



Rencontre avec Députés et Sénateurs de Haute-Garonne

03 février 2023

2023 : les enjeux du logement social en Occitanie

Surmonter les crises, lever les freins



2023 : les enjeux du logement social en Occitanie

Surmonter les crises, lever les freins

1 Comment répondre aux besoins de logement des habitants en Occitanie ?

2 Quels moyens pour réhabiliter le parc Hlm face à l'urgence climatique ?

3 Quelles politiques pour le logement en Occitanie ?

La demande de logement locatif social en Occitanie

172 000

Demandeurs (2022)

+ 5 %

par an en moyenne

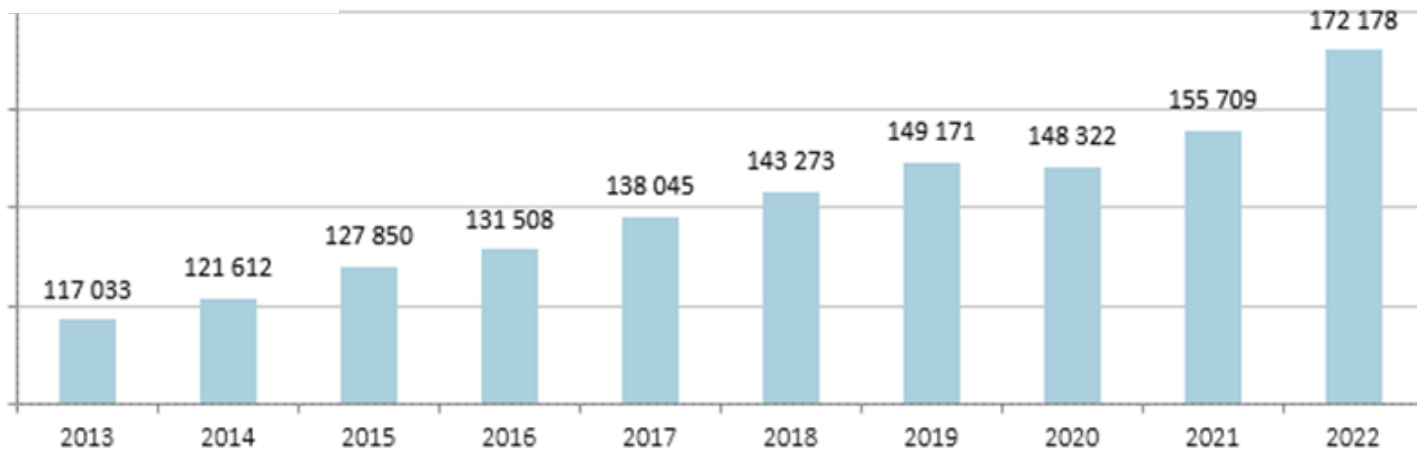
33 000

Bénéficiaires d'une
attribution de logement
(2021)

10 375

Nouveaux logements
financés
(2022)

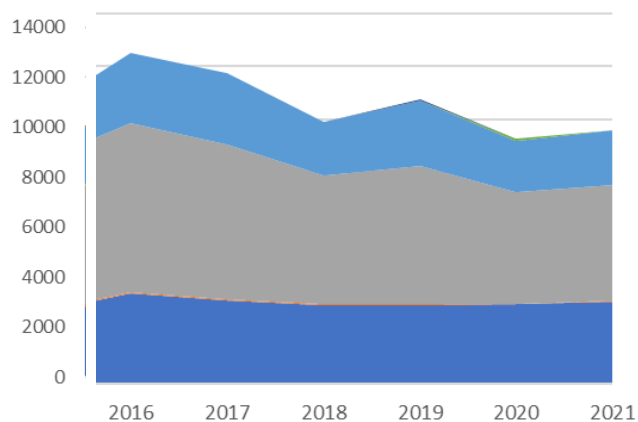
La demande de logement social : hausse constante en Occitanie



+ 47 %
sur 10 ans

+ 11 %
en 2022

**Production
neuve :
à la baisse**



- 25 %
sur 5 ans
(2016-2021)



**Dynamique démographique :
+ 400 000 habitants
en 10 ans en Occitanie**

La demande de logement locatif social en Haute-Garonne

51 000

Demandeurs (2022)

+ 7 %

par an en moyenne

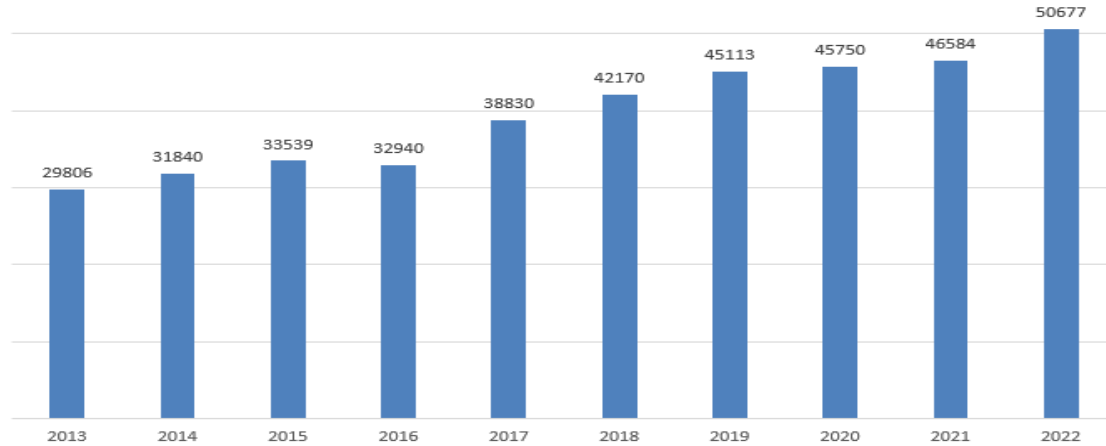
11 000

Bénéficiaires d'une
attribution de logement
(2021)

4 054

Nouveaux logements
financés
(2022)

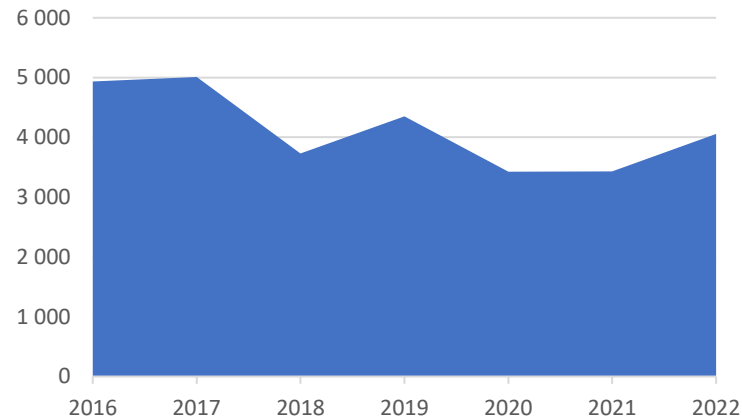
La demande de logement social : hausse constante en Haute-Garonne



+ 70 %
sur 10 ans

+ 9 %
en 2022

Production neuve : à la baisse



- 20 %
sur 6 ans
(2017-2022)

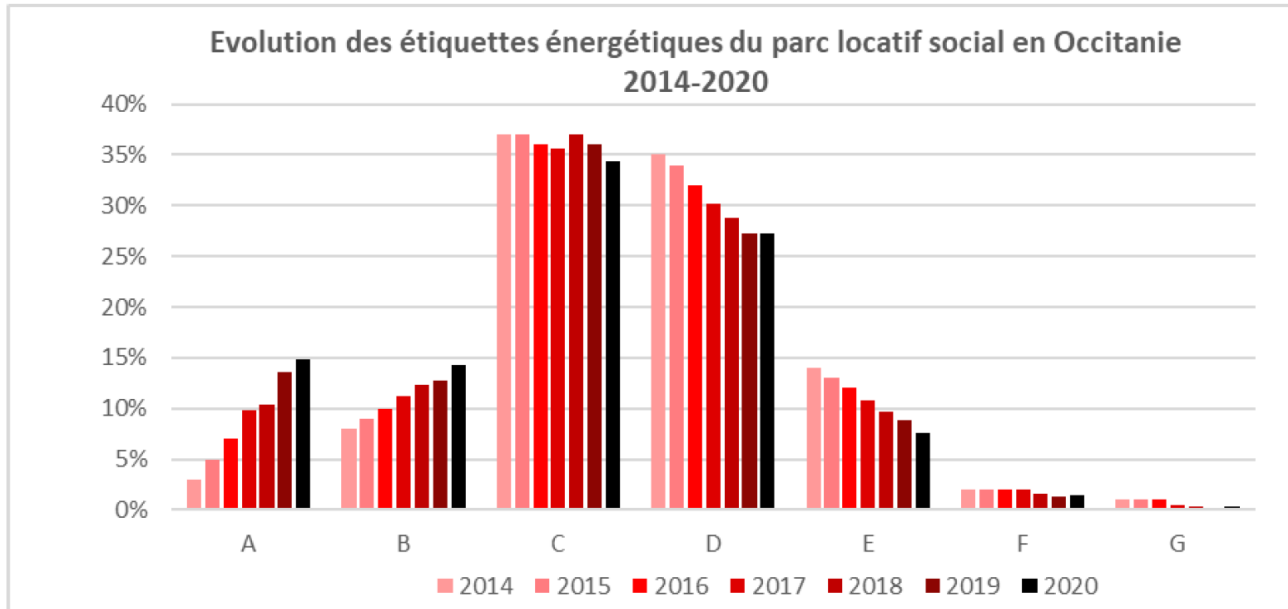


Dynamique démographique :
+ 100 000 habitants
en 10 ans en Haute-Garonne

Financement du logement social : des ressources toujours plus contraintes



Réhabilitation énergétique : un parc en amélioration



**5 fois plus
d'étiquettes A**
2014-2020 : 3 % => 15 %

**3 logements sur 10
classés A ou B
contre 1 sur 10 en 2014**

**Les logements classés C ou D reculent
mais demeurent majoritaires
(61 % vs 72 % en 2014)**

Les propositions de HSO pour le logement social en Occitanie

Pour construire et rénover le parc

- Revalorisation des APL
- Rétablissement de l'APL accession à la propriété.
- Suppression de la RLS
- Retour à une TVA à 5.5%
- Un plan de rénovation énergétique de l'Etat renforcé
- Le soutien de l'Etat dans l'accès à des ressources foncières à prix maîtrisé.

Pour soutenir les ménages fragilisés par la crise énergétique

- Un bouclier tarifaire énergies élargi : électricité des parties communes, ensemble des modes de chauffage
- Revalorisation de 25 % du forfait charges de l'APL
- Un chèque énergie porté à 600€ par an, accessible jusqu'à 2000 euros de revenus mensuels
- Réduction de la TVA à 5,5% sur le gaz et l'électricité

Une alerte sur l'impact du livret A



Monsieur le Préfet,
co-président du CRHH
Madame la Vice-Présidente de la
Région, co-présidente du CRHH
Madame la Sénatrice
Monsieur le Sénateur
Madame la Députée
Monsieur le Député

N/Réf : MC/JMF/SVLNAL 0115
Objet : Conséquence de l'évolution du taux du livret A

Toulouse et Montpellier, le 26 janvier 2023

Madame, Monsieur,

Nous souhaitons, par la présente, attirer votre attention sur le contexte auquel les organismes du logement social sont confrontés.

Les éléments du contexte à connaître sont les suivants :

Le taux du livret A a évolué passant de 0.50% à 1% en février 2022, puis à 2% en août 2022. L'application de la formule (Éster et inflation) le fixe à 3% compte tenu de la hausse de ces deux ingrédients.

Les organismes Hlm fondent l'essentiel du financement de leurs investissements sur des prêts proposés par la Caisse des dépôts, prêts indexés très majoritairement sur le taux du Livret A. Les prêts d'Action Logement, consentis au secteur Hlm, sont également indexés sur ce taux. Cette hausse du taux du livret A, très préjudiciable aux résultats d'exploitation du secteur, vient s'ajouter à une augmentation du prix des biens et services achetés qui dépasse celle des loyers.

De plus, la Réduction Loyer de Solidarité (RLS), décidée depuis la loi de finances 2018, impacte déjà lourdement les bailleurs sociaux, en ponctionnant le chiffre d'affaires des organismes de 5% à 10% selon les situations, pour compenser la baisse des APL.

L'impact du contexte national sur la situation des organismes du logement social d'Occitanie

Un encours de prêts impacté réduisant la capacité d'investissement en région Occitanie. Le montant de l'encours des prêts en Occitanie s'élève à plus de 10 milliards d'euros de dette soumis aux variations du taux du livret A. **Avec un taux du livret A à 3%, la masse d'intérêts supplémentaires en année pleine à la charge du secteur du logement social d'Occitanie va s'élever à 300 M€ représentant l'équivalent des fonds propres que doivent investir les organismes pour construire 10 000 logements.**

SITE DE TOULOUSE
Siège social :
104, avenue Jean Rieu
31500 Toulouse
Tél. 05 61 36 07 60
occitanie@union-habitat.org
www.habitat-occitanie.org
SIRET 842 192 284 0008

SITE DE MONTPELLIER
261, rue Simone Signoret
CS 20010
34017 Montpellier cedex 3
Tél. 04 99 51 25 30
occitanie@union-habitat.org
www.union-convergence.org

Le Pacte de Confiance : Nos enjeux

Un document en cours de préparation entre l'Etat et le Mouvement Hlm

Répondre aux ménages en attente d'un logement social

- Suspension de la RLS
- Retour des organismes HLM dans le financement du FNAP
- Retour de la TVA à 5,5% sur tous les segments dans le neuf

Mesures complémentaires

- Pérennisation du fonds friches
- Hausse des montants moyens de subvention
- Suivre les préconisations de la commission « Rebsamen » en matière de simplification
- Encourager la maîtrise publique du foncier et un accès privilégié des organismes HLM au foncier public

Accélérer le rythme des rénovations

Priorité calendaire sur les G avant 2025 et les F avant 2028

(rappeler que les investissements du secteur HLM permettront de structurer la filière et de pouvoir ainsi traiter également les logements du parc privé)

- « ma prime renove HLM » 400 millions par an
- Développement d'un dispositif spécifique « seconde vie »
- Harmoniser la TVA à 5,5% sur les travaux

Le Pacte de Confiance : Nos enjeux

Un document en cours de préparation entre l'Etat et le Mouvement Hlm

Prolonger les dispositifs d'accompagnement vers et dans le logement (logement d'abord)

- 25 millions par an (co-financement CGLLS et Action Logement)

Soutenir l'accession sociale à la propriété : objectif de 15000 accessions par an

- Relèvement des plafonds de prix et de revenus et mise en cohérence des zonages
- Pérennisation du PTZ après 2023

Soutenir les ménages modestes face à l'inflation

- Revalorisation du forfait charges
- Extension et maintien des boucliers tarifaires



Union régionale Hlm