

TOULOUSE METROPOLE

Panorama du logement social

45 800 demandeurs d'un logement social à janvier 2025	+ 7,8 % Progression de la demande d'un logement social par rapport à 2024	2849 Nouveaux logements locatifs sociaux (LLS) livrés en 2023 ⁽²⁾	2164 Futurs logements locatifs sociaux (LLS) financés en 2024
Occitanie			
213 500 demandeurs	+ 11 % de demandes	7639 LLS	7636 LLS

1-Le parc social dans la Métropole

Le territoire compte **77 983** logements dans le parc social ⁽¹⁾, soit **plus de 18 %** des résidences principales (contre 11,5 % en Occitanie). La Métropole concentre **75 %** des logements locatifs sociaux du département de la Haute-Garonne.

L'âge moyen des logements, **27** ans, est nettement inférieur à la moyenne régionale (33 ans).



Les locataires sont logés et accompagnés par **14** bailleurs sociaux.

2-Nombre de demandeurs & pression de la demande

La progression du nombre de demandeurs d'un logement locatif social sur le territoire métropolitain se poursuit en 2025, avec une augmentation de **+ 7,8 %** ⁽²⁾. Une progression dont le niveau est moins élevé qu'à l'échelle régionale (+ 11 %). Les ménages ou personne en attente d'accession au parc Hlm sont désormais au nombre de **45 796**, soit plus des trois-quarts de la demande départementale.

La pression de la demande, qui mesure le **rapport entre les demandeurs et les attributions**, se situe à un **niveau inférieur** à la moyenne de l'Occitanie : **6,3**. Cela signifie que, sur le territoire de la Métropole, **moins d'un ménage sur six voit aujourd'hui sa demande de logement social aboutir dans l'année**.

Le territoire métropolitain comprend **21 % du total des demandeurs en région**.

Les **demandeurs** sont constitués par des ménages dont **l'éligibilité au logement social est avérée**, après instruction et vérification de leurs niveaux de revenus et de l'ensemble des critères d'accès à un habitat social.

3- Les mises en service et la programmation de nouveaux logements sociaux

Au cours des 10 dernières années, la Métropole a vu la réalisation de **2522** nouveaux logements sociaux par an, soit près des trois-quarts de la production du département.

En 2023 ⁽³⁾, ce chiffre s'est situé **au-delà** de cette moyenne, avec **2849** nouveaux logements dans la métropole toulousaine, soit plus des trois-quarts de l'aire départementale.

Cette dynamique de livraisons s'inscrit **à rebours** de la tendance globale baissière en Occitanie (7639 livraisons sur la période, soit - 12 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années).

Programmation :

2164 nouveaux logements financés en 2024, soit le nombre de **projets destinés à enrichir l'offre locative sociale** sur le territoire départemental dans les prochaines années (7636 en Occitanie).

4- La performance énergétique et la rénovation du parc

En 2025, selon la première étude annuelle de *l'Observatoire des réhabilitations des logements sociaux en Occitanie* ⁽⁴⁾, les organismes prévoient la rénovation énergétique de **1154 logements** sur le territoire métropolitain.

En une année, l'effort de réhabilitation serait ainsi déployé sur **1,5 %** du parc Hlm. En moyenne régionale, après travaux, 97 % des logements se classent a minima en étiquette C (haute performance énergétique). Près d'un habitat sur 2 gagne deux rangs d'étiquette, un sur 5 gagne 3 rangs.

5- L'accession à la propriété via le PSLA

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

En 2024, ce sont **161** nouveaux logements en PSLA ⁽⁵⁾ qui ont été programmés et financés dans la Métropole (65 % du total départemental), pour autant de ménages qui pourront accéder à la propriété sur le territoire. Plus des deux tiers de ces logements en acquisition sociale se situent dans la ville-centre.

- (1) Source HSO RPLS 2025
- (2) Source Atlas
- (3) Source HSO 2023 (dernière année de donnée disponible)
- (4) Habitat Social en Occitanie a créé en 2025 l'Observatoire des réhabilitations des logements sociaux en Occitanie.
- (5) Source INFOSIAP DREAL janvier 2025

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 (agréments)

27 200 bénéficiaires d'attribution de logements en 2024

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

30 600 emplois directs ou induits

À propos de HSO

Habitat Social en Occitanie 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'accès 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.