

Logement social & crise sanitaire : premier bilan 2020

« **Libérez le foncier pour BATIR, LOGER, PROTEGER** »

Face à un risque majeur de pénurie de logements,
Habitat social en Occitanie en appelle aux élus pour mobiliser du foncier abordable



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

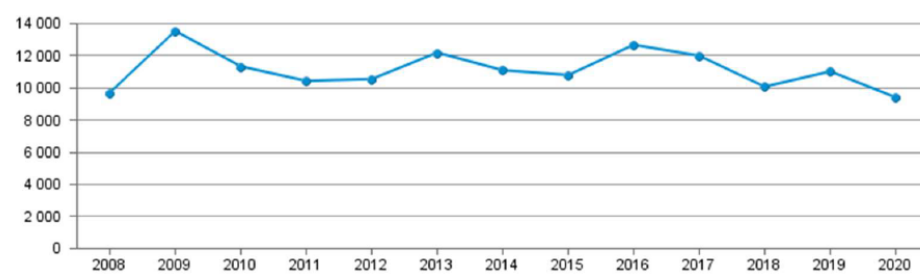
COMMUNIQUE DE PRESSE 2 février 2021

Crise sanitaire et logement social

Face à un risque majeur de pénurie de logements, Habitat social en Occitanie en appelle aux élus pour mobiliser du foncier abordable

L'année 2020 et les effets de la crise sanitaire ont accru les tensions sur le logement social en Occitanie. En dépit des efforts déployés par les acteurs du secteur, qui ont permis à près de 9 400 nouveaux projets de logements sociaux d'être lancés au cours des douze derniers mois ⁽¹⁾, la tendance au ralentissement de la production dans le neuf, constatée depuis 2016, se confirme. Sur les cinq dernières années, **le nombre d'agréments délivrés chute de plus de 25 %**. Il faut remonter à 2008 pour observer une programmation inférieure au seuil des 10 000 unités annuelles.

Evolution du nombre de logements locatifs sociaux financés en Occitanie depuis 2008



En parallèle, le nombre de demandes de logement social augmente constamment chaque année : + 5 % par an en moyenne. Pour 2020, cette croissance devrait même être portée à + 7 %, avec le franchissement du palier des 160 000 demandeurs sur le territoire régional ⁽²⁾.

Alors que cette tendance pourrait s'accroître encore à court et moyen terme, dans le sillage de la crise économique et sociale, Habitat social en Occitanie alerte sur un risque majeur de pénurie de logements sociaux à l'horizon des prochaines années.

Ses dirigeants en appellent à tous les élus et à l'ensemble des acteurs, y compris l'État, pour la mise à disposition de terrains fonciers et de bâtiments à réhabiliter, à des conditions adaptées. « Si rien n'est fait en ce sens, d'ici 2025, ce sont plus de 200 000 ménages de la région qui se trouveront sans solution de logement », alerte **Jean-Michel Fabre**, président d'Habitat social en Occitanie.

Pour faire face aux besoins croissants en logements et structures d'hébergement, Habitat social en Occitanie entend défendre un triptyque qui aura vocation à amortir les effets de la crise : « **Bâtir, loger, protéger** ».

(1) Agréments de logements sociaux locatifs en 2020, donnée USH Occitanie m&p février 2021

(2) Projection sur les données non consolidées, à janvier 2021

Logement social en Occitanie : chiffres-clés & tendances

- **25 %** : la chute de production de logements sociaux locatifs sur 5 ans

9400 nouveaux projets lancés en 2020, contre 12 600 en 2016

Une augmentation de la demande de **5 %** chaque année en moyenne

160 000 demandeurs estimés en 2020, contre 120 000 en 2014 (+ 32.5%)

200 000 demandeurs : la projection à 2025, en l'absence de renversement de tendance

33 000 attributions de logement social en 2019 (- 5,8% sur 3 ans)

SOMMAIRE

- « Libérez le foncier » : l'appel à tous les élus du territoire P4
- **2020 : un bilan contrasté pour le logement social en Occitanie P7**
 - La mobilisation des bailleurs sociaux
 - L'état des lieux
 - La crise sanitaire, facteur aggravant d'une situation pré-existante
- **Les données-clés du logement social en Occitanie P13**

Libérez le foncier pour « bâtir, loger, protéger »

L'appel d'Habitat social en Occitanie à tous les élus du territoire

Par Jean-Michel Fabre,

président d'Habitat social en Occitanie, président de l'USH Occitanie m&p



Pour le logement social comme pour nombre d'autres secteurs en France, 2020 aura été une année d'épreuves inattendues et ô combien inédites. Grâce à la mobilisation et aux efforts de nos équipes, nous avons su en surmonter le plus grand nombre pour, in fine, permettre de lancer près de 9400 nouveaux projets de logements sur le territoire.

Ce résultat, en cette année si particulière, n'est pas mince quand on considère que nous logeons déjà plus de 10 % de la population régionale. Il convient de saluer le mérite et l'engagement des 4000 agents de nos organismes qui ont déployé toute leur énergie pour accompagner les 530 000 locataires du parc social. Dans le suivi de leurs demandes, dans l'accompagnement de leurs difficultés financières et bien sûr également sur le terrain, au cœur des résidences pour aider à lutter contre la propagation du virus.



Dans ce contexte si difficile, nous avons, tout au long de 2020, réussi à poursuivre le développement de nos projets, à construire et inaugurer de nouveaux programmes, mais aussi à créer de nouvelles structures d'hébergement pour les plus fragiles.

Réduire la fracture entre l'offre et la demande

Pour autant, cette formidable mobilisation et ces réussites ne sauraient masquer une tendance lourde que la crise est encore venue aggraver : la demande de logement social continue à progresser, semble-t-il inexorablement, alors que l'offre n'est pas en situation de croître au même rythme. Sans compter un parcours résidentiel qui stagne et une rotation des logements qui faiblit.

Depuis le milieu de la dernière décennie, le nombre de demandeurs a augmenté de près d'un tiers. Au terme de l'année 2020, selon nos dernières projections, plus de 160 000 familles demeurent dans notre région en attente d'un logement adapté à leurs besoins. En parallèle, le nombre d'attributions stagne voire diminue, au plus bas depuis 2014. Les données de notre observatoire régional de la demande locative montraient au premier semestre 2020 que l'entrée dans le logement social avait bénéficié à 33 000 ménages sur le dernier exercice, en recul de 5 % sur l'année précédente.

Il n'est besoin d'être grand clerc ou mathématicien émérite pour constater que l'écart se creuse, année après année. Et la fracture est hélas assurément appelée à s'étendre, du fait de la crise économique et sociale qui risque de s'installer dans le sillage d'une crise sanitaire dont on ne connaît aujourd'hui le terme.

Or, le logement, déjà essentiel quand les jours sont « heureux », l'est plus encore lorsque viennent les temps difficiles. Celles et ceux que nous avons vocation à loger, il faut le rappeler, sont bien souvent les mêmes qui furent il y a quelques mois applaudis chaque soir à nos fenêtres et balcons. Infirmières, aides-soignants, employés de la distribution alimentaire... cette première ligne est aussi « première de cordée » dans la demande d'accès au logement social.

Le logement au cœur de la sortie de crise

Pour maintenir la cohésion sociale, notre pays et ses élus doivent aujourd'hui penser et préparer l'après Covid, en plaçant le logement au cœur de la sortie de crise. Dans cette perspective, quelles sont les priorités ?

La première des priorités réside dans l'action, le volontarisme. Le nombre de constructions neuves a chuté ces 5 dernières années, de plus d'un quart. Si rien n'est fait pour modifier cette trajectoire, si tous les élus ne se saisissent pas de la question du logement social, et ne prennent pas la mesure de la détresse qui s'annonce, la fracture entre l'offre et la demande s'accroîtra encore, de manière toujours plus dramatique. Si une nouvelle dynamique de production n'est pas enclenchée, ce sont d'abord les futurs programmes de 2023 et 2024 qui ne verront pas le jour en nombre suffisant. Et au-delà de ce « court-terme », une véritable pénurie de locatif social va s'installer durablement dans un temps long. D'ores et déjà, à l'horizon 2025, on peut projeter le chiffre de 200 000 ménages demandeurs, qui dans notre région se trouveront sans solution de logement.

Il faut aussi ici souligner que **le secteur du logement social connaît aujourd'hui les effets des restrictions budgétaires décidées et appliquées par le gouvernement depuis 2017**, que l'USH dénonce depuis lors : **baisse des APL, ponctions massives des bailleurs sociaux via la réduction du loyer de solidarité, hausse de la TVA...**

Le foncier, clé de voûte de l'offre



Alors agir, mais comment, sur quel levier ? Pour nous, acteurs du logement social regroupés au sein d'Habitat social en Occitanie, la réponse est claire : **l'accès au foncier abordable constitue la clé de voûte d'un rééquilibrage de l'offre.** Nos problématiques ne sont aucunement dans la gestion de nos parcs, ni dans l'attribution aux bénéficiaires. Pour pouvoir loger dignement ou héberger dans l'urgence tous ceux qui en auront besoin dans les temps difficiles qui s'annoncent, notre unique préoccupation est de disposer de nouvelles ressources foncières.

Nous pouvons partir de fonciers ouverts à la construction, de terrains à bâtir, mais aussi intervenir sur des ensembles immobiliers à reconvertir et restructurer pour l'habitat. Il convient, à l'évidence, de s'inscrire dans l'objectif de « zéro artificialisation nette » des sols : c'est pourquoi nous devons avoir toute notre place dans les zones d'aménagement maîtrisé et de recomposition urbaine. Par ailleurs, nous réhabilitons chaque année 5000 bâtiments de notre parc : nos savoir-faire pourront donner une nouvelle

vie à des bureaux vacants, à des résidences privées dégradées ou inoccupées. Et ce, tout en les mettant à niveau en termes d'exigences environnementales et énergétiques, en pleine cohérence avec les politiques publiques promues par le plan de relance national comme à l'échelle européenne.

Pour un dialogue constructif avec les élus et l'Etat

Nous en appelons donc à un dialogue constructif avec les pouvoirs publics, avec tous les élus des collectivités du territoire comme avec l'Etat, afin d'enclencher un véritable mouvement de libération du foncier, partout en Occitanie. A cet égard, il importe que nos organismes puissent saisir des opportunités adaptées à leur modèle économique, à des conditions financières satisfaisantes, au regard de la destination sociale des programmes.

Ainsi, nous serons en situation non seulement d'amortir les effets de la crise, mais aussi de préparer l'avenir de notre territoire, pour renforcer son attractivité économique, pour faciliter les mobilités géographiques et sociales, et tout simplement pour permettre à chacun d'imaginer et de réaliser des projets de vie. **C'est là tout le sens du triptyque que nous voulons promouvoir, auprès des élus comme des citoyens d'Occitanie : Bâtir, Loger, Protéger.**

Verbatim



Celles et ceux que nous avons vocation à loger, il faut le rappeler, sont bien

souvent les mêmes qui furent il y a quelques mois applaudis chaque soir à nos fenêtres et balcons.

Infirmières, aides-soignants, employés de la distribution alimentaire... cette première ligne est aussi « première de cordée » dans la demande d'accès au logement social. »

Jean-Michel Fabre, président d'Habitat social en Occitanie

2020 : un bilan contrasté pour le logement social en Occitanie

❖ LA MOBILISATION DES BAILLEURS SOCIAUX

En 2020, les organismes du logement social ont été confrontés à une crise d'une ampleur inédite, qu'ils ont gérée au fil des mois sur de multiples fronts. Leurs équipes se sont mobilisées dès les premiers instants pour intervenir sur le volet **sanitaire**, afin de préserver au mieux du virus les 530 000 locataires que compte le parc de logements en Occitanie.

- ⇒ Distribution de masques aux agents et locataires, grâce à un approvisionnement mutualisé avec l'USH nationale (163 000 unités), la Fédération du Bâtiment et des Travaux Publics de la Haute-Garonne (148 000 unités) et les collectivités.
- ⇒ Déploiement et renforcement de nouvelles procédures de nettoyage des résidences.
- ⇒ Adoption et mise en œuvre d'un plan de sortie de confinement en mai 2020.

L'accompagnement social des locataires, l'engagement aux côtés des soignants

Cet engagement s'est également concrétisé sur un volet **social**, pour accompagner et soutenir celles et ceux qui se sont trouvés économiquement fragilisés par la crise.

- ⇒ Activation d'un dispositif de détection des locataires en difficulté, contacts et services renforcés auprès des locataires vulnérables : réactivité et exemplarité en termes de proximité.
- ⇒ Adoption de la charte nationale de bonnes pratiques pour l'accompagnement des locataires fragiles.
- ⇒ Mise à disposition d'une cinquantaine de logements vacants aux personnels de santé, à proximité des centres hospitaliers toulousains.

« Il faut saluer le travail remarquable qui a été mené par nos organismes en lien avec Action Logement et avec les collectivités locales, en particulier celles en charge de la solidarité : conseils départementaux et CCAS des communes », indique **Jean-Michel Fabre**, président d'Habitat social en Occitanie.



Une continuité d'activité pour amortir la crise

Mis en place dès le 16 mars 2020, veille du premier jour de confinement, le plan de continuité d'activité des agents des organismes a rendu possible cette mobilisation. Les équipes ont ainsi pu poursuivre sans rupture leur action dans les services aux occupants de résidence, dans le suivi des demandes de logement social, mais aussi dans le développement des projets de logements neufs permettant d'accueillir de nouveaux bénéficiaires (9400 nouveaux agréments de logements locatifs sociaux en 2020).

Cette mobilisation des organismes a permis la poursuite des chantiers sur le territoire, et contribué au meilleur maintien de l'activité dans le secteur de la construction en Occitanie.

« Nous avons agi conjointement sur la crise sociale et sur la crise sanitaire. Chacun, au sein de nos organismes, peut être fier des efforts accomplis : nous n'avons pas regardé la vague monter sans agir, elle aurait été bien plus haute sur le territoire régional sans l'engagement de tous nos agents pour amortir le choc de cette crise », souligne **Jean-Michel Fabre**, président d'Habitat social en Occitanie.

La coordination avec les pouvoirs publics et les acteurs du territoire

Tout au long des différentes séquences de la crise de 2020, Habitat social en Occitanie a mené un dialogue continu avec les services de l'Etat, les élus de proximité, les départements, la Région et toutes les parties prenantes du logement et de la construction sur le territoire. Partage et diffusion d'informations d'ordre social ou sanitaire, cellules de coordination, préparation à la reprise d'activité sur les chantiers, contributions au plan de relance, démarches partenariales de communication... : les initiatives et échanges, nombreux, se poursuivent en 2021.

Agir pour l'hébergement

Les organismes du logement social interviennent aussi par leur action dans la politique d'hébergement sur le territoire d'Occitanie, en lien avec les entités qui accueillent des publics fragilisés ou en situation d'urgence.

- ⇒ En avril dernier, durant la crise sanitaire, les organismes d'Habitat social en Occitanie se sont inscrits dans une dynamique de solidarité en mobilisant le parc vacant au bénéfice de structures d'hébergement. Une centaine de logements ont été identifiés par les bailleurs sociaux sur le territoire de la métropole toulousaine pour accueillir des ménages, avec gratuité des loyers (hors charges).

❖ L'ÉTAT DES LIEUX

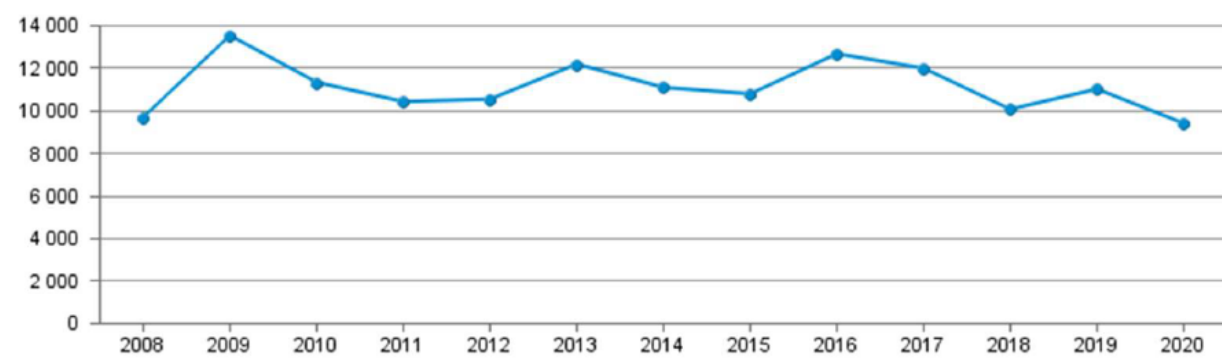
Programmation : des agréments au plus bas / - 14,6 %

En 2020, la programmation, c'est-à-dire les agréments de financements pour la réalisation de logements sociaux au cours des prochaines années, a atteint son **plus bas niveau depuis 2008**. Ce sont ainsi 9376 programmes destinés à enrichir l'offre sur le territoire qui ont été validés au cours de l'année, contre 10 983 en 2019 (- 14,6 %, soit une tendance similaire au niveau national, à - 17 %). Sur les 5 dernières années, ce recul dépasse les 25 %.

Au terme de l'année 2020, la programmation affiche en Occitanie un **retrait de plus de 20 % sur les objectifs initiaux**, et parfois jusqu'à 40 % dans les métropoles. Un phénomène en partie lié à la crise sanitaire, qui a généré des retards dans l'instruction des dossiers par les collectivités délivrant les agréments. Mais pour l'essentiel, au-delà de montages d'opérations de plus en plus complexes, c'est le **contexte électoral auquel est imputable ce coup d'arrêt**, avec de nombreux projets qui ont été gelés voire n'ont pas été validés par les équipes municipales, notamment les nouvelles.



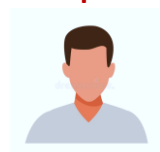
Evolution du nombre de Logements locatifs sociaux financés en Occitanie depuis 2008



La demande de logement social poursuit sa progression : + 32,5 % en 6 ans

Le cap des 150 000 demandeurs avait été franchi en 2019, après une progression continue au cours de la décennie. La demande croît en moyenne de plus de 5 % par an. Pour l'année 2020, la courbe devrait poursuivre et accélérer sa dynamique ascendante avec une projection de 160 000 foyers en demande de logement locatif social en Occitanie, contre 120 000 en 2014 (+ 32,5 %). Les organismes font état, au cours de cette année de pandémie, de l'arrivée de nouveaux profils de demandeurs.

Infos profil



- ❖ Les primo-demandeurs représentent près de 60 %.
- ❖ L'ancienneté moyenne des demandes s'établit à 18 mois.
- ❖ L'âge médian du demandeur principal est de 44 ans (la tranche d'âge la plus représentée étant les 30/39 ans, avec 25 %).
- ❖ Les personnes seules représentent 42,6 % du total des demandeurs.

33 000 entrées dans le logement social / - 5.8 % sur 3 ans

Le nombre d'entrées dans le logement social en Occitanie s'est établi en 2019 ⁽¹⁾ à 33 000, contre 34 780 l'année précédente (- 5 %). En 2020, lors du premier confinement, cet indicateur s'est fortement dégradé, avec une chute de - 70 % des attributions sur le territoire régional. Les données définitives pour la première année de crise sanitaire devraient donc confirmer le retournement de tendance amorcé en 2018, qui avait vu les attributions décroître après plusieurs années de progression continue. Au niveau national, les premières données pour 2020 affichent une forte baisse, de 15.5 % sur 2019.

Depuis le pic de 2017, année qui avait connu près de 35 000 entrées, la diminution est à ce jour en Occitanie de - 5.8 %. Une orientation baissière qui trouve sa source à la fois dans la **moindre production de logement social**, mais aussi dans une **plus faible rotation** des ménages occupants, notamment liée à la forte baisse de l'accession sociale à la propriété (voir ci-après).

(1) Donnée mars 2020 (dernière année complète disponible)



Infos profil

- ❖ Une majorité d'attributaires est âgée de moins de 40 ans (54 %).
- ❖ Ils sont majoritairement inscrits dans l'emploi.
- ❖ Les T3 sont les logements les plus attribués (39 % du total).
- ❖ Le délai moyen de satisfaction des demandes est de 11 mois.

L'accession sociale à la propriété en chute : - 11,5 % en 2020 / - 52 % en 5 ans

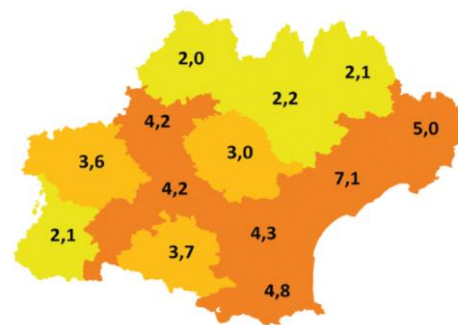
Sur le territoire d'Occitanie en 2020, l'accession sociale à la propriété s'est inscrite en forte baisse, avec seulement 668 agréments contre 747 l'année précédente (- 11,5 %). Il s'agit de la cinquième année consécutive de régression de cet indicateur.

La production de logements pour la location-accession aura diminué de plus de moitié sur ce cycle quinquennal (- 52 % / 1387 agréments en 2016).

La pression s'accroît, avec des situations départementales toujours différenciées

La pression de la demande, c'est-à-dire les demandes rapportées aux attributions, s'accroît de manière constante. Une attribution correspond désormais à 4,6 demandes (4,2 l'année précédente).

Sur le territoire régional, les situations sont hétérogènes. Ainsi, dans le Lot, département où la pression est la plus faible, les demandeurs représentent le double de la population des attributaires. A l'opposé, dans l'Hérault, ces mêmes demandeurs sont 7 fois plus nombreux que les entrants dans un logement social (*).



L'Hérault (7.1), le Gard (5.0) et les Pyrénées-Orientales (4.8) constituent les zones de plus forte pression, se situant au-dessus de la moyenne régionale. L'Aude, la Haute-Garonne et le Tarn-et-Garonne s'inscrivent légèrement en deçà de cette moyenne (à 4.2 ou 4.3). Un troisième groupe, comprenant le Gers, l'Ariège et le Tarn, affiche une pression moindre (de 3.0 à 3.7). Enfin, l'Aveyron, le Lot, les Hautes-Pyrénées et la Lozère se situent aux niveaux les moins élevés (entre 2 et 2.2). *données au 31/12/2019

❖ LA CRISE SANITAIRE, FACTEUR AGGRAVANT D'UNE SITUATION PRE-EXISTANTE

Hausse continue de la demande, recul constant du nombre d'attributions de logements, chute de la programmation et du financement de nouveaux projets... : sur le territoire régional, les indicateurs majeurs du logement social virent toujours plus au rouge. Une situation très préoccupante pour l'avenir : il s'écoule en effet au mieux 3 ans entre la décision effective de construire un nouveau programme de logements et la livraison pour l'entrée dans les lieux d'un demandeur.

La crise de 2020 est venue aggraver des tendances à l'œuvre depuis ces 5 dernière années, qui creusent toujours plus l'écart entre l'offre et la demande de logement social. Ainsi, les mesures budgétaires restrictives du gouvernement (baisse des APL, réduction du loyer de solidarité, hausse de la TVA...), le manque de volontarisme de certains élus locaux pour la création de logements sociaux sur leur territoire ou encore la multiplication des recours de riverains contre de nouveaux programmes sont autant de freins majeurs à une nécessaire inversion de tendance pour faire converger l'offre et la demande.

« Il importe que chacun et chacune, partout en Occitanie, se sente concerné par la question du logement et de l'hébergement. Non seulement les institutions, mais aussi les citoyens, dont le plus grand nombre peut assurément comprendre la situation d'urgence, et soutenir l'action des élus qui développent des projets de logements sociaux » indique **Jean-Michel Fabre**, président d'Habitat social en Occitanie.

En l'absence d'une mobilisation de tous les élus et de l'Etat, la faille est appelée à s'étendre encore au cours de la prochaine décennie. Les répercussions économiques et sociales de la crise sanitaire étant encore à venir, les besoins en logement social sont mécaniquement appelés à croître. Si les conditions de redéveloppement de l'offre, par la production de logements neufs, ne sont pas activées, ce sont des dizaines de milliers de ménages qui ne pourront en Occitanie accéder à un logement dans ce contexte post-crise.

Verbatim/ évolution de la loi SRU



Alors que le gouvernement vient d'annoncer qu'il entend limiter le nombre de logements sociaux dans les communes les mieux dotées,

il est essentiel de souligner que **c'est la prise en compte de la demande qui devrait toujours prévaloir. Nous croyons au bien-fondé de maintenir la logique incitative de la loi SRU sur tous les territoires.**

Quant à nos organismes, ils doivent impérativement retrouver des moyens pour pouvoir apporter des réponses à la précarisation et à la détresse sociale générées par la crise. Les mesures budgétaires restrictives appliquées par le gouvernement depuis 2017 produisent aujourd'hui des effets implacables, avec une production de nouveaux logements au plus bas. Il est temps que s'inverse la tendance pour bâtir, loger, protéger. »

Jean-Michel Fabre, président d'Habitat social en Occitanie

Le logement social en Occitanie

Données-clés

Habitat social en Occitanie assure la promotion et la défense des intérêts moraux et matériels des organismes du logement social.

51 : Les organismes du logement social

293 700 : le nombre de logements sociaux

Des organismes du logement social, acteurs économiques essentiels au territoire :

8 000 : le nombre de logements neufs livrés chaque année pour satisfaire les besoins des habitants

5 000 : le nombre de logements réhabilités chaque année

Des acteurs avec des savoir-faire en matière de gestion locative :

150 000 : le nombre des demandes en cours dans le logement social (2019)

530 000 : le nombre de locataires bénéficiant d'une gestion locative assurée par les organismes du logement social (en moyenne 1,8 personne par logement)

Contacts

Jean-Michel FABRE, président d'Habitat social en Occitanie, président de l'USH Occitanie m&p, occitanie@union-habitat.org

Michel CALVO, vice-président d'Habitat social en Occitanie, président de l'USH Occitanie Méditerranée, contact@omhabitat.org

Sabine VENIEL-LE NAVENNEC, directrice de l'USH Occitanie m&p, occitanie@union-habitat.org

Aurélien LE GALLEE, directrice de l'USH Occitanie Méditerranée, a.legallee@omhabitat.org

Relations médias

Mathilde LISE : m.lise@attila.agency – 06 26 26 52 68

Contenus dossier de presse : USH Occitanie m&p / Iscommunication.fr