

Territoire & logement

**Habitat Social en Occitanie en 2023 :
un nouveau projet stratégique et organisationnel
pour porter la voix du mouvement Hlm**



L'entité, issue de la fusion en 2022 des associations régionales de l'Union Sociale de l'Habitat (USH) sur les territoires des ex-Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon, représente aujourd'hui 62 organismes qui comptent pour plus de 300 000 logements en Occitanie.

En 2023, forte d'un nouveau projet stratégique et d'une structure organisationnelle adaptée, elle entend porter la voix du mouvement Hlm pour défendre l'avenir d'un modèle facteur de cohésion sociale et d'innovation.

HSO porte ainsi 4 grands volets de propositions pour intensifier la construction de logements, massifier la rénovation thermique, aider les plus fragiles à faire face à la crise énergétique, mais aussi lever les freins au soutien des ménages modestes, notamment par une revalorisation des APL.

62 organismes du logement social en Occitanie	306 000 logements sociaux sur le territoire régional	688 000 habitants logés en Occitanie	4 000 salariés en région
---	---	--	--

HSO fédère l'ensemble des familles du logement social en Occitanie

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 désormais 62 organismes dans les 13 départements de la région Occitanie.

La nouvelle entité 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'accèsion à la propriété), une société d'économie mixte et une SAC (Société anonyme de coordination).

En fédérant ainsi l'ensemble des familles du mouvement Hlm, HSO compte pour 306 000 logements sociaux et plus de 688 000 personnes logées, soit **près de 12 % du total de la population d'Occitanie**.

Le nouvel ensemble détient un poids majeur dans l'économie régionale, avec un investissement annuel de l'ordre de **2 milliards d'euros consacrés à la construction et à la rénovation du parc locatif social**. Chaque année, ses organismes financent en moyenne la **réalisation de 10 000 nouveaux logements**, auxquels s'ajoutent la **réhabilitation de 5000 habitats** en Occitanie (3626 réhabilitations en cours inscrites au titre du plan de relance).

Outre les **4000 salariés** qui œuvrent chaque jour à l'accompagnement des locataires, le secteur du logement social génère ainsi entre **25 000 et 33 000 emplois** sur le territoire régional, dans les métiers de la construction, de la rénovation et de l'entretien des résidences.

Au service du territoire

Habitat Social en Occitanie s'est doté d'un nouveau projet stratégique pour mener à bien ses missions, au service de 3 finalités essentielles :

- ⇒ **Améliorer la qualité de vie des habitants en Occitanie**
- ⇒ **Relever le défi de la transition énergétique**
- ⇒ **Soutenir l'économie et l'emploi sur le territoire**

Dans cette perspective, les équipes de HSO travaillent sur deux grands volets d'action : l'appui aux organismes adhérents et la représentation du mouvement Hlm en Occitanie.

Délivrer des services aux adhérents, en proximité

- **Produire des données et analyses**
- **Partager et diffuser l'information, l'innovation et les bonnes pratiques**
- **Favoriser les échanges et retours d'expérience**
- **Apporter conseil et appui méthodologique pour s'adapter au contexte de transformations**

Représenter le mouvement HLM en région

- **Prendre position et porter les propositions des acteurs du logement social dans le débat public en Occitanie**
- **Représenter et incarner le mouvement HLM dans sa diversité sur le territoire régional**
- **Faire connaître les engagements des organismes, valoriser leurs savoir-faire et réalisations**

Les thématiques de travail porteront sur une dizaine de domaines tels que la transition climatique et écologique, la transformation numérique, les problématiques foncières, la qualité de service, la gestion locative ou encore les politiques RH, sociales, techniques, patrimoniales....

Dans son activité support aux organismes adhérents, HSO entend faire évoluer son appui dans une approche de **renforcement de la dimension conseil**. Autre axe fort du projet : favoriser la **diffusion de l'innovation**, au bénéfice des adhérents et du territoire.

Une organisation adaptée aux enjeux du logement social

Des enjeux et thématiques de travail pour lesquels HSO se structure avec une organisation repensée et un nouvel organigramme. L'entité compte une douzaine de collaborateurs (12,6 ETP équivalents temps plein), à Toulouse et Montpellier. Les organismes adhérents disposeront d'interlocuteurs privilégiés à l'échelle de leur département, avec un référent identifié.

GOVERNANCE



Michel CALVO
Président de HSO



Jean-Michel FABRE
Vice-président de HSO

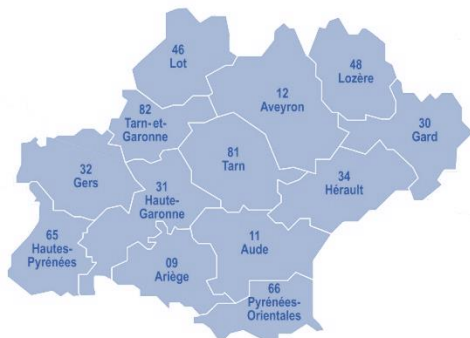
DIRECTION



Sabine VENIEL-LE NAVENNEC
Directrice



Aurélie LE GALLEE
Directrice adjointe



*Des services de proximité,
adaptés en fonction de la
nature et des enjeux de
chaque territoire*

Une force de propositions, une force de transformations

En 2023, HSO entend porter la voix du mouvement Hlm et agir auprès des pouvoirs publics pour redonner aux organismes la capacité de remplir leur mission d'intérêt général :

- ⇒ **Pour répondre aux besoins croissants sur le territoire régional** : l'Occitanie compte aujourd'hui plus de 170 000 demandeurs d'un logement social, un chiffre qui progresse d'environ 5 % chaque année.
- ⇒ **Pour penser les logements de demain et massifier la rénovation énergétique afin de faire face à la transition climatique**. Les organismes sont aujourd'hui engagés sur un objectif de 5000 réhabilitations par an en Occitanie. Ils souhaitent disposer de moyens renforcés non seulement pour être en mesure d'atteindre cet objectif, mais pour passer à une échelle supérieure, à la hauteur de l'urgence climatique.
- ⇒ **Pour soutenir les ménages modestes par une revalorisation des APL et aider les locataires les plus fragiles dans le contexte de crise énergétique**. Le désengagement de l'Etat en matière de financement des politiques du logement, estimé à 15 milliards d'euros au cours des 6 dernières années, ainsi que les ponctions financières effectuées sur les bailleurs sociaux, ne permettent pas au secteur Hlm de soutenir les locataires à la hauteur des difficultés auxquelles ils sont confrontés.

La plateforme de propositions de HSO pour le logement social en Occitanie

Pour répondre à ces enjeux et lever les freins auxquels les organismes sont confrontés, HSO porte une plateforme de propositions, en cohérence avec les positions de l'USH, Union Sociale de l'Habitat :

- **La revalorisation des APL** et le rétablissement de **l'APL accession à la propriété**.
- **La suppression de la RLS (réduction du loyer de solidarité)** qui ampute depuis 2018 les capacités d'investissement des bailleurs sociaux dans la production de logements locatifs sociaux neufs et la réhabilitation du parc Hlm.
- **Le retour à une TVA à 5.5% sur la construction et la rénovation de logements sociaux**.
- **Un plan de rénovation énergétique de l'Etat renforcé** pour atteindre 120 000 logements sociaux par an, au moyen de subventions dédiées à hauteur de 500 millions d'euros.
- **Le soutien de l'Etat dans l'accès à des ressources foncières à prix maîtrisé**.
- **Un bouclier tarifaire énergies élargi** pour couvrir l'électricité des parties communes et l'ensemble des modes de chauffage (GPL, cogénération avec appoint gaz).
- **Une revalorisation de 25 % du forfait charges de l'APL**, pour compenser l'augmentation des coûts du gaz et de l'électricité.
- **Un chèque énergie accessible jusqu'à 2000 euros** de revenus mensuels par personne, avec un montant porté à 600€ par an, et pouvant être utilisé pour régler les charges d'énergies auprès des bailleurs sociaux.
- **Une réduction de la TVA à 5,5% sur le gaz et l'électricité** en tant que biens de première nécessité.

VERBATIM

« Notre fusion est une fusion de combat »

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



Alors que nous sommes confrontés à une baisse historique de la production de logement social en Occitanie avec des niveaux de production antérieurs à la précédente décennie...

Alors que le nombre de ménages en attente d'un logement social dans notre région ne cesse de progresser, d'environ 5 % chaque année pour atteindre aujourd'hui le chiffre de 170 000 demandeurs...

Alors que le taux de rotation des locataires est en décrochage, à seulement 8 %, en lien avec une situation économique et sociale préoccupante...

Alors que le dérèglement climatique nous oblige à penser le logement de demain différemment et à massifier la rénovation de notre patrimoine locatif...

Le logement social est aujourd'hui confronté à une multiplicité de crises qui constituent autant de menaces pour l'avenir d'un modèle essentiel pour la cohésion sociale des territoires d'Occitanie.

Outre la **crise énergétique** qui impacte durement nos locataires, une **crise majeure du financement du logement social** est devant nous avec la poursuite de la hausse des taux du livret A en 2023. Cela vient s'ajouter à une crise pré-existante de la **disponibilité foncière**, notamment liée à la réticence d'élus à délivrer des permis de construire dans certains territoires. Cela vient aussi s'ajouter aux **difficultés d'approvisionnement** et à la forte progression des **coûts des matériaux** dans un contexte d'inflation. Cela vient enfin s'ajouter aux **restrictions budgétaires** auxquelles les bailleurs sociaux ont été soumis depuis 6 ans par une série de mesures du gouvernement que nous n'avons cessé de dénoncer : la baisse des APL, l'instauration de la RLS, la hausse de la TVA sur la construction et la rénovation de logements... Il en résulte que la capacité d'action et la capacité financière des organismes sont aujourd'hui très réduites et quasi nulles.

Pour autant, nous sommes convaincus de l'impérieuse nécessité de maintenir la dynamique de construction et de rénovation des logements sociaux de notre région pour faire face à la fois à la demande de logements à prix abordables, à la croissance démographique en Occitanie et aux exigences de la transition écologique.

C'est pourquoi, dans ce contexte, la création d'Habitat Social en Occitanie n'est en rien une fusion d'ordre « administratif ». Notre fusion est une fusion de combat. Les crises auxquelles nous sommes confrontés constituent aussi un moment d'opportunités pour mieux se structurer et se faire entendre.

Nous entendons être un outil pour le territoire, au service de ses habitants. Les propositions que nous portons appellent une vision partagée et des réponses de l'ensemble des parties prenantes... Ce sera tout le sens de notre engagement, en 2023 et les années suivantes. »



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

Réalisation du dossier

Contenus : LSC - Luc Sennour Communication & HSO - **Visuel page 1 :** 3F Occitanie/ Résidence de Milhaud