

PROJET DE LOI DE FINANCES 2026

Les bailleurs sociaux d'Occitanie résistent à la crise de la production de logements en amorçant en 2025 une nouvelle dynamique de création d'habitats sociaux.

Ils demandent aux parlementaires et au Premier ministre de faire face à la crise du logement en soutenant leurs efforts.

L'essentiel

10 200 nouveaux logements sociaux vont être programmés en Occitanie en 2025, au plus haut niveau depuis 3 ans (+ 33 % sur 2024). Plus de 2 milliards d'euros d'investissements pourraient ainsi être injectés sur le territoire régional par les organismes Hlm.

Habitat Social en Occitanie appelle le gouvernement et les parlementaires à conforter cette dynamique. Cette dernière apporterait dans les années à venir un fort soutien à l'économie constructive occitane et viendrait répondre aux milliers d'habitants en attente d'un logement.



Les organismes Hlm ont retrouvé en 2025 une réelle dynamique de création de nouveaux logements locatifs sociaux. Les perspectives de mises en chantier ces prochaines années s'affichent en forte hausse, tandis que les opérations de réhabilitation du parc social ont déjà quasiment doublé pour l'année en cours. Et ce, malgré les difficultés financières liées aux prélèvements de la RLS par l'Etat.

Alors que le secteur immobilier privé est frappé de plein fouet par la crise, le secteur Hlm joue ainsi pleinement son **rôle contracyclique de moteur majeur de l'économie régionale et de soutien à l'emploi dans la filière construction.**

10 200

futurs logements locatifs sociaux (LLS) financés à fin 2025
(Source : projection DREAL Occitanie)

+ 33 %

par rapport à 2024
(7639 LLS)

=

+ 2600

logements locatifs sociaux
additionnels sur 2024

Le logement social soutient toujours plus la construction régionale

En 2025, les 9 premiers mois de l'année montrent une reprise dans la construction de logements en Occitanie. Celle-ci dépasse, **parc social et privé confondu**, les **28 600 unités** en rythme annuel, avec une progression de 8,2 % en Occitanie, deux fois supérieure à l'évolution nationale ⁽¹⁾.

Une dynamique constructive régionale dans laquelle **le secteur Hlm tient de fait une part prépondérante**, la production dans l'immobilier privé demeurant en berne, avec des mises en vente en recul de près de 19 % sur le logement collectif neuf ⁽²⁾.

Il s'agit d'une tendance de fond. Entre 2019 et 2024, les mises en chantiers de logements (sociaux et privés) ont chuté de 42 500 à 27 500 unités annuelles (- 35 %) ⁽³⁾. Sur la période équivalente, au sein de cet agrégat, les livraisons des logements sociaux se sont maintenues dans une moyenne de 7600 par an ⁽⁴⁾.

Alors que la part du logement social dans la construction en Occitanie représentait moins de 1 logement sur 5 au début de la décennie, elle est aujourd'hui d'environ 1 sur 4. Au cours des prochaines années, elle devrait dépasser les 1 sur 3, grâce à la dynamique de production annoncée.

Autre élément de soutien majeur au secteur constructif : la **réhabilitation** du parc social par les organismes Hlm a **quasiment doublé cette année**. Près de 6 200 logements auront fait l'objet d'opérations de rénovation en 2025, contre environ 3 400 en 2024 ⁽⁵⁾.

La programmation de nouveaux logements sociaux en Occitanie atteint son niveau le plus élevé depuis 3 ans

En 2025, le nombre de **programmes destinés à enrichir l'offre locative sociale en Occitanie** dans les prochaines années progresse fortement, dans tous les territoires. Les projections font état de **10 200 logements programmés**, soit un rebond de plus de 33 % sur 2024 ⁽⁶⁾.

Alors qu'un point bas avait été atteint en 2024 avec seulement 7 639 logements, l'année en cours devrait ainsi s'achever sur un niveau proche de 2022.

Sur ces bases, l'apport en investissements des organismes Hlm à la filière construction régionale atteindrait plus de 2 milliards d'euros annuels ces prochaines années (opérations de rénovations incluses).

Le gouvernement et les parlementaires doivent préserver cette dynamique

Cette programmation, au plus haut depuis 3 ans, témoigne du volontarisme des bailleurs sociaux, mais aussi du bien-fondé de la réduction des ponctions de l'Etat sur leurs finances ⁽⁷⁾. Les organismes Hlm ont su mettre à profit l'allègement de la RLS (réduction du loyer de solidarité) inscrit dans le budget 2025.

Cette dynamique doit être préservée à l'horizon du vote de la loi de finances 2026. Habitat Social en Occitanie appelle de ses vœux l'adoption de la proposition transpartisane prévoyant de **limiter la RLS à un montant de 900 millions d'euros** (contre 1,3 milliard par an depuis 2018 et 1.1 milliard en 2025).

Faute de quoi, le risque serait fort de voir un nouveau coup de frein brutal à la construction des nouveaux logements sociaux attendus par les habitants des territoires d'Occitanie.

(1) Source Cerc Occitanie

(2) Source DREAL Occitanie, enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) réalisée auprès des promoteurs immobiliers, variation annuelle au 2e trimestre 2025.

(3) Source Cerc Occitanie

(4) Source Habitat Social en Occitanie (livraisons 2019/2023)

(5) Source Habitat Social en Occitanie (Projection 2025 et bilan 2024)

(6) Source DREAL Occitanie, projection sur les 12 mois de 2025 à novembre 2025.

(7) Près de 10 milliards d'euros de ponctions cumulées via la RLS, réduction de loyer de solidarité, instaurée par le gouvernement en 2018 et reconduite depuis.

VERBATIM



Jean-Michel Fabre, Président de HSO & Michel Calvo, Vice-président de HSO



10 200 nouveaux logements programmés en 2025, quand on sait que la construction d'un seul d'entre eux génère 166 800 euros pour notre économie régionale, cela représente plus de 1,7 milliard d'euros qui

seront injectés dans la filière construction occitane au cours des prochaines années. Le montant injecté annuellement sur le territoire dépassera même les 2 milliards en y ajoutant les activités de réhabilitation du patrimoine Hlm, au profit de plus de 6000 logements.

Le mouvement Hlm joue ainsi un rôle contracyclique fort dans un contexte de crise immobilière persistante. Nos organismes sont au rendez-vous : non seulement dans le soutien à l'économie du territoire, mais aussi pour les politiques publiques de l'habitat.

C'est pourquoi, à l'horizon du vote du budget 2026, nous appelons le gouvernement et les représentants de la nation à confirmer le sursaut. Il est de leur responsabilité de faire sauter le verrou de la RLS, de relâcher la pression financière sur nos organismes, pour ouvrir la porte aux logements attendus par plus de 200 000 habitants d'Occitanie demandeurs d'un habitat social. Il est temps de mettre un terme à la crise du logement, tout en maintenant l'emploi dans la construction. »

À propos d'Habitat Social en Occitanie

Habitat Social en Occitanie réunit 67 organismes dans les 13 départements de la région. L'entité regroupe des offices publics Hlm (19 OPH), des entreprises sociales de l'habitat (23 ESH) mais aussi 15 coopératives Hlm ainsi que 4 Sacicap (sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété), 2 sociétés d'économie mixte et 4 SAC (Société anonyme de coordination).

En fédérant ainsi l'ensemble des familles du mouvement Hlm, Habitat Social en Occitanie compte pour 331 500 logements sociaux et plus de 690 000 personnes logées, soit plus de 11 % du total de la population régionale.

Fort d'un projet stratégique et d'une structure organisationnelle adaptée, Habitat Social en Occitanie entend porter la voix du mouvement Hlm pour défendre en Occitanie l'avenir d'un modèle facteur de cohésion sociale et d'innovation.

Contact presse : Anne Kassubeck - 06 86 99 53 26 - annekassubeck@gmail.com

Contact HSO : Sabine Vénier-Le Navenec - 06 85 90 64 11 - s.venier-le-navennec@union-habitat.org