

DOCUMENT de POSITION



Assises régionales du logement

Crise du logement social : les positions et propositions de HSO

**« 188 000 demandeurs d'un logement social en Occitanie :
un sursaut est nécessaire pour éviter une crise sociale majeure »**

*Alors que se tiennent le 8 décembre 2023 à Labège les **Assises régionales du logement** organisées par la Préfecture de la région Occitanie, Habitat Social en Occitanie (HSO) entend faire valoir ses positions et propositions. Avec un enjeu clairement établi : répondre aux besoins croissants d'habitat social sur le territoire en donnant aux organismes les moyens de construire et rénover les logements qui font aujourd'hui défaut.*



**Michel Calvo et Jean-Michel Fabre,
Président de HSO, Vice-président de HSO,**

« Dans le contexte de crise sans précédent du logement dans son ensemble, le logement social n'est plus aujourd'hui en situation de jouer son traditionnel rôle d'amortisseur, faute de financements et de politiques publiques adaptées.

La demande en Occitanie ne cesse de progresser de jour en jour, jusqu'à atteindre le chiffre record de 188 000 demandeurs d'un logement social à fin novembre 2023 (+ 8.5 % en douze mois, + 61 % en 10 ans). En regard, l'offre chute fortement : les attributions reculent de plus d'un quart et la production de logements locatifs sociaux neufs n'atteindra pas ses objectifs d'ici fin 2023. Seule une inversion des courbes pourra éviter la crise sociale majeure qui se profile en France comme en Occitanie, connaissant l'une et l'autre une progression démographique continue (400 000 habitants supplémentaires dans notre région depuis une décennie). Cela réclame des mesures d'urgence, massives et ambitieuses.

La relance de la production et l'impératif de rénovation énergétique du parc de logements sociaux supposent un réel engagement financier de l'Etat, à rebours d'une politique d'économies et de ponctions sur les organismes du logement social. Ces derniers demeurent fortement entravés dans leur capacité à investir par la persistance de la RLS, réduction des

DOCUMENT de POSITION



loyers de solidarité, dont l'instauration en 2017 aura apporté 6 milliards d'euros à l'Etat sans que pour autant ne soit délivrées les réponses attendues aux besoins croissants de logement.

Dans le même temps, les plus modestes, les plus jeunes, les plus fragiles mais aussi les actifs dits « de première ligne » comme les classes dites « moyennes » ont vu l'horizon de l'accès au logement s'éloigner toujours plus, jusqu'à devenir une inaccessible étoile...

Un sursaut est nécessaire. Nos organismes, confrontés à une pléthore de crises simultanées (financière, foncière, énergétique) et d'explosions des coûts (de la construction, de la dette d'emprunt avec la hausse du taux du livret A, de la taxe foncière...), doivent retrouver des moyens pour remplir leur mission d'intérêt général : loger toutes celles et ceux qui en ont besoin.

Nos organismes doivent retrouver des moyens pour remplir leur mission d'intérêt général : l'accès au logement social en Occitanie ne saurait devenir une « inaccessible étoile ».

Mais l'effort ne saurait être que financier : il faut aussi une vision et une action volontariste, tant du gouvernement que des élus locaux, afin de libérer le foncier pour pouvoir construire les logements qui manquent aujourd'hui et continueront à manquer demain si rien n'est fait...

Les timides annonces gouvernementales lors du dernier Congrès des Hlm, de même que les mesures fragmentaires issues des débats actuels sur le projet de loi de finances 2024 ne suffiront pas à redresser la barre. Certes, le déblocage à l'échelle nationale de 400 millions d'euros par an en faveur de la réhabilitation énergétique du parc social est louable. Mais cela demeure très insuffisant pour tenir le rythme nécessaire à la décarbonation de notre secteur. Et surtout, cela ne créera aucunement une nouvelle offre.

Enfin, nous attendons que soit dissipé le grand flou autour des « contrats territoriaux », de même que sur la future loi de décentralisation annoncée pour le printemps prochain. Nous serons vigilants à ce que les transferts de compétences soient bien assortis de transferts de moyens et tout autant à ce que l'ensemble des territoires, y compris les zones rurales, soient réellement en mesure d'intégrer une nouvelle phase de décentralisation.

Les propositions formulées par HSO au nom des 62 organismes qui logent plus de 11 % des habitants d'Occitanie dans le parc social ont une raison d'être : répondre aux besoins de logements de tous, ici, maintenant et demain, pour maintenir durablement la cohésion sociale et économique de notre territoire.

⇒ *Plateforme de propositions en page 5 de ce dossier*

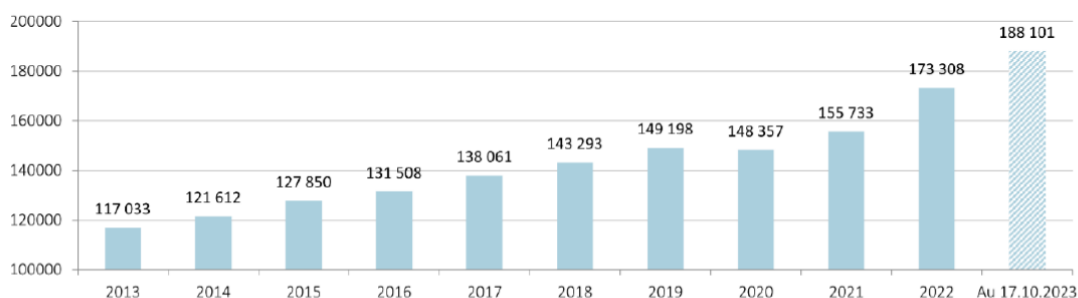
DOCUMENT de POSITION



Logement social en Occitanie : l'état des lieux à fin 2023

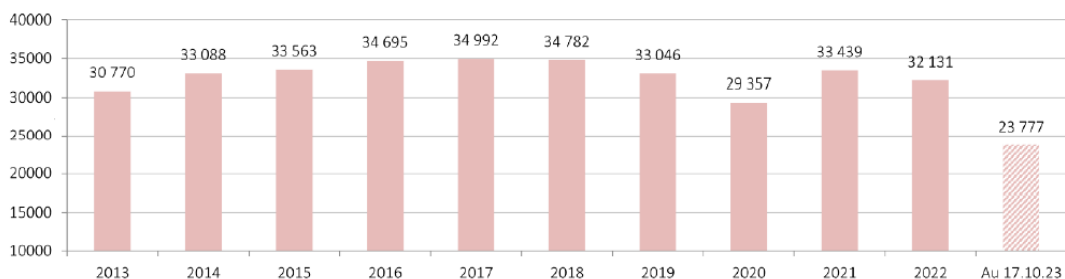
L'écart se creuse toujours plus entre l'offre et la demande

Évolution de la demande locative sociale en Occitanie 2013-2023 (source : HSO, octobre 2023)



Alors que la demande a augmenté de plus de 8,5 % entre 2022 et septembre 2023, les attributions ont chuté de près de 26 % sur la période. La situation résulte d'un double phénomène : une baisse de la production notamment liée à l'impact de la RLS (réduction du loyer de solidarité) associée à un effondrement du taux de rotation (8 %). Une pénurie d'offre de logement disponible qui met en concurrence les publics et menace les enjeux d'équilibre des territoires.

Évolution des attributions en Occitanie 2013-2023 (source : HSO, septembre 2023)



A début décembre, l'objectif de **production de logements locatifs sociaux** n'est atteint qu'à **71,5 %, avec 8 758 unités contre 12 242 programmées**. Malgré un possible effet de rattrapage en toute fin d'année, il apparaît fort peu probable que l'objectif global soit atteint, confirmant ainsi la situation de blocage général de la construction de logements sociaux en Occitanie.

DOCUMENT de POSITION



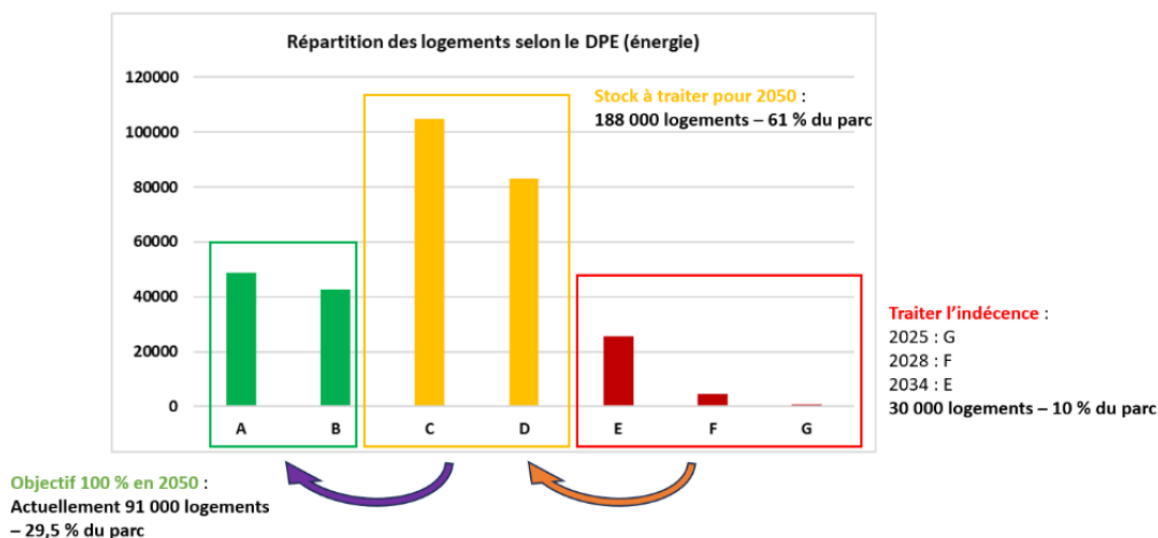
Réhabilitation des logements : une nécessaire accélération sur la performance énergétique

Ces 10 dernières années, un rythme moyen de **3 700 logements rénovés par an** est observé en Occitanie, avec une fourchette de 3 000 à plus de 4 500 logements, en fonction de la conjoncture et des aides attribuées au secteur. On constate ainsi un ralentissement de la dynamique à partir de 2017, en lien avec le désengagement de l'Etat et la baisse des ressources des organismes (instauration de la RLS).

Aujourd'hui près de **30 % du parc est classé A ou B**, d'ores et déjà en conformité aux objectifs de décarbonation de 2050 (standard BBC, bâtiment basse consommation), qui exigent la réhabilitation de l'ensemble des logements sociaux en Occitanie. Au cours des 10 prochaines années, ce sont **30 000 logements classés E, F et G** qui devront être traités dans notre région pour l'atteinte d'une étiquette D a minima.

Le rythme actuel de rénovation pourrait satisfaire aux exigences de cette première étape de traitement de « l'urgence » énergétique, mais n'atteindrait la norme BBC qu'en 2087 pour le **stock total de 188 000 logements** devant être rénovés en Occitanie...

Pour tenir le calendrier 2050, il sera nécessaire d'accélérer la dynamique à hauteur de **10 000 logements par an**, à compter de 2034. Le besoin financier total sur cette période 2034-2050 est estimé à **6 milliards d'euros**, soit environ 380 M€ par an à l'échelle de l'Occitanie.



DOCUMENT de POSITION



Les propositions de HSO, Habitat Social en Occitanie

Pour débloquent les freins à la construction des logements qui manquent en Occitanie

- **Abrogation de la RLS ⁽¹⁾ et retour à une TVA à 5,5%** pour tous types de travaux, afin de permettre aux organismes de logement social (OLS) de retrouver une capacité de financement.
- **Bonifier les montants moyens de subvention du FNAP** (Fonds national d'aide à la pierre ⁽²⁾) tant que les 110 000 agréments ne sont pas atteints au niveau national.
- **Créer un fonds régional destiné à financer des projets locaux** de construction de logement sociaux, via une régionalisation d'une partie du dispositif de financement d'Action Logement (PEEC, *Participation des employeurs à l'effort de construction*).
- **Allonger la durée des portages fonciers par l'Établissement Public Foncier** afin de garantir la sortie des opérations immobilières.

Pour accélérer dans la massification de la rénovation énergétique du parc de logements sociaux

- **Ouvrir une partie du dispositif MaPrimeRenov'** au logement social.
- **Expliciter rapidement au mouvement Hlm les modalités et les conditions d'accès** aux 1,3 milliard d'euros dédiés à la réhabilitation sur 3 ans (annonce gouvernementale d'octobre).
- **Inclure les bâtiments classés en étiquette E dans le dispositif « Seconde Vie »** de l'Etat qui permet des réhabilitations lourdes.
- **Maintenir une diversité de soutiens financiers** pour les organismes, en particulier les fonds européens via les Régions.

Pour soutenir les ménages modestes et les plus fragiles

- **Revaloriser les APL** en tenant compte de l'inflation.
- **Élargir les possibilités de recours au Fonds de solidarité pour le logement ⁽³⁾**, pour couvrir la hausse des charges imputées aux locataires.
- **Garantir, pour l'accompagnement des ménages les plus fragiles, le fléchage de 50 % des aides du FNAVDL** (*Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement*) en direction des bailleurs sociaux, compte tenu de l'augmentation de leur participation à partir de 2024.
- **Augmenter les plafonds de ressources de l'accession sociale** à la propriété.

(1) RLS : la Réduction des Loyers de Solidarité fait supporter aux bailleurs sociaux la baisse des APL décidée par le gouvernement en 2017.

(2) FNAP : Instance cogérée par l'Etat, les collectivités locales et le mouvement Hlm, le FNAP établit le montant des « aides à la pierre », notamment pour la construction de logements neufs, par territoire et par catégorie de logements.

(3) FSL : les Fonds de solidarité pour le logement, de niveau départemental, apportent une aide financière au demandeur qui rencontre des difficultés à payer les frais liés à son logement, sous forme de prêt ou de subvention.

DOCUMENT de POSITION



A propos de HSO

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 62 organismes dans les 13 départements de la région Occitanie.

HSO 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'accession 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 312 900 logements sociaux et plus de 688 000 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.



Contacts :

Michel Calvo, président - Jean-Michel Fabre, vice-président

Sabine Véniel-Le Navenec, directrice

occitanie@union-habitat.org