

DOCUMENT de POSITION



Municipales 2026

Le logement social, une chance pour les communes d'Occitanie

EDITO



**Jean-Michel Fabre,
Président d'Habitat Social
en Occitanie**



**Michel Calvo,
Vice-président d'Habitat
Social en Occitanie**

Le logement, une priorité locale pour les citoyens d'Occitanie



La question du logement est, ces dernières années, devenue une préoccupation croissante pour les Français, en Occitanie comme ailleurs. Lors du précédent scrutin municipal, ils étaient déjà 25 % à la considérer comme un enjeu local prioritaire. Dans la perspective des élections de mars 2026, ils sont désormais près de 7 sur 10 à faire figurer le logement au premier rang des sujets sur lesquels leurs élus seront attendus ⁽¹⁾.

Cette émergence, très forte, est à l'évidence liée à une crise du logement dont l'ampleur n'a fait que progresser ces 6 dernières années, touchant à présent des catégories sociales qui en furent longtemps épargnées. Les répercussions sont nombreuses et potentiellement dévastatrices sur le plan social, mais aussi pour l'économie de nos territoires. La pénurie de logements génère des blocages sur les mobilités professionnelles et freine le développement d'entreprises qui peinent à recruter des salariés ne pouvant se loger dans leur bassin d'emploi...

DOCUMENT de POSITION



La demande de logement, au plus haut, entraîne donc une demande de solutions, concrètes et urgentes. Cette aspiration sera assurément aux premiers rangs de toutes les consultations électorales à venir. A commencer donc par les municipales de 2026. D'autant que la figure du maire est aujourd'hui encore, dans les institutions républicaines, créditée d'un réel pouvoir d'agir sur le quotidien des citoyens, dans ses dimensions les plus essentielles. Les candidats aux suffrages seront donc amenés à exprimer leur vision pour apporter des réponses aux difficultés rencontrées par les habitants de leur commune pour se loger et faire face aux coûts de l'habitat. Et plus encore que délivrer leur vision, les candidats auront à proposer des solutions.

Le logement social est une de ces solutions. Son rôle « d'amortisseur social » des crises ne demande qu'à être activé et soutenu à la hauteur des besoins. Or, ces derniers sont grands. Le nombre de demandeurs d'un logement social en Occitanie était déjà de près de 150 000 en 2020. Un scrutin municipal plus tard, ce chiffre dépasse les 220 000 ménages non pourvus. Chaque année, la file d'attente s'est allongée en moyenne de 12 000 foyers... Pour une attribution de logement Hlm, on compte aujourd'hui dans notre région près de 8 demandeurs, quand au début de la décennie ils n'étaient « que » 4.

90 %

des Français jugent les Hlm « indispensables »

Source BVA/USH

Les principales raisons de ce déséquilibre en aggravation constante sont connues : l'Etat s'est désengagé depuis 2018 du financement des aides à la pierre, tout en asphyxiant les bailleurs sociaux par des ponctions drastiques. La désastreuse mesure de « RLS », réduction de loyer de solidarité, les a **privés de 9,3 milliards de ressources**, qui auraient pu permettre la construction de 4500 logement neufs à l'échelle de l'Occitanie...

En dépit de ces forts vents contraires, les organismes ont maintenu un cap volontariste pour construire et réhabiliter le parc Hlm, en puisant toujours plus sur leurs fonds propres (dans les opérations de construction de nouveaux programmes, depuis 2000, leur part a plus que triplé, les montants engagés ont été multipliés par plus de 6)².

Ces efforts, qui ont permis en moyenne chaque année de créer en Occitanie une offre nouvelle de 9000 logements sociaux ⁽³⁾ et de procéder à 4500 rénovations énergétiques, ont aussi été rendus possibles grâce aux maires. En particulier celles et ceux qui ont pleinement compris tout l'intérêt de l'habitat social pour répondre aux besoins vitaux de leurs administrés, dans des domaines aussi divers que le bien vieillir, la possibilité d'étudier et de se former, de se lancer dans la vie active, d'exercer un emploi saisonnier, de vivre et travailler avec son handicap, de faire face aux accidents de la vie ou encore d'accéder à la propriété...

DOCUMENT de POSITION



Ces édiles ont aussi compris, à rebours d'une idée reçue, que nos concitoyens ne sont aucunement hostiles au logement social. Bien au contraire. Les études successives témoignent d'un attachement sans ambiguïté des Français au parc social : ils sont 90 % à juger les Hlm « indispensables » ⁽⁴⁾. Un plébiscite qui n'est pas étranger au fait qu'un Français sur 2 vit ou a vécu en logement social. Et si l'on considère la population éligible, ce sont en France plus de 7 personnes sur 10 qui remplissent les conditions pour accéder à un habitat social, et jusqu'à 8 sur 10 en Occitanie. Le logement locatif social a bien vocation à permettre de loger les habitants de la commune.

Pour l'emploi, pour la revitalisation des centres-villes ou centre-bourgs, pour la mixité sociale et générationnelle, pour les solidarités locales, pour le maintien des classes et des commerces en zone rurale, **l'impact positif du logement social est un puissant levier entre les mains des futurs élus municipaux.** Nous les encourageons à en faire le meilleur usage. Dans cette démarche, ils pourront compter sur le mouvement Hlm, ses organismes et acteurs de terrain, au service de la réussite de leurs politiques publiques locales. »

À propos d'Habitat Social en Occitanie

Habitat Social en Occitanie réunit 67 organismes dans les 13 départements de la région Occitanie. 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 d'Occitanie.

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.

DOCUMENT de POSITION



Avec les contenus de ce « document position », Habitat Social en Occitanie souhaite éclairer le débat public qui va s'ouvrir à l'horizon des élections des 15 et 22 mars prochain. Et apporter ainsi à toutes celles et ceux qui vont se présenter aux suffrages des citoyens d'Occitanie des réponses sur une question essentielle :

Pourquoi le logement social est-il une chance pour notre commune ?

Sommaire

Repères

Le logement social, acteur du pacte républicain P5

Les organismes Hlm, partenaires des collectivités locales P6

1 > COHESION SOCIALE

PARCE QUE LE LOGEMENT SOCIAL

REPOUND AUX BESOINS DU PLUS GRAND NOMBRE

P8

Le parc Hlm loge l'Occitanie dans toute sa diversité. Il accompagne les mutations démographiques et les évolutions des modes de vie en permettant à près de 700 000 habitants d'accéder à un habitat de qualité à loyer modéré.

Focus sur les modalités d'attribution d'un logement social

P12

2 > TRANSITION ECOLOGIQUE

PARCE QUE LE LOGEMENT SOCIAL

ADAPTE L'HABITAT A LA NOUVELLE DONNE CLIMATIQUE

P13

Les organismes du logement social sont engagés de longue date dans tous les défis environnementaux majeurs. Grâce à ce volontarisme, le patrimoine Hlm est aujourd'hui nettement en avance sur le parc privé sur les principaux indicateurs (étiquette énergie des logements, éradication des passoires thermiques, réduction des consommations d'énergie primaire...). Aux avant-postes de la lutte contre le dérèglement climatique, le secteur développe de nouvelles solutions pour favoriser le confort d'été, tout en préparant sa neutralité carbone à l'horizon 2050.

Focus sur le confort d'été

P16

3 > EMPLOI & DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

PARCE QUE LE LOGEMENT SOCIAL DYNAMISE LES TERRITOIRES

P17

Le logement social compte pour près d'un milliard d'euros investis en Occitanie. Les organismes, présents dans plus d'un tiers des communes, réunissent plus de 6600 salariés, auxquels s'ajoutent 24 000 emplois induits, sur l'ensemble du territoire régional.

Ils sont membres d'Habitat Social en Occitanie

P20

DOCUMENT de POSITION



REPERES

Le logement social, acteur du pacte républicain

Le mouvement Hlm en Occitanie, ce sont 67 organismes de logement social, près de 700 000 personnes logées et 30 600 emplois directs ou induits.

Parce qu'il permet de loger des personnes en dessous des prix du marché locatif privé avec des loyers fixés par le législateur pour la maîtrise du reste à vivre...

Parce qu'il porte depuis longtemps une attention résolue à la transition écologique et énergétique...

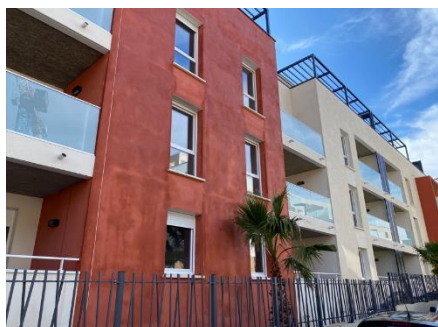
Parce qu'il est acteur des politiques locales de l'habitat et notamment du renouvellement urbain pour la transformation des quartiers en partenariat avec les collectivités locales...

Parce qu'il crée de l'activité économique et génère des emplois locaux...

Parce qu'il est porteur de solutions innovantes, tant dans la construction et la réhabilitation des habitats que dans la gestion du parc et l'accompagnement des personnes logées...

Le logement social est à la croisée de nombreuses politiques publiques à forts enjeux d'ordre local.

C'est pourquoi les organismes Hlm seront aux côtés des élus des communes pour les accompagner et donner vie à leurs projets de la mandature 2026-2032.



DOCUMENT de POSITION



REPERES

Les organismes Hlm, partenaires des collectivités locales

Les organismes Hlm ont pour mission de mettre à disposition un logement de qualité, en location ou en accession sociale à la propriété, à tous les ménages qui peinent à se loger dans les conditions du marché. Ils contribuent à la mise en œuvre du droit au logement et au renforcement de la mixité sociale dans les territoires.

Une chaîne de savoir-faire

Les organismes Hlm construisent, attribuent et gèrent des logements de haute qualité technique, architecturale et environnementale. Ils réalisent des opérations **d'accession à la propriété** assorties de garanties pour l'accédant. Ils peuvent également intervenir pour les collectivités locales en tant qu'**aménageurs** ou assurer la **gestion de syndic** de copropriétés issues de leur activité.

Au service d'une mission d'intérêt général

Les organismes Hlm sont des acteurs de l'économie sociale et solidaire, investis d'une mission d'intérêt général.

L'ensemble de leurs recettes, c'est-à-dire les loyers, est affecté à leur mission. Les logements locatifs qu'ils produisent sont soumis de manière pérenne à des **plafonds de loyers** et les attributions sont réalisées **sous conditions de ressources**. Ils ne peuvent être vendus sans que les collectivités locales ayant participé à leur financement ne soient consultées. La spécificité des organismes Hlm tient en outre à la place importante donnée aux collectivités locales, aux habitants et aux partenaires dans leurs instances de décisions.

67

organismes de logement social œuvrent en Occitanie, dans plus de 1600 communes.

Une diversité d'opérateurs en Occitanie

19 Offices Publics de l'Habitat (OPH), établissements publics locaux rattachés à des collectivités locales ou à des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)	23 Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH), sociétés anonymes investies d'une mission d'intérêt général	15 Sociétés coopératives d'Hlm, sociétés à capital variable fondées sur les principes coopératifs de démocratie et de transparence	4 Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP).
Ainsi que 2 sociétés d'économie mixte et 4 SAC (Société Anonyme de Coordination)			

DOCUMENT de POSITION



Acteurs de la programmation foncière

Le savoir-faire des organismes Hlm en matière d'aménagement urbain leur permet d'être **force de proposition dans la conception de la politique foncière des collectivités territoriales**. Ils peuvent assurer le rôle d'aménageur, du petit aménagement de lotissement communal à la zone d'aménagement concertée (ZAC). Les organismes Hlm peuvent également densifier d'anciennes opérations de logement social et ainsi, en capitalisant sur le foncier préexistant, **limiter l'étalement urbain et les coûts des équipements collectifs induits**.

Sobriété foncière : focus sur le Fonds vert

Reconduit en 2025 avec un budget global de 1,15 milliard d'euros, le Fonds vert comprend plusieurs mesures visant à accompagner la trajectoire de sobriété foncière des collectivités pour leur permettre d'accélérer la construction de logements tout en limitant l'étalement urbain et en renforçant la qualité des sols :

Soutien au recyclage foncier : les crédits du Fonds vert peuvent financer des déficits d'aménagement pour des opérations de reconversion de friches situées dans les zones urbanisées, en vue notamment d'y installer de nouveaux logements et commerces.

Appui à la renaturation des villes et des villages : le Fonds vert cofinance des solutions d'adaptation aux impacts du changement climatique fondées sur la nature (renaturation, régulation hydraulique, végétalisation...).

Aide aux maires bâtisseurs : depuis 2025, 100 millions d'euros sont prévus pour encourager la délivrance rapide de permis de construire pour des opérations de nouveaux logements. L'aide cofinance les équipements publics et aménagements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants et vise en particulier les opérations d'acquisition-amélioration, de densification, de renouvellement urbain, de comblement de dents creuses ou encore de transformation de bureaux en logements. Une prime, modulable par les préfets en fonction des besoins locaux, sera accordée aux logements sociaux.

La construction de gendarmeries

Les organismes Hlm d'Occitanie œuvrent aussi à la construction de logements dédiés aux gendarmes. Le territoire régional compte ainsi plus de 1200 logements en gendarmeries qui ont été réalisés par les bailleurs sociaux d'Occitanie.



Gendarmerie à Saint-Orens de Gameville (31)

DOCUMENT de POSITION



COHESION SOCIALE

1/ LE LOGEMENT SOCIAL REpond AUX BESOINS DU PLUS GRAND NOMBRE

Adapter les logements à des besoins de plus en plus différenciés et individualisés

Pour répondre à la multiplication des nouveaux besoins, l'offre de logements et de services d'accompagnement s'est diversifiée, au service des programmes de l'habitat des collectivités territoriales.

Les organismes Hlm aident à construire des parcours résidentiels pour les familles. Pour faciliter l'accès à **l'indépendance des jeunes adultes**, leur permettre de quitter le domicile parental, pour effectuer des études ou **trouver un premier emploi**, les bailleurs proposent une offre de petits logements et développent la colocation.

L'accession sécurisée à la propriété est aussi une réponse pour les **jeunes ménages**, notamment au moment de fonder une **famille**.

Face aux enjeux de la dépendance, les organismes Hlm adaptent les logements et créent des services spécifiques pour **favoriser le maintien à domicile des personnes âgées** et contribuer à **l'autonomie des personnes en situation de handicap**. Pour les personnes en **situation précaire ou en réinsertion**, différentes solutions sont également développées en lien avec d'autres partenaires : résidences sociales, pensions de famille, logements d'insertion...

40 %

de revenu disponible
additionnel pour les ménages
en Hlm, grâce à un montant
moyen de loyer inférieur
d'autant par rapport au parc
privé



Permettre aux jeunes d'Occitanie de se loger pour travailler, se former, étudier

Le logement social accueille aujourd'hui en Occitanie près de **17 000 ménages de moins de 30 ans**. Ces derniers comptent pour 7 % du parc Hlm, mais constituent 21 % des emménagements récents (source HSO OPS).

La programmation du logement social en 2025 oriente en Occitanie les nouveaux projets vers de plus petites tailles d'appartements, (48 % de T1 et de T2). Une **typologie d'habitat notamment adaptée aux besoins des étudiants**, pour lesquels l'objectif régional de production a été porté à 700 logements.

Logements étudiants à Perpignan (66)

DOCUMENT de POSITION



Faire face au vieillissement de la population occitane

Les plus âgés représentent une part toujours plus importante de la population dans notre région, qui compte **22 % d'habitants de plus de 65 ans**, contre **20 % au niveau national**. A l'horizon 2040, leur proportion avoisinera les 30 % dans notre région⁽⁵⁾. Cela implique des besoins croissants en termes d'adaptation des habitats pour les seniors.

Aujourd'hui, les plus de 65 ans comptent déjà pour **24 %** des ménages locataires du parc Hlm en Occitanie. Le territoire régional compte **2130 logements en résidences seniors** qui ont été construites par les organismes. Les bailleurs sociaux d'Occitanie ont également œuvré à la construction de près de **5400 logements en EHPAD** sur le territoire.



Résidence seniors à Montpellier



Handicap : des résidences inclusives

Le territoire régional compte près de **1300 logements en résidences spécifiquement dédiées aux personnes en situation de handicap**. Ces établissements ont été construits et sont gérés par les organismes de logement social ou par des associations partenaires.

Résidence inclusive pour personnes en situation de handicap, à Nîmes.

Favoriser la mixité sociale, pour une dynamique socio-démographique équilibrée

Le financement des programmes immobiliers est pensé pour moduler les niveaux de loyers et **accueillir des ménages aux pouvoirs d'achat différents**. L'enjeu : favoriser à la fois la **mixité socio-économique des quartiers** et une répartition équitable de l'aide publique entre ceux qui en ont le plus besoin.

Selon le niveau de loyer des futurs résidents, le financement des Hlm est plus ou moins soutenu par des aides publiques, pour des prestations de qualité égale.

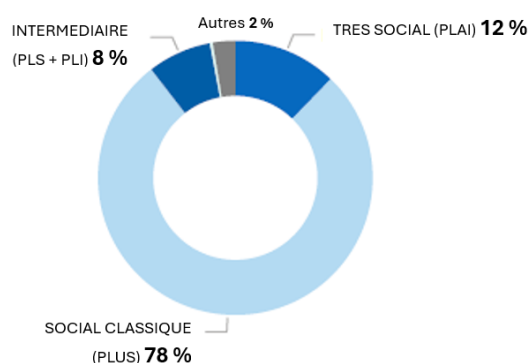
Des financements différenciés pour une offre modulée

Le PLUS Prêt locatif à usage social, est le produit central de financement du logement social	Le PLA Prêt locatif aidé d'intégration est destiné aux ménages cumulant des difficultés sociales et de faibles ressources	Le PLS Prêt locatif social est destiné au financement de logements Hlm pour des ménages de classe moyenne, dont les ressources ne dépassent pas 30 000 € annuels.
« SOCIAL »	« TRES SOCIAL »	« CLASSES MOYENNES »

DOCUMENT de POSITION



Composition du parc social en Occitanie par type de financement



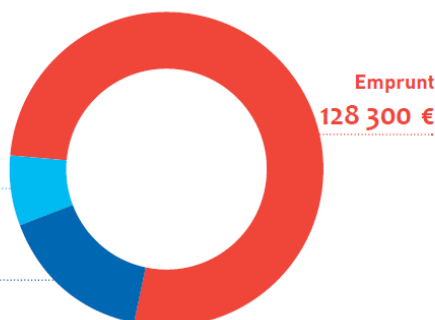
Financement d'un logement social neuf

Coût moyen : 166 800 €

Subventions

11 700 € dont :
État : 4 000 €
Collectivités locales : 6 300 €
Action Logement et autres : 1 400 €

Fonds propres de l'organisme Hlm
26 800 €



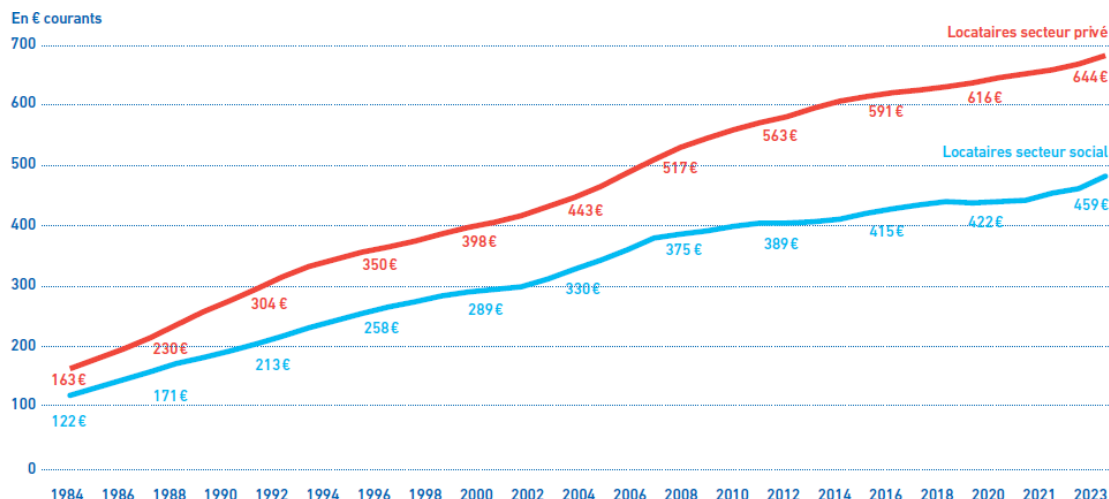
Les plafonds de ressources annuelles applicables en 2025 aux logements PLUS en Occitanie (base revenu fiscal de référence 2023)

Une personne seule	23 201 €
Une famille monoparentale avec un enfant	37 259 €
Un couple avec deux enfants	44 982 €

DOCUMENT de POSITION



L'évolution du loyer mensuel moyen (France)



L'écart de coût en faveur du logement social a progressé au cours des 4 dernières décennies. Le **montant moyen des loyers est aujourd'hui inférieur de 40 % au marché locatif privé**, contre 33 % dans les années 1980. Cela indique aussi que les loyers ont moins augmenté dans le parc Hlm qu'en secteur « libre ».



Logements en PSLA à Ayguevives (31)

Permettre à des ménages à revenus modestes d'acquérir leur logement en Occitanie

Devenir propriétaire est une aspiration de beaucoup de nos concitoyens, qui ne peuvent pas toujours franchir le pas en raison du coût élevé de l'immobilier. L'accession sociale sécurisée proposée par les organismes Hlm constitue une réponse pour ces ménages. Pour les collectivités, c'est aussi un levier important pour renforcer le dynamisme de leur territoire.

L'accession sociale à la propriété permet en effet de favoriser l'installation ou le maintien sur un territoire de jeunes ménages primoaccédants mais également de familles et de seniors. **En Occitanie, au cours des 10 dernières années, ce sont plus de 8000 ménages qui ont pu accéder à la propriété** grâce au PSLA (prêt social location-accession).

Elle offre également des perspectives de parcours résidentiel aux locataires Hlm, libérant des logements pour d'autres ménages. Vecteur de mixité, elle contribue à diversifier les types d'habitat sur un territoire.

DOCUMENT de POSITION



Focus : comment sont attribués les logements sociaux ?

En 2024, 27 200 logements sociaux ont été attribués en Occitanie. De la constitution du dossier de demande jusqu'à son examen par la commission d'attribution des logements, le processus d'attribution est encadré par la loi. Le maire en est partie prenante.

Des attributions encadrées

L'attribution des logements doit prendre en compte la diversité de la demande et favoriser la mixité sociale dans les villes et les quartiers. L'attribution d'un logement se décide de manière collégiale au sein de la commission d'attribution des logements mise en place par chaque organisme Hlm.

Cette commission est constituée de représentants du conseil d'administration de l'organisme, dont les associations de locataires qui, siégeant au sein des CA et commissions d'attribution, disposent au sein de ces instances de ressources pour défendre les droits des ménages. Le maire de la commune concernée est membre de droit de la commission et dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. Le préfet est informé de l'ordre du jour de chaque réunion et y participe à sa demande.

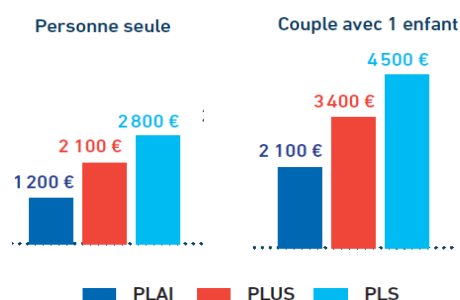
Le rôle des réservataires

Pour chaque logement à attribuer, la commission examine **trois dossiers**. Le maire peut proposer des candidats pour les logements qui ont été réservés par la commune en contrepartie de sa participation au financement de l'opération ou de sa garantie. Action Logement et d'autres collectivités peuvent aussi être réservataires et proposer des candidats. L'État dispose, de droit, d'un contingent de réservation pour loger les ménages prioritaires.

Des conditions encadrées, des publics prioritaires

Les logements sociaux sont destinés à des personnes à revenus modestes ou défavorisées. La loi fixe deux conditions à l'accès au logement social : des conditions de ressources et la citoyenneté française ou, pour les personnes étrangères, un titre de séjour régulier. Depuis 2007, les ménages reconnus au titre du droit au logement opposable (Dalo) sont prioritaires pour l'accès à un logement social. La loi définit également 14 catégories de publics prioritaires parmi lesquels figurent les personnes en situation de handicap, mal logées, menacées d'expulsion, hébergées temporairement, victimes de violence conjugale... Tous les réservataires sont appelés à contribuer au logement de ces ménages.

Plafonds d'éligibilité au logement social en 2025 en Occitanie (revenu mensuel)



DOCUMENT de POSITION



TRANSITION ECOLOGIQUE

2/ LE LOGEMENT SOCIAL ADAPTE L'HABITAT A LA NOUVELLE DONNE CLIMATIQUE

La lutte contre la précarité énergétique, le développement de la ville durable et la préservation des ressources naturelles sont des enjeux partagés par les organismes Hlm et les élus locaux.

Les Hlm, à l'avant-garde dans la lutte contre le changement climatique

Avec 331 500 logements en Occitanie, et près de 9000 logements livrés chaque année (moyenne annuelle depuis 2010), les organismes Hlm disposent d'un potentiel d'action considérable dans la lutte contre le changement climatique.

Ils sont les garants d'un développement du parc social en phase avec les défis climatiques et environnementaux : éradication des passoires thermiques E/F/G et mise en œuvre de la stratégie nationale bas carbone (SNBC).

Lutter contre la précarité énergétique

L'éco-performance est une préoccupation de longue date des organismes, qui agissent pour limiter les charges énergétiques des ménages depuis le choc pétrolier de 1973.

Dès 2009, le secteur Hlm a généralisé le recours au label Bâtiment basse consommation 2005 (BBC) pour les opérations neuves. Il poursuit parallèlement l'application de son important programme national de rénovation thermique.

Aujourd'hui, la consommation moyenne d'énergie primaire des Hlm est inférieure de 30 % à celle de l'ensemble du parc résidentiel en France (en moyenne 170 kWh EP/m²/an contre 240 kWh EP/m²/an).

4500 logements réhabilités chaque année en Occitanie

En Occitanie, la mise en œuvre de nouvelles techniques constructives et la réhabilitation pour la décarbonation et la performance énergétique des logements constituent des volets d'action majeurs.

Grâce aux actions concrètes engagées au cours des dernières années, le parc Hlm s'affiche ainsi aujourd'hui en pointe : **près de 70 % des logements sociaux d'Occitanie se classent en étiquette énergie A, B ou C, contre seulement un tiers dans l'ensemble des résidences principales en France** ⁽⁶⁾.

Avec une moyenne de 4500 logements rénovés par an depuis le début de la décennie ⁽⁷⁾, les bailleurs sociaux d'Occitanie maintiennent un niveau d'engagement élevé. En 2024, les investissements en fonds propres des organismes se sont élevés à 150M€ sur ce volet ⁽⁸⁾.

DOCUMENT de POSITION



L'empreinte carbone du logement social est également maîtrisée, avec 11 % des émissions de CO₂, tandis que les Hlm représentent 16 % du parc des résidences principales. Par ailleurs, alors que moins de 19 % des logements en France sont en conformité aux objectifs de décarbonation de 2050 (standard BBC, bâtiment basse consommation, correspondant à une étiquette A ou B), le parc Hlm atteint d'ores et déjà un niveau de près d'un tiers.

Faire émerger l'éco-citoyenneté

La sensibilisation des résidents aux écogestes constitue le deuxième pilier de l'action des Hlm en faveur de l'éco-performance. Sensibilisation et formation aux usages des bâtiments BBC, **réduction des consommations d'eau, tri des déchets, suivi des consommations** : les initiatives sont nombreuses et contribuent, sur le long terme, à la transformation des comportements.

Les organismes Hlm adoptent aussi une approche environnementale en tant que maîtres d'ouvrage et gestionnaires : **chantiers propres, matériaux biosourcés** issus le plus possible de **filières locales**...

Contribuer au développement de la ville durable

Ensemble, les collectivités locales et les organismes Hlm conçoivent des programmes architecturaux pensés pour **bien s'intégrer au tissu urbain**. Les Hlm contemporains, à taille humaine, sont composés de 20 logements en moyenne.

En s'efforçant de **réduire la distance entre domicile et travail**, les Hlm contribuent en outre à la diminution de l'empreinte écologique des déplacements des habitants.

Enfin, les projets, que ce soit en réhabilitation ou construction neuve, intègrent la **préservation de la biodiversité** et valorisent la présence du **végétal en ville**, notamment par la création de **jardins partagés** ou des solutions de **gestion alternative des eaux de pluie**.

68 %

du parc social occitan est classé en étiquette énergie A, B ou C, contre un tiers pour l'ensemble des résidences principales en France.

Source HSO/ONRE



DOCUMENT de POSITION



Innover pour réduire les consommations et la facture énergétique

Les 12 000 logements construits ou rénovés chaque année par les bailleurs sociaux d'Occitanie sont pensés et conçus pour limiter la facture énergétique des locataires, tout en améliorant le confort de l'habitat au quotidien.

Les travaux portent notamment sur l'enveloppe du bâtiment et les équipements collectifs tels que les chaudières, mais aussi sur le logement lui-même, avec la mise en œuvre de techniques novatrices d'isolation, de chauffage ou encore de ventilation qui optimisent les consommations d'énergie (radiateurs numériques, production d'énergie par pile à combustible...).

L'innovation, promue par les bailleurs sociaux en lien avec les entreprises de construction, devient ainsi un véritable levier, à la fois pour le pouvoir d'achat des ménages et pour la transformation écologique nécessaire pour faire face au défi climatique.



20 %

d'économies d'énergies :
c'est en moyenne le gain
énergétique réalisé en
habitation Hlm par rapport
au reste des résidences en
France.



DOCUMENT de POSITION



Focus : les nouveaux défis du confort d'été

Les organismes Hlm d'Occitanie accélèrent dans l'adaptation de leur parc

Alors que l'Occitanie et la France ont connu en 2025 un nouvel été marqué par des épisodes caniculaires de très haute intensité, le confort d'été dans les logements sociaux devient une urgence sanitaire.

En Occitanie, région déjà fortement exposée au réchauffement climatique, les projections annoncent une **hausse moyenne des températures de +2,5 à +3,5 °C d'ici la fin du siècle**. Ce réchauffement s'accompagnera d'une explosion du nombre de nuits tropicales, de vagues de chaleur et d'un inconfort thermique croissant, en particulier pour les ménages modestes et les personnes vulnérables.

Dans ce contexte, la **tentation de généraliser la climatisation est forte**, alors qu'elle présente des limites importantes. **Coûteuse, énergivore, peu durable**, elle augmente les factures énergétiques, contribue aux îlots de chaleur urbains et alourdit l'empreinte carbone du parc social, sans traiter les causes structurelles de la surchauffe ni garantir un confort global. La climatisation doit rester le dernier recours.

Une autre voie est à privilégier : celle d'une **stratégie d'adaptation** fondée sur des solutions passives, sobres, efficaces et accessibles :

- **Des protections solaires extérieures (volets, stores, brise-soleil),**
- **La ventilation nocturne intelligente,**
- **Des brasseurs d'air plafonniers peu énergivores,**
- **Une isolation adaptée et des matériaux à forte inertie,**
- **La végétalisation des abords pour rafraîchir l'environnement immédiat,**
- **Des peintures et revêtements réfléchissants.**

Autant de solutions aujourd'hui mises en œuvre dans le parc Hlm, qui permettent d'abaisser la température extérieure de plusieurs degrés, d'éviter le recours à la climatisation et d'améliorer le confort des habitants, été comme hiver.

Par ailleurs, la réponse à cet enjeu fort du confort d'été ne peut être uniquement d'ordre technique : elle s'accompagne de démarches de diagnostic du parc immobilier pour un repérage des bâtiments les plus exposés et pour la priorisation des actions d'adaptation. Une analyse technique qui doit être complétée sur le versant humain, pour la meilleure compréhension des profils d'occupation, la co-construction de solutions avec les habitants, la mise en œuvre de campagnes de sensibilisation aux bonnes pratiques...

Contenus issus de « Confort d'été dans le logement social en Occitanie : enjeux, défis et stratégies adaptées » – Habitat Social en Occitanie septembre 2025

DOCUMENT de POSITION



EMPLOI & DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

3/LE LOGEMENT SOCIAL DYNAMISE LES TERRITOIRES

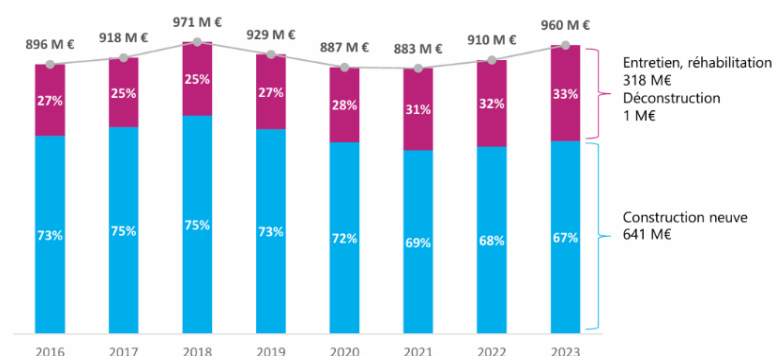
Le secteur du logement social est un pilier de l'économie régionale

Près d' 1 milliard d'euros investis chaque année dans l'économie régionale	6 600 Emplois ETP directs	24 000 Emplois ETP indirects
--	--	---

Au-delà des enjeux de cohésion sociale et d'équilibre des territoires, le logement social participe activement à l'économie régionale et plus particulièrement à l'activité du bâtiment.

En Occitanie, la production de logements sociaux génère un total de 960 millions d'euros d'activité (hors taxes). La construction neuve représente environ les deux tiers du chiffre d'affaires généré à l'échelle de la région. Dans certains départements, le secteur est souvent le premier pourvoyeur d'activité, la première des forces économiques.

Evolution du montant généré par le logement social (€ courants)



Ces dernières années, les organismes de logement social ont poursuivi leurs investissements, en dépit de ressources amoindries par le désengagement de l'Etat et par les ponctions de l'exécutif sur leurs budgets. En jouant ce rôle essentiel contracyclique pour l'économie régionale, ils ont contribué à **maintenir des centaines d'emplois sur le territoire.**

DOCUMENT de POSITION



Les bailleurs sociaux, en étant présents dans plus du tiers des communes de notre région, constituent un employeur majeur. Ils réunissent non moins de 6 600 salariés, qui agissent au quotidien pour construire, entretenir et améliorer un parc de 331 500 logements, et apporter des services aux locataires par une gestion de proximité régulièrement évaluée et améliorée.

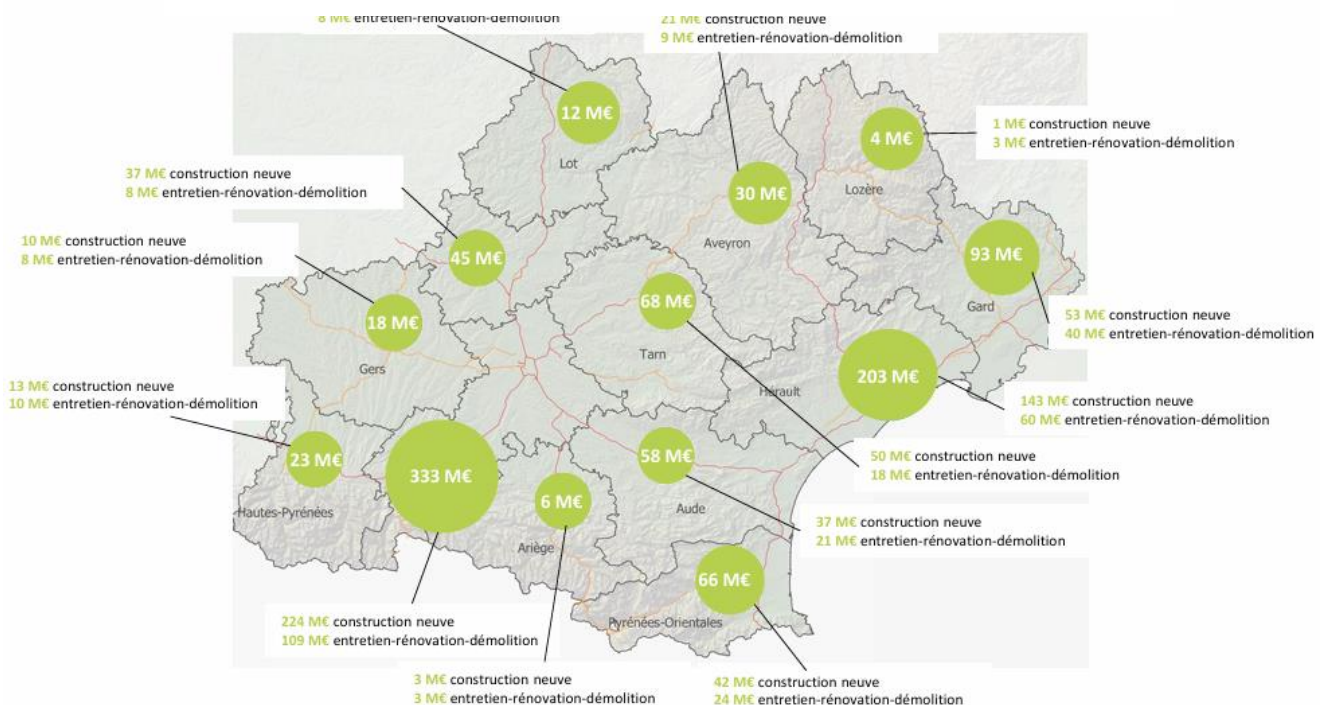
Et l'impact positif du logement social s'étend bien au-delà de ce « premier cercle » : on estime que chaque année, **24 000 emplois sont induits par la construction et la réhabilitation du parc HLM en Occitanie.** Construire un logement c'est générer 2 emplois durant toute la durée d'un chantier. En construisant ou rénovant environ 12 000 logements sociaux par an en Occitanie, les organismes favorisent une dynamique positive dans le secteur du BTP : ils maintiennent et créent sur le territoire régional plusieurs dizaines de milliers d'emplois non délocalisables.

166 000 €

par logement neuf produit
sont investis sur le territoire
(60 000 € par logement
réhabilité).

Source USH/Habitat Social en Occitanie

Répartition départementale des montants investis dans les territoires



DOCUMENT de POSITION



Le logement social, en permettant de loger près de 700 000 habitants dans la région, contribue à faire vivre l'économie locale et les services publics. Les organismes HLM participent au logement des travailleurs-clés, indispensables à la vie collective et permettent de **loger les salariés à proximité de leur emploi**, ce qui favorise les recrutements, l'activité et le développement des entreprises. Il est à cet égard à souligner que **92 % des locataires Hlm se déclarent satisfaits de la localisation** de leur logement.

60 %
des habitants d'un logement
social en Occitanie
s'inscrivent dans la population
active.

Source Habitat Social en Occitanie /
OPS 2022

Agir pour l'inclusion des publics éloignés de l'emploi

Sur l'ensemble du territoire d'Occitanie, les organismes du logement social participent activement à l'insertion professionnelle des publics éloignés de l'emploi. Ils intègrent en effet dans leurs marchés de travaux des clauses d'insertion sociale qui permettent de recruter et professionnaliser, au sein des entreprises du BTP, des **demandeurs d'emplois de longue durée**, mais aussi des **jeunes en décrochage**, des **seniors**, ainsi que des personnes reconnues **travailleur handicapé**.

Depuis plus de 20 ans, douze organismes d'Occitanie se sont engagés dans une démarche interbailleurs pour systématiser les clauses d'insertion dans leurs marchés et en assurer le suivi. Ce sont ainsi plus de **2,4 millions d'heures d'insertion** qui ont été activées par ces organismes, sur plus de **2500 marchés**. Ce qui représente un total de **4800 personnes** qui ont pu bénéficier de ce dispositif, avec plus de **6000 contrats** sur le territoire régional. En 2025, plus de **400 contrats de travail** ont été signés, sur plus de **200 marchés actifs**. *Source Habitat Social en Occitanie*

=====

- (1) Donnée 2020 : enquête IFOP/BVA/Ipsos, donnée 2026 : sondage Verian/IFOP mars 2025
- (2) Source USH/Sisal
- (3) Source Habitat Social en Occitanie (moyenne annuelle depuis 2010)
- (4) Enquête BVA/USH octobre 2022
- (5) Source INSEE
- (6) Source Habitat Social en Occitanie (donnée Occitanie), Observatoire national de la rénovation énergétique décembre 2024 (donnée France)
- (7) Source OPL, Observatoire de la production locative
- (8) Observatoire des réhabilitations des logements sociaux en Occitanie – Habitat Social en Occitanie 2025

DOCUMENT de POSITION



Ils sont membres d'Habitat Social en Occitanie

19 Offices Publics de l'Habitat	23 Entreprises Sociales de l'Habitat	15 Coopératives Hlm
ACM Habitat Domitia Habitat Audois Habitat du Gard Hérault Logement Logis Cévenols Lot Habitat Office 66 OPH 65 OPH de l'Ariège OPH Béziers Méditerranée Habitat OPH de la CA de Castres-Mazamet OPH de Haute-Garonne OPH du Gers Rodez Agglo Habitat Sète Thau Habitat OPH Tarn Habitat Tarn-et-Garonne Habitat Toulouse Métropole Habitat	3F Occitanie Alogéa Altéal Aveyron Habitat CDC Habitat Social Erilia ESH Habitat Perpignan Méditerranée ESH Un Toit pour tous (Nîmes) FDI Habitat Gasconne Hlm du Gers ICF Habitat Atlantique ICF Habitat Sud-Est Méditerranée La Cité Jardins Lozère Habitations Mésolia Patrimoine - SA Languedocienne Promologis Roussillon Habitat SA des Chalets SA Interrégionale Polygone SFHE Sud Massif Central Habitat Ysalia Garonne Habitat	Arcansud Axédia Grand Delta Habitat IzySyndic La Coopérative d'Habitations Le COL Marcou Habitat SCIC de la Haute-Garonne SCIC FDI Roussillon SCIC Hlm de Gascogne SCIC Maisons Claires SCIC Solenterra SCIC Un Toit pour tous SCP d'Hlm Midi logement SCP d'Hlm Notre Maison
4 SACICAP	4 SAC	2 SEM
FDI Procivis Procivis Sud Massif Central Procivis Toulouse Pyrénées Midi Habitat	Altemed Habitat en Région Occitanie SAC Hasso SAC Garonova	Adoma Semiga

DOCUMENT de POSITION



Les chiffres-clés 2025 du logement social en Occitanie

67 organismes de logement social

331 500 logements sociaux, dans 1600 communes

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

7600 nouveaux logements sociaux financés en 2024 (agréments)

27 200 bénéficiaires d'attribution de logements en 2024

Près d'un milliard d'euros investis chaque année dans l'économie régionale

30 600 emplois directs ou induits

Ce document de position intègre des contenus issus ou adaptés de la brochure « **Les Hlm, une chance pour votre territoire – version 2025** » éditée par l'USH. Pour accéder au document, cliquez ci-dessous :

[Consulter la brochure](#)



===

Contenus & conception :

LSC Luc Sennour Communication x HSO Habitat social en Occitanie - USH

Crédits photos

Page 5 : © Un Toit pour tous / © Aveyron Habitat, page 7 : © Promologis, page 8 : © Office 66, Page 9 : © Hérault Logement / © Un Toit pour tous, page 11 : © Promologis - Christophe Picci, page 14 : © Lot Habitat / © Lozère Habitation / © OPH 65, page 15 : © ACM Habitat / © Groupe des Chalets / © Toulouse Métropole Habitat