

CESER

Audition Section Prospective

Sabine VENIEL-LE NAVENNEC

Mars 2026



Quelques chiffres

218 000 demandes de logement social actives en Occitanie.

- > + 6 % en un an (12 000 nouvelles demandes en 1 an)
- > 29 % de ménages déjà locataires du parc social
- > 880 demandes reconnues prioritaires au titre du Droit au logement opposable (Dalo)

30 830 attributions en 2025.

- > Un chiffre stable par rapport à 2024 mais une baisse de 8 % sur les cinq dernières années.
- > 21 % des attributions au bénéfice des locataires du parc social 6 % en un an (12 000 nouvelles demandes en 1 an)
- > Une diversité de profils des attributaires en âge ou en niveau de ressources.

Une pression de la demande élevée : 7,1 demandes pour une attribution

- > Une pénurie d'offre dans un contexte d'augmentation massive des demandes : les délais d'accès au parc social s'allongent.
- > Des contextes contrastés en région : moins d'une demande sur 10 satisfaite dans l'Hérault (comparable aux communes du Grand Paris) mais environ 1 sur 3 dans le Tarn.

Une crise dans l'accès du logement liée à la baisse de l'offre (production neuve et rotation) perturbant la mobilité résidentielle, les projets immobiliers et les projets personnels. Ce sentiment d'impuissance peut générer des problèmes de santé

Source : HSO, *Portraits de territoires Occitanie 2026*.

La lutte contre l'habitat indigne

Une priorité d'accès au parc social inscrite dans le CCH. Des objectifs d'attribution fixés dans les Accords Collectifs Départementaux et les Conventions Intercommunales d'Attribution.

Un outil dédié : Signal Logement. Plateforme permettant aux locataires d'émettre un signalement concernant un désordre constaté dans leur logement. Les bailleurs sociaux sont ainsi alertés, un diagnostic est réalisé et, dans le cas de travaux leur incombant, ils peuvent procéder à la remise en état du logement. Le déploiement de la plateforme est effectif partout en Occitanie mais des démarches techniques et partenariales doivent encore être menées dans les départements pour renforcer l'efficacité de la plateforme et clarifier le rôle de chacun dans le processus.

Des démarches préventives : les OLS sont partenaires des SLIME portés par les Conseils Départementaux. Le programme SLIME vise à massifier le repérage, l'orientation et l'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique. Il s'adresse à tous les ménages, quel que soit leur statut d'occupation, pour leur proposer un diagnostic sociotechnique gratuit à leur domicile. Ce dispositif concourt également à la prévention des dégradations des logements par défaut de chauffage, par exemple.

Des partenariats locaux : en Haute-Garonne, par exemple, les OLS et HSO sont signataires du Protocole Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne qui coordonne les actions de tous les intervenants locaux et structure la réponse apportée à la lutte contre les logements insalubres et/ou indignes.

La lutte contre l'habitat indigne

Le traitement des copropriétés dégradées représente une partie complexe de l'intervention publique en matière d'habitat. Les organismes de logement social sont engagés de façon diverse dans le Plan Initiatives Copropriétés aux côtés d'autres acteurs locaux. Ce Plan vise à prévenir et à traiter les problèmes d'habitat dégradé.

Les organismes participent à la détection précoce des copropriétés en difficulté et à l'administration de ces ensembles, en mettant en œuvre des procédures d'intervention pour assurer la sécurité et la salubrité des occupants. De plus, la loi sur l'habitat dégradé a renforcé les dispositifs d'intervention publique pour lutter contre l'habitat indigne, facilitant ainsi les travaux nécessaires.

Voici quelques-unes des actions les plus courantes :

- Intervention de l'ANAH : L'ANAH accompagne les copropriétés dans des travaux de rénovation énergétique, de lutte contre l'habitat indigne, et d'amélioration de l'accessibilité pour les personnes âgées et en situation de handicap
- Intervention d'OLS : ils aident les copropriétés fragiles ou en difficulté, en fournissant des conseils et des aides financières (SACICAP) pour des travaux de rénovation
- Programme Initiative Copropriétés : Ce programme propose des solutions « surmesure » pour les territoires afin d'enrayer les difficultés rencontrées dans les copropriétés dégradées

Ces actions visent à revitaliser les copropriétés, à améliorer leur fonctionnement et à garantir un environnemen

t de vie

de qualité pour les copropriétaires

Les enjeux relatifs à la mixité sociale

Les OLS sont des acteurs investis en faveur de la mixité sociale :

- > **Production d'une offre locative diversifiée dans ses formes, sa localisation, ses cibles...** Les bailleurs sociaux sont également des acteurs de l'accession à la propriété et de l'hébergement et du logement temporaires (mise à disposition de places d'hébergement, construction de résidences-foyers...).
- > **Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) sont soucieuses du respect des équilibres de peuplement** mais sont confrontées à de plus en plus de difficultés à les maintenir en raison de la pénurie d'offre de logement et du renforcement des injonctions à reloger les plus démunis.
- > **Depuis 2015, l'interorganismes régional a développé une méthode de veille et d'alerte des résidences en difficultés au regard de l'occupation sociale.** Cette méthode est mise à la disposition des Conférence Intercommunales du Logement qui doivent réaliser des diagnostics partagés de l'occupation sociale. Cette méthodologie permet d'identifier les secteurs en fragilité et ceux en capacité d'accueillir davantage de ménages précaires.

Les enjeux relatifs à la mixité sociale

Les OLS sont des acteurs investis en faveur de la mixité sociale :

- > **Production d'une offre locative diversifiée dans ses formes, sa localisation, ses cibles...** Les bailleurs sociaux sont également des acteurs de l'accession à la propriété et de l'hébergement et du logement temporaires (mise à disposition de places d'hébergement, construction de résidences-foyers...).
- > **Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) sont soucieuses du respect des équilibres de peuplement** mais sont confrontées à de plus en plus de difficultés à les maintenir en raison de la pénurie d'offre de logement et du renforcement des injonctions à reloger les plus démunis.
- > **Depuis 2015, l'interorganismes régional a développé une méthode de veille et d'alerte des résidences en difficultés au regard de l'occupation sociale.** Cette méthode est mise à la disposition des Conférences Intercommunales du Logement qui doivent réaliser des diagnostics partagés de l'occupation sociale. Cette méthodologie permet d'identifier les secteurs en fragilité et ceux en capacité d'accueillir davantage de ménages précaires.
- > **Enfin, les OLS œuvrent au quotidien pour l'accès au logement des travailleurs.** Action Logement notamment, dispose de droits d'attributions annuels pour l'accès au parc social des salariés du secteur privé. En 2025, par exemple, près d'une attribution sur deux concernait un ménage inscrit dans l'emploi. Les chargés de clientèle s'assurent de proposer des logements répondant aux besoins de ces ménages, en particulier en ce qui concerne la localisation du bien à proximité des transports et/ou du lieu de travail.

Les enjeux relatifs à la mixité sociale

Les OLS sont des acteurs investis en faveur de la mixité sociale :

- > **Production d'une offre locative diversifiée dans ses formes, sa localisation, ses cibles...** Les bailleurs sociaux sont également des acteurs de l'accession à la propriété et de l'hébergement et du logement temporaire (mise à disposition de places d'hébergement, construction de résidences-foyers...). Enfin, ils œuvrent au développement économique des territoires et, en particulier dans les territoires ruraux ou semi-ruraux, contribuent à la réalisation de maisons de santé.
- > **Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) sont soucieuses du respect des équilibres de peuplement** mais sont confrontées à de plus en plus de difficultés à les maintenir en raison de la pénurie d'offre de logement et du renforcement des injonctions à reloger les plus démunis.
- > **Depuis 2015, l'interorganismes régional a développé une méthode de veille et d'alerte des résidences en difficultés au regard de l'occupation sociale.** Cette méthode est mise à la disposition des Conférence Intercommunales du Logement qui doivent réaliser des diagnostics partagés de l'occupation sociale. Cette méthodologie permet d'identifier les secteurs en fragilité et ceux en capacité d'accueillir davantage de ménages précaires.
- > **Enfin, les OLS œuvrent au quotidien pour l'accès au logement des travailleurs.** Action Logement notamment, dispose de droits d'attributions annuels pour l'accès au parc social des salariés du secteur privé. En 2025, par exemple, près d'une attribution sur deux concernait un ménage inscrit dans l'emploi. Les chargés de clientèle s'assurent de proposer des logements répondant aux besoins de ces ménages, en particulier en ce qui concerne la localisation du bien à proximité des transports et/ou du lieu de travail.