
**Alors que la crise du logement s'accroît,
le Premier ministre doit faire du logement une priorité.**



**Jean-Michel Fabre,
Président de HSO**



**Michel Calvo,
Vice-président de HSO**

« La crise que connaît le logement social dans notre pays ne cesse de s'aggraver, produisant des effets toujours plus délétères sur la cohésion sociale et économique des territoires. En Occitanie, pour la première fois, le seuil des 200 000 demandeurs d'un logement social vient d'être franchi.

Nous en appelons à la responsabilité du nouveau Premier ministre, des élus de l'Assemblée nationale et du Sénat pour prendre la mesure de la gravité de la situation. Le logement ne peut continuer à être un impensé dans les politiques publiques.

Car il est urgent de répondre aux besoins de nos concitoyens qui ne peuvent se loger.

Il est urgent de relancer la production de logements sociaux dont la chute contribue à faire baisser la croissance, à réduire les recettes fiscales issues de la TVA et à amenuiser les droits de mutation, première source de financement des départements.

Il est urgent d'investir pour l'avenir.

Le logement social peut et doit faire consensus auprès de tous les élus et responsables politiques engagés au service de l'intérêt général.

**Il est temps d'unir les volontés de tous, pour agir
et refonder une politique de l'habitat juste, protectrice et créatrice de valeur. »**

Le seuil des 200 000 demandeurs d'un logement social vient d'être franchi en Occitanie.

HSO en appelle à une politique structurante pour faire face à l'explosion de la demande d'habitat social et relancer la production de logements

Pour la première fois en Occitanie, le seuil des 200 000 demandeurs d'un logement social vient d'être dépassé, au second semestre 2024. La demande poursuit de manière continue son augmentation avec une courbe ascendante : alors que la progression était de 5 % par an en moyenne au cours de la décennie 2010, elle s'élève autour de 10 % ces deux dernières années.



Le nombre d'habitants d'Occitanie en attente d'un logement social s'est accru de plus de 50 % depuis 2017 et le début des ponctions massives de l'Etat sur le budget des bailleurs sociaux, via la RLS, réduction de loyer de solidarité (13 milliards d'euros de manque à investir pour les organismes de logement social sur la période).

De manière corollaire, un autre indicateur-clé est en chute : le nombre des attributions d'un logement social marque à fin 2024 une nouvelle baisse, de plus de 7 % sur l'année précédente. Les ménages qui parviennent à accéder à l'habitat social sont toujours moins nombreux : ils seront seulement **28 000** en projection 2024. En plus longue période, cela représente un effondrement de 20 %, rapporté aux 35 000 entrées dans les lieux entre 2016 et 2018.

<p>210 000 demandeurs d'un logement social <i>sur le territoire régional (projection fin 2024)</i></p>	<p>28 000 attributions d'un logement social <i>sur le territoire régional (projection fin 2024)</i></p>	<p>9 443 logements locatifs sociaux neufs <i>financés sur le territoire régional (projection fin 2024)</i></p>
<p>+ 11 % <i>sur 2023</i></p>	<p>- 7 % <i>sur 2023</i></p>	<p>- 32 % <i>rapportés aux besoins du territoire (14 000 /an)</i></p>

La pression de la demande s'intensifie

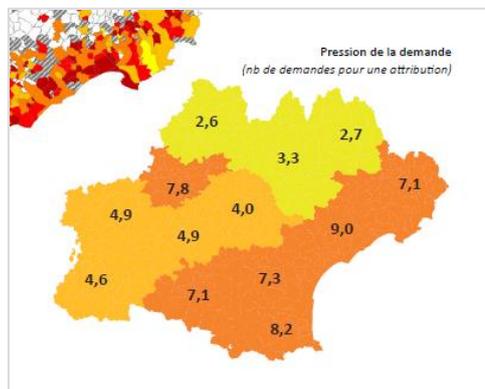
La pression de la demande en Occitanie, qui mesure le rapport entre les demandeurs et les entrées dans les lieux ne cesse donc de s'accroître.

Au début de l'année 2024, sur le territoire régional, **cet indicateur de pression s'est affiché à la hausse dans la quasi-totalité des départements**, à l'exception du Lot et de la Lozère.

L'**Hérault** (9.0), les **Pyrénées-Orientales** (8.2), le **Tarn-et-Garonne** (7.8), ainsi que **l'Aude** (7.3), **l'Ariège** (7.1) et le **Gard** (7.1) constituent les zones de plus forte pression.

Le **Lot**, la **Lozère** et **l'Aveyron** se situent aux niveaux de pression de la demande les moins élevés (entre 2.6 et 3.3)

Le **Tarn**, les **Hautes-Pyrénées**, le **Gers** et la **Haute-Garonne** s'inscrivent sur des niveaux intermédiaires (de 4.0 ou 4.9).



A fin 2024, ces indicateurs se dégradent encore nettement : la donnée de niveau régional atteint désormais **7.5** contre 6.4 en début d'année. En clair, **moins d'un ménage sur sept voit aujourd'hui sa demande aboutir dans l'année** (contre plus d'un 1 sur 4, dix ans auparavant). Une tendance régionale à une tension accrue dont l'impact se retrouve à l'échelle des départements (*données consolidées à venir 1^{er} trimestre 2025*).

Les organismes de logement social restent mobilisés

Dans ce contexte toujours plus préoccupant, les organismes de logement social restent fortement mobilisés pour répondre aux besoins en logement sur le territoire d'Occitanie, au bénéfice des ménages modestes comme des populations les plus fragiles, tels que les **séniors, les jeunes, les femmes victimes de violence...**

En 2024, les organismes, en dépit de leurs capacités d'investissement toujours réduites par les mesures gouvernementales, auront engagé au cours de l'année la programmation de près de 9500 logements locatifs sociaux neufs en Occitanie (réalisés dans les années à venir). Un nombre qui correspond à l'atteinte des objectifs définis avec l'Etat, mais reste cependant très en deçà du niveau des besoins de production annuelle, estimé par l'USH à 14 000 par an.

Relancer la production de logements sociaux et le soutien à la rénovation énergétique

Face à l'urgence de la situation, le nouveau gouvernement devra impérativement redonner une priorité à la relance de la production de logements sociaux, pour corriger cette trajectoire de déficit en aggravation continue.

- **Les points d'avancée obtenus par le mouvement Hlm ces derniers mois, tels que le retour à une TVA réduite pour les travaux, devront être conservés.**
- **Les ponctions sur les bailleurs sociaux, avec le maintien de la RLS, doivent cesser.** En l'état, leur montant cumulé atteindra en 2025 plus de 14 milliards d'euros. Un gigantesque « trou » budgétaire pour les organismes qui, s'il persiste à être creusé, continuerait à empêcher la construction de milliers de nouveaux logements sociaux. Le premier signe donné, d'un

plafonnement annoncé par l'ex- ministre du Logement à 1.1 milliard d'euros (en lieu et place de 1,3 milliard), est largement insuffisant. Seule une suppression peut redonner des marges de manœuvre aux organismes.

- **La rénovation énergétique est capitale pour faire face aux exigences de la transition écologique et pour alléger les charges des locataires du parc social.** Le prochain gouvernement doit tenir les engagement pris en 2023 : allouer 1,3 milliard d'euros de crédits sur 3 ans en soutien aux efforts des organismes de logements social pour tenir la trajectoire définie dans la loi Climat et Résilience.
- **Dans le soutien aux ménages, les aides personnelles au logement doivent être revalorisées :** leur montant au budget de l'Etat a été ramené de 18 milliards en 2017 à 15,8 milliards les années suivantes, alors que l'inflation a fortement progressé sur la période.



Agir pour l'habitat : un impact positif sur les politiques publiques

Le logement doit redevenir une priorité pour ce prochain gouvernement qui devra procéder à des choix budgétaires. Car agir pour l'habitat impacte positivement de manière transversale de nombreuses politiques publiques :

- L'action en faveur du **pouvoir d'achat des ménages**, le logement demeurant le 1^{er} poste de dépenses des Français (plus d'un quart de leur budget en moyenne, et près de 40 % pour les plus modestes – sources INSEE et FAP).
- **L'aménagement des territoires et leur développement économique**, en permettant aux salariés d'accéder à un logement dans les bassins d'emplois, et aux entreprises de pouvoir recruter.
- La **santé publique**, le mal-logement ayant des répercussions avérées sur la santé des ménages qui le subissent.
- La **transformation écologique**, la poursuite de la rénovation énergétique du parc constituant un enjeu majeur pour décarboner les consommations d'énergies et améliorer leurs performances.
- Le **maintien de l'emploi dans la filière construction**, dont les entreprises sont implantées sur l'ensemble du territoire.

Les propositions portées par HSO pour remédier à la crise du logement social

Pour débloquer les freins à la construction des logements qui manquent en Occitanie

1/ **Abroger la taxe inique sur le logement social que constitue la RLS** afin de permettre aux organismes de logement social (OLS) de retrouver des capacités de financement (la « Réduction de Loyers de Solidarité » fait supporter aux bailleurs sociaux la baisse des APL décidée par le gouvernement en 2017).

2/ **Confirmer le retour à une TVA à 5,5%** pour tous types de travaux et tous types de logements sociaux.

3/ Favoriser, pour les organismes de l'habitat social, **l'accès à des ressources foncières** de l'Etat, à prix maîtrisé.

Pour accélérer la rénovation énergétique du parc de logements sociaux

4/ **Ouvrir une partie du dispositif MaPrimeRenov'** au logement social.

5/ **Restaurer le montant de 1,3 milliard d'euros** dédiés à la réhabilitation sur 3 ans, conformément aux engagements du gouvernement en 2023

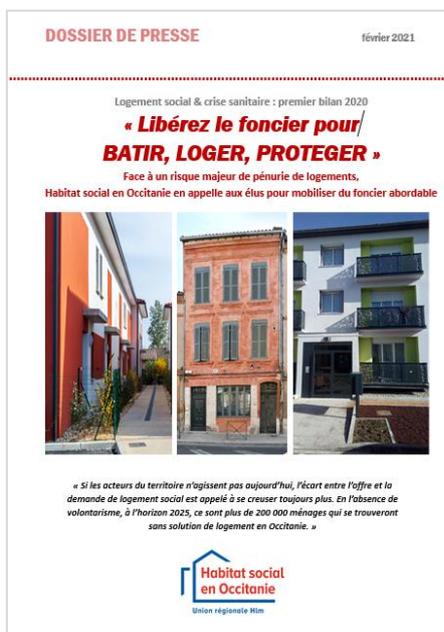
6/ **Maintenir une diversité de soutiens financiers** pour les organismes, en particulier les fonds européens via les Régions.

Pour soutenir les ménages modestes et les plus fragiles

7/ **Revaloriser les APL** en tenant compte de l'inflation

Rétrovisueur

Dès 2021, HSO annonçait le dépassement des 200 000 demandeurs en Occitanie en l'absence de mesures fortes de soutien au logement social



Dans son dossier de presse de février 2021, alors que les demandeurs d'un logement social étaient au nombre de 160 000 en Occitanie, HSO indiquait par la voix de son président Jean-Michel Fabre :

« Si les acteurs du territoire n'agissent pas aujourd'hui, l'écart entre l'offre et la demande de logement social est appelé à se creuser toujours plus. En l'absence de volontarisme, à l'horizon 2025, ce sont plus de 200 000 ménages qui se trouveront sans solution de logement en Occitanie. »

En moins de 4 ans, l'accélération de la demande aura été plus forte encore que prévue, en progression de près de 30 %. Quant au seuil des 200 000 demandeurs, il aura été franchi non pas en 2025, mais en 2024.



À propos de HSO

Habitat Social en Occitanie, issu de la fusion des associations régionales de l'Union Sociale de l'Habitat de Midi-Pyrénées et de Languedoc-Roussillon, réunit 67 organismes dans les 13 départements de la région Occitanie.

HSO 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'accèsion 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, HSO compte pour 326 000 logements sociaux et plus de 688 000 personnes logées, soit plus de 11 % du total de la population d'Occitanie.

Fort d'un projet stratégique et d'une structure organisationnelle adaptée, HSO 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 : Mathilde LISE
06 26 26 52 68 – m.lise@attila.agency

