

---

## **Perspectives 2025 du logement social** ***Loger l'Occitanie telle qu'elle est***



- **L'état de la demande et de la production de logements sociaux dans les départements d'Occitanie**
- **Comment les organismes de logement social poursuivent leurs efforts pour loger les habitants d'Occitanie dans toute leur diversité : salariés, jeunes actifs, étudiants et apprentis, seniors, personnes en situations de fragilité...**
- **La dynamique de réhabilitation énergétique et de décarbonation du parc Hlm en région**
- **Les interrogations sur la politique nationale du logement et la feuille de route du gouvernement : les positions et attentes de HSO pour résoudre la crise du logement**

# Sommaire

## « Loger l’Occitanie telle qu’elle est et telle qu’elle sera » p3

Verbatim position - Jean-Michel Fabre & Michel Calvo

## Bilan 2024 & perspectives 2025 p6

*1-Une demande en progression toujours plus rapide*

*2-Une programmation qui touche son point le plus bas*

*3-Les livraisons de 2025 et 2026 s’annoncent en chute*

*Focus territoriaux*

*4-Un parc Hlm toujours plus performant sur le plan énergétique, en pointe sur la décarbonation*

*5- Le secteur du logement social demeure un pilier de l’économie régionale*

## Loger l’Occitanie dans toutes ses composantes p17

*1-Loger les actifs, des plus modestes aux classes « moyennes »*

*2-Loger les seniors pour faire face au vieillissement de la population en Occitanie*

*3-Loger les plus jeunes, en difficulté croissante dans leur accès à l’autonomie par le logement*

*4-Loger les plus fragiles et lutter contre l’exclusion*

*5-Permettre d’accéder à la propriété*

## Les chiffres-clés du logement social en Occitanie Les propositions et attentes de HSO p28

### Contact presse :

Anne Kassubeck - 06 86 99 53 26

[AnneKassubeck@gmail.com](mailto:AnneKassubeck@gmail.com)

**Contenus :** LSC - Luc Sennour Communication & HSO-Habitat Social en Occitanie

**Visuels :** Couverture : Patrimoine SA – p4 : Hérault Logement, OPH31 – p7 : Aveyron Habitat, Un Toit pour tous – p10 : Lot Habitat – p12 : Lozère Habitations – p19 : Toulouse Métropole Habitat, HLM Ariège, Promologis – p21 : Hérault Logement, OPH65, Les Chalets – p22 : Aveyron Habitat, Office 66 - p25 : Un Toit pour tous, Toit de Gascogne – p27 : Valophis Notre Maison, Promologis – p29 : Habitat Audois, La Cité Jardins.

**Contact HSO :** Sabine Veniel, directrice Habitat Social en Occitanie

## EDITO

# « LOGER L'OCCITANIE TELLE QU'ELLE EST, ET TELLE QU'ELLE SERA »

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



« Pour la première fois depuis près d'une décennie, nous avons le sentiment d'avoir été – très partiellement - entendus par le Gouvernement. Le budget adopté pour 2025 a effectué certains pas qui vont dans le bon sens. Ou du moins qui reviennent de manière sensée, mais très mesurée, sur des dispositions antérieures particulièrement néfastes.

C'est le cas du rétablissement du prêt à taux zéro pour le neuf sur l'ensemble du territoire ainsi que de l'allègement de la RLS, ponction de l'Etat sur nos budgets, ramenée cette année de 1,3 milliard à « seulement » 1,1 milliard, à l'échelle nationale.

Mais cette esquisse ne suffit pas à faire une politique à la hauteur des besoins de nos concitoyens, du corps social et de notre économie.

Car les dégâts sont là : les ponctions répétées sur nos organismes ont généré des effets délétères et durables. Le nombre de demandeurs d'un logement social s'est envolé dans notre région, passant de **moins de 140 000 en 2017 à près de 215 000 aujourd'hui**. Dans le même temps, la programmation de nouveaux logements a fortement chuté pour atteindre en 2024 un **point historiquement bas de 7636 unités** en Occitanie (- 9.7 % sur 2023).

**Comment résorber ce gouffre entre l'offre et la demande, inexorablement creusé par une RLS qui aura empêché, année après année, nos organismes de construire les logements qui font défaut ?** Pour notre territoire d'Occitanie, le manque à investir équivaut à 4500 logements par an. Cela correspond au fossé entre ce qui est produit – autour de 9500 logements en moyenne ces dernières années – et les besoins réels de l'Occitanie, 14 000 nouveaux logements locatifs sociaux par an.

**Comment poursuivre dans le grand effort de rénovation énergétique du parc HLM, qui nous place aux avant-postes de la décarbonation du logement en France comme en Occitanie ?** Nos organismes devront-ils continuer à arbitrer entre deux impérieuses

nécessités : construire pour loger ceux qui en ont le plus besoin mais demeurent toujours plus longtemps à la porte d'un habitat social ? Ou rénover pour mieux loger *derrière* cette porte, pour faire face au changement climatique et préserver le pouvoir d'achat des locataires ?

**Comment redonner un véritable élan au parcours résidentiel, aujourd'hui ralenti de toutes parts par l'insuffisance de l'offre ?** La revitalisation du PTZ aura certes des effets positifs sur l'accession sociale à la propriété, le logement social étant aujourd'hui devenu un des rares pourvoyeurs de solutions pour les primo-accédants. Mais le parcours résidentiel c'est aussi permettre aux plus défavorisés de sortir de l'hébergement d'urgence pour intégrer le logement social. Or, pour faire du « Logement d'abord <sup>(1)</sup> », il faut d'abord faire des logements...

Les bailleurs sociaux entendent répondre à leur mission essentielle : loger l'Occitanie telle qu'elle est, dans toutes ses composantes et sa diversité. **Loger les actifs**, qu'il s'agisse des plus modestes ou des classes dites « moyennes » dont les revenus ne permettent pas d'intégrer le marché privé de l'habitat.

**Loger les seniors**, qui représentent une part toujours plus importante de la population dans notre région. **Loger les plus jeunes**, étudiants, jeunes actifs, apprentis, qui peinent aujourd'hui à accéder à l'autonomie d'un premier logement.

**Loger les plus fragiles**, qu'ils soient en situation de handicap ou confrontés à des accidents de la vie.

**Nos organismes ont besoin d'une visibilité de long terme, assise sur une politique du logement ambitieuse, pour améliorer la qualité de vie de 700 000 habitants d'Occitanie.**

**Et nous devons aussi nous préparer à loger l'Occitanie telle**

**qu'elle sera, toujours plus nombreuse.** Sa croissance démographique est continue : alors qu'en 2000 notre région comptait moins de 5 millions d'habitants, ils sont aujourd'hui 6.1 millions. Au cours des 15 prochaines années, la population devrait encore croître pour atteindre les 6,5 millions et d'ici 2070, la région aura gagné 600 000 nouveaux habitants avec le plus fort taux de progression de France métropolitaine (+ 0.25 %, par an) - sources INSEE.

**La situation est aujourd'hui trop grave pour un statu quo.** Nous attendons du gouvernement et de l'ensemble des élus une véritable mobilisation. Nos organismes ont besoin d'une visibilité de long terme, assise sur une politique du logement ambitieuse, pour améliorer la qualité de vie de près de 700 000 habitants d'Occitanie, relever les défis de la transition énergétique et soutenir l'économie et l'emploi sur le territoire. »

(1) « Logement d'abord » : programme impulsé par l'Etat qui vise à lutter contre le sans-abrisme



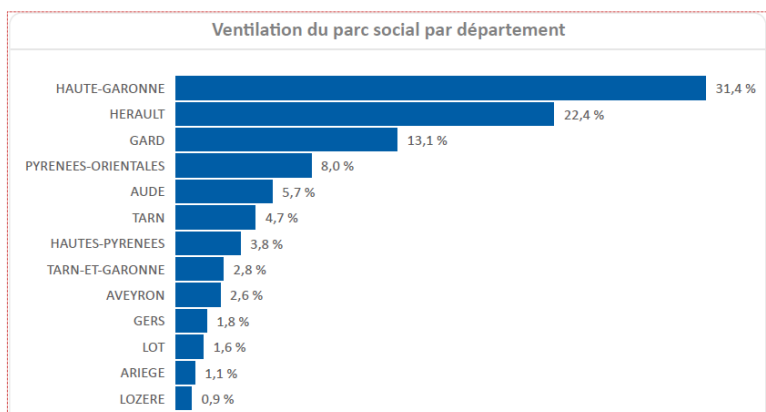
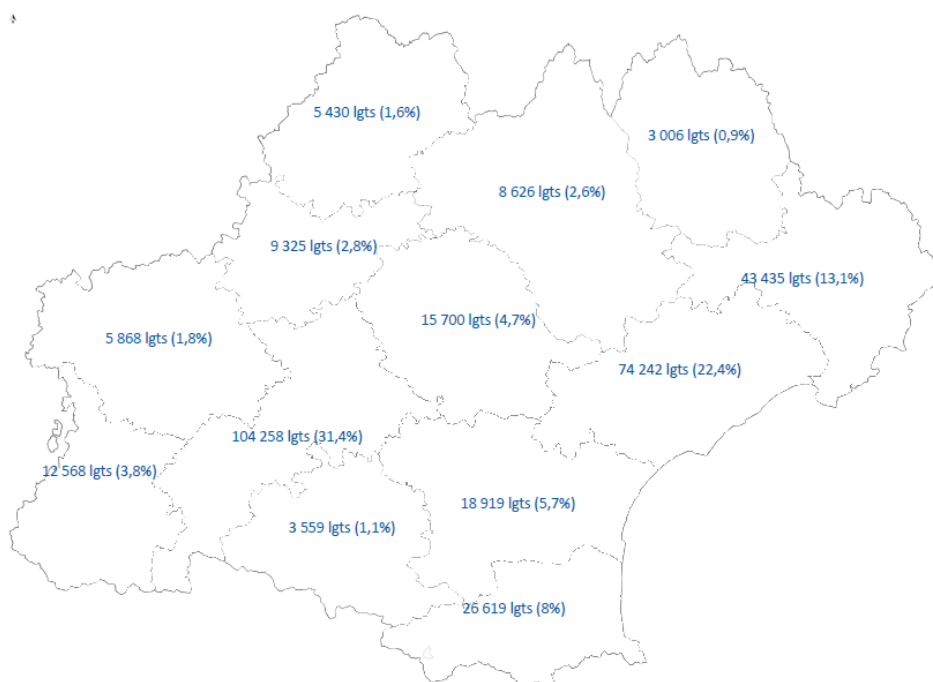
# Partie 1

# Logement social en Occitanie : bilan 2024 & perspectives 2025

# Logement social en Occitanie : bilan 2024 & perspectives 2025

<p><b>213 500</b> demandeurs d'un logement social à fin janvier 2025</p>	<p><b>+ 11 %</b> de progression de la demande d'un logement social en 2024 (vs 2023)</p>	<p><b>- 10 %</b> de programmation de logements locatifs sociaux en Occitanie en 2024 (vs 2023)</p>	<p><b>- 1 %</b> d'attributions de logement en 2024 (vs 2023)</p>
--	--	--	--

En 2025, le parc social en Occitanie compte **331 555 logements locatifs sociaux**, implantés dans 1600 communes. Ce sont **près de 700 000 habitants du territoire régional** qui sont ainsi logés dans le parc Hlm (11 % de la population d'Occitanie).



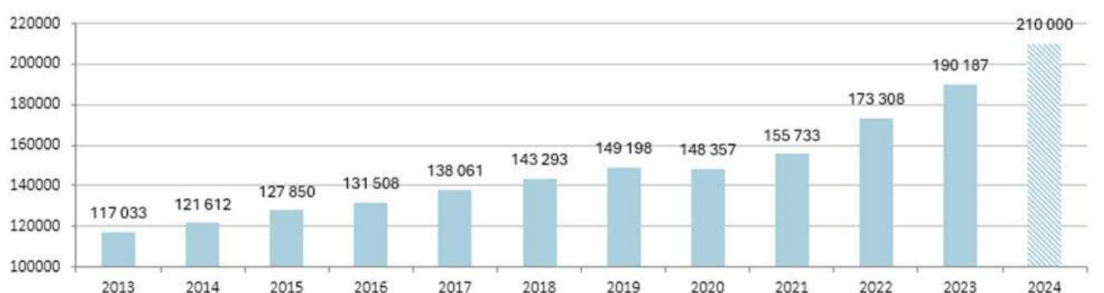


## 1- Une demande en progression toujours plus rapide

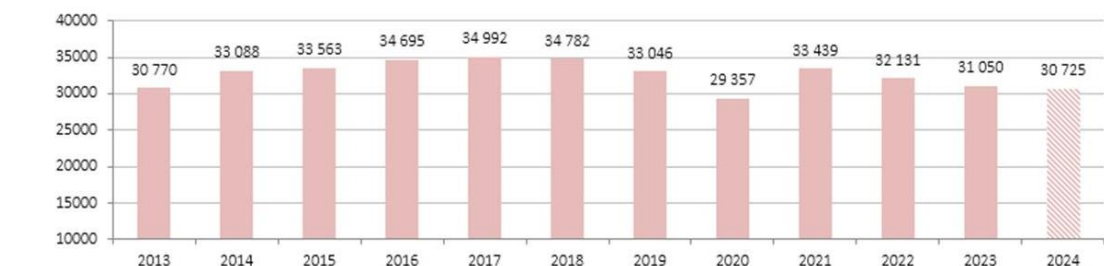
Le seuil des 200 000 demandeurs d'un logement locatif social, franchi au deuxième semestre 2024, est désormais très nettement dépassé. La progression s'est poursuivie, sur un rythme toujours plus soutenu, de + 11 % en perspective annuelle. Un allongement de la « file d'attente » qui ne semble pas connaître de pause : au cours du seul mois de janvier 2025, 3460 ménages supplémentaires sont venus grossir les rangs des demandeurs (+ 1,6 % sur le mois précédent).

Sur la décennie 2014 à 2024, la trajectoire de la demande, en augmentation constante, s'élève à + 73 %.

**Evolution de la demande locative sociale en Occitanie (Source HSO infocentre SNE février 2025)**



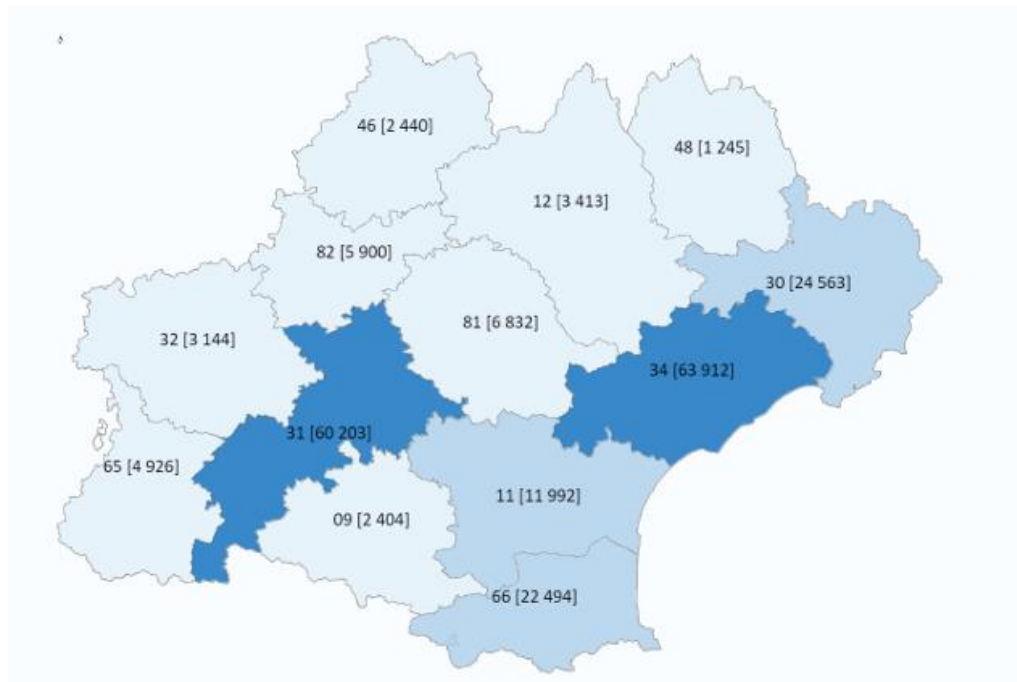
**Evolution des attributions en Occitanie (Source HSO – infocentre SNE février 2025)**



Dans le même temps, les entrées dans les lieux ne progressent pas, et marquent même un léger recul en 2024. **Les attributions passent sous la barre des 31 000** dans l'année, très en deçà des points hauts de 2017/2018 où elles se situaient autour des 35 000 par an.



**Nombre de demandeurs d'un logement locatif social dans les départements d'Occitanie  
au 31/12/2024 – source HSO février 2025**

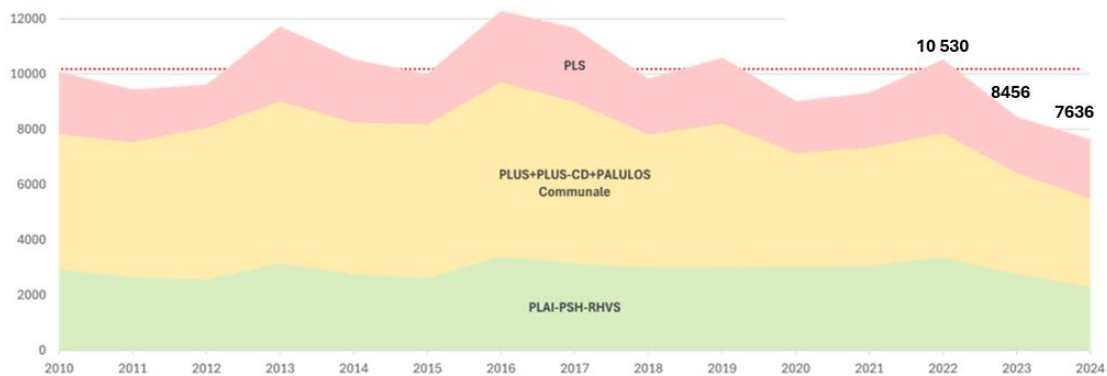


## 2- Une programmation qui touche son point le plus bas

En 2024, le nombre de programmes destinés à enrichir l'offre locative sociale sur le territoire dans les prochaines années recule de 10 % sur l'année précédente (7 636 logements financés contre 8 456 en 2023).

En plus longue période, sur les 8 dernières années la baisse est de – 36 %. Ce fort décrochage est directement lié à l'introduction de la RLS à compter de 2018. En 2016 et 2017, le nombre de projets dépassaient ou avoisinaient les 12 000 unités par an. Les ponctions de l'Etat sur les organismes Hlm ont depuis grevé leurs capacités d'investissement, mettant un fort coup de frein à la construction de nouveaux logements locatifs sociaux

### Evolution de la programmation de LLS en Occitanie 2008-2024 – source HSO





Alors que les **besoins structurels sont estimés sur le territoire régional à 14 000 nouveaux logements par an** (source HSO), l'écart s'est ainsi accru en 2024 à plus de 6400 logements manquants en Occitanie.

La faiblesse de cette dynamique de programmation, au plus bas depuis 15 ans, aura donc pour effet d'accroître la pénurie d'offre de logements disponibles, qui met en concurrence les publics et menace les enjeux d'équilibre des territoires.

#### 81 % d'atteinte de l'objectif défini par l'Etat

En mars 2024, HSO associé à 15 acteurs du logement et de l'hébergement d'Occitanie avait désapprouvé la programmation proposée par l'Etat (9443 logement locatif sociaux).

L'Union régionale Hlm et les organisations constataient que « *les conditions n'étaient pas réunies pour une programmation qui puisse avoir des résultats à la hauteur des besoins du territoire (...) au vu des moyens alloués par le Ministère du Logement.*

Le bilan de la programmation 2024 qui fait état de 81 % d'atteinte de l'objectif vient confirmer le bien-fondé de cette position.

### Programmation : quelles perspectives pour 2025 ?

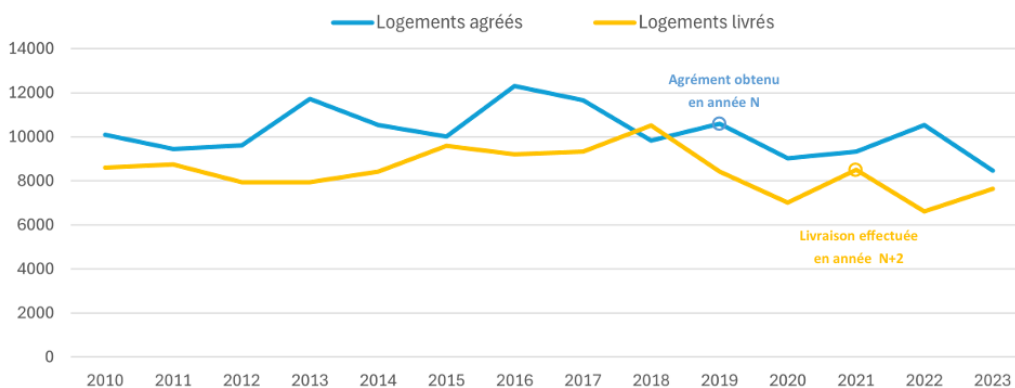
Les objectifs de programmation pour 2025 s'établissent sous la barre des 10 000 logements locatifs sociaux dans la région (**9879 LLS**), en progression par rapport à l'année précédente (9443 LLS).

L'Occitanie contribuerait ainsi à près de **10 % de la production neuve d'habitat social locatif en France**, l'objectif national étant porté à 100 000 logements pour 2025.

### 3-Les livraisons de 2025 et 2026 s'annoncent en chute

Il s'écoule plusieurs années entre l'agrément d'un logement social neuf et sa livraison effective. On peut donc projeter que la chute drastique de la programmation en 2023 et 2024 en Occitanie aura de très **lourdes répercussions sur les livraisons de logements en 2025 et 2026**.

En 2023<sup>(1)</sup>, le nombre de logements livrés s'est établi à 7639, un niveau inférieur de 12 % à la moyenne observée depuis le début de la décennie 2010.



Nombre d'agréments délivrés et nombre de livraisons en Occitanie par an depuis 2010  
Source : RPLS 2025 sur la base de l'année de première mise en location du logement. Traitement HSO

(1) Dernière année de données complètes disponibles



## Focus Territoires

### Une programmation orientée à la baisse dans la majorité des départements

- En vision nationale, l'Occitanie représente en 2024 près de 9% des 85 300 programmes engagés, soit exactement son poids démographique en France (près de 9% de la population).
- Le recul de 10 % en moyenne de la programmation régionale de logement locatifs sociaux cache des réalités différentes selon les territoires d'Occitanie :
  - Sur le plan quantitatif, les projets se concentrent à près de **70 % dans 3 départements** : en **Haute-Garonne**, dans **l'Hérault** et dans les **Pyrénées-Orientales** (avec respectivement 40 %, 20 % et 9 % de la programmation régionale).
  - Les deux grandes aires urbaines des métropoles montrent des dynamiques différenciées.
    - A **Montpellier la baisse est de 42 %** (588 logements contre 1015 en 2023).
    - **Toulouse connaît une progression de 60%**, (2164 logements contre 1387 logements en 2023), un rebond après une forte chute qui ne permet toutefois pas de retrouver son niveau de 2022 (2824 logements).
  - Des trajectoires que l'on observe également au niveau départemental, où **l'Hérault recule de 27 %** (1548 logements), tandis que **la Haute-Garonne progresse de 23 %** (3100 logements).
  - Au-delà de ces 2 territoires qui concentrent plus de la moitié des projets, la très grande majorité des autres départements a vu la programmation d'habitat social s'amenuiser en 2024, à l'exception de **l'Aude, du Gers et du Lot** qui font état de progressions, à rebours de la tendance régionale.

### Une pression de la demande toujours plus haute

En 2024, la pression de la demande s'est accrue en Occitanie. Cet indicateur, qui mesure le **rapport entre les demandeurs et les attributions**, atteint **7.5** contre 6.4 en début d'année. Cela signifie que **moins d'un ménage sur sept voit aujourd'hui sa demande aboutir dans l'année**.

A l'échelle des départements (données 2023), **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).

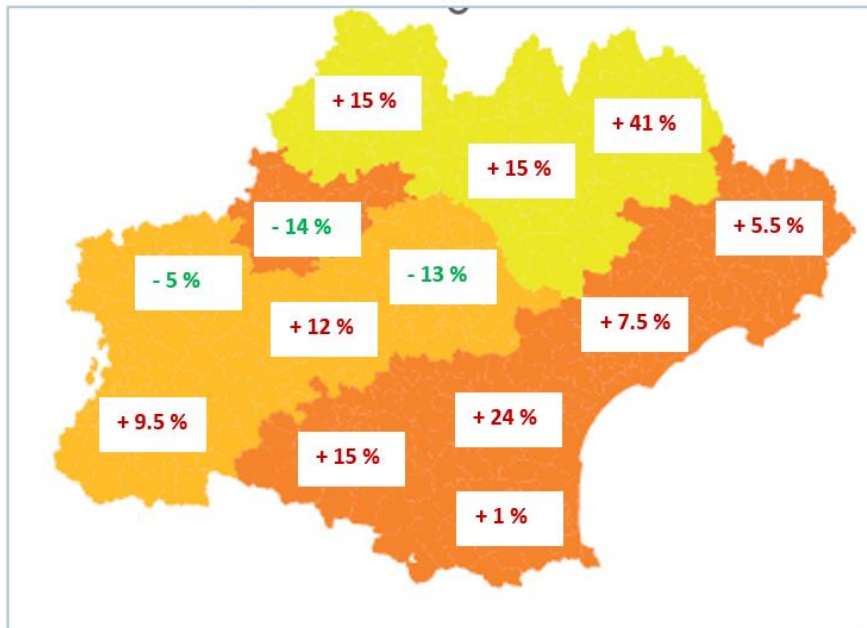


En 2024, ce taux de pression progresse dans la quasi-totalité des départements d'Occitanie, à l'exception du **Gers** (-5%), du **Tarn** (-14%) et du **Tarn-et-Garonne** (-13 %). Les **Pyrénées-Orientales** sont proches du statu quo (+1%).

Le **Gard**, l'**Hérault** et les **Hautes-Pyrénées** montrent des progressions contenues sous les 10 %. L'**Aveyron**, l'**Ariège**, la **Haute-Garonne** et le **Lot** font état d'augmentations comprises entre 12 et 15 %. L'**Aude** (+ 24 %) et la **Lozère** (41 %) voient leurs taux de pression augmenter le plus fortement.

Dans 10 des 13 départements d'Occitanie, il devient donc toujours plus difficile d'accéder à un logement locatif social.

*Evolution de la pression de la demande de 2023 à 2024 - source données DREAL Occitanie*



### Des dynamiques de livraisons contrastées

En cohérence avec la tendance observée à l'échelle régionale (- 12 % à la moyenne observée depuis le début de la décennie 2010), la plupart des départements ont montré de bas niveaux de livraisons en 2023 (dernière année de données complètes disponibles).

L'écart à la moyenne des 10 dernières années est particulièrement prononcé dans les **Pyrénées-Orientales** (- 43 %), en **Lozère** (- 50 %) et dans les **Hautes-Pyrénées** (- 95 %), de même que pour la métropole montpelliéraine (- 42 %). Seuls 3 départements s'inscrivent à contre-courant, au-dessus de la moyenne décennale : l'**Aveyron** (+ 29 %), le **Tarn-et-Garonne** (+ 21 %) et la **Haute-Garonne** (+ 8 %), avec une métropole toulousaine à + 13 %.

## 4-Un parc Hlm toujours plus performant sur le plan énergétique, en pointe sur la décarbonation

*Comparatif des étiquettes énergétiques du parc locatif social en Occitanie vs parc des logements tous confondus en France (Source HSO février 2025)*

Etiquettes DPE consommation énergétique			
Libellé	Nb logts Occitanie	Poids Occitanie	Poids France
A : économe / zéro consommation (<= 50 kWh/m2)	52 919	17,0%	7,0 %
B : basse consommation (51 à 90 kWh/m2)	46 549	15,0%	11,7 %
C : haute perf. Énergétique (91 à 150 kWh/m2)	113 764	36,6%	32,5 %
D : Moyenne basse (151 à 230 kWh/m2)	74 283	23,9%	33,3 %
E : Moyenne haute (231 à 330 kWh/m2)	19 075	6,1%	12,3 %
F : énergivore (331 à 450 kWh/m2)	3 349	1,1%	2,6 %
G : très énergivore (> 450 kWh/m2)	614	0,2%	0,6 %
<b>Total</b>	<b>310 553</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0 %</b>

17 % des logements sociaux d'Occitanie obtiennent une étiquette A, contre 7 % de l'ensemble des logements en France

21 002 logements avec un DPE non précisé en Occitanie

Le niveau de performance énergétique du parc social d'Occitanie demeure très supérieur à la moyenne nationale, tous logements confondus. Près de 70 % des logements se classent en étiquette énergie A, B ou C, contre seulement la moitié en France.

Ces logements performants s'affichent en progression constante depuis une décennie, passant de 48 % en 2015 à 68.6 % en 2024 (soit 2 points de plus qu'en 2023).

### Une avance aux 2 extrémités de l'étiquette énergie

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.



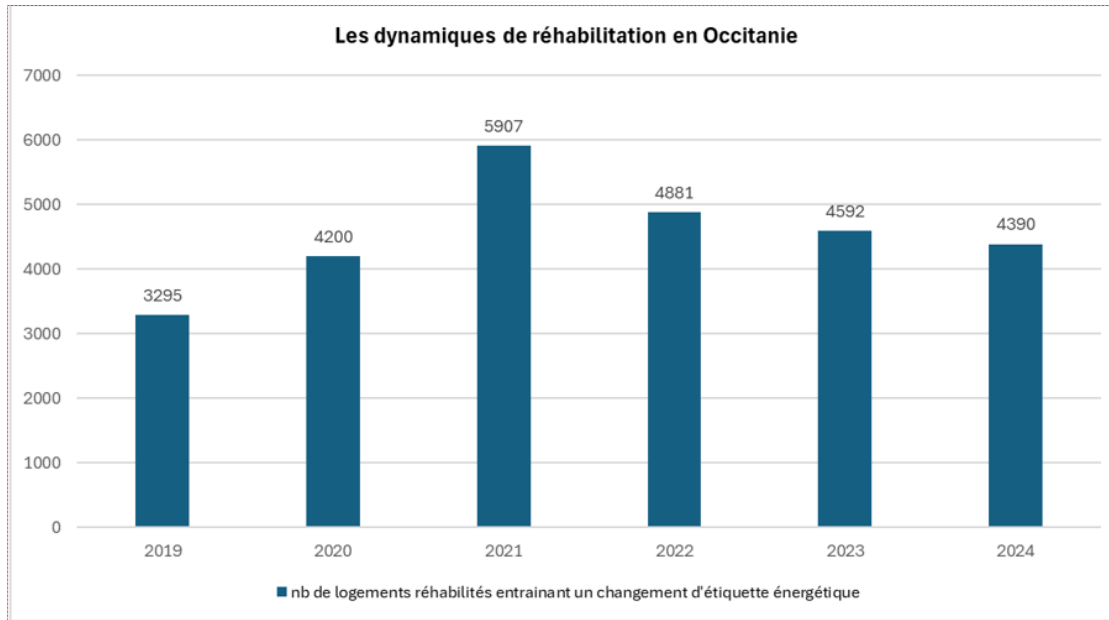
### Le logement social est clairement en avance, à la fois sur les logements les plus performants et sur l'éradication des passoires thermiques.

La part d'habitats classés F ou G, les plus énergivores, y est en effet deux fois moins importante.

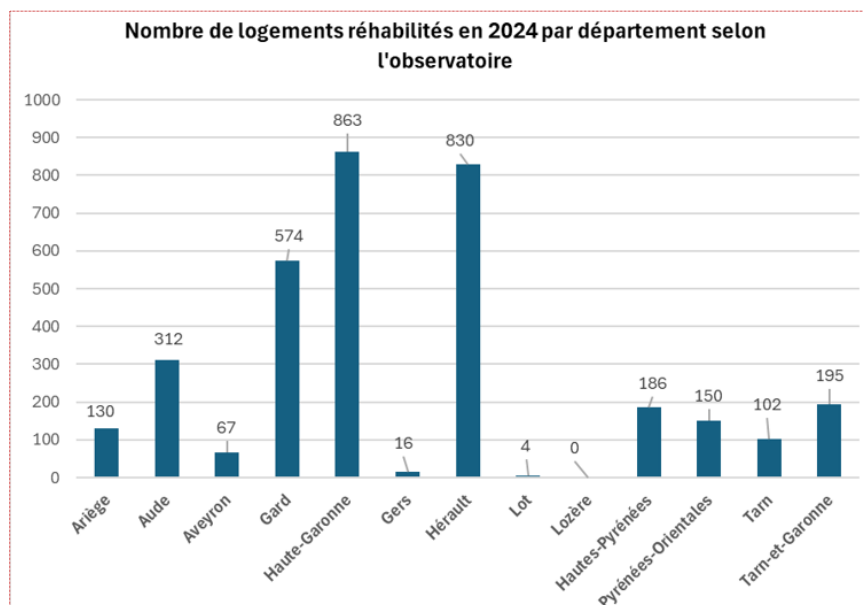
Ces données positives reflètent l'effort de construction des organismes Hlm en faveur de logements économes, mais également l'ensemble des programmes de rénovation du parc social existant, au bénéfice du confort des locataires et de la réduction de leurs factures énergétiques.

## Des efforts entravés en 2024 par le gel des crédits pour la rénovation 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'année **2024**, la première étude annuelle de l'*Observatoire des réhabilitations des logements sociaux en Occitanie* <sup>(1)</sup> fait apparaître un léger recul, autour de **4390 réhabilitations**. Le montant investi par les organismes s'élève à **150 millions d'euros**.



Trois départements concentrent un peu plus de la moitié des réhabilitations énergétiques menées en **2024** : la **Haute-Garonne** et l'**Hérault** (avec chacun près de 20 % du total) ainsi que le **Gard** (13 % du total).



(1) Habitat Social en Occitanie a créé en 2025 l'Observatoire des réhabilitations des logements sociaux en Occitanie.

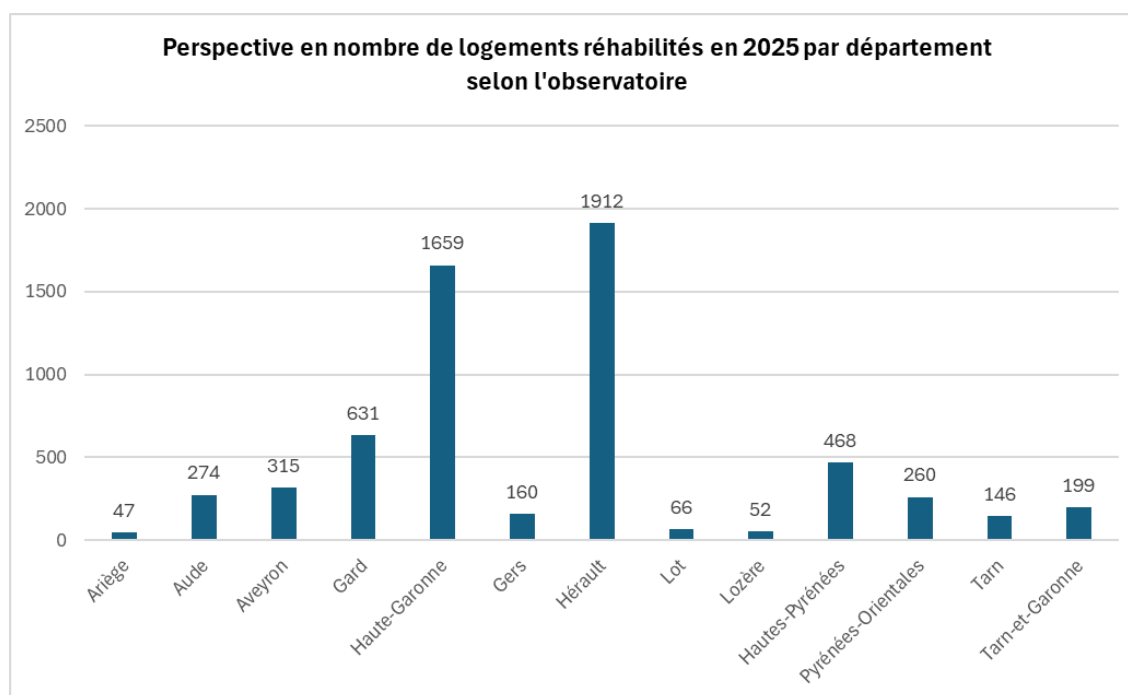


Les dispositifs nationaux n’ont contribué qu’à hauteur de 23 % au nombre de logements réhabilités en 2024 et à **seulement 5,6 % de l’effort financier engagé par les bailleurs d’Occitanie**. L’ambition affichée fin 2023 par le gouvernement de subventionner plus de 2850 logements en Occitanie a été fortement impactée par un gel des crédits en milieu d’année 2024. Le bilan de cette **programmation subventionnée** s’est en conséquence réduit à **1002 logements effectivement rénovés, dont 128 avec changement de vecteur énergétique** (pour des modes de chauffage fonctionnant majoritairement à l’aide d’énergies renouvelables).

### Les organismes prévoient une accélération en 2025

En 2025, selon *l’Observatoire des réhabilitations des logements sociaux en Occitanie* <sup>(4)</sup>, les organismes prévoient la rénovation énergétique de **près de 6200 logements** sur le territoire départemental, pour un montant de 262 M€.

En une seule année, l’effort de réhabilitation serait ainsi déployé sur environ 2 % du parc Hlm. **Après travaux, 97 % des logements se classeront a minima en étiquette C (haute performance énergétique)**. Près d’un habitat sur 2 aura gagné deux rangs d’étiquette, un sur 5 gagnant 3 rangs.



Toutefois HSO constate un profond décalage entre les efforts du mouvement HLM, les besoins identifiés, et la capacité de soutien de l’Etat. Seulement 2 855 logements seraient éligibles aux dispositifs nationaux, pour un total d’aides limité à 25,4 M€.

Ainsi, en l’état, les dispositifs nationaux permettraient en 2025 de couvrir environ 40 % des besoins en nombre de logements et moins de 10 % des besoins financiers.

## Et demain ?

Pour répondre aux objectifs de loi Climat et résilience et de la stratégie bas carbone, ce programme de rénovation énergétique devra être amplifié, en deux temps :

- ⇒ D'ici 2034 avec le traitement de 25 000 logements aujourd'hui classés E F ou G, les moins performants, soit 2800 par an.
- ⇒ Puis jusqu'à 2050 pour atteindre un parc 100 % BBC, en traitant un stock de 176 000 logements C ou D, soit 11 000 par an.

Sur cette période 2034-2050, le besoin financier est estimé à **6,4 milliards d'euros**, soit environ 380 M€ par an en Occitanie. Dans cette perspective, les acteurs du logement social devront pouvoir compter sur un **engagement de l'Etat et des fonds européens (FEDER) pour garantir la stabilité du cadre budgétaire** indispensable à la réalisation des objectifs de transition énergétique.

## 5- Le secteur du logement social demeure un pilier de l'économie régionale

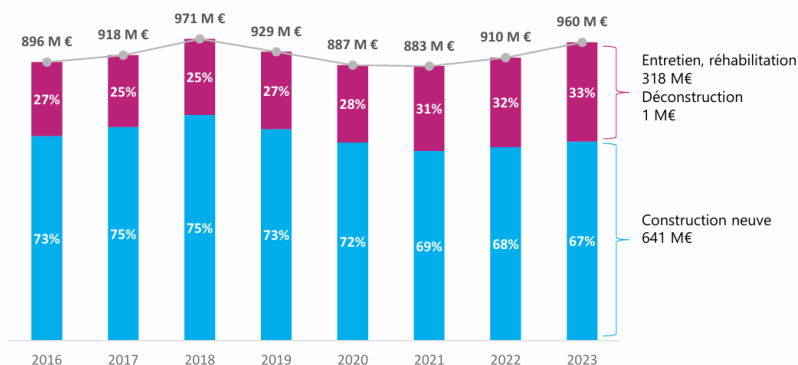
<p>Près d'</p> <h1>1 milliard</h1> <p>d'euros investis chaque année dans l'économie régionale</p>	<h1>6600</h1> <p>Emplois ETP directs</p>	<h1>24 000</h1> <p>Emplois ETP indirects</p>
---	--	--

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). Plus de la moitié de ce montant est concentrée sur les départements de **Haute-Garonne** (35 %) et de **l'Hérault** (21 %).
- **La construction neuve représente environ les deux tiers du chiffre d'affaires généré à l'échelle de la région.** Une proportion variable selon le profil des territoires : les départements à plus forte composante rurale, tels le **Lot** ou la **Lozère**, inversent cette proportion au profit des travaux d'entretien et de réhabilitation.

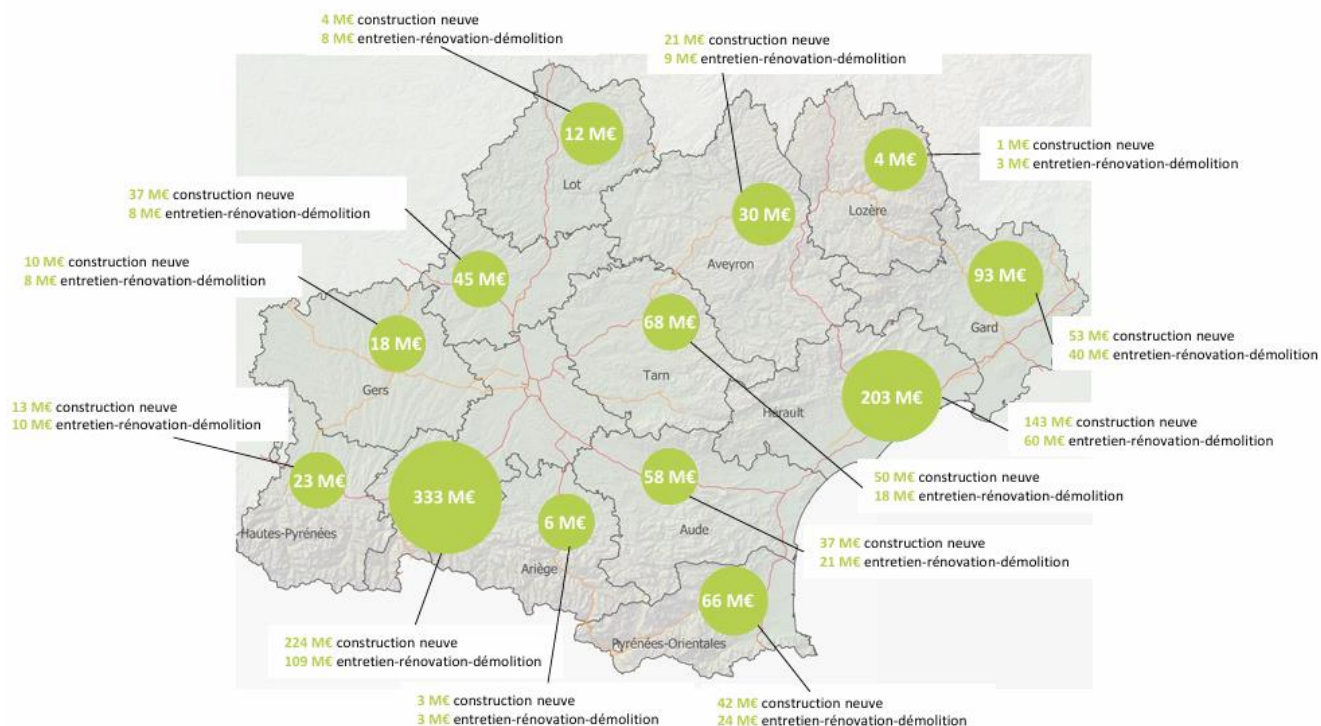
Evolution du montant généré par le logement social (en Euros courants)

Unité : en millions d'euros HT



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.

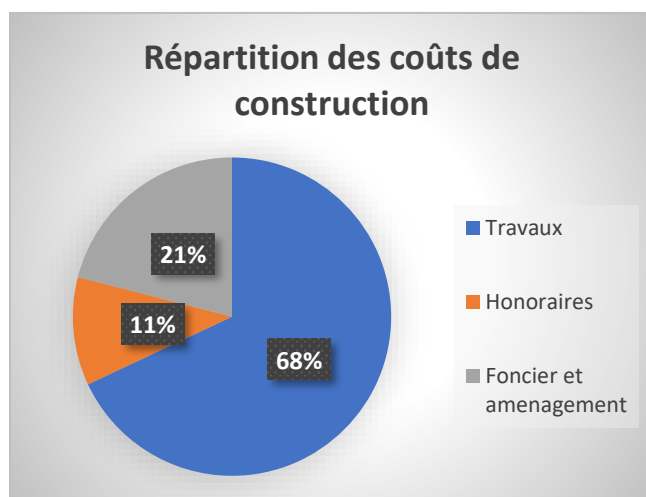
### Répartition départementale des montants investis dans les territoires



### Quelle évolution des coûts de construction ?

En Occitanie, les coûts liés à l'acquisition des terrains et à l'aménagement représentent 21 % du prix de revient des opérations. La part des travaux compte pour 68%, les honoraires (études et ingénierie) pour 11 %.

Au cours des 6 dernières années, les **coûts des travaux se sont renchéri de + 28,5 %**, en lien avec l'envolée des coûts des matériaux.



La répartition des coûts observée entre les 3 grands postes demeurant stable sur cette période, ce sont **l'ensemble des investissements constructifs qui ont progressé d'autant**, alors que les ressources des organismes de logement social étaient considérablement amoindries par les ponctions de l'Etat.

Sources : DREAL SISAL, SIAP, Traitement CERC Occitanie

# Partie 2

# Loger

# l'Occitanie

# dans toutes

# ses

# composantes

# Loger l'Occitanie dans toutes ses composantes

Les bailleurs sociaux répondent à leur mission essentielle : loger l'Occitanie telle qu'elle est, dans toutes ses composantes et sa très grande diversité. Car s'il existe bien un « profil type » des locataires du parc social (cf. encadré en page 27), ce dernier relève avant tout de la statistique. Cet agrégat masque le grand nombre de publics pour lesquels des types d'habitats différenciés sont construits et gérés par les organismes.

Le parc locatif social loge les personnes éligibles selon les critères définis par la loi, justifiant de revenus sous plafonds de ressources, de nationalité française, européenne ou titulaires d'un titre de séjour.

## 1-Loger les actifs, des plus modestes aux classes « moyennes »

Parmi les occupants d'un logement social en Occitanie, plus de 6 sur 10 s'inscrivent dans la population active. Parmi ces derniers, plus de la moitié occupent un emploi stable (44 % sont en emploi dans l'effectif total) – source HSO OPS 2022. Les organismes Hlm logent dans la région près de **150 000 actifs** <sup>(1)</sup>.

Dans l'accès au logement des plus précaires et plus modestes, le logement social est au cœur de sa mission première. L'analyse des niveaux de revenus montre qu'une très grande majorité des ménages se situent très en deçà des plafonds de ressources. Plus de **7 sur 10 font état de revenus inférieurs à 1132 € par mois** pour une personne seule ou à 2195 € pour une personne avec deux membres de la famille à charge.

### Niveaux de revenus des ménages locataires d'un logement social en Occitanie

<p><b>71 % de ménages</b> à revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources</p>	<p><b>51 % de ménages</b> à revenus inférieurs à 40 % des plafonds de ressources</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>1 132 € maximum par mois pour une personne seule</b></li> <li>▪ 2 195 € maximum par mois / personne seule avec 2 personnes à charge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>755 € maximum par mois pour une personne seule</b></li> <li>▪ 1 463 € maximum par mois pour une personne seule avec 2 personnes à charge</li> </ul>

Source : HSO Occupation du parc social 2022

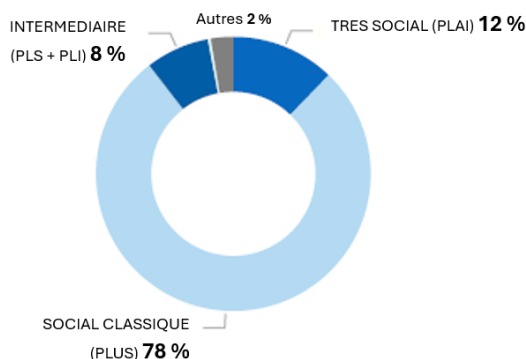
### Près de 90 % des locataires actuels relèvent du logement « social » ou « très social »

Parmi les 331 500 locataires du parc Hlm en Occitanie, plus des trois quarts bénéficient d'un logement de catégorie « PLUS » (social « classique ») et 12 % d'un logement « PLAI » (très social). Dédié aux classes moyennes disposant de revenus plus élevés mais insuffisants pour accéder au parc privé, le logement intermédiaire (PLS et PLI), compte pour 8 %. Les financements de logement intermédiaire PLS intègrent aussi la construction de l'habitat dédié aux seniors et aux étudiants.

(1)\_actifs : incluant les personnes en recherche d'emploi



## Composition du parc social en Occitanie par catégorie de logements



Logements locatifs sociaux à Seilh (31) et en Ariège (09)

### Une diversification au cours des dernières années

Au cours des 13 dernières années, les livraisons de logements ont porté sur **85 %** d'habitat social (60 % PLUS) ou très social (25 % PLAI) et **15 %** de logements intermédiaires (12 % PLS, 3% PLI).

En 2023 <sup>(1)</sup>, **l'habitat social ou très social** a concerné **80 %** des livraisons (53 % PLUS, 27 % PLAI), les **logements intermédiaires** comptant pour **17 %** (14 % PLS, 3% PLI).

Par rapport à l'occupation du parc existant, on note une tendance à la diversification, avec un renforcement à la fois de l'habitat « très social » et des logements intermédiaires.

Les logements agréés en 2024, qui seront livrés au cours des prochaines années, confirment cette tendance avec **30 % de logement « très social »** et **28 % de logements intermédiaires** (incluant ceux destinés aux publics jeunes actifs et étudiants, seniors).

### Le logement social, présent dans 108 QPV

Plus d'un quart des logements sociaux d'Occitanie sont situés dans des QPV, quartiers prioritaires de la ville (27 %).

### 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)

## 2/ Loger les seniors pour faire face au vieillissement de la population en Occitanie

L'Occitanie est confrontée, comme l'ensemble du territoire national, à un vieillissement démographique continu.

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 (source INSEE).

Cela implique des besoins croissants en termes d'adaptation des habitats pour les seniors.

Les plus de 65 ans comptent pour **24 %** des ménages locataires du parc Hlm en Occitanie. Les deux départements les plus peuplés, **Haute-Garonne** et **Hérault** affichent des proportions moins importantes (20 et 23 %) alors que la quasi-totalité des autres territoires s'inscrivent nettement au-dessus de cette moyenne. Le **Gard**, le **Tarn** et l'**Aveyron** dépassent ainsi les 30 % de ménages âgés au sein de leur parc social.

**Part des 65 ans et plus dans le parc social d'Occitanie**  
Source HSO

Département	Part des 65 ans et +
Ariège	27 %
Aude	27 %
Aveyron	30 %
Gard	31 %
Haute-Garonne	20 %
Gers	29 %
Hérault	23 %
Lot	25 %
Lozère	23 %
Hauts-Pyrénées	29 %
Pyrénées-Orientales	25 %
Tarn	30 %
Tarn-et-Garonne	26 %
Occitanie	24 %

En 2024, **252 logements** ont été programmés en Occitanie à destination exclusive d'un **habitat senior** (financement en PLS). A ce chiffre s'ajoutent **197 logements intergénérationnels** visant à accueillir des personnes âgées et des jeunes dans une même résidence (source HSO Tableau de bord parc public 2024).

Au-delà de ces logements spécifiques, la production globale de logements locatifs sociaux intègre aussi chaque année les plus de 65 ans. Ces derniers constituent **11 % des arrivées récentes** dans le parc Hlm occitan (source HSO - OPS 2022).



*Résidence senior à Montpellier (34)*

## **22 000 demandeurs âgés de plus de 65 ans**

Dans les demandeurs d'un habitat social, les seniors sont aujourd'hui au nombre de 22 000 en Occitanie, dont une moitié se concentrent en Haute-Garonne et dans l'Hérault (avec respectivement 4500 et 6500 demandeurs). Leur part dans l'ensemble de ceux qui sont en attente d'un logement social est actuellement d'un peu plus de 10 % à l'échelle régionale.



## **La construction d'EPHAD et résidences seniors**

**Le territoire régional compte 2130 logements en résidences seniors qui ont été construites par les organismes. Ces derniers en assurent la gestion ou la confient à des associations partenaires.**

**Les bailleurs sociaux d'Occitanie ont également œuvré à la construction de près de 5400 logements en EPHAD sur le territoire.**



*Résidences seniors à Aureilhan (65)  
et Quint-Fonsegrives (31).*

### 3/Loger les plus jeunes, en difficulté croissante dans leur accès à l'autonomie par le logement

Depuis le début du XXI<sup>e</sup> siècle, les jeunes, qu'ils soient étudiants, jeunes actifs ou apprentis, peinent toujours plus à accéder à l'autonomie d'un premier logement.

Alors qu'en 2005 la moitié des 20-24 ans avaient quitté le domicile parental, ils n'étaient plus que 3 sur 10 une quinzaine d'années plus tard (source Olivier Galland - Sociologie de la jeunesse – 2022). Et près d'un sur dix reviennent chez leurs parents après une première décohabitation (source Unclaj).

Une situation aux facteurs multiples. Lorsqu'ils parviennent à décohabiter, les jeunes, dotés de plus faibles revenus que les autres tranches d'âges, sont contraints de consacrer **plus de 60 % de leur budget au logement**, contre 26 % pour l'ensemble des ménages (source Unef). Or, les situations de précarité de l'emploi pour les actifs de moins de 25 ans ont triplé au cours des 40 dernières années, atteignant **57 % de contrats précaires** (source rapport Logement des jeunes COJ & CNH 2025). En cause également, une forte pénurie d'habitat : pour la seule population des étudiants, le **manque d'offre est estimé à 600 000 logements à l'échelle nationale** (source Union étudiante).

L'Occitanie recense un tiers d'habitants de moins de 30 ans. Les 15-29 ans en constituent la moitié, soit 16.8 % de la population régionale.

Les étudiants sont au nombre de 247 000 sur le territoire, les apprentis 35 000.

Source INSEE & Région Occitanie

#### Les moins de 30 ans : 7 % du parc social occitan, 21 % des nouveaux arrivants



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 2022).

*Logements jeunes à Rodez (12)*

#### Objectif : 700 nouveaux logements étudiants agréés en 2025

La future programmation du logement social en 2025 orientera les nouveaux projets vers de plus petites tailles d'appartements, avec un objectif de 48 % de T1 et de T2 en Occitanie. Une typologie d'habitat adaptée aux besoins des étudiants, pour lesquels l'objectif régional de production sera porté à 700 logements.

Par ailleurs, la majeure partie des résidences gérées par le CROUS, Centre régional des œuvres universitaires et scolaires, sont construites en Occitanie par les organismes de logement social.



*Résidence étudiants à Perpignan (66)*



## 4/ Loger les plus fragiles et lutter contre l'exclusion

Les organismes Hlm d'Occitanie agissent pour loger les plus fragiles au sein de la société : les **personnes en situation de handicap, celles confrontées à des accidents de la vie ou victimes de violences familiales**, ainsi que celles et ceux qui ont vocation à sortir des **structures d'hébergement d'urgence** dans le cadre du plan Logement d'Abord.

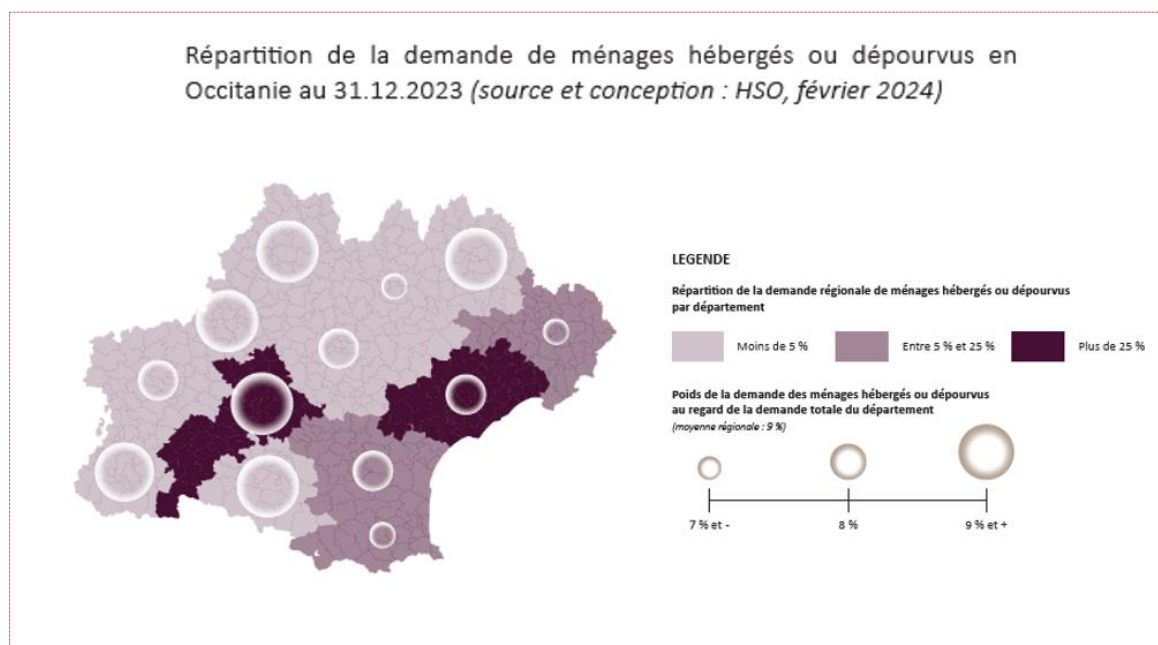
### De l'hébergement au logement

Depuis la loi égalité et citoyenneté de janvier 2017, les personnes sortant d'hébergement sont prioritaires pour l'accès au parc social.

Début 2024, **17 206 demandes de logement social actives concernaient un ménage** en structure d'hébergement ou sans abri en Occitanie. Ces demandes représentaient 9 % du volume global régional, tous publics confondus.

### Le plan Logement d'Abord

Lancé en 2017, le *plan pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme* fait de l'accès direct au logement une priorité pour la réinsertion des personnes sans domicile. Un 2<sup>e</sup> plan *Logement d'Abord* est mis en œuvre pour la période 2023-2027.



**3890**

Ménages relogés,  
sortant d'hébergement ou  
sans-abri, en 2023  
(dernière année de données  
complètes disponibles)

**17 200**

demandes  
+ 30 %  
entre 2020 et 2023

**68 %**

de personnes seules  
parmi les demandeurs

**1 sur 3**

a moins de 30 ans

La pression de cette demande spécifique s'élève à **4,4 demandes pour une attribution**. Un chiffre en augmentation depuis plusieurs années, mais qui reste nettement inférieur à celui de l'ensemble des publics en Occitanie (7.5 demandes pour une attribution).



**La priorisation de l'accès au parc social pour les ménages hébergés demeure donc bien opérante.**

**Toutefois, le contexte actuel du logement social freine la capacité des bailleurs à répondre aux besoins.** Depuis 2015, les attributions au bénéfice de ces ménages étaient en hausse continue (plus de 1 000 attributions supplémentaires en 5 ans). L'année 2020 a marqué un coup d'arrêt avec une baisse brutale de -13 %. La baisse de la production de logements sociaux depuis le début de la décennie ne permet pas de revenir aux niveaux d'attributions connus avant la crise sanitaire.

Par ailleurs, au regard de ce déficit d'offres disponibles, une plus **grande mise en concurrence des publics**, y compris prioritaires, est à craindre (13 catégories de publics relevant de ce caractère prioritaire).

Si l'Etat se contente de maintenir 11 200 places d'hébergement en Occitanie (source DIHAL), le dispositif demeurera saturé et très déficitaire au regard des volumes d'appels qui parviennent au 115, le numéro d'urgence géré par le SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation).

Pour pouvoir relancer les parcours de stabilisation des publics sans domicile et tous les ayant droit, **HSO appelle au développement du nombre de places d'hébergements en Occitanie.**

### **Faciliter les sorties d'hébergement et le logement des femmes victimes de violence**

Les organismes sont mobilisés pour faciliter les sorties d'hébergement. La programmation de nouveaux habitats locatifs sociaux en 2025 intègre 132 logements en pension de famille et 366 logements en résidence sociales dans le cadre de Logement d'Abord 2.

Habitat social en Occitanie accompagne les initiatives locales en faveur de l'accès et du maintien dans le parc social. Par exemple, depuis 2018, en Haute-Garonne, l'inter-organismes, les services de l'État et les associations élaborent des protocoles pour faciliter l'accès au parc des victimes de violences conjugales.

Ainsi, dans le courant des **deux dernières années, plus de 500 femmes victimes de violences ont été relogées dans le parc social** du département (284 en 2023, 239 en 2024). Au cours des deux premiers mois de 2025, elles sont au nombre de 48 à avoir intégré un habitat Hlm en Haute-Garonne.

Ces dispositifs permettent l'orientation, l'accompagnement et la priorisation pour l'accès au logement des femmes, en travaillant notamment à une simplification administrative et à la levée de freins juridiques. Ces protocoles ont vocation à être étendus à d'autres territoires et partenaires.

### **Logement et hébergement : quelles différences ?**

« L'accueil en **hébergement** répond aux besoins immédiats des personnes privées de domicile et en situation de détresse sociale, médicale ou psychique.

L'hébergement est provisoire, dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée. Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou d'un titre d'occupation, ni au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation financière des personnes accueillies.

Dans le **logement**, le locataire dispose d'un titre d'occupation avec garantie de maintien dans les lieux. Le locataire s'acquitte d'un loyer ou d'une redevance, en étant éligible aux aides au logement. »

*Source Gouvernement*

## 1300 logements en résidences spécifiques pour personnes en situation de handicap

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.



*Résidences inclusives, pour personnes en situation de handicap, à Nîmes (30) et Auch (32).*



## 5/Permettre d'accéder à la propriété

En Occitanie, six ménages sur dix sont propriétaires de leur résidence principale. C'est le cas d'un quart seulement des ménages de moins de 35 ans, contre plus des trois quarts des 65 ans et plus (Source INSEE).

Les difficultés d'accès au crédit et le renchérissement des prix immobiliers rendent toujours plus difficile la primo-accession. Au cours des 5 dernières années, le prix médian du m<sup>2</sup> a progressé de 32 % en Occitanie, atteignant 2368 € en janvier 2025. Les communes les plus chères dépassent les 5000€/m<sup>2</sup>, dans l'Hérault, le Gard et les Pyrénées-Orientales (source Figaro Immobilier).

## 8000 ménages accédants au cours des 10 dernières années



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

*Logements en BRS à Toulouse (31)*

L'accession sociale à la propriété est également possible par le mécanisme innovant du **BRS**, bail réel solidaire. Ce dernier, en dissociant le foncier du bâti, permet de réduire de manière avantageuse les coûts pour l'acquéreur (jusqu'à 40 %).



Au cours des 10 dernières années, ce sont **plus de 8000 ménages d'Occitanie** qui ont pu accéder à la propriété grâce au PSLA. En 2024, **les agréments de logements se sont orientés à la baisse**, avec **668 logements**, soit une diminution de 25 % par rapport à 2023 (891 logements). La Haute-Garonne et l'Hérault concentrent plus de la moitié de la programmation régionale.

*Logements en PSLA à Ayguevives (31)*

***Accession sociale à la propriété en Occitanie via le PSLA,  
en nombre de logements – Source HSO***



===

## Profil type des locataires du parc social

- **Les personnes isolées, avec ou sans enfants, sont majoritaires, à 67 %.** Les familles monoparentales comptent pour un quart des locataires. Une part croissante puisqu'elle s'élève à plus de 30 % s'agissant de ceux qui ont emménagé récemment. Le logement social prend ainsi en charge le phénomène de « **décohabitation** » qui se traduit par un besoin d'habitats toujours plus nombreux, pour des ménages dont la taille ne cesse de se réduire (près de 3 personnes en moyenne en 1975 contre 2.17 au début de la décennie actuelle en France – *source Insee*).
- **Les 50-64 ans constituent la tranche d'âge la plus représentée** parmi les titulaires de la location (31 %). Toutefois, si on considère les nouveaux locataires, on observe que la part des moins de 30 ans est 3 fois plus élevée que dans l'ensemble du parc social (21 % contre 7 %). Cette part significative des plus jeunes dans les flux peut être mise en relation avec leurs difficultés croissantes à se loger dans le marché privé.
- **Près de 6 ménages sur 10 perçoivent une aide au logement.**
- **Ils habitent majoritairement des T3 ou T4**, pour plus des deux tiers (38 % de T3, 29 % de T4), dans un **logement collectif** à près de 80 %.
- **La durée d'occupation moyenne est d'un peu moins de 9 ans.**

Sources : HSO base Insee - OPS 2022 & chiffres-clés Occitanie 2024

### Verbatim

*« **La meilleure politique de l'emploi, c'est la politique du logement. Si vous ne réglez pas la question du logement, vous ne réglez pas les problèmes de mobilité et des problèmes d'appariement du chômage (l'inadaptation de l'offre de travail à la demande émanant de l'appareil productif).***

*Le mal logement est aussi source d'inégalités scolaires et de phénomènes de déscolarisation des enfants, source de mauvaise intégration des parents sur le marché du travail, source de maladies chroniques et d'absences au travail. La politique du logement devrait être centrale si on veut régler les problèmes d'emploi en France. »*

### Eric Hayer

**Professeur d'économie à Sciences Po Paris,  
directeur du département analyse et prévision à l'OFCE**  
« On n'arrête pas l'éco », France Inter – 15 février 2025

## Les propositions et attentes de HSO, Habitat Social en Occitanie, en mars 2025

1/ L'adoption par le Gouvernement d'une politique du logement ambitieuse, avec une programmation pluriannuelle qui donne de la visibilité aux organismes de logement social (OLS).

2/ L'abrogation de la RLS afin de permettre aux 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).

3/ Le maintien et le renforcement du FNAP, Fonds national d'aide à la pierre, dans un contexte d'incertitudes sur son devenir.

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

5/ Le maintien de l'exonération de la TFPB, taxe foncière sur les propriétés bâties, pour le logement social.

### Les chiffres-clés 2025 du logement social en Occitanie

**67** organismes de logement social (OLS)

**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 (agrément)

**30 700** 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



## 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'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, HSO 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, HSO entend porter la voix du mouvement Hlm pour défendre en Occitanie l'avenir d'un modèle facteur de cohésion sociale et d'innovation.

