
Logement social en Occitanie

2024 : l'année de tous les dangers

- **Vers le franchissement du cap des 200 000 demandeurs en région**
- **La construction de logements locatifs sociaux à son plus bas historique**
- **Les interrogations quant à la prochaine loi de décentralisation du logement**
- **Focus territoriaux**
- **Les propositions de HSO pour éviter une crise sociale majeure**



Sommaire

L'essentiel	p3
Les combats de HSO pour 2024	p4
Bilan 2023 & perspectives 2024 Focus territoriaux	p5
« Un sursaut est nécessaire » Verbatim position - Michel Calvo & Jean-Michel Fabre	p9
Les propositions de HSO Les chiffres-clés du logement social en Occitanie	p11

Contact presse : Marion Avranche
06 85 98 82 42 - m.avranche@6-com.fr

Réalisation du dossier

Contenus : LSC - Luc Sennour Communication & HSO

Visuels : 3F Occitanie (couverture), Sète Thau Habitat (page 8), Lozère Habitations (page 11)

L'essentiel

Alors qu'une prise de conscience sur l'existence d'une crise du logement de grande ampleur s'est faite jour parmi l'ensemble des acteurs du secteur, les chiffres de 2023 de l'habitat social en apportent la confirmation.

En Occitanie comme ailleurs en France, les grands indicateurs virent toujours plus au rouge vif : chute drastique de la programmation, accroissement continu de la demande sur un rythme accéléré, taux de rotation des locataires à la baisse...

Après cette année noire pour le logement social en Occitanie, les perspectives 2024 ne montrent aucun signe d'éclaircie. La tendance ne pourra être inversée, en l'absence d'une politique gouvernementale volontariste et alors que persistent des ponctions budgétaires massives sur les finances des organismes de logement social. Ces derniers redoutent au contraire une confirmation du désengagement de l'Etat avec la prochaine loi de décentralisation, annoncée pour le printemps 2024.

Dans ce contexte plus que préoccupant, Habitat Social en Occitanie (HSO) entend faire valoir ses positions et propositions. Avec un enjeu clairement établi : répondre aux besoins croissants d'habitat social sur le territoire en donnant aux organismes les moyens de construire et rénover les logements qui font aujourd'hui défaut.

189 000 demandeurs d'un logement social à janvier 2024	+ 10 % de progression de la demande d'un logement social en 2023	- 12 % de programmation de logements locatifs sociaux en Occitanie en 2023	- 6 % d'attributions de logement en 2023
--	---	---	---

Les combats d’Habitat Social en Occitanie pour 2024



[Voir le film](#)

Au cours des 12 prochains mois, nous poursuivrons plus que jamais notre action aux côtés des organismes, au service d’une cause : celle de l’habitat à loyer modéré. « Plus que jamais » car se loger, ce besoin essentiel tout simplement « vital » pour nos concitoyens, tend à devenir, en Occitanie comme ailleurs, une « inaccessible étoile ».

Parce que nous ne pouvons nous résoudre au désastre social qui s’annonce, notre Union régionale continuera à porter des propositions dans le débat public. Avec une priorité clairement établie : redonner à nos organismes les moyens financiers pour construire les logements qui font défaut, rénover notre parc et soutenir les ménages les plus modestes, les plus fragiles.

Ces combats, nous les mènerons avec tous les organismes et tous les acteurs qui partagent désormais la prise de conscience sur le rôle central du logement. Car, oui, nous sommes bien « tous concernés par le logement », pour répondre aux enjeux essentiels qui sont ceux d’HSO :

- **Améliorer la qualité de vie de 700 000 habitants d’Occitanie,**
- **relever le défi de la transition énergétique,**
- **et soutenir l’économie et l’emploi sur le territoire.**

Enfin, 2024 sera une année particulière pour HSO. Nous accueillerons en septembre prochain le Congrès des Hlm, pour la première fois dans notre grande région d’Occitanie, à Montpellier. Cela constituera une formidable occasion, non seulement pour défendre et valoriser notre modèle de logement social, mais aussi pour mettre en lumière toutes les innovations dont sont porteurs nos organismes en Occitanie. »



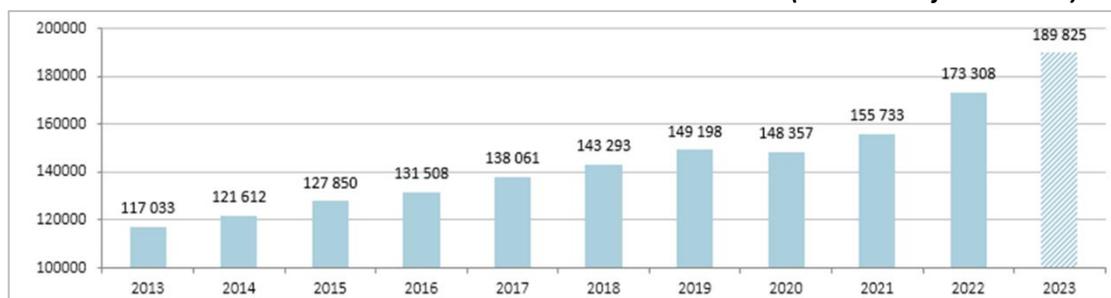
Michel Calvo, Président de HSO & Jean-Michel Fabre, Vice-président de HSO

Logement social en Occitanie : bilan 2023 & perspectives 2024

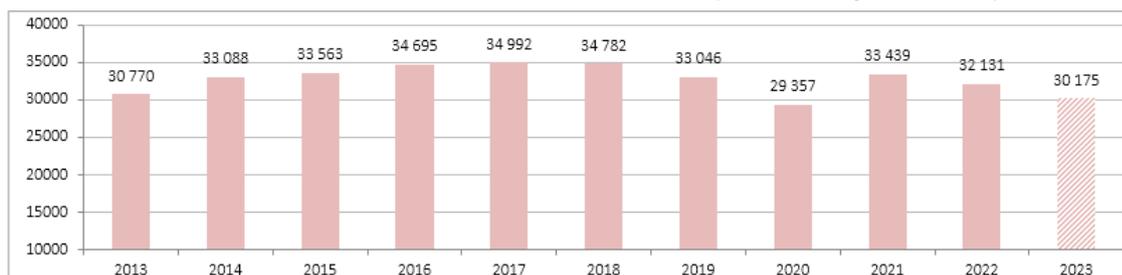
Une crise structurelle : l'écart se creuse toujours plus entre l'offre et la demande

Alors que la demande a augmenté de près de 10 % entre 2022 et 2023, les attributions ont baissé de près de 6 % sur la période. En plus longue période, on observe que les attributions sont en baisse constante depuis 2017 et atteignent à fin 2023 leur point le plus bas (hors 2020, année de la crise pandémique), tandis que la courbe des demandeurs poursuit une ascension continue depuis une décennie (+ 62 %).

Evolution de la demande locative sociale en Occitanie 2013-2023 (Source HSO janvier 2024)



Evolution des attributions en Occitanie 2013-2023 (Source HSO janvier 2024)

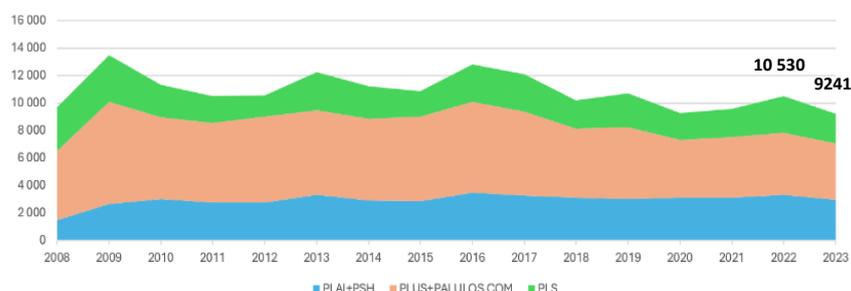


La situation résulte d'un double phénomène : un effondrement du taux de rotation (9 %), associé à une baisse de la programmation notamment liée à l'impact de la RLS (réduction du loyer de solidarité).

Une dynamique de programmation au plus bas depuis 2008

En effet, en 2023 avec seulement **9241 logements locatifs sociaux programmés**, la dynamique est au plus bas sur les 15 dernières années.

Evolution de la programmation de LLS en Occitanie 2008-2023



Le nombre de programmes destinés à enrichir l'offre sur le territoire dans les prochaines années recule ainsi de plus de 12 % sur 2022.

Au terme de 2023, la programmation de logements locatifs sociaux affiche en Occitanie un **retrait de 16 % sur les objectifs**, alors que ces derniers avaient été considérablement revus à la baisse (environ 11 000 logements en objectif 2023 versus plus de 12 000 en 2022).

14 000 :
les besoins annuels
en termes de
production de
logements locatifs
sociaux, en Occitanie

L'écart se creuse ainsi toujours plus par rapport aux besoins structurels, estimés à 14 000 unités sur le territoire régional.

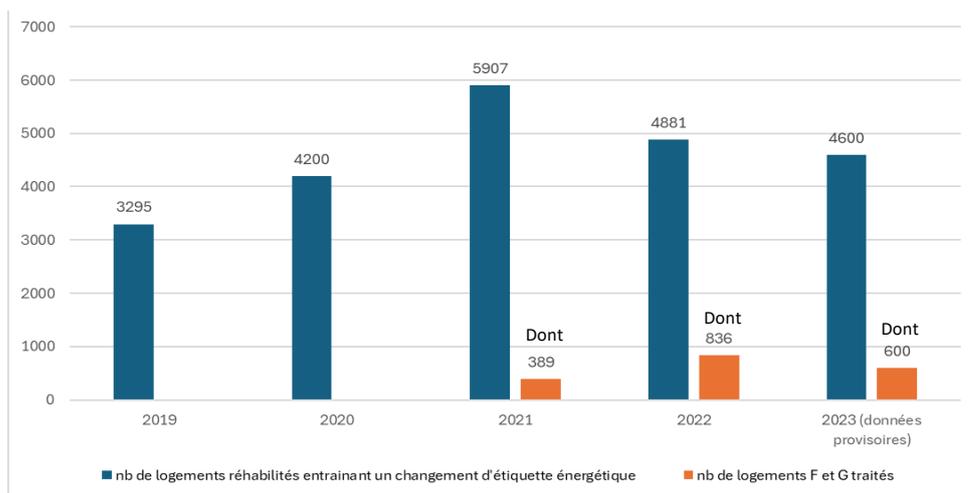
Chaque année, ce sont ainsi plus de 5000 logements sociaux qui font défaut en Occitanie.

Cette situation de blocage général de la construction d'habitat social génère une pénurie d'offre de logement disponible, qui met en concurrence les publics et menace les enjeux d'équilibre des territoires.

Réhabilitation des logements : une nécessaire accélération sur la performance énergétique

Ces 5 dernières années, un rythme moyen de **4500 logements rénovés par an** est observé en Occitanie (source OPL, *Observatoire de la production locative*). Pour l'ensemble de l'année 2023, les premières données consolidées font apparaître une stabilisation autour de cette moyenne.

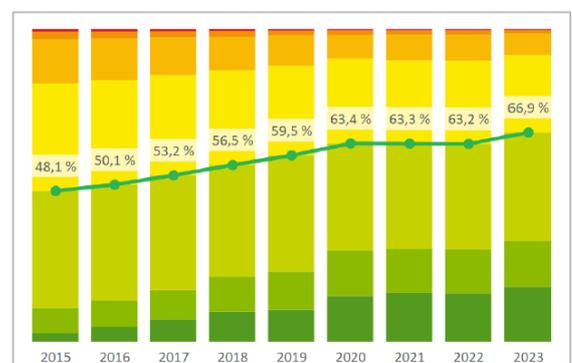
Les dynamiques de réhabilitation énergétique en Occitanie (source OPL)



Le niveau de performance énergétique du parc social d'Occitanie est aujourd'hui nettement supérieur à la moyenne nationale. Les deux-tiers des logements se classent en étiquette énergie A, B ou C, contre seulement la moitié en France. Ces logements performants ont constamment progressé de 48 % en 2015 à 66,9 % en 2023.

Par ailleurs, 32 % du parc est d'ores et déjà en conformité aux objectifs de décarbonation de 2050 (standard BBC, bâtiment basse consommation, correspondant à une étiquette A ou B).

Evolution des étiquettes énergétiques du parc locatif social en Occitanie



Pourcentage de logements en étiquette A, B ou C

Au cours des 10 prochaines années, **26 000 logements classés E, F et G** devront être traités dans notre région pour l’atteinte d’une étiquette D a minima.

Le **stock total de logement devant être rénovés** à l’horizon 2050 est de **194 000 logements** en Occitanie. Pour tenir ce calendrier, il sera nécessaire d’accélérer la dynamique à hauteur de **10 000 logements par an**, à compter de 2034. Le besoin financier sur cette période 2034-2050 est estimé à **6,4 milliards d’euros**, soit environ 380 M€ par an à l’échelle de l’Occitanie.

Focus Territoires : la programmation de logements sociaux recule globalement, avec des situations très contrastées

Les données de programmation de logements locatif sociaux neufs en 2023 font apparaître des situations contrastées selon les territoires. La moyenne régionale affiche un **recul global de 12 %**, tout en masquant de forts écarts.

Les deux grandes aires urbaines des métropoles ont notamment des dynamiques différenciées. Alors qu’à **Montpellier la baisse est de 15 %** (1015 logements contre 1190 en 2022), **Toulouse connaît une forte chute, à – 51 %** (1387 logements contre 2824). Des trajectoires que l’on retrouve au niveau départemental, où **l’Hérault peine à se maintenir (-0,4 %)**, tandis que **la Haute-Garonne recule de 40 %**.

Au-delà de ces deux territoires, qui comptent pour plus de la moitié du parc régional, **5 autres départements ont vu la construction d’habitat social régresser en 2023** : l’Aude, le Gers, la Lozère, le Tarn et le Tarn-et-Garonne.

A contrario de la tendance régionale, **6 départements font état de progressions** : l’Ariège, l’Aveyron, le Gard, le Lot, les Hautes-Pyrénées et les Pyrénées-Orientales. Leur poids relatif dans le parc régional (environ 30 %) ne suffit toutefois pas à inverser la dynamique baissière.

FOCUS METROPOLE DE MONTPELLIER

Quel est le profil des demandeurs de logement social à Montpellier ?

A début 2024, le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole compte **33 500 demandeurs** d'un logement social (près de 18 % de la demande en Occitanie).

Leur âge moyen est de **37 ans**, légèrement inférieur à la moyenne régionale. Les moins de 40 ans représentent plus de la moitié des demandeurs (52 % contre 47 % à l'échelle de l'Occitanie) ; un sur dix est âgé de moins de 25 ans.

Les **personnes seules représentent 45 % de la population en demande**, auxquels s'ajoutent 23 % de personnes seules avec enfants. Plus de 11 % de l'effectif est constitué de personnes en situation de handicap.

La demande se porte majoritairement, à 60 %, sur des **T2 et T3**. Actuellement, **30 % des demandeurs ne disposent pas d'un logement** : ils sont hébergés chez un tiers, au sein d'une structure d'accueil, dans un habitat précaire (camping, hôtel, squat...) ou sont sans-abri.

Le délai d'attente moyen constaté en 2023 est de **20 mois**, supérieur à la moyenne régionale (14 mois).

Quel est le profil des attributaires de logement social à Montpellier ?

En 2023, **3 300 signatures de bail** ont été réalisées sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole (11 % du total régional).

La part des T1 dans l'attribution d'un logement social est supérieure à la moyenne d'Occitanie (19 % contre 13 %), les T2 et T3 représentant 60 % des logements attribués.

Près de 60 % des attributaires s'inscrivent dans une tranche d'âge inférieure à 40 ans. Par ailleurs, ils sont **majoritairement en emploi**, ou apprentis/étudiants (seulement 6 % sont en situation de chômage).

Métropole de Montpellier : quelques chiffres-clés

<p>37 ans : l'âge moyen des demandeurs d'un logement social à Montpellier</p>	<p>68 % de personnes seules ou seules avec enfant(s) dans les demandeurs</p>	<p>80% de T1, T2 ou T3 dans les logements attribués</p>	<p>20 mois : Le délai d'attente moyen pour l'attribution d'un logement social</p>
--	---	--	--

FOCUS HAUTE-GARONNE

Quel est le profil des demandeurs de logement social en Haute-Garonne ?

A début 2024, le territoire départemental compte **55 000 demandeurs** d'un logement social (29 % de la demande en Occitanie).

Leur âge moyen est de **41 ans**, légèrement supérieur à la moyenne régionale. Les moins de 40 ans représentent plus de la moitié des demandeurs (53 % contre 47 % à l'échelle de l'Occitanie) ; un sur huit est âgé de moins de 25 ans.

Les **personnes seules représentent 42 % de la population en demande**, auxquels s'ajoutent 31 % de personnes seules avec enfants. Plus de 17 % de l'effectif est constitué de personnes en situation de handicap.

La demande se porte majoritairement, à environ 60 %, sur des **T2 et T3**. Actuellement, **plus d'un tiers des demandeurs ne disposent pas d'un logement** : ils sont hébergés chez un tiers, au sein d'une structure d'accueil, dans un habitat précaire (camping, hôtel, squat...) ou sont sans-abri.

Le délai d'attente moyen constaté en 2023 est de **14,5 mois**, légèrement supérieur à la moyenne régionale (14 mois).

Quel est le profil des attributaires de logement social en Haute-Garonne ?

En 2023, **11 300 signatures de bail** ont été réalisées sur le territoire du département (37 % du total régional).

La part des T1 dans l'attribution d'un logement social est supérieure à la moyenne d'Occitanie (20 % contre 13 %), les T2 et T3 représentant 60 % des logements attribués.

62 % des attributaires s'inscrivent dans une tranche d'âge inférieure à 40 ans. Par ailleurs, ils sont **majoritairement en emploi**, ou apprentis/étudiants (seulement 7 % sont en situation de chômage).

Haute-Garonne : quelques chiffres-clés

<p>41 ans : l'âge moyen des demandeurs d'un logement social dans le département</p>	<p>73 % de personnes seules ou seules avec enfant(s) dans les demandeurs</p>	<p>80% de T1, T2 ou T3 dans les logements attribués</p>	<p>14,5 mois : Le délai d'attente moyen pour l'attribution d'un logement social</p>
--	---	--	--

POSITIONS

« UN SURSAUT EST NECESSAIRE POUR EVITER UNE CRISE SOCIALE DEVASTATRICE »

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



« Dans le contexte de crise sans précédent du logement dans son ensemble, le logement social n'est plus aujourd'hui en situation de jouer son traditionnel rôle d'amortisseur, faute de financements et de politiques publiques adaptées.

La demande en Occitanie ne cesse de progresser de jour en jour, jusqu'à atteindre le chiffre record de 190 000 demandeurs d'un logement social à début janvier 2024 (+ 10 % en douze mois, + 62 % en 10 ans). En regard, l'offre est en chute : les attributions ont perdu 2000 logements entre 2022 et 2023 et la programmation a reculé de 12 %. L'effet de ciseaux est implacable.

Or, seule une inversion des courbes pourrait éviter la crise sociale majeure qui se profile en France comme en Occitanie, connaissant l'une et l'autre une progression démographique continue (400 000 habitants supplémentaires dans notre région depuis une décennie). Cela réclame des mesures d'urgence, massives et ambitieuses.

La relance de la production et l'impératif de rénovation énergétique du parc de logements sociaux supposent un réel engagement financier de l'Etat, à rebours d'une politique d'économies et de ponctions sur les organismes du logement social. Ces derniers demeurent fortement entravés dans leur capacité à investir par la persistance de la RLS, réduction des loyers de solidarité, dont l'instauration en 2017 aura apporté 6 milliards d'euros à l'Etat sans que pour autant ne soit délivrées les réponses attendues aux besoins croissants de logement. Il manque 5000 logements à construire et 6000 à réhabiliter en Occitanie, le compte n'y est pas !

Dans le même temps, les plus modestes, les plus jeunes, les plus fragiles mais aussi les actifs dits « de première ligne » ont vu l'horizon de l'accès au logement s'éloigner toujours plus et leurs projets de vie mis à l'arrêt...

Nos organismes doivent retrouver des moyens pour remplir leur mission d'intérêt général : l'accès au logement social en Occitanie ne saurait devenir une « inaccessible étoile ».

Un sursaut est nécessaire. Nos organismes, confrontés à une pléthore de crises simultanées (financière, foncière, énergétique) et d'explosions des coûts (de la construction, de la dette d'emprunt avec la hausse du taux du livret A, de la taxe foncière...), doivent retrouver des moyens pour remplir leur mission d'intérêt général : loger toutes celles et ceux qui en besoin. Nous ne saurions renoncer à cette mission qui est de construire, de rénover notre parc et d'aménager le territoire.

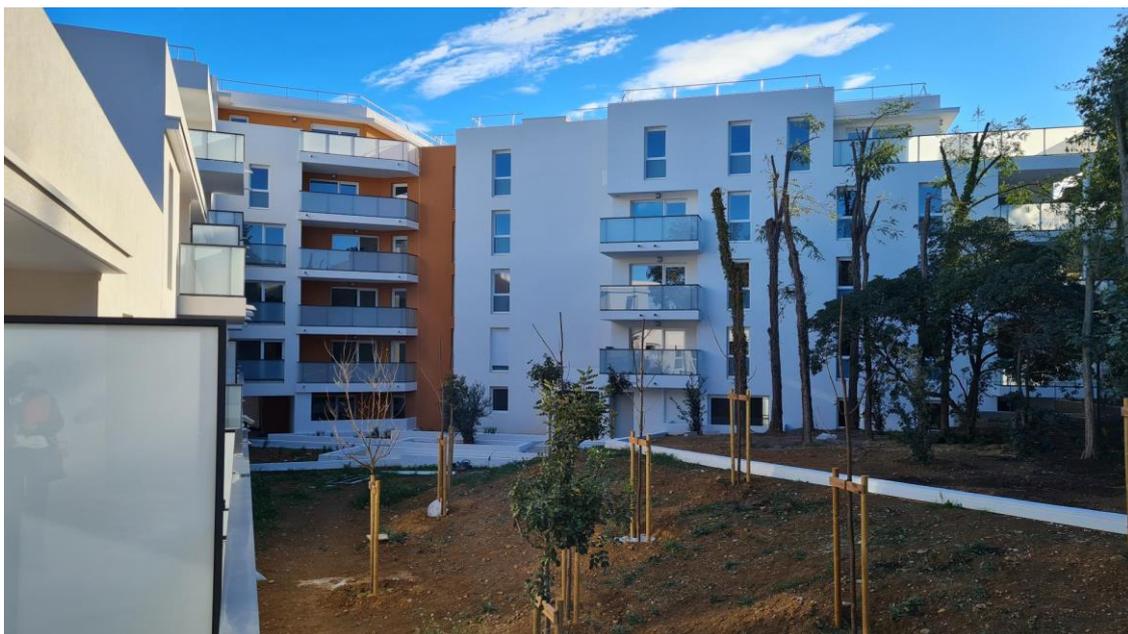
Mais l’effort ne saurait être que financier : il faut aussi une vision et une action volontariste, tant du gouvernement que des élus locaux, afin de libérer le foncier pour pouvoir construire les logements qui manquent aujourd’hui et continueront à manquer demain si rien n'est fait...

A cet égard, il faut saluer les collectivités qui se mobilisent et qui, conscientes des enjeux, ont annoncé dans notre région des plans de soutien au logement social. Ajoutons également que les collectivités qui s'engagent depuis de longues années, à financer le logement social restent des acteurs majeurs pour le secteur. Ces engagements vont dans le bon sens. Ils ne sauraient toutefois exonérer l’exécutif de réformes structurelles, à commencer par la suppression de la RLS qui pèse chaque année pour 1,3 milliard d’euros sur notre capacité à investir.

Car les mesures fragmentaires issues de la loi de finances 2024 ne suffiront pas à redresser la barre. Ainsi, le déblocage à l’échelle nationale de 400 millions d’euros par an en faveur de la réhabilitation énergétique du parc social est louable. Cependant, cela demeure très insuffisant pour tenir le rythme nécessaire à la décarbonation de notre secteur. Et surtout, cela ne créera aucunement une nouvelle offre.

Enfin, nous attendons que soit dissipé le grand flou sur la future loi de décentralisation annoncée pour le printemps prochain. En premier lieu, nous serons vigilants à ce que les transferts de compétences soient bien assortis de réels transferts de moyens. Décentraliser ne doit en aucun cas conduire à un effacement de la solidarité nationale ni venir accroître des inégalités territoriales.

Les propositions formulées par HSO au nom des 63 organismes qui logent plus de 11 % des habitants d’Occitanie dans le parc social ont une raison d’être : répondre aux besoins de logements de tous, ici, maintenant et demain, pour maintenir durablement la cohésion sociale et économique de notre territoire.



Les propositions de HSO, Habitat Social en Occitanie

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

1/ Abroger 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/ Revenir à une TVA à 5,5% pour tous types de travaux.

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

Pour accélérer dans la massification de la rénovation énergétique du parc de logements sociaux

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

5/ Expliciter au mouvement Hlm les modalités et les conditions d’accès aux 1,3 milliard d’euros dédiés à la réhabilitation sur 3 ans (annonce gouvernementale d’octobre).

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.

Quant à la future loi de décentralisation des politiques du logement :

- Garantir la continuité et les moyens d’une politique publique de solidarité nationale, sans accroissement des inégalités territoriales.

Les chiffres-clés 2024 du logement social en Occitanie

63 organismes de logement social (OLS)

325 000 logements sociaux, dans 1600 communes

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

9200 nouveaux logements sociaux financés en 2023

30 000 bénéficiaires d'attribution de logements en 2023

2 milliards d'euros investis chaque année dans l'économie régionale

35 000 emplois directs ou induits

Des partenariats avec les acteurs du territoire : « Tous concernés par le logement »

En écho à la dynamique nationale de l'Alliance pour le logement, HSO est engagé depuis fin 2023 dans une action de sensibilisation des élus parlementaires, aux côtés des grandes organisations de la construction, de l'habitat, de l'immobilier et des entreprises.

Un dialogue républicain mené avec des députés et sénateurs du territoire afin de faire connaître la gravité de la situation et alerter sur les menaces économiques, sociales et politiques qu'induirait un statu quo.

Outre HSO, cette dynamique partenariale qui porte une plateforme de 11 propositions communes associe la FBTP 31, le Pôle habitat FFB Occitanie, la FPI Occitanie, la FNAIM 31, le Medef 31, la CPME 31 et l'AIOC Occitanie.



A 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 63 organismes dans les 13 départements de la région Occitanie.

HSO regroupe des offices publics Hlm (21 OPH), des entreprises sociales de l'habitat (20 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 une SAC (Société anonyme de coordination). En fédérant ainsi l'ensemble des familles du mouvement Hlm, HSO compte pour 325 000 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.



