



# LE LOGEMENT EN OCCITANIE :

Regards croisés avec les  
dynamiques nationales

Septembre 2026

# SOMMAIRE

|                                                                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Introduction .....</b>                                                                                                                                          | <b>2</b>  |
| <b>Une région attractive qui continue de gagner des habitants .....</b>                                                                                            | <b>4</b>  |
| Une croissance démographique deux fois supérieure à la moyenne nationale .....                                                                                     | 4         |
| L'Occitanie, une région marquée par une forte vocation résidentielle et touristique .....                                                                          | 4         |
| <b>Le logement des jeunes en Occitanie : des besoins croissants face à des parcours résidentiels fragilisés.....</b>                                               | <b>6</b>  |
| Une région attractive auprès des jeunes qui alimente des besoins en logements spécifiques .....                                                                    | 6         |
| Des parcours résidentiels fragilisés : le logement comme frein à la décohabitation, aux études et à l'insertion .....                                              | 7         |
| Le logement des jeunes : des réponses encore insuffisantes face à des besoins hétérogènes, qui appellent une offre diversifiée et un accompagnement renforcé ..... | 8         |
| <b>Une attractivité démographique qui s'accompagne de fortes fragilités sociales et du vieillissement de la population.....</b>                                    | <b>9</b>  |
| Une attractivité résidentielle aux effets contrastés selon les territoires .....                                                                                   | 9         |
| Une fragilité sociale plus marquée qu'au niveau national .....                                                                                                     | 9         |
| Des besoins sociaux importants qui alimentent la demande de logements accessibles .....                                                                            | 11        |
| Un vieillissement plus rapide que la moyenne nationale .....                                                                                                       | 11        |
| <b>Un parc social sous tension face à une demande croissante et à la diversification des besoins .....</b>                                                         | <b>13</b> |
| Un parc social récent mais structurellement sous-dimensionné .....                                                                                                 | 13        |
| Une pression croissante sur les attributions .....                                                                                                                 | 13        |
| Une demande sociale de plus en plus précaire .....                                                                                                                 | 14        |
| Une évolution des besoins, en lien avec le vieillissement, qui transforme le rôle des bailleurs sociaux .....                                                      | 14        |
| <b>L'Occitanie, une région parmi les plus exposées aux effets du changement climatique .....</b>                                                                   | <b>16</b> |
| Des logements de plus en plus exposés aux fortes chaleurs .....                                                                                                    | 16        |
| Le retrait-gonflement des argiles : un risque majeur pour le patrimoine bâti .....                                                                                 | 16        |
| Inondation et recul du trait de côte : des risques croissants sur le littoral .....                                                                                | 17        |
| Les territoires les plus attractifs sont aussi les plus vulnérables .....                                                                                          | 18        |
| <b>Conclusion.....</b>                                                                                                                                             | <b>19</b> |

# Introduction

L'Occitanie présente un profil démographique et résidentiel singulier à l'échelle nationale. Parmi les régions les plus attractives de France, elle connaît une **croissance démographique soutenue** qui alimente les besoins en logements et transforme profondément les territoires.

Cette dynamique constitue un atout majeur pour le développement régional. Elle s'accompagne toutefois de **plusieurs défis structurels** : un niveau de pauvreté supérieur à la moyenne nationale, un parc social historiquement sous-dimensionné, un vieillissement démographique marqué, une forte pression résidentielle et touristique sur certains territoires, ainsi qu'une exposition importante aux effets du changement climatique.

Ces éléments dessinent **une région à la fois attractive, fragile et exposée**. Ils influencent directement les besoins en logements, les parcours résidentiels des ménages et les politiques de l'habitat à mettre en œuvre dans les prochaines années.

À travers plusieurs indicateurs, ce document vise à objectiver les principales spécificités de l'Occitanie en matière de logement et à identifier les grands enjeux qui structureront les politiques de l'habitat à moyen et long terme.

## Indicateurs clés de l'Occitanie comparés à la moyenne nationale

(Source – Insee RP 2022)

|                                                                                                             | Occitanie | France Hexagonale |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|
| <b>Dynamiques démographiques</b>                                                                            |           |                   |
| Taux d'évolution annuel moyenne de la population entre 2016 et 2022                                         | 0,77 %    | 0,35%             |
| Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire                                            | 0,8 %     | 0,16 %            |
| Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel                                               | -0,04 %   | 0,18 %            |
| Taille moyenne des ménages en 2022                                                                          | 2,1       | 2,1               |
| Indice de vieillissement (nombre de personnes de 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans) en 2022 | 107       | 89                |
| Vieillessement – Evolution des personnes âgées de 65 ans et plus entre 2016 et 2022                         | 2,1 %     | 1,9 %             |
| <b>Parc de logement</b>                                                                                     |           |                   |
| Evolution annuelle moyenne des logements entre 2016 et 2022                                                 | 1,1 %     | 0,9 %             |
| Part de résidences principales (RP) en 2022                                                                 | 76,8 %    | 82,3 %            |
| Part de résidences secondaires en 2022                                                                      | 15,1 %    | 9,8 %             |
| Part des locataires du parc social en 2022                                                                  | 9,5 %     | 14,9 %            |
| Taux de vacance structurelle (depuis plus de 2 ans, dans le parc privé)                                     | 3,7 %     | 3,5 %             |
| Part des maisons individuelles dans les RP                                                                  | 62 %      | 56 %              |
| Part des propriétaires dans les RP                                                                          | 59 %      | 58 %              |
| RP construit après 1991                                                                                     | 39 %      | 30 %              |
| RP en classe DPE F ou G                                                                                     | 6,8 %     | 12,7 %            |

| Dynamiques sociales                                                                            |        |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| Ménages fiscaux ayant des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM selon le statut d'occupation | 26%    | 23%   |
| Taux de pauvreté                                                                               | 17,5%  | 17,1% |
| Taux de chômage en 2022                                                                        | 12,8 % | 11,7% |
| Offre et demande de logements sociaux                                                          |        |       |
| Mis en service à partir de 2020                                                                | 11%    | 7%    |
| Part de logements individuels                                                                  | 17%    | 15%   |
| Taux de vacance structurelle                                                                   | 1,3%   | 1%    |
| Taux de mobilité                                                                               | 8,3%   | 7,1%  |
| Densité de logements sociaux pour 100 RP                                                       | 11,7%  | 17,3% |
| Pression de la demande                                                                         | 6,3%   | 6,7%  |
| Délais moyens de satisfaction de la demande (en mois)                                          | 14     | 18    |
| Répartition des demandes de logements sociaux selon le revenu mensuel par UC des demandeurs    |        |       |
| Moins de 500                                                                                   | 8%     | 6%    |
| De 500 à 999                                                                                   | 30%    | 24%   |
| De 1000 à 1499                                                                                 | 31%    | 27%   |

# Une région attractive qui continue de gagner des habitants

---

L'Occitanie demeure l'une des régions les plus dynamiques de France sur le plan démographique. Cette attractivité alimente la croissance du parc de logements mais génère également des tensions croissantes sur certains territoires, notamment dans les métropoles, sur le littoral et dans les secteurs touristiques.

## Une croissance démographique deux fois supérieure à la moyenne nationale

**L'Occitanie affiche une évolution annuelle moyenne de la population de +0,8 % entre 2016 et 2022**, contre +0,4 % en France hexagonale. Cet écart significatif confirme l'attractivité résidentielle de la région, portée par les métropoles de Toulouse et Montpellier, le littoral ainsi que certains territoires périurbains.

Cette dynamique exerce une **pression mécanique sur les besoins en logements**. Elle explique également le rythme soutenu de construction observé dans la région (+1,1 % de logements par an contre +0,9 % au niveau national). Toutefois, cette progression de l'offre ne suffit pas à absorber l'augmentation de la demande, en particulier dans les territoires les plus tendus.

## L'Occitanie, une région marquée par une forte vocation résidentielle et touristique

**La part des résidences secondaires atteint 15,1 % du parc, contre 9,8 % au niveau national**. Cet écart traduit le poids du littoral, des territoires touristiques et des espaces attractifs pour les retraités ou les résidences de loisirs. Cette spécificité entraîne plusieurs conséquences :

- Une raréfaction du parc de logements disponible pour les résidents permanents dans certains territoires ;
- Une hausse des prix de l'immobilier et du foncier.

L'Occitanie se caractérise également par une part plus importante de maisons individuelles (62 % contre 56 % au niveau national). Cette situation reflète une urbanisation plus diffuse et un développement périurbain marqué, générant des enjeux importants en matière de consommation foncière, de mobilité et d'accès aux services.

## Un enjeu spécifique : le logement des travailleurs saisonniers

L'Occitanie se distingue également par le poids important de l'emploi saisonnier dans son économie résidentielle et touristique. La région est la troisième région française en nombre de travailleurs saisonniers, derrière la Corse et la Provence-Alpes-Côte d'Azur. En 2023, plus de 241 000 habitants ont occupé au moins un emploi saisonnier au cours de l'année, soit 11 % des salariés régionaux. Cette réalité est particulièrement marquée sur le littoral méditerranéen ainsi que dans les territoires touristiques, agricoles et de montagne.

Cette économie saisonnière génère de fortes tensions sur le logement. Les travailleurs saisonniers disposent souvent de revenus faibles et discontinus : leur revenu médian est près de cinq fois inférieur à celui de l'ensemble des salariés. Dans les territoires touristiques, ils se trouvent en concurrence directe avec les locations saisonnières, les résidences secondaires et les tensions du marché locatif privé, ce qui rend l'accès au logement particulièrement difficile durant les périodes de forte activité.

Le logement des saisonniers devient ainsi un enjeu de fonctionnement économique des territoires.

Plusieurs études menées en Occitanie montrent que les difficultés de recrutement dans l'hôtellerie-restauration, le tourisme ou l'agriculture sont désormais étroitement liées à l'absence de solutions de logement accessibles et temporaires.

Au-delà de cette problématique spécifique, cette situation interroge la capacité des territoires touristiques et littoraux à maintenir une offre de logements accessibles pour les actifs indispensables à leur fonctionnement économique.

# Le logement des jeunes en Occitanie : des besoins croissants face à des parcours résidentiels fragilisés

---

L'Occitanie se distingue par une forte attractivité auprès des jeunes, qu'ils soient étudiants, apprentis, alternants, jeunes actifs ou en parcours d'insertion. Cette dynamique alimente des besoins en logement spécifiques, marqués par la recherche de solutions accessibles, temporaires et adaptées à des parcours résidentiels souvent mobiles et précaires. Dans un contexte de fortes tensions sur les marchés immobiliers, **les difficultés d'accès au logement constituent un frein à la décohabitation, à la poursuite des études, à l'insertion professionnelle et, plus largement, à l'autonomie des jeunes.** Répondre à ces besoins suppose de développer une offre diversifiée, territorialisée et accompagnée, en capacité de prendre en compte l'hétérogénéité des situations et des parcours.

## Une région attractive auprès des jeunes qui alimente des besoins en logements spécifiques

L'Occitanie se caractérise par **une forte attractivité auprès des jeunes**, qu'ils soient étudiants, apprentis, alternants, jeunes actifs, saisonniers ou en parcours d'insertion. Cette dynamique contribue directement aux besoins en logement, en particulier dans les principales agglomérations régionales, mais aussi dans plusieurs villes universitaires, bassins d'emploi et territoires touristiques.

L'Occitanie figure parmi les **principales régions étudiantes françaises**. À la rentrée 2023, elle accueille 269 255 étudiants, soit 9% des effectifs nationaux, **ce qui la place au troisième rang des régions françaises**, derrière l'Île-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes. Les unités urbaines de Toulouse et Montpellier concentrent à elles seules les 3/4 de ces effectifs. Toutefois, la géographie de l'enseignement supérieur diffuse les besoins en logement bien au-delà des deux métropoles régionales.

Cette attractivité ne concerne pas les seuls étudiants. Elle s'appuie également sur le développement de l'apprentissage, de l'alternance et des premiers parcours professionnels. En 2023, l'Occitanie comptait ainsi plus de 85 000 apprentis renforçant les besoins en logements accessibles, meublés, temporaires et situés à proximité des lieux de formation, d'emploi ou des réseaux de transport.

Elle concerne aussi les jeunes en stage, en service civique, en contrat court ou en mobilité professionnelle, dont les parcours résidentiels sont souvent marqués par des **séjours de courte durée et des ressources limitées**.

La demande de ces publics se concentre principalement sur les petites typologies ainsi que sur les **solutions souples permettant une installation rapide et un coût d'entrée limité**.

Ces besoins se heurtent à une offre insuffisante dans les secteurs les plus attractifs. Les petites surfaces constituent un segment particulièrement tendu du marché, car elles sont également recherchées par d'autres publics, notamment les personnes seules, les familles monoparentales ou certains seniors.

Les données sur les conditions de vie étudiantes confirment le poids du logement dans le budget et les arbitrages des jeunes. **En Occitanie, les étudiants autonomes sont particulièrement exposés au coût du logement, qui pèse fortement sur leurs dépenses contraintes.** À l'inverse, les étudiants restés au domicile parental sont souvent plus éloignés de leur lieu d'études, ce qui déplace la contrainte du coût du logement vers celle de la mobilité. Ces constats montrent que le logement ne peut être appréhendé comme un besoin isolé : il est étroitement lié aux conditions d'étude, de transport, de santé et d'accès à l'emploi.

## **Des parcours résidentiels fragilisés : le logement comme frein à la décohabitation, aux études et à l'insertion**

Pour les jeunes, **l'accès au logement conditionne directement l'autonomie**, la poursuite des études, l'entrée dans l'emploi **et, plus largement, l'ancrage dans un territoire**. Or, cet accès se heurte à plusieurs obstacles cumulatifs : faibles ressources, instabilité des situations professionnelles, difficulté à fournir les garanties exigées par le parc privé, niveau élevé des loyers dans les territoires tendus et rareté d'une offre adaptée aux besoins de mobilité. **Ces difficultés affectent les conditions de décohabitation et peuvent transformer le logement en frein à l'insertion plutôt qu'en support de l'autonomie.**

La décohabitation des jeunes recouvre des situations très contrastées : logements trop petits, colocation subie, hébergement chez des tiers, solutions temporaires peu stabilisées, retours au domicile parental ou arbitrages défavorables entre logement, emploi et lieu d'étude. Le logement peut alors devenir un facteur de parcours contrariés, en retardant l'accès à un emploi, en compliquant la réussite des études ou en limitant la mobilité professionnelle.

À l'inverse, pour une partie des jeunes, l'impossibilité d'accéder à un logement abordable retarde la décohabitation. Le maintien au domicile familial peut constituer une ressource lorsqu'il est choisi, mais il devient un facteur d'inégalités lorsqu'il conditionne l'accès à une formation, à un apprentissage ou à un emploi. Les jeunes qui ne disposent pas d'un soutien familial, d'un garant ou d'une solution d'hébergement temporaire sont particulièrement exposés à ces difficultés. **Dans les territoires les plus tendus, le logement apparaît comme un frein direct à l'émancipation résidentielle et à l'égalité des parcours.**

Toutefois, les difficultés rencontrées ne sont pas homogènes. La catégorie des « jeunes » recouvre des situations sociales, économiques et résidentielles très diverses : étudiants boursiers ou non boursiers, apprentis, alternants, jeunes salariés, demandeurs d'emploi, jeunes en rupture familiale, jeunes accompagnés par l'aide sociale à l'enfance ou encore saisonniers. Les besoins varient fortement selon le niveau de ressources, la durée prévisible de séjour, la proximité recherchée avec un lieu d'étude ou d'emploi, la capacité à assumer un reste à charge ou encore **le besoin d'un accompagnement social.**

Les écarts territoriaux sont aussi marqués. Dans les métropoles et les grandes villes universitaires, les tensions tiennent principalement au niveau des loyers, à la concurrence sur les petites surfaces et à l'insuffisance de l'offre abordable. Dans les territoires plus ruraux ou moins denses, les freins relèvent davantage de la rareté de l'offre locative, de l'éloignement des services, de la dépendance à la voiture et de la faiblesse des solutions temporaires.

Ainsi, **le logement des jeunes ne constitue pas seulement un segment particulier de la demande : il est un révélateur des tensions du marché, des inégalités d'accès à l'autonomie et des limites des réponses existantes en matière d'habitat.**

## **Le logement des jeunes : des réponses encore insuffisantes face à des besoins hétérogènes, qui appellent une offre diversifiée et un accompagnement renforcé**

Entre 2018 et 2023, **la demande de logement social portée par les moins de 30 ans a augmenté de 34,5% en Occitanie, tandis que celle des étudiants progressait de 175 %**. Cette évolution traduit à la fois une montée des besoins et un recours plus fréquent à la demande sociale par des publics qui, auparavant, se logeaient davantage dans le parc privé ou au sein de solutions familiales. Elle témoigne aussi de l'insuffisance croissante du marché privé pour répondre aux besoins des jeunes les plus modestes ou les plus mobiles.

Cette pression s'exerce d'abord sur les petites typologies et sur les solutions temporaires.

Or, les réponses ne peuvent se limiter à la seule production de logements étudiants ou à l'augmentation de l'offre de studios. **Les besoins des jeunes appellent un panel de solutions plus large**, articulant logements étudiants, résidences sociales, Résidences Habitat Jeunes, logements meublés temporaires, colocation intergénérationnelle ou accompagnée, intermédiation locative, petits logements dans le parc social ordinaire et mobilisation du parc privé à vocation sociale. **L'enjeu n'est pas seulement de loger, mais de proposer des réponses adaptées** à des temporalités de séjour, à des niveaux de ressources et à des parcours d'insertion très différents.

Au-delà de l'offre elle-même, le logement des jeunes soulève **un enjeu central d'accompagnement**. Cette dimension est essentielle car les difficultés rencontrées relèvent rarement du seul logement. Elles s'inscrivent plus largement dans des parcours marqués par la précarité économique, la mobilité contrainte, l'instabilité des débuts de vie active ou les ruptures familiales.

Dans une région qui cumule attractivité universitaire, croissance démographique, développement de l'apprentissage et fortes tensions sur les marchés immobiliers, il ne s'agit pas seulement de produire davantage de petits logements. L'enjeu est aussi de sécuriser les parcours résidentiels, d'éviter que le logement ne devienne un frein à la décohabitation, aux études ou à l'insertion, et de développer des réponses territorialisées, diversifiées et accompagnées, adaptées à l'hétérogénéité des situations.

# Une attractivité démographique qui s'accompagne de fortes fragilités sociales et du vieillissement de la population

---

L'attractivité résidentielle de l'Occitanie constitue l'un des principaux moteurs de sa croissance démographique. Elle s'accompagne toutefois de **fragilités sociales plus marquées qu'au niveau national et d'un vieillissement rapide de la population**, deux évolutions qui influencent directement les besoins en logement. Dans ce contexte, les politiques de l'habitat doivent répondre simultanément à une forte demande de logements abordables, à des besoins croissants d'adaptation du parc et à des situations territoriales très contrastées.

## Une attractivité résidentielle aux effets contrastés selon les territoires

L'Occitanie accueille chaque année de nombreux nouveaux habitants, mais cette attractivité ne produit pas les mêmes effets selon les territoires. En volume, les principaux flux se concentrent en Haute-Garonne et dans l'Hérault. Rapportées à la population locale, les arrivées ont toutefois un impact particulièrement marqué dans plusieurs départements ruraux, comme le Lot où elles représentent près de 4 % de la population.

Les profils des nouveaux arrivants sont également diversifiés. Aux côtés des étudiants et des cadres, traditionnellement plus mobiles, **la région accueille une part importante de retraités (13 %) et de demandeurs d'emploi (16 %)**. Un tiers des actifs qui s'installent en Occitanie se déclarent au chômage, soit la proportion la plus élevée des régions métropolitaines. Cette attractivité contribue ainsi à **renforcer, selon les territoires, soit le vieillissement de la population, soit les besoins en accompagnement social et en logements accessibles**.

Ces flux ne sont pas répartis uniformément. Les retraités se concentrent davantage dans certains territoires ruraux et littoraux (Ariège, Lot, arrière-pays méditerranéen), tandis que d'autres intercommunalités, comme le Grand Narbonne ou Hérault Méditerranée, accueillent une proportion plus importante de demandeurs d'emploi. Les mobilités internes à la région participent également à cette recomposition territoriale en renforçant les spécialisations résidentielles de certains espaces.

## Une fragilité sociale plus marquée qu'au niveau national

Les données FILOSOFI 2023 confirment une situation désormais structurelle : malgré son dynamisme démographique, **l'Occitanie demeure l'une des régions métropolitaines les plus touchées par la pauvreté**. Le taux de pauvreté atteint **18,6 %**, soit près de trois points de plus que la moyenne nationale (15,9 %). Cette situation se traduit également par une part plus importante de ménages aux revenus modestes : **26 % des ménages fiscaux disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM**, contre 23 % en France.

Les difficultés sociales se concentrent principalement sur l'arc méditerranéen. Les Pyrénées-Orientales, l'Aude, le Gard et l'Hérault enregistrent les taux de pauvreté les plus élevés de la région et cumulent faibles revenus, chômage important, précarité de l'emploi saisonnier et fortes tensions sur le logement.

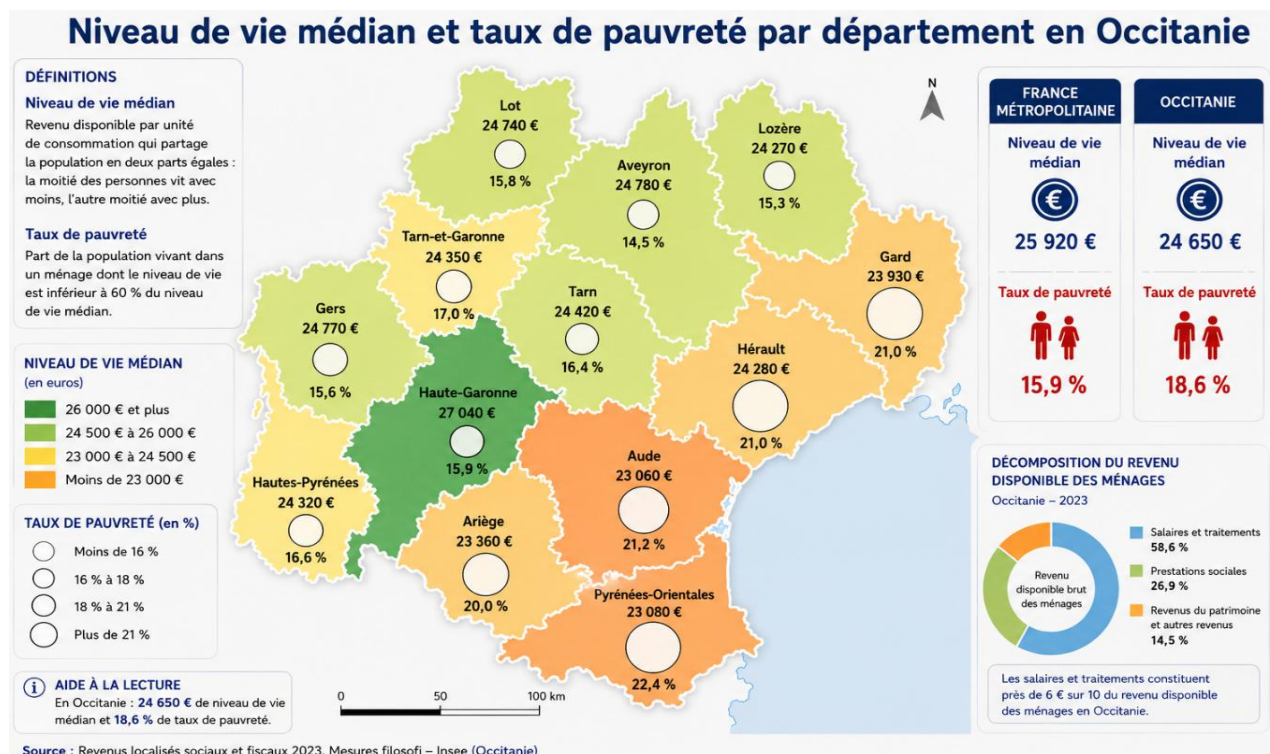
Ces fragilités se retrouvent également dans plusieurs grandes agglomérations, où la pauvreté coexiste avec une forte attractivité résidentielle. À Perpignan, les enjeux d'habitat dégradé et de quartiers prioritaires restent particulièrement prégnants.

À Montpellier, le dynamisme économique et universitaire s'accompagne d'une forte précarité étudiante et d'une hausse continue des loyers. À Nîmes, les difficultés sociales demeurent également très marquées.

À l'inverse, les départements plus ruraux du nord et de l'ouest de la région présentent des niveaux de pauvreté plus faibles, proches de la moyenne nationale. Ils restent néanmoins confrontés à d'autres formes de vulnérabilité : vieillissement de la population, précarité énergétique, faible offre locative et accès plus difficile aux services.

La Haute-Garonne illustre une situation différente. Si elle affiche le niveau de vie médian le plus élevé de la région grâce au dynamisme de la métropole toulousaine, les tensions foncières et immobilières contribuent à éloigner progressivement les ménages modestes vers les périphéries.

**Ces contrastes montrent que les difficultés d'accès au logement prennent des formes différentes selon les territoires** : dans les secteurs les plus fragiles, elles résultent principalement de faibles niveaux de revenus ; dans les espaces les plus attractifs, elles sont amplifiées par la hausse des prix de l'immobilier. **Dans les deux cas, le logement social constitue un levier majeur de cohésion sociale et territoriale.**



## Des besoins sociaux importants qui alimentent la demande de logements accessibles

Les principaux indicateurs sociaux confirment cette fragilité.

- **RSA** : près de **192 000 allocataires** sont recensés en 2023. En incluant les ayants droit, 8,2 % des moins de 65 ans sont couverts par le dispositif, soit 1,7 point de plus que la moyenne nationale. Les bénéficiaires sont particulièrement présents sur le littoral méditerranéen et dans plusieurs territoires ruraux. L'étude montre qu'entre 2021 et 2023, la part des ménages bénéficiaires du RSA diminue partout en Occitanie (-0,9 %) mais moins rapidement qu'en France métropolitaine (moins 2 %).
- **Allocation aux adultes handicapés (AAH)** : près de **153 000 personnes** en bénéficient en 2023, **en progression de 10 % entre 2021 et 2023**, soit une hausse supérieure à celle observée au niveau national (de 8 %).
- **Le minimum vieillesse** : 83 600 personnes perçoivent le minimum vieillesse, soit **5,8 % des personnes âgées de 65 ans ou plus**. Cette progression accompagne le vieillissement de la population régionale. Ce nombre est en augmentation de 7 % entre 2021 et 2023.
- **La prime d'activité** : Dispositif d'aide aux travailleurs précaires, il est en diminution en 2023 mais reste très présent dans la région (-2,7 % en 2023 mais +4,1 % en 2022). 905 321 personnes sont couvertes par la prime d'activité, **soit 19,4 % des moins de 65 ans de la région**.
- **Précarité financière** : malgré les prestations sociales, plus d'**un million de personnes**, soit **22,6 % des moins de 65 ans**, disposent de revenus inférieurs au seuil de bas revenus. Cette situation est particulièrement marquée dans l'arrière-pays méditerranéen.

Ces indicateurs soulignent **l'importance du parc social dans l'accompagnement des ménages les plus modestes**.

## Un vieillissement plus rapide que la moyenne nationale

Le vieillissement démographique constitue une autre caractéristique majeure de l'Occitanie. Au 1er janvier 2025, 24 % des habitants ont 65 ans ou plus, contre 22 % en France métropolitaine. **Depuis 2026, le nombre de personnes âgées dépasse celui des moins de 20 ans** : la région compte 117 seniors pour 100 jeunes, contre 101 au niveau national. Cette évolution s'explique à la fois par le vieillissement naturel de la population et par l'attractivité résidentielle de la région auprès des retraités. Les flux migratoires sont particulièrement excédentaires parmi les personnes âgées de 60 à 64 ans, attirées par le climat, la qualité de vie et le cadre résidentiel qu'offre l'Occitanie.

Les effets de ce vieillissement diffèrent selon les territoires. Dans les métropoles de Toulouse et Montpellier, l'arrivée de jeunes actifs et d'étudiants limite partiellement son impact, même si les besoins liés au vieillissement progressent également. Sur le littoral méditerranéen, la concentration de retraités renforce les besoins en logements adaptés, en établissements médico-sociaux et en services de proximité. Enfin, les territoires ruraux cumulent souvent vieillissement, départ des jeunes, raréfaction des services publics et éloignement des équipements de santé, ce qui accentue les enjeux de maintien à domicile et d'adaptation du parc existant.

**Le vieillissement constitue ainsi un enjeu majeur pour les politiques de l'habitat.** Il appelle une adaptation progressive du parc de logements, le développement de solutions favorisant l'autonomie des personnes âgées et une meilleure articulation entre politique du logement, offre de services et aménagement des territoires.

# Un parc social sous tension face à une demande croissante et à la diversification des besoins

---

## Un parc social récent mais structurellement sous-dimensionné

L'une des principales spécificités de l'Occitanie réside dans la faiblesse de son parc locatif social. Avec **11,7 logements sociaux pour 100 résidences principales**, contre **17,3 au niveau national**, la région figure parmi les moins dotées de France. Cette sous-représentation constitue un facteur majeur des tensions d'accès au logement abordable dans un contexte de forte croissance démographique.

Le parc social occitan présente néanmoins plusieurs caractéristiques favorables. **Plus récent que la moyenne nationale** (33 ans contre 41 ans), il résulte d'un important effort de rattrapage engagé depuis plusieurs décennies : **près de 46 % des logements sociaux ont été construits depuis les années 2000**. Cette jeunesse du parc, associée aux programmes de réhabilitation conduits par les bailleurs sociaux, explique également ses bonnes performances énergétiques : seuls 6,3 % des logements sont classés E, F ou G, contre 13 % au niveau national.

Le fonctionnement du parc apparaît également relativement dynamique. **Les taux de mobilité des locataires sont supérieurs à la moyenne nationale et les délais moyens d'attribution demeurent plus faibles** (14 mois contre 18 mois). Ces indicateurs témoignent d'une meilleure fluidité que dans d'autres régions, sans toutefois compenser le déficit structurel d'offre.

## Une pression croissante sur les attributions

La faiblesse du parc social, combinée à l'attractivité résidentielle de la région et aux difficultés d'accès au parc privé, entraîne une hausse continue de la demande.

En 2025, près de **218 000 demandes actives** étaient enregistrées pour moins de **30 900 attributions**, soit **7,1 demandes pour une attribution**. Cette pression progresse sur l'ensemble du territoire, y compris dans des secteurs historiquement peu tendus. **Certains départements atteignent désormais des niveaux comparables aux territoires franciliens** : dans l'Hérault, la pression dépasse 10 demandes pour une attribution.

**Cette situation conduit à une concurrence croissante entre publics prioritaires.** Les avis favorables au titre du DALO augmentent, les structures d'hébergement connaissent des difficultés persistantes de sortie vers le logement social et les bailleurs sont confrontés à une multiplication des obligations de relogement (personnes reconnues prioritaires, ménages issus de l'hébergement, victimes de violences, publics accompagnés dans le cadre de programmes nationaux, etc.). Les récentes évolutions des politiques d'hébergement, notamment la réduction des nuitées hôtelières et la diminution de certains dispositifs d'intermédiation locative, accentuent encore cette pression.

## Une demande sociale de plus en plus précaire

La structure des demandeurs de logement social confirme la forte dimension sociale de la crise du logement en Occitanie. **Les ménages disposant de moins de 1 500 € mensuels par unité de consommation sont nettement surreprésentés par rapport à la moyenne nationale.**

Cette situation traduit les difficultés croissantes d'accès au parc privé pour les ménages modestes et confirme que la pression exercée sur le parc social est avant tout d'ordre économique et social.

Les ressources renseignées dans les demandes de logement social demeurent toutefois déclaratives. Les contrôles mettent en évidence près de 45 % d'écarts entre les revenus déclarés et les revenus fiscaux, ce qui plaide en faveur d'un partage automatisé des données avec l'administration fiscale afin de fiabiliser l'instruction des demandes. Malgré cette limite, le constat reste sans ambiguïté : **le niveau de vie des demandeurs est particulièrement faible et les ménages éligibles aux plafonds PLAI sont très largement majoritaires.**

Dans le même temps, **la crise du logement conduit progressivement des ménages disposant de revenus plus élevés à se tourner vers le parc social**, faute de solutions accessibles dans le parc privé. Cette évolution se traduit par une hausse continue du premier quartile des ressources des demandeurs — c'est-à-dire le niveau de revenu en dessous duquel se situent les 25 % des demandeurs les plus modestes — qui a progressé de plus de 2 % en un an et de 23 % depuis 2018. Cette augmentation témoigne d'un élargissement progressif de la demande sociale.

Cette évolution ne doit toutefois pas masquer l'extrême précarité d'une partie des demandeurs. Dans au moins quatre EPCI d'Occitanie, le premier quartile des ressources demeure inférieur au montant du RSA pour une personne seule, illustrant des situations de grande vulnérabilité qui interrogent la capacité des ménages à accéder puis à se maintenir durablement dans un logement.

Enfin, les difficultés économiques concernent également les ménages déjà logés dans le parc HLM. **En 2025, près d'un locataire sur cinq présentait un retard de paiement de son loyer.** Malgré les dispositifs d'accompagnement mis en œuvre par les organismes HLM tout au long de la procédure d'impayés (plans d'apurement, accompagnement social, mobilisation des aides existantes), le nombre d'expulsions locatives tend à augmenter. Cette évolution témoigne d'une fragilisation croissante des ménages logés et souligne les limites des dispositifs actuels de prévention lorsque les difficultés économiques deviennent durables.

## Une évolution des besoins, en lien avec le vieillissement, qui transforme le rôle des bailleurs sociaux

Au-delà des tensions quantitatives, les bailleurs sociaux doivent faire face à une transformation progressive des besoins de leurs locataires.

Le vieillissement constitue l'un des principaux défis. En Occitanie, **près d'un quart des titulaires de bail ont aujourd'hui 65 ans ou plus**, une proportion appelée à progresser dans les prochaines années. Cette évolution implique d'adapter le parc existant, de développer l'offre de logements accessibles et de favoriser le maintien à domicile.

La sous-occupation dans le parc social et le vieillissement de la population sont intrinsèquement liés. Lorsque la composition d'un ménage évolue : départ des enfants, décès du conjoint, le locataire âgé se retrouve seul dans un logement conçu pour une famille, mais sollicite rarement une

mutation. En cause : dans le parc social, les loyers reflètent l'ancienneté de financement de l'immeuble et non la surface, si bien qu'un logement plus petit mais plus récent se louerait souvent au même prix, voire davantage. À cette absence de gain financier s'ajoute l'attachement au logement et à son environnement. Ces deux facteurs dissuadent les seniors de déménager et paralysent une part substantielle de la mobilité au sein du parc social.

Il conduit enfin les organismes HLM à développer de nouvelles formes d'habitat (résidences autonomie, habitats inclusifs, logements labellisés seniors ou programmes intergénérationnels), tout en renforçant leurs partenariats avec les collectivités, les départements, les CCAS, les caisses de retraite et les acteurs médico-sociaux.

Les effets du changement climatique (*voir chapitre suivant*) renforcent ces enjeux. En Occitanie, l'amélioration du confort d'été et l'adaptation des logements aux épisodes caniculaires deviennent des priorités, en particulier pour les ménages âgés.

**Ces évolutions traduisent une transformation progressive du métier de bailleur social.** Au-delà de la production et de la gestion du parc, les organismes sont désormais amenés à accompagner les parcours résidentiels, à prévenir les situations de fragilité et à adapter leur patrimoine aux évolutions démographiques, sociales et climatiques.

La sous-occupation dans le parc social et le vieillissement de la population sont intrinsèquement liées. En effet, un senior installé de longue date dans un grand logement où la composition familiale aurait évolué, le senior ne va pas forcément demander une mutation dans un logement plus récent et adapté dans le sens où il paierait sûrement le même loyer pour une surface plus petite + attachement du logement. Cela dissuade donc les seniors de déménager et paralyse une partie de la mutation dans le parc social.

# L'Occitanie, une région parmi les plus exposées aux effets du changement climatique

L'Occitanie figure parmi les régions françaises les plus vulnérables aux conséquences du changement climatique. La diversité de ses territoires – littoral méditerranéen, métropoles en forte croissance, espaces ruraux et massifs montagneux – l'expose simultanément à plusieurs aléas majeurs qui affectent directement l'habitat.

## Trois risques structurent particulièrement les enjeux régionaux :

- Les fortes chaleurs et le risque incendie ;
- Le retrait-gonflement des argiles lié aux sécheresses ;
- Les inondations et le recul du trait de côte.

## Des logements de plus en plus exposés aux fortes chaleurs

Selon le Réseau d'expertise sur les changements climatiques en Occitanie (RECO), **la température moyenne régionale pourrait augmenter de 3,8 °C d'ici 2100** dans le scénario climatique le plus défavorable. Dès le milieu du siècle, le nombre de journées dépassant 30 °C pourrait être multiplié par trois ou quatre.

Cette évolution modifie profondément les conditions d'habitabilité des logements. Alors que les politiques de rénovation énergétique se sont principalement concentrées sur les besoins de chauffage, **la question du confort d'été devient désormais un enjeu majeur de santé publique.**

Une étude d'Hello Watt classe d'ailleurs **six départements occitans parmi les dix plus exposés en France au phénomène de "bouilloires thermiques"** : le Gard, le Lot, le Tarn-et-Garonne, le Gers, le Tarn et l'Hérault.

**Les fortes chaleurs accentuent également le risque incendie.** Les départements méditerranéens, en particulier le Gard, l'Hérault, l'Aude et les Pyrénées-Orientales, pourraient connaître une augmentation très importante des surfaces brûlées d'ici la fin du siècle, avec des conséquences directes sur l'urbanisation et la sécurité des habitants.

## Le retrait-gonflement des argiles : un risque majeur pour le patrimoine bâti

L'Occitanie est également fortement concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles (RGA), aggravé par l'intensification des sécheresses.

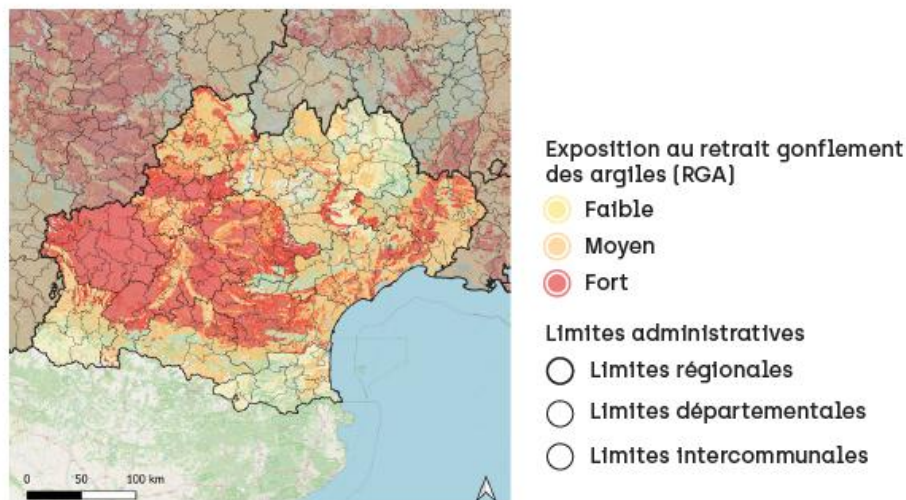
Aujourd'hui, **63 % du territoire régional est exposé à ce risque** et la région représente déjà 27 % du coût national des dommages liés au RGA.

Cette vulnérabilité devrait encore s'accroître sous l'effet combiné de :

- L'augmentation des épisodes de sécheresse ;
- La croissance démographique et l'urbanisation ;
- L'extension du parc de maisons individuelles, particulièrement exposé.

Les départements du Gard, de l'Aude, du Tarn, du Tarn-et-Garonne, de la Haute-Garonne et du Gers sont les plus concernés.

Carte de la région Occitanie représentant l'exposition  
au retrait gonflement des argiles (RGA)



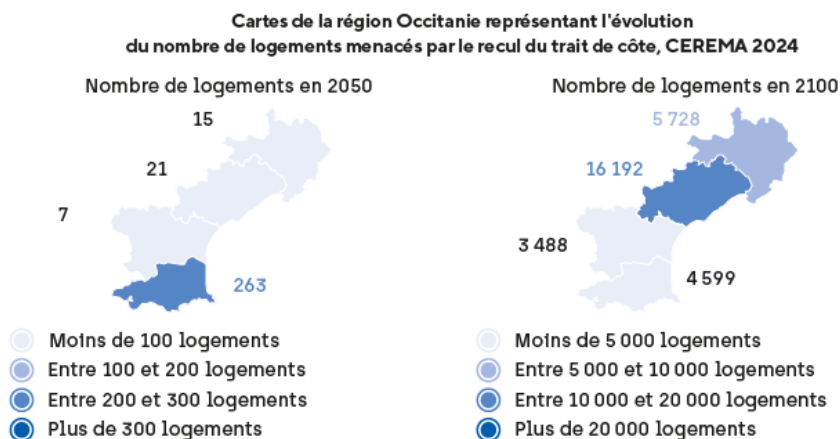
Sources : Retrait gonflement des argiles : BRGM (2026). Fond de carte : Open Street Map et ADMIN EXPRESS (IGN). Réalisation : Auxilia Conseil.

## Inondation et recul du trait de côte : des risques croissants sur le littoral

Le littoral méditerranéen est confronté à une intensification des épisodes pluvieux extrêmes. Depuis les années 1960, **les pluies maximales annuelles ont augmenté d'environ 20 % et cette tendance devrait se poursuivre au cours des prochaines décennies.**

Ces évolutions renforcent le risque d'inondation dans les secteurs urbanisés et accentuent les enjeux liés à l'aménagement des territoires.

**Le recul du trait de côte constitue également une menace croissante.** Selon le Cerema, 306 logements pourraient être directement concernés dès 2050. Dans le scénario le plus défavorable, plus de 30 000 logements seraient exposés d'ici la fin du siècle, principalement dans l'Hérault et le Gard.



## Les territoires les plus attractifs sont aussi les plus vulnérables

L'un des principaux enjeux pour les politiques de l'habitat tient au fait que **les territoires les plus exposés aux risques climatiques figurent également parmi les plus attractifs de la région.**

Le Gard, l'Hérault et l'Aude cumulent l'ensemble des principaux aléas identifiés tout en accueillant une forte croissance démographique. À eux seuls, ils concentrent environ 41 % du parc social régional. D'autres départements, comme la Haute-Garonne, le Tarn, le Tarn-et-Garonne ou le Gers, sont également concernés par plusieurs risques majeurs tout en poursuivant leur développement résidentiel.

Cette superposition entre attractivité résidentielle et vulnérabilité climatique constitue un défi majeur pour les politiques de l'habitat. **Elle implique non seulement de poursuivre la production de logements dans les territoires en croissance, mais aussi d'intégrer plus systématiquement les enjeux d'adaptation climatique** dans la conception, la rénovation et la localisation du parc résidentiel. Le changement climatique devient ainsi un déterminant majeur des politiques de l'habitat en Occitanie.

## Conclusion

---

Les différentes analyses mettent en évidence que l'Occitanie cumule plusieurs caractéristiques qui singularisent les enjeux de l'habitat à l'échelle nationale.

Région parmi les plus attractives de France, elle connaît une croissance démographique soutenue qui alimente durablement les besoins en logements. Cette attractivité se conjugue avec un marché immobilier fortement tendu dans les secteurs les plus dynamiques, un parc social historiquement sous-dimensionné et une demande de logement social marquée par une précarité importante des ménages.

Parallèlement, les évolutions démographiques et sociales transforment profondément les besoins en logement. Le vieillissement de la population, l'évolution des structures familiales, le développement des emplois saisonniers et les difficultés croissantes d'accès au parc privé appellent une diversification des réponses en matière d'habitat. Dans le même temps, la fragilisation économique des ménages se traduit par une progression des impayés de loyers et des difficultés accrues de maintien dans le logement.

L'Occitanie doit également répondre à la pression croissante exercée sur le logement des jeunes, dans un contexte d'attractivité universitaire et de développement de l'apprentissage.

Ces tensions sont accentuées par le recul ou l'essoufflement de certains dispositifs publics, faute de financements pérennes, qu'il s'agisse du recours à l'hébergement hôtelier ou du développement de l'intermédiation locative. Les besoins progressent ainsi plus rapidement que les capacités d'intervention.

Enfin, les effets du changement climatique constituent désormais un enjeu structurant des politiques de l'habitat en Occitanie. Les risques d'inondation, de submersion marine, de retrait-gonflement des argiles, de sécheresse ou encore les épisodes de fortes chaleurs interrogent les conditions de production des logements, l'adaptation du parc existant, la localisation des nouvelles opérations ainsi que la résilience des territoires.

Dans ce contexte, les politiques de l'habitat en Occitanie doivent répondre à plusieurs défis simultanés : produire davantage de logements accessibles, notamment sociaux et très sociaux, développer des réponses adaptées aux parcours résidentiels des jeunes, adapter le parc aux évolutions démographiques (vieillissement) et climatiques, mieux mobiliser le parc existant, renforcer les politiques foncières et développer des réponses différenciées selon les réalités des territoires.

L'Occitanie n'est ainsi pas confrontée à un enjeu unique de production de logements, mais à la combinaison de défis démographiques, sociaux, territoriaux et climatiques qui appellent une politique de l'habitat durable, territorialisée et suffisamment ambitieuse pour accompagner l'attractivité régionale sans accentuer les inégalités d'accès au logement.



## **CONTACTS**

**Sabine VENIEL-LE-NAVANNEC**

Directrice - [s.veniel-le-navennec@union-habitat.org](mailto:s.veniel-le-navennec@union-habitat.org)

**Simon ALBALAT**

Directeur adjoint - [s.albalat@union-habitat.org](mailto:s.albalat@union-habitat.org)