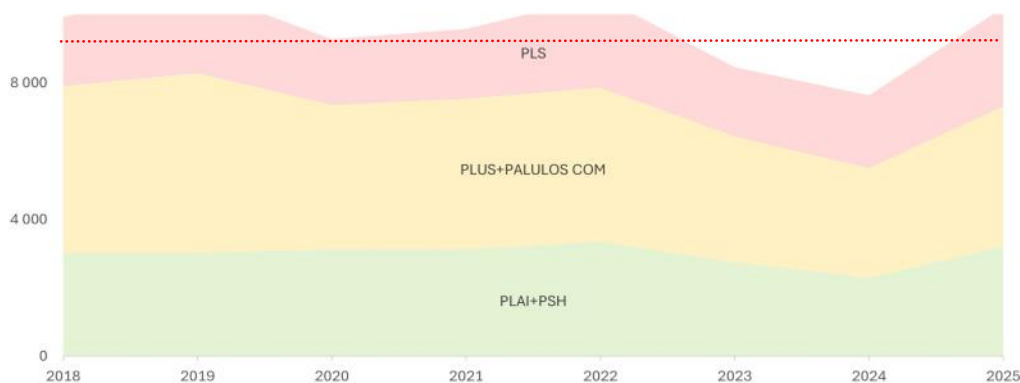
7

Les organismes de logement social contribuent au parcours résidentiel des ménages en proposant des logements à la vente, aussi bien dans le parc existant que dans le neuf, via le dispositif de Prêt Social Location-Accession (PSLA).

En 2025, la **programmation engagée des logements PSLA est en forte hausse**, avec 1 059 logements engagés, soit une augmentation de 58% par rapport à 2024 (668 en 2024 et 891 logements en 2023).

Cette dynamique reste toutefois très contrastée selon les territoires : aucun logement n'a été engagé en PSLA dans les Hautes-Pyrénées et la Lozère, tandis que la Haute-Garonne concentrent plus de la moitié de la programmation régionale.

Moyenne des logements engagés
entre 2018 et 2024 : 9 546



Avec 10 209 logements engagés, la programmation 2025 connaît **un fort rebond** par rapport à 2024 (+33,7 %), après plusieurs années de repli depuis 2022. Elle avait en effet atteint en 2024 son niveau le plus bas depuis quinze ans, avec seulement 7 636 logements programmés. L'objectif régional est ainsi dépassé, avec un taux de réalisation de 104,6%.

À noter également **la hausse continue du MMS**, qui s'élève à 12 947€ en 2025, contre 12 409€ en 2024 et 11 674€ en 2023.

8

Les résultats observés traduisent une dynamique régionale globalement très positive. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce rebond :

- une mobilisation accrue des opérateurs,
- un contexte pré-électoral favorable à l'accélération des projets locaux,
- des objectifs de programmation sans doute relativement prudents.

La dynamique de rebond observée en 2025 constitue donc un **signal encourageant**, mais elle devra être confirmée dans la durée.

Malgré ces bons résultats, il serait prématuré de conclure à une sortie de crise du logement en Occitanie. Les effets de la programmation actuelle ne se matérialiseront qu'à moyen terme. Par ailleurs, la progression des PLS, si elle est nécessaire à l'équilibre économique des opérations, ne répond pas pleinement aux besoins des ménages les plus modestes. Enfin, la pénurie structurelle de l'offre de logements sociaux demeure largement intacte et ne saurait être résorbée par une seule année de reprise, aussi encourageante soit-elle.



Les chiffres-clés de l'Union Sociale pour l'Habitat en Occitanie

67 organismes de logement social (OLS)

337 550 logements sociaux, dans plus de 1 600 communes

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

Plus d'1 milliard d'euros investis chaque année dans l'économie régionale

24 600 emplois directs ou induits

Site de **Toulouse**

104, Avenue Jean Rieux

Site de **Montpellier**

261, rue Simone Signoret

occitanie@union-habitat.org