REVUE DE PRESSE

Habitat social en Occitanie
Union régionale Hlm

Vœux 2023

SOMMAIRE

Ladépêche.fr	Le logement social en Occitanie passe en mode « fusion de combat » *Paru le 26 janvier 2023*
Lejournaltoulousain.fr	Des solutions pour développer les logements sociaux en Occitanie *Paru le 26 janvier 2023*
La Lettre M Newsletter	Leader : Habitat Social en Occitanie *Paru le 26 janvier 2023*
Lopinion.com	Occitanie : les logements sociaux au cœur d'un nouveau projet de développement *Paru le 27 janvier 2023*
Ladépêche.fr	Cahors. Marie Piqué : « La Région aux côtés des bailleurs et des acteurs du logement social » *Paru le 31 janvier 2023*
La Dépêche du Midi	Toulouse : 50 000 demandes de HLM en attente en Haute-Garonne *Paru le 2 février 2023*
Ladépêche.fr	Toulouse : 50 000 demandes de HLM en attente en Haute-Garonne *Paru le 2 février 2023*
Touléco	Les USH d'Occitanie fusionnent et passent en mode combat *Paru le 2 février 2023*
La Gazette du Midi	HSO porte la voix du mouvement HLM *Paru le 6 février 2023*
La Tribune	Crise du logement social : comment les organismes s'apprêtent au « combat » *Paru le 7 février 2023*

Gazette-du-midi.fr	HSO porte la voix du mouvement HLM *Paru le 9 février 2023*
Midilibre.fr	Logement social : constructions en berne, demandes qui explosent…les chiffres d'une crise profonde en Occitanie *Paru le 13 février 2023*
Midi Libre	Les offices HLM ne savent plus comment faire face à la demande *Paru le 13 février 2023*
La Lettre M Hebdo	Les bailleurs régionaux à l'offensive *Paru le 14 février 2023*

…. en parallèle de l'évènement

France Bleu Occitanie	Il y a 50 000 demandeurs de logement en Haute-Garonne, le plus haut niveau jamais enregistré *Paru le 1er février 2023*
France Daily News	Il y a 50 000 demandeurs de logement en Haute-Garonne, le plus haut niveau jamais enregistré *Paru le 1er février 2023*
Orange.fr	Il y a 50 000 demandeurs de logement en Haute-Garonne, le plus haut niveau jamais enregistré *Paru le 1er février 2023*
Lopinion.fr	Occitanie : le mal-logement a progressé en 2022 selon la fondation Abbé-Pierre *Paru le 1er février 2023*

LADEPECHE.fr

Paru le 26 janvier 2023

Le logement social en Occitanie passe en mode "fusion de combat"

Jean-Michel Fabre est le vice-président de la nouvelle entité HSO du logement social régional. / DDM - LAURENT DARD

Publié le 26/01/2023 à 07:01

Écouter cet article Powered by ETX Studio 00:00/01:17

l'essentiel

Les bailleurs sociaux des deux ex-régions Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon ont fusionné en une nouvelle entité, HSO. Les 62 organismes sociaux adhérents constituent le premier logeur de la région en accueillant près de 700 000 habitants.

Les 62 organismes bailleurs sociaux (constructeurs et gestionnaires de HLM) regroupant 306 000 logements accueillant près de 700 000 habitants en région Occitanie ont fusionné au 1er janvier 2023 sous le nom d'HSO (Habitat Social en Occitanie).

170 000 demandeurs de logement social en Occitanie

« Une fusion de combat », commente Jean-Michel Fabre, vice-président d'HSO, présidé par le Montpelliérain Michel Calvo, « les indicateurs sont dans le rouge avec la montée du taux d'intérêt du livret A à 3 %, qui impacte notre endettement et nos capacités de production, alors qu'on compte 170 000 demandeurs insatisfaits de logement social dans la région, dont 50 000 pour la seule Haute-Garonne». Le responsable évoque une baisse de 25 % de la production de HLM ces cinq dernières années alors que la population de la région s'accroît de 40 000 personnes par an dans un contexte de dynamique économique et démographique.

HSO entend relancer la production de logement social, intensifier la réhabilitation thermique des logements existants, déjà bien entamée par les organismes sociaux, et la politique d'acquisition transformation qui consiste à transformer des bureaux ou de vieux logements en logements sociaux modernes.

Philippe Emery
suivre ce journaliste

https://www.ladepeche.fr/2023/01/26/le-logement-social-en-occitanie-passe-en-mode-fusion-de-combat-10951187.php

LE JOURNAL Jt TOULOUSAIN

Paru le 26 janvier 2023

Des solutions pour développer les logements sociaux en Occitanie

Bryan Faham | 26 janvier 2023 - 16:51

Habitat social en Occitanie, qui représente une soixantaine d'organismes HLM, émet une série de propositions pour développer le parc de logements sociaux dans la région.

L'union régionale des organismes HLM en Occitanie émet une série de propositions pour développer le parc de logements sociaux dans la région. Photo d'illustration. © pixabay

L'union régionale Habitat social en Occitanie (HSO) s'active pour porter la voix des acteurs du secteur HLM. Elle représente aujourd'hui 62 organismes qui comptent pour plus de 300 000 logements dans la région. **L'entité apporte une série de propositions auprès des pouvoirs publics** pour redonner aux organismes la capacité de remplir leur mission.

Il faut pouvoir **répondre aux besoins croissants sur le territoire régional**. « L'Occitanie compte aujourd'hui plus de 170 000 demandeurs d'un logement social, un chiffre qui progresse d'environ 5% chaque année », selon Habitat social en Occitanie.

L'entité entend aider ses membres « pour **penser les logements de demain** et massifier la rénovation énergétique afin de faire face à la transition climatique ». Sans oublier de « soutenir les ménages modestes par une revalorisation des APL et aider les locataires les plus fragiles dans le contexte de crise énergétique ».

Comment développer le parc de logements sociaux en Occitanie ?

Pour répondre à ces enjeux et **lever les freins auxquels les organismes sont confrontés**, HSO porte une plateforme de propositions que voici.

– La **revalorisation des APL** et le rétablissement de l'APL accession à la propriété ;
– La **suppression de la RLS** (réduction du loyer de solidarité) qui ampute depuis 2018 les capacités d'investissement des bailleurs sociaux dans la production de logements locatifs sociaux neuf et la réhabilitation du parc Hlm ;
– Le **retour à une TVA à 5.5% sur la construction** et la rénovation de logements sociaux ;
– Un **plan de rénovation énergétique de l'État** renforcé pour atteindre 120 000 logements sociaux par an, au moyen de subventions dédiées à hauteur de 500 millions d'euros ;
– Le **soutien de l'État dans l'accès à des ressources foncières** à prix maîtrisé ;
– Un **bouclier tarifaire énergies élargi pour couvrir l'électricité des parties communes** et l'ensemble des modes de chauffage (GPL, cogénération avec appoint gaz) ;
– Une **revalorisation de 25% du forfait charges de l'APL,** pour compenser l'augmentation des coûts du gaz et de l'électricité ;
– Un **chèque énergie accessible jusqu'à 2 000 euros de revenus mensuels** par personne, avec un montant porté à 600 euros par an, et pouvant être utilisé pour régler les charges d'énergies auprès des bailleurs sociaux ;
– Une r**éduction de la TVA à 5,5% sur le gaz et l'électricité** en tant que biens de première nécessité.

https://www.lejournaltoulousain.fr/occitanie/actualites-occitanie/des-solutions-pour-developper-les-logements-sociaux-en-occitanie-193223/

la lettre M
L'INFO ÉCO EN OCCITANIE

Paru le 26 janvier 2023

Michel Calvo

Habitat Social en Occitanie

26/01/2023

Lancée en 2022, la fusion des associations Occitanie Méditerranée Habitat et USH Occitanie M&P est officielle depuis le 1er janvier 2023 avec la création d'Habitat Social en Occitanie (HSO), présidé par l'ancien président d'Occitanie Méditerranée Habitat Michel Calvo. L'ancien président de l'USH Occitanie M&P Jean-Michel Fabre est quant à lui vice-président. HSO fédère désormais 62 adhérents (21 offices publics de l'habitat, 19 entreprises sociales de l'habitat, 16 coopératives HLM, 4 sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, une société anonyme de coordination et une Sem) qui emploient 4 000 personnes, gèrent un parc de 306 000 logements sociaux hébergeant 688 000 habitants, soit 12 % de la population régionale. Ce nouvel ensemble investit 2 Md€ par an pour la construction et la rénovation du parc locatif social, avec 10 000 nouveaux logements et 5 000 réhabilitations réalisés chaque année.

http://www.lalettrem.fr/la-lettre-m/michel-calvo-1

L'Opinion
INDEPENDANTE

Paru le 27 janvier 2023

Occitanie : les logements sociaux au cœur d'un nouveau projet de développement

Par Camélia BALISTROU - Publié le 27/01/2023 à 14h16

À ce jour, la région Occitanie compte 306.000 logements sociaux. © PIXEL to the PEOPLE/Shutterstock

Habitat Social en Occitanie mise sur un nouveau projet en faveur des HLM dans une optique de "cohésion sociale et d'innovation".

Construction de logements sociaux, rénovation thermique, APL… Autant de thématiques que la région Occitanie veut approfondir en 2023. Pour aller en ce sens, la Région travaille de pair avec **Habitat Social Occitanie** (HSO), une entité issue de la fusion, en 2022, entre l'association l'Union Sociale de l'Habitat (USH) de l'ex-Midi-Pyrénées et du Languedoc-Roussillon.

L'entité représente aujourd'hui 62 organismes comptabilisant pour plus de **300.000 logements sociaux** en Occitanie. Désormais, HSO envisage de "porter la voix du mouvement HLM", qui est, selon lui, un facteur de cohésion sociale.

>> À LIRE AUSSI : Un bailleur social obtient le label Cap'Autonomie, une première en Occitanie

Développer l'offre des logements sociaux

Massifier l'offre du parc social. Tel est l'objectif principal d'Habitat Social Occitanie. Pour cela, l'organisme porte quatre grands volets de propositions. Ces dernières suggèrent par exemple **d'intensifier la construction de logements sociaux** en raison d'un nombre croissant de demandeurs. Effectivement, l'Occitanie recense à ce jour plus de 170.000 demandeurs d'un logement social. Selon la Région, ce chiffre progresse chaque année de "5 %".

Autre volet de développement, la **rénovation thermique**. Dans un contexte de transition écologique, les organismes de la région s'engagent aujourd'hui sur un objectif de "5.000 réhabilitations par an en Occitanie", précise HSO. Pour cela, des moyens renforcés seront déployés "pour passer à une échelle supérieure", ambitionne l'Occitanie. En parallèle, HSO propose un plan de rénovation énergétique de l'État renforcé pour atteindre 120.000 logements sociaux rénovés par an, au moyen de subventions dédiées à hauteur de 500 millions d'euros.

Par ailleurs, un chèque énergie serait accessible pour les personnes ayant un revenu mensuel de 2.000 euros maximum. Ce **chèque énergie** s'élèverait, au maximum, à 600 euros par an et pourra être utilisé pour régler les charges d'énergies auprès des bailleurs sociaux. Enfin, "une réduction de la TVA à 5,5 % sur le gaz et l'électricité en tant que biens de première nécessité", pourrait être proposée par HSO.

>> À LIRE AUSSI : Près de Toulouse : la première résidence alimentée en gaz vert voit le jour

Revalorisation des APL

Habitat Social Occitanie soutient une revalorisation des APL. Selon HSO, "le désengagement de l'État en matière de financement des politiques du logement, estimé à 15 milliards d'euros au cours des six dernières années, ainsi que les ponctions financières effectuées sur les bailleurs sociaux, ne permettent pas au **secteur HLM** de soutenir les locataires à la hauteur des difficultés auxquelles ils sont confrontés".

Ainsi, l'entité propose une hausse de **l'Aide Personnalisé au Logement**, sans pour autant préciser le pourcentage de hausse, mais également le rétablissement de l'APL accession à la propriété ainsi qu'une revalorisation de 25 % du forfait charges de l'APL.

> *Nous sommes convaincus de l'impérieuse nécessité de maintenir le dynamique de construction et de rénovation des logements sociaux de notre région pour faire face à la fois à la demande de logements à prix abordables, à la croissance démographique en Occitanie et aux exigences de la transition écologique", soutiennent Michel Calvo, président de HSO et Jean-Michel Fabre, vice-président de HSO dans un communiqué.*

Un projet ambitieux pour répondre au mieux à une volonté de "cohésion sociale et d'innovation" de la région Occitanie.

>> À LIRE AUSSI : Toulouse et Action Logement, main dans la main pour le logement social

Écrit par Camélia BALISTROU

Journaliste web et print, Camélia est passée par la rédaction de La Provence à Avignon, par le groupe Milan Presse à Toulouse et enfin par le média web Equinox à Barcelone, avant de rejoindre l'équipe toulousaine de L'Opinion Indépendante.
Contact : c.balistrou@lopinion.com

https://lopinion.com/articles/actualite/16573_occitanie-logements-sociaux-developpement

LADEPECHE.fr

Paru le 31 janvier 2023

Cahors. Marie Piqué : "La Région aux côtés des bailleurs et des acteurs du logement social"

Marie Piqué au centre.

Publié le 31/01/2023 à 05:09

Écouter cet article

Powered by ETX Studio

00:00/02:13

La vice-présidente Marie Piqué, déléguée aux solidarités, aux services publics et à la vie associative était présente à la cérémonie des vœux de la nouvelle union régionale du logement social, l'Habitat Social Occitanie. En tant que co-présidente du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, elle a participé à la table organisée pour l'occasion sur le thème du contexte et des enjeux du logement social en Occitanie en 2023.

"L'Occitanie est la 5e région la plus peuplée de France et elle accueille chaque année 51400 habitants supplémentaires. Face à cela, nous pouvons résumer les priorités pour ce vaste territoire régional en 3 grands axes. Nous devons répondre à l'enjeu de la demande et proposer, dans un contexte de nécessaire sobriété foncière et énergétique, plus de logements de qualité en locatif social et à l'accession sociale pour l'ensemble des demandeurs, qu'ils soient à revenus modestes, salariés, apprentis, étudiants sans emplois ou retraités", a déclaré la vice-présidente lors de la table ronde.

Ensuite nous devons développer l'accompagnement des locataires face au défi de la crise énergétique, par une meilleure maitrise de l'énergie au travers de leurs usages. Enfin, face à l'enjeu du changement climatique, nous savons que le logement joue un rôle considérable. Aujourd'hui, il faut mettre les bouchées double en termes de rénovation énergétique et de réhabilitation. C'est un double enjeu, bon pour le climat et bon pour l'emploi. 5000 réhabilitations de logement par an représentent plus de 10 000 emplois induits", a conclu Marie Piqué sur les urgences en Occitanie.

Pour le conseil régional, le secteur du logement devra relever de nombreux défis afin de tendre vers l'objectif commun de transition vers un développement soutenable et résilient, tout en se préoccupant avant tout des ménages aux revenus les plus modestes. Il s'agira d'encourager la production de logements sociaux, en privilégiant la densification et la rénovation du parc existant ainsi que le développement d'une offre de logement accessible en transports collectifs et associée à une offre de services. Il s'agira de prendre en compte les spécificités liées aux dynamiques des territoires en incluant les besoins spécifiques : accession sociale, hébergement des jeunes, des personnes en perte d'autonomie, des saisonniers, etc. La Région sera aux côtés des bailleurs et des acteurs du logement pour participer à l'objectif d'un développement sobre et vertueux, porteur de plus de justice sociale et territoriale, d'égalité réelle, de lutte contre les discriminations et de

solidarité.

La Dépêche du midi

https://www.ladepeche.fr/2023/01/31/marie-pique-la-region-aux-cotes-des-bailleurs-et-des-acteurs-du-logement-social-10962943.php

LA DÉPÊCHE DU MIDI

Paru le 2 février 2023

HAUTE-GARONNE
50 000 demandes de logement HLM en attente P.16
TOULOUSE
LA DÉPÊCHE DU MIDI
COMMINGES
Brice Louge : une marche blanche
P. 15

Toulouse : 50 000 demandes de HLM en attente en Haute-Garonne

On construit des HLM même en centre-ville de Toulouse mais pas assez pour la demande. / DDM - XAVIER DE FENOYL /

Publié le 02/02/2023 à 07:01

Écouter cet article
Powered by ETX Studio
00:00/04:18

l'essentiel

Crise du logement, boom démographique et précarité énergétique se traduisent par une hausse des demandes de logement social insatisfaites en Haute-Garonne. Le rapport de la Fondation Abbé Pierre sur le logement, publié lundi, s'inquiète de l'inégalité des femmes devant le logement.

L'actualité réserve parfois des coïncidences lourdes de sens. Le ministre de la Ville et du Logement, Olivier Klein, devait être ce jeudi 2 février 2023 à Toulouse pour un Conseil National de Refondation (CNR) dédié au logement et aux quartiers populaires, alors que le rapport de la Fondation Abbé Pierre vient de sortir. La Fondation tire la sonnette d'alarme et évoque une « feuille blanche » rendue en termes de logement par le gouvernement, qui ne comptait même aucun ministre du Logement pendant la période électorale. Hélas, la visite de M. Klein a été annulée la veille de sa venue annoncée, le ministre étant retenu par ses obligations au Sénat…

"La crise du logement s'aggrave"

« La crise du logement s'aggrave », résume Jean-Michel Fabre, vice-président d'HSO (Habitat Social en Occitanie). HSO est le premier logeur de la région avec 300 000 HLM accueillant près de 700 000 habitants, dont 93 000 logements sociaux pour la seule Haute-Garonne, abritant quelque 200 000 locataires.

« 50 000 demandes insatisfaites de logements sociaux ont été enregistrées en 2022 dans le département, seuls 11 000 logements sociaux vacants ont été attribués durant l'année écoulée en Haute-Garonne », note Jean-Michel Fabre, « il y a un réel problème d'accès au logement avec le risque de voir de plus en plus de gens à la rue, et la précarité énergétique explose », constate l'élu départemental toulousain, « on a enregistré 15 000 demandes au titre du Fonds Solidarité Logement (FSL) en 2022 en Haute-Garonne pour aider les gens à payer leur loyer et surtout, pour la moitié d'entre eux, leur facture énergétique qui dérape ».

Son de cloche un peu différent du côté de Toulouse Métropole Habitat, le bailleur social leader dans la Ville rose, qui se targue d'une baisse de 37 % de sa consommation en matière de chauffage collectif en dix ans. Pour Bertrand Serp, président de TMH, « nous récoltons les fruits des négociations engagées avec les énergéticiens bien avant la crise ; sur le gaz, le tarif est de 330 % inférieur au prix du marché actuel ».

Les femmes touchées en priorité

Mais le logement, social ou privé, subit les effets de la crise. « Des gens, notamment des séniors peuvent être amenés à baisser, voire couper le chauffage », craint Jean-Michel Fabre, qui cite aussi les conclusions du rapport de la Fondation Abbé Pierre : « Pour la première fois ce rapport souligne l'inégalité des femmes devant le logement : 250 femmes victimes de violence ont été relogées par le Département en 2022, 800 femmes avec enfants de moins de trois ans ont été mises à l'abri en 2022 afin d'éviter la rue, un quart des demandes de HLM proviennent de femmes seules avec enfants, destinataires de 30 % des attributions en Haute-Garonne ».

4 054 logements sociaux neufs ont été lancés dans le département en 2022, dont 2 669 à Toulouse Métropole, 345 dans le Murétain, 332 au Sicoval et 708 ailleurs dans le département. La situation est tendue partout avec 16 000 nouveaux habitants accueillis par an en Haute-Garonne.

Le ministre annule sa visite à Toulouse

Olivier Klein, ministre délégué à la Ville et au Logement, devait être en Haute-Garonne ce jeudi 2 février pour tenir un CNR (Conseil National de la Refondation) dédié au logement et aux enjeux dans les quartiers populaires. L'ambition du gouvernement est, paraît-il, d'être en capacité de proposer un logement pour tous, partout. Lancé le 28 novembre dernier, le CNR se poursuit au travers de réunions publiques décentralisées et de consultations physiques. Le CNR logement qui devait se dérouler à Toulouse est reporté sans plus de précision. Le ministre serait retenu par une « obligation de présence au banc du Sénat », ce jeudi. Cette obligation ne pouvait-elle être prévue et quelle en est la raison ? Mystère. Au Mirail, à la Cité administrative et à Guillaumet, sites toulousains où le ministre devait se rendre, on est donc prié de regarder LCP, la chaîne parlementaire, pour avoir une chance de le voir.

Philippe Emery
suivre ce journaliste

https://www.ladepeche.fr/2023/02/02/toulouse-50-000-demandes-de-hlm-en-attente-en-haute-garonne-10967369.php

TOULÉCO
LE MÉDIA DE L'ÉCONOMIE EN OCCITANIE

Paru le 2 février 2023

Les USH d'Occitanie fusionnent et passent en mode combat

Publié le jeudi 2 février 2023 à 18h22min par Béatrice Girard

Conjoncture dégradée, budgets très impactés par la hausse du taux de livret A et modèle financier mis à mal… Les Unions sociales pour l'habitat fusionnent sous l'entité Habitat social en Occitanie et interpellent l'État.

L'union fait la force. C'est en tout cas ce qu'espèrent les acteurs du logement social en Occitanie. En effet, les Unions sociales pour l'habitat de l'ex-Midi-Pyrénées et de l'ex-Languedoc-Roussillon viennent de fusionner pour devenir Habitat social en Occitanie (HSO). Cette nouvelle entité est présidée par le Montpelliérain Michel Calvo, président d'ACM Habitat et d'Occitanie Méditerranée Habitat ; tandis que la vice-présidence revient au Toulousain Jean-Michel Fabre, également président du GIE Garonne développement.

Lire par ailleurs : *Immobilier. La Banque des Territoires déploie de nouvelles aides pour le logement social*

HSO représente désormais soixante-deux organismes de logement social, soit 306.000 logements et 680.000 personnes logées, dans les treize départements d'Occitanie.
L'objectif de cette fusion ? « C'est une fusion de combat », résume Jean Michel Fabre. « Le logement social est à un virage, notre modèle financier est mis à mal, et nous avions besoin d'une organisation forte pour nous défendre. »

Ne pas lâcher pour les familles précaires

Il faut dire qu'en ce début d'année, les mauvaises nouvelles s'accumulent. « La hausse du taux de livret A, passé à 3 %, est une menace immédiate pour nous bailleurs. Elle vient se cumuler à la réduction du loyer de solidarité, imposée par la loi de finances 2018 et qui avait déjà impacté nos chiffres d'affaires de 5 à 10 % », pointe Michel Calvo. « Tout ça dans une conjoncture de forte hausse des coûts de matières premières : en un an, tous nos projets ont subi des hausses de 10 à 15 % qui ne sont plus tenables. Et, pour couronner le tout, nous subissons la hausse du coût de l'argent, qui est passé à 3 %. »

Lire par ailleurs : *Logement social. Toulouse Métropole Habitat aurait réussi à limiter la flambée de la facture énergétique*

Une conjoncture très défavorable, alors que certaines voix pointent « le trésor de guerre » des bailleurs sociaux. « Certains nous disent, vous possédez 5 millions de logements, dans le pays, à 150.000 euros le logement, ça fait 750 milliards, soit la moitié de la dette de l'État. Vendez donc 1 % de votre patrimoine… Ça n'est pas entendable ! Et dans ce contexte nous devons plus que jamais défendre notre modèle, car le bail à durée indéterminée est un trésor pour les familles précaires. Il ne faut pas lâcher là-dessus », estime Michel Calvo.

Du foncier pour le social

Face à ces chiffres, la demande de logements sociaux ne cesse, elle, d'augmenter. En Occitanie 170.000 demandeurs sont toujours en attente d'un logement social (en progression de 5 % par an), pour un parc de 306.000 logements. « Malheureusement, nous n'avons attribué que 33.000 logements et financé 9500 logements en 2021. En cinq ans, la production neuve de logements sociaux a baissé de 25 % dans notre région », évalue Jean-Michel Fabre.

Pour retrouver une dynamique, la nouvelle entité HSO a interpellé par courrier le préfet d'Occitanie et formulé plusieurs propositions, notamment la suppression de la fameuse réduction de loyer solidarité (RLS), le retour à une TVA à 5,5 % sur la construction et la rénovation des logements sociaux, une réserve de fonciers à prix maîtrisés pour la construction de logements sociaux ou encore un plan de rénovation énergétique de l'État renforcé, pour toucher 120.000 logements sociaux par an…
Béatrice Girard

Sur la photo : Michel Calvo et Jean-Michel Fabre sonnent la mobilisation générale pour sauver le modèle financier des logements sociaux. Crédit : Pierre-Louis Drouère.

https://www.touleco.fr/Les-USH-d-Occitanie-fusionnent-et-passent-en-mode-combat,36785

La Gazette du Midi
Du 6 au 12 février 2023 – n° 8872 2 €
L'HEBDOMADAIRE REGIONAL D'INFORMATION ECONOMIQUE ET JURIDIQUE — (142e ANNEE) FORUMECO MIDI-PYRÉNÉES

Paru le 6 février 2023

HSO porte la voix du mouvement HLM

62 organismes du logement social avancent désormais sous une bannière commune, celle d'Habitat Social en Occitanie (HSO). P.7

Logement social. **Issue de la fusion de l'Union Sociale pour l'Habitat Occitanie Midi-Pyrénées et d'Occitanie Méditerranée Habitat, la nouvelle structure veut peser de tout son poids.**

HSO porte la voix du mouvement HLM

62 organismes du logement social en Occitanie avancent désormais sous une bannière commune, celle d'Habitat Social en Occitanie (HSO), association issue de la fusion des associations régionales de l'Union Sociale de l'Habitat (USH) sur les territoires des ex-Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon. Un regroupement qui confère à la nouvelle structure la taille critique pour peser face aux différentes parties prenantes du logement social.

De fait, les 62 organismes répartis dans les 13 départements d'Occitanie représentent 306 000 logements, logent 688 000 habitants, soit 12 % de la population régionale, et emploient plus de 4 000 salariés. Grâce à cette fusion, opérée l'an dernier, « nous serons plus efficaces, car mieux organisés. Nous serons ainsi plus entendus », résume Michel Calvo, le président de HSO, adjoint au maire de Montpellier, président d'ACM Habitat, qui, à l'occasion d'une cérémonie des vœux organisée à Toulouse le 25 janvier, en présence de représentants du Mouvement HLM (Fédération nationale des associations régionales d'organismes de HLM, Fédération des OPH), mais aussi de l'État et de la Région, a rappelé les grands enjeux auxquels sont confrontés les organismes du logement social. Au premier rang desquels l'insuffisance de l'offre.

DES LOGEMENTS EN NOMBRE INSUFFISANT

Le nouvel ensemble réalise de l'ordre de 2 Mds€ d'investissements par an pour la construction de logements neufs et la rénovation du bâti ancien. 10 000 logements sociaux sont ainsi réalisés chaque année en moyenne.

C'est cependant très insuffisant au regard des besoins, selon HSO qui chiffre à 170 000 le nombre de personnes éligibles à un logement social en Occitanie. « Les besoins sont disproportionnés, confirme Michel Calvo, sachant que le nombre de décision d'affectation dans un logement social est de l'ordre de 32 000 sur la région, chaque année. À Montpellier par exemple, il y a une affectation pour neuf candidatures et le temps d'attente moyen pour obtenir un logement social est de trois ans aujourd'hui ».

ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC

L'autre enjeu majeur est la rénovation énergétique du parc social. 5 000 logements sont ainsi en cours de réhabilitation. Mais là aussi, les organismes manquent de moyens pour accélérer la cadence. « On a calculé qu'à ce rythme, il faudrait une vingtaine d'années pour réhabiliter l'intégralité du parc », pointe Michel Calvo. Sachant que, déplore également le président de HSO, « l'État reste sur une logique de répartition très uniforme des crédits. Au lieu d'attribuer les crédits en priorité aux logements les plus anciens du parc, cela conduit à un saupoudrage ».

PIERRE-LOUIS DOUERE
Michel Calvo et Jean-Michel Fabre, président et vice-président de HSO.

Le dernier enjeu auxquels se heurtent les organismes du logement social est l'accompagnement des populations les plus précaires. Selon HSO, au désengagement progressif de l'État dans le financement des politiques du logement, estimé à 15 Mds€, s'ajoutent en effet, depuis 2018, des ponctions financières sur les bailleurs sociaux, qui ne permettent pas aux différents acteurs de soutenir les locataires à la hauteur des difficultés qu'ils rencontrent.

AIDE AUX PLUS PRÉCAIRES

« Le logement social est aujourd'hui confronté à une multiplicité de crises qui constituent autant de menaces pour l'avenir d'un modèle essentiel pour la cohésion sociale des territoires d'Occitanie. Outre la crise énergétique qui impacte durement nos locataires, une crise majeure du financement du logement social est devant nous avec la poursuite de la hausse des taux du livret A en 2023. Cela vient s'ajouter à une crise préexistante de la disponibilité foncière, notamment liée à la réticence d'élus à délivrer des permis de construire dans certains territoires. Cela vient aussi s'ajouter aux difficultés d'approvisionnement et à la forte progression des coûts des matériaux dans un contexte d'inflation. Cela vient enfin s'ajouter aux restrictions budgétaires auxquelles les bailleurs sociaux ont été soumis depuis six ans par une série de mesures du gouvernement que nous n'avons cessé de dénoncer : la baisse des APL, l'instauration de la RLS (réduction du loyer de solidarité), la hausse de la TVA sur la construction et la rénovation de logements… Il en résulte que la capacité d'action et la capacité financière des organismes sont aujourd'hui très réduites et quasi nulles », ont ainsi précisé le 25 janvier dernier le président de HSO et son vice-président, Jean-Michel Fabre, conseiller départemental de Haute-Garonne et président de l'USH Occitanie Midi-Pyrénées.

Pour autant, ajoutent-ils, « nous sommes convaincus de l'impérieuse nécessité de maintenir la dynamique de construction et de rénovation des logements sociaux de notre région pour faire face à la fois à la demande de logements à prix abordables, à la croissance démographique en Occitanie et aux exigences de la transition écologique. C'est pourquoi, dans ce contexte, la création d'Habitat Social en Occitanie n'est en rien une fusion d'ordre administratif. Notre fusion est une fusion de combat. […] Nous entendons être un outil pour le territoire, au service de ses habitants. »

HSO appuie ainsi différentes propositions dont notamment la revalorisation des APL et le rétablissement de l'APL accession à la propriété ; la suppression de la RLS qui ampute depuis 2018 les capacités d'investissement des bailleurs sociaux dans la production de logements locatifs sociaux neuf et la réhabilitation du parc HLM ; ou encore le retour à une TVA à 5,5 % sur la construction et la rénovation de logements sociaux.

HSO réclame en outre la mise en œuvre d'un plan de rénovation énergétique renforcé pour atteindre 120 000 logements sociaux par an, avec les subventions dédiées à hauteur de 500 M€ ainsi que le soutien de l'État pour l'acquisition de ressources foncières à prix maîtrisé.

Agnès Bergon

LA TRIBUNE
Occitanie - Montpellier

Paru le 7 février 2023

Crise du logement social : comment les organismes s'apprêtent au « combat »

Décidée à l'été 2022, la fusion entre les deux Unions sociales de l'habitat de l'ex-Languedoc-Roussillon et de l'ex-Midi-Pyrénées est effective depuis le 1e janvier 2023. Une entité plus grande et donc plus puissante, avec une nouvelle organisation pour une nouvelle stratégie. L'objectif : contrer les différentes crises qui affectent le secteur, alors que la demande de logements sociaux ne cesse de progresser en Occitanie (+ 5% par an) et que 170.000 demandes sont encore non satisfaites.

LT Réservé aux abonnés
Powered by ETX Studio
00:00/00:00

Cécile Chaigneau
07 Févr 2023, 18:22

Michel Calvo et Jean-Michel Fabre sont respectivement président et vice-président de la nouvelle entité Habitat Social en Occitanie, rassemblant 62 organismes pour un patrimoine de 306.000 logements sur le territoire régional. (Crédits : DR)

Habitat Social en Occitanie est la nouvelle entité, issue de la fusion des associations régionales de l'Union Sociale de l'Habitat (USH) sur les territoires des régions ex-Midi-Pyrénées et ex-Languedoc-Roussillon. La décision avait été prise en juin 2022 mais elle est effective depuis le 1er janvier 2023. Aujourd'hui, Habitat Social en Occitanie compte 62 organismes (4.000 salariés) pour un patrimoine de 306.000 logements sur les 13 départements du territoire régional, logeant 688.000 habitants (soit près de 12 % du total de la population d'Occitanie). Le président est Michel Calvo, président de l'OPH ACM Habitat à Montpellier, et le vice-président Jean-Michel Fabre, président du GIE Garonne Développement.

Cette nouvelle structure plus puissante pèse quelque 2 milliards d'euros d'investissement annuel (construction et rénovation du parc), ses organismes finançant en moyenne la réalisation de 10.000 nouveaux logements, auxquels s'ajoute la réhabilitation de 5.000 habitats en Occitanie (3.626 réhabilitations en cours inscrites au titre du plan de relance).

170.000 demandes en attente en Occitanie

L'union faisant la force, elle compte bien, dans un contexte difficile, donner de la voix pour défendre l'avenir du logement social.

Selon Habitat Social en Occitanie, la région est confrontée « *à une baisse historique de la production de logement social, avec des niveaux de production antérieurs à la précédente décennie* ». Le nombre de ménages en attente d'un logement social dans la région progresse d'environ 5% chaque année pour atteindre aujourd'hui le chiffre de 170.000 demandeurs. Le taux de rotation des locataires est « *en décrochage, à seulement 8 %, en lien avec une situation économique et sociale préoccupante* ».

> *« Le logement social est aujourd'hui confronté à une multiplicité de crises qui sont autant de menaces pour l'avenir d'un modèle essentiel pour la cohésion sociale des territoires d'Occitanie, souligne Michel Calvo. Avec 170.000 demandes en Occitanie et seulement 32.000 attribués en 2022, il faudrait six ans pour récupérer le retard, en sachant que 15.000 nouvelles demandes s'ajoutent chaque année ! A titre d'exemple, chez ACM Habitat, nous avons attribué 1.300 logements sociaux en 2022 à de nouveaux locataires, dont 500 dans de nouvelles constructions et 800 suite à des départs... »*

Capacité financière obérée

Crise énergétique affectant les locataires, conjoncture dégradée et inflation, modèle financier du logement social mis à mal par la hausse du taux de livret A en 2023*, crise de disponibilité foncière, difficulté d'approvisionnement et augmentation des coûts des matériaux. Ces éléments peu favorables viennent s'ajouter à des mesures gouvernementales que les bailleurs sociaux dénoncent depuis six ans : la baisse des APL, l'instauration de la RLS** (réduction du loyer de solidarité), la hausse de la TVA sur la construction et la rénovation de logements... Autant de facteurs qui, selon eux, viennent obérer la capacité d'action et la capacité financière des organismes.

> *« La hausse du taux de livret A est une bonne chose pour les épargnants, mais elle va peser entre 4 et 5 millions d'euros de coûts supplémentaires pour l'ensemble des organismes d'Occitanie, soit l'équivalent de la production d'une centaine de logements, précise Michel Calvo. Les organismes de logements sociaux n'empruntent pas toute la somme pour construire un ensemble de logements mais investissent une petite part en fonds propres. Or les gens de l'administration d'Etat n'ont pas compris ce qui se passe autour de la RLS : ils ont ponctionné 1,5 milliard d'euros de fonds qui étaient vitaux pour construire. Et aujourd'hui, c'est la même chose avec le livret A : cela va coûter 1,5 milliard d'euros ! »*

Concernant la hausse des matériaux, Michel Calvo avance « *une augmentation de 10 à 12% du budget des projets* », ce qui menace la rentabilité des opérations.

Malgré une enveloppe d'investissement de 2 milliards d'euros qui sera préservée en 2023, selon Michel Calvo, les organismes de logements sociaux doivent-ils davantage se défaire d'une partie de leur patrimoine pour assurer leurs arrières ?

> *« C'est un débat qui a commencé avec Nicolas Sarkozy mais on a toujours fait des ventes de logements, répond le président d'Habitat Social en Occitanie. En général, on ne revend pas toute une résidence, mais seulement quelques logements, ce qui oblige l'organisme à faire du syndic et donc à muscler son personnel. On le fait donc mais a minima et on ne souhaite pas l'augmenter. »*

« Une fusion de combat »

Dans ce contexte, la création d'Habitat Social en Occitanie ne s'affiche pas comme une fusion d'ordre administratif mais comme « *une fusion de combat* », assurent Michel Calvo et Jean-Michel Fabre.

> *« C'est une réalité dans tous le mouvement social : depuis le premier mandat d'Emmanuel Macron, le logement social a connu soit de la complexification, soit des coups de pattes financiers, soupire Michel Calvo, évoquant une apparence de « démission » sur le sujet dans les rangs de l'administration d'Etat. On discute actuellement d'un texte d'objectifs pour ce quinquennat et on a le plus grand mal dès qu'on aborde les financements, le logement social apparaissant comme trop coûteux au gouvernement. Et on n'est pas les seuls à le dire : il n'y a qu'à voir la dernière campagne de la Fondation Abbé Pierre... »*

Alors la nouvelle entité annonce un nouveau projet stratégique comprenant quatre objectifs : intensifier la construction de logements, massifier la rénovation thermique, aider les plus fragiles à faire face à la crise énergétique, et lever les freins au soutien des ménages modestes, notamment par une revalorisation des APL.

Territorialisation, innovation

> *« Nous avons fait une grosse étude de besoin auprès des 62 organismes adhérents : les deux-tiers étaient déjà couverts par les deux USH mais ça a permis de faire émerger un tiers porteur de nouvelles pistes, notamment sur le suivi de l'innovation et sur le lobbying en lien avec les autres acteurs de l'acte de bâtir pour mieux défendre les intérêts du secteur, précise Michel Calvo. La vraie rupture, c'est une volonté de territorialisation - tous les chargés de mission auront un département à suivre - et le suivi de l'innovation. On s'est rendu compte qu'il y avait de la réactivité dans chaque organisme mais peu d'échanges entre eux sur les bonnes pratiques. Par exemple, chacun a mis des choses en place pour contrer la crise énergétique : fonds de mutualisation, fonds sociaux pour couvrir les locataires les plus fragiles, modification des techniques de construction sur les modes énergétiques, campagnes d'isolement, travail avec des industriels proposant outils de programmation de chauffage, etc. Autre exemple : chaque année, on augmente les loyers de manière plafonnée et on débat avec les représentants des locataires mais on n'a pas d'outils de construction en commun. »*

Pour améliorer la fluidité des échanges entre les 62 organismes, d'Habitat Social en Occitanie a créé une plateforme *« qui va s'alimenter des expériences et initiatives des différents organismes ».*

** L'argent déposé sur ces livrets sert à financer la construction et la rénovation des HLM en France, or 80 % des prêts accordés aux bailleurs sociaux le sont par la Caisse des dépôts et consignations dont les prêts sont indexés sur les taux du livret A ou du LEP, alourdissant mécaniquement le coût du prêt pour les bailleurs.*

*** Lorsque le ménage bénéficie de la RLS, le montant de l'APL est diminué à hauteur de 98% de la RLS.*

Cécile Chaigneau

Partager :

https://objectif-languedoc-roussillon.latribune.fr/entreprises/immobilier/2023-02-07/crise-du-logement-social-comment-les-organismes-s-appretent-au-combat-950974.html

la Gazette du Midi

Paru le 9 février 2023

ENTREPRISES

HSO porte la voix du mouvement HLM

Logement social. Issue de la fusion de l'Union Sociale pour l'Habitat Occitanie Midi-Pyrénées et d'Occitanie Méditerranée Habitat, la nouvelle structure veut peser de tout son poids.

Lecture **7 min**

Partager :

Publié le **9 février 2023** • **Agnès Bergon**

Michel Calvo et Jean-Michel Fabre, président et vice-président de HSO (Crédit : PIERRE LOUIS DOUERE)

62 organismes du logement social en Occitanie avancent désormais sous une bannière commune, celle d'Habitat Social en Occitanie (HSO), association issue de la fusion des associations régionales de l'Union Sociale de l'Habitat (USH) sur les territoires des ex-Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon. Un regroupement qui confère à la nouvelle structure la taille critique pour peser face aux différentes parties prenantes du logement social. De fait, les 62 organismes répartis dans les 13 départements d'Occitanie représentent 306000 logements, logent 688000 habitants, soit 12% de la population régionale, et emploient plus de 4000 salariés.

Grâce à cette fusion, opérée l'an dernier, *« nous serons plus efficaces, car mieux organisés. Nous serons ainsi plus entendus »*, résume Michel Calvo, le président de HSO, adjoint au maire de Montpellier, président d'ACMHabitat, qui, à l'occasion d'une cérémonie des vœux organisée à Toulouse le 25 janvier, en présence de représentants du Mouvement HLM (Fédération nationale des associations régionales d'organismes de HLM, Fédération des OPH), mais aussi de l'État et de la Région, a rappelé les grands enjeux auxquels sont confrontés les organismes du logement social. Au premier rang desquels l'insuffisance de l'offre.

DES LOGEMENTS EN NOMBRE INSUFFISANT

Le nouvel ensemble réalise de l'ordre de 2 Mds€ d'investissements par an pour la construction de logements neufs et la rénovation du bâti ancien. 10000 logements sociaux sont ainsi réalisés chaque année en moyenne. C'est cependant très insuffisant au regard des besoins, selon HSO qui chiffre à 170000 le nombre de personnes éligibles à un logement social en Occitanie. *« Les besoins sont disproportionnés, confirme Michel Calvo, sachant que le nombre de décision d'affectation dans un logement social est de l'ordre de 32000 sur la région, chaque année. À Montpellier par exemple, il y a une affectation pour neuf candidatures et le temps d'attente moyen pour obtenir un logement social est de trois ans aujourd'hui »*.

ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC

L'autre enjeu majeur est la rénovation énergétique du parc social. 5 000 logements sont ainsi en cours de réhabilitation. Mais là aussi, les organismes manquent de moyens pour accélérer la cadence. *« On a calculé qu'à ce rythme, il faudrait une vingtaine d'années pour réhabiliter l'intégralité du parc »*, pointe Michel Calvo. Sachant que, déplore également le président de HSO, *« l'État reste sur une logique de répartition très uniforme des crédits. Au lieu d'attribuer les crédits en priorité aux logements les plus anciens du parc, cela conduit à un saupoudrage »*.

>LIRE AUSSI : La revitalisation des centres bourgs en marche

Le dernier enjeu auxquels se heurtent les organismes du logement social est l'accompagnement des populations les plus précaires. Selon HSO, au désengagement progressif de l'État dans le financement des politiques du logement, estimé à 15 Mds€, s'ajoutent en effet, depuis 2018, des ponctions financières sur les bailleurs sociaux, qui ne permettent pas aux différents acteurs de soutenir les locataires à la hauteur des difficultés qu'ils rencontrent.

AIDE AUX PLUS PRÉCAIRES

« Le logement social est aujourd'hui confronté à une multiplicité de crises qui constituent autant de menaces pour l'avenir d'un modèle essentiel pour la cohésion sociale des territoires d'Occitanie. Outre la crise énergétique qui impacte durement nos locataires, une crise majeure du financement du logement social est devant nous avec la poursuite de la hausse des taux du livret A en 2023. Cela vient s'ajouter à une crise préexistante de la disponibilité foncière, notamment liée à la réticence d'élus à délivrer des permis de construire dans certains territoires. »

> Cela vient aussi s'ajouter aux difficultés d'approvisionnement et à la forte progression des coûts des matériaux dans un contexte d'inflation.

« Cela vient enfin s'ajouter aux restrictions budgétaires auxquelles les bailleurs sociaux ont été soumis depuis six ans par une série de mesures du gouvernement que nous n'avons cessé de dénoncer : la baisse des APL, l'instauration de la RLS (réduction du loyer de solidarité), la hausse de la TVA sur la construction et la rénovation de logements… Il en résulte que la capacité d'action et la capacité financière des organismes sont aujourd'hui très réduites et quasi nulles », ont ainsi précisé le 25 janvier dernier le président de HSO et son vice-président, Jean-Michel Fabre, conseiller départemental de Haute-Garonne et président de l'USH Occitanie Midi-Pyrénées.

Pour autant, ajoutent-ils, *« nous sommes convaincus de l'impérieuse nécessité de maintenir la dynamique de construction et de rénovation des logements sociaux de notre région pour faire face à la fois à la demande de logements à prix abordables, à la croissance démographique en Occitanie et aux exigences de la transition écologique. C'est pourquoi, dans ce contexte, la création d'Habitat Social en Occitanie n'est en rien une fusion d'ordre administratif. Notre fusion est une fusion de combat.[…] Nous entendons être un outil pour le territoire, au service de ses habitants. »*

HSO appuie ainsi différentes propositions dont notamment la revalorisation des APL et le rétablissement de l'APL accession à la propriété ; la suppression de la RLS qui ampute depuis 2018 les capacités d'investissement des bailleurs sociaux dans la production de logements locatifs sociaux neuf et la réhabilitation du parc HLM ; ou encore le retour à une TVA à 5,5 % sur la construction et la rénovation de logements sociaux. HSO réclame en outre la mise en œuvre d'un plan de rénovation énergétique renforcé pour atteindre 120 000 logements sociaux par an, avec les subventions dédiées à hauteur de 500M€ ainsi que le soutien de l'État pour l'acquisition de ressources foncières à prix maîtrisé.

https://gazette-du-midi.fr/au-sommaire/entreprises/hso-porte-la-voix-du-mouvement-hlm

Midi Libre

Paru le 13 février 2023

Logement social : constructions en berne, demandes qui explosent... les chiffres d'une crise profonde en Occitanie

Les 62 offices HLM d'Occitanie sont parvenus à produire moins de 10 000 logements en 2022. / MIDI LIBRE - JEAN-MICHEL MART

Logement, Social, Montpellier

Publié le 13/02/2023 à 06:01

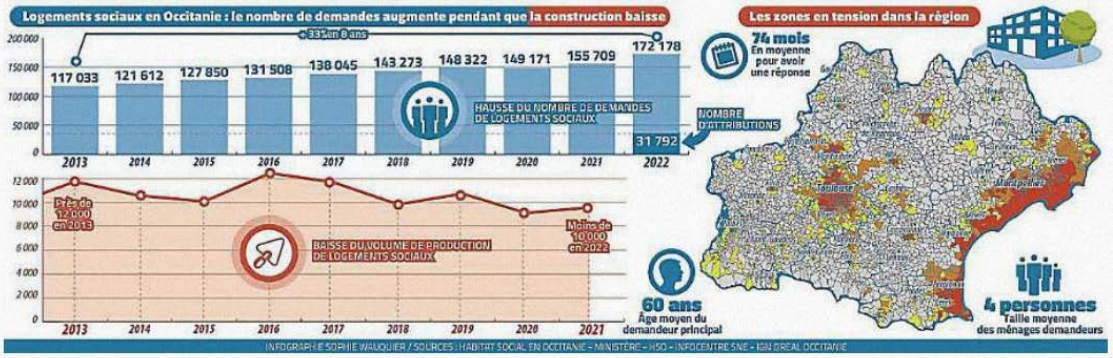
Coûts de la construction et du crédit ont réduit les mises en chantier par les bailleurs sociaux à des niveaux historiquement bas, alors que de plus en plus de familles se portent candidates à un logement, plus de 172 000 dans la région. Les professionnels d'Occitanie craignent que la machine se grippe et se bloque.

Michel Calvo parle d'une "multiplicité de crises" dont la carte de la tension et des besoins prioritaires en **logements locatifs sociaux** publiée le 13 décembre offre une illustration.

https://www.midilibre.fr/2023/02/13/logement-social-constructions-en-berne-demandes-qui-explosent-les-chiffres-dune-crise-profonde-en-occitanie-10981142.php

Midi Libre

Paru le 13 février 2023



Les offices HLM ne savent plus comment faire face à la demande

LOGEMENT SOCIAL

Coûts de la construction et du crédit ont réduit les mises en chantier, alors que les besoins sont en forte hausse. Les professionnels d'Occitanie craignent que la machine se grippe et se bloque.

Textes : Ollivier Le Ny
oleny@midilibre.com

Michel Calvo parle d'une *« multiplicité de crises »* dont la carte de la tension et des besoins prioritaires en logements locatifs sociaux publiée le 13 décembre offre une illustration. Sur le document de la direction du logement (Dreal) d'Occitanie, la partie méditerranéenne de l'ancien Languedoc-Roussillon est toute de rouge colorée. Beaucoup de besoins, pas assez de logements et une situation qui s'aggrave rapidement depuis 2020.

1 Un délai d'attente moyen de 74 mois

« Aujourd'hui dans la région Occitanie, 172 000 personnes sont inscrites sur la liste de demandes de logement social. Face à ça, l'ensemble des organismes ont pris 32 000 décisions en 2022. C'est une crise structurelle qu'on n'arrivera pas à résorber facilement », lâche comme un euphémisme Michel Calvo. Le président d'ACM, l'office montpelliérain, devenu début janvier coprésident d'Habitat social en Occitanie, HSO, qui réunit les 62 organismes régionaux du secteur, va plus loin. *« Sur Montpellier, on ne rattrapera pas le retard »*, cet écart entre 50 000 dossiers et quelque 6 000 attributions, tous opérateurs confondus, l'an passé. Un demandeur satisfait pour neuf requêtes en "stock".

En Occitanie, le délai d'attente moyen est de soixante-quatorze mois désormais : six ans.

Moins de 10 000 logements ont été bâtis en 2022 en Occitanie. I-M MART

2 L'inflation paralyse certains offices

« Nous faisons face à un renchérissement de tous les facteurs de la production », relève Michel Calvo. Une inflation qui pèse lourd dans la construction HLM qui, par définition, doit amortir ses investissements en comptant sur des loyers bas. Elle *« paralyse des acteurs, certains décalent des dossiers, vu les hausses que présentent les entreprises du bâtiment dans les appels d'offres »*.

Béton, acier, aluminium et bois, depuis 2018, l'indice du coût de la construction a augmenté de 22 %. 8,1 % sur douze mois, indique l'Insee dans sa dernière communication, mi-décembre. Alors que les besoins vont croissant, *« avec un revenu moyen dans la région très proche des niveaux d'accès au logement social et face au coût de la location dans le privé sur une courbe annuelle de hausse de 10 % »*, les mises en chantier connaissent en Occitanie *« une baisse historique »*, dit HSO. Ainsi, sont-elles tombées depuis 2020 sous leur nombre de 2010, quand les demandeurs sont plus d'1,5 fois plus nombreux qu'il y a dix ans (+ 5 % par an).

3 Le paradoxe d'un livret A en hausse

Le livret A est passé, le 1er février, à un taux lui aussi historique, il n'a pas été si élevé, à 3 %, depuis quinze ans. Mais ce qui est une bonne nouvelle pour les petits épargnants – il s'agit du placement financier le plus populaire – est un obstacle de plus pour les bailleurs sociaux. C'est leur source de financement première, 80 %, à travers la Banque des territoires, une filiale de la Caisse des dépôts. *« Le livret A*, s'inquiète Michel Calvo, *est le taux de base de tous les crédits de la construction. Sa remontée de 0,4 à 3 % en douze mois rehausse le coût des emprunts, renchérit nos réalisations. »*

C'est la troisième crise, la crise *« financière »*, qui complique la production des offices HLM, dont les finances avaient déjà été fragilisées par la RLS, réduction de loyer de solidarité votée en 2018 par le Parlement. Elle a "coûté" 1,3 milliard aux opérateurs, obligés de baisser leurs loyers et qui ont vu du coup leur autofinancement s'étioler. Celui qui sert au… financement des programmes neufs.

4 Foncier disponible et élus bâtisseurs

Ce n'est pas vraiment nouveau, mais cela pèse aussi. Si la situation est plus complexe sur le rivage méditerranéen qu'ailleurs, c'est aussi parce que les terrains y sont plus onéreux, la concurrence plus vive avec la promotion privée sur le foncier disponible. Il n'est accessible *« que si les élus locaux décident de vendre aux offices HLM à des prix qui ne sont pas ceux du marché »*. Or tous n'en ont pas la *« volonté politique »*. Et des communes sont toujours mises à l'amende pour leur carence.

« La crise du logement sévit très durement »

AUDE *« La crise du logement sévit très durement et s'installe durablement »*, dit Denis Janaud. Le directeur d'Habitat audois, l'office départemental de l'Aude, est confronté au quotidien à ces *« facteurs pénalisants qui s'accumulent »* et freinent la production de logements, quand, à l'accueil des agences d'Habitat audois, ses salariés *« voient de plus en plus de familles en détresse »*. Des gens dans l'urgence pour lesquels il est sans réponse. La crise énergétique, estime-t-il, a précarisé de nombreux foyers. Ils se tournent vers l'espoir d'un logement social au loyer modeste et ont grossi de 12 % (9 500 demandes au 1er janvier 2023 contre 8 500 un an plus tôt) le "stock" de l'office. *« Je n'ai jamais vu ça. »* Or ce stock, Denis Janaud ne parvient pas à le réduire, dans un département pauvre où *« plus de 80 % des foyers sont éligibles »* à un HLM et où l'office n'en possède que 6 700.

« Normalement, nous produisons plus de 150 logements par an. Sur les 150 de 2022, 100 sont en retard. 600 sont lancés ou doivent démarrer prochainement ; mais les prix dépassent toutes nos prévisions et nous devons relancer nos appels d'offres. Nous acceptons des plus-values en cours de chantier pour qu'ils ne s'arrêtent pas, nous injectons davantage de fonds propres, mais au final, la production est inférieure à nos programmes, on perd du temps. Au lieu de les sortir en deux ans, ç'a en prendra quatre. » Trop peu d'entrées de familles dans un logement et trop peu de sorties : 10,23 % du parc en 2021, 8,7 % en 2022. *« Tous les ingrédients sont réunis pour que la machine se grippe, voire se bloque »*, soupire-t-il.

Les locataires

Obtenir un logement social est une école de la patience

La galère des demandeurs

La CNL, Confédération nationale du logement, et l'association Consommation logement cadre de vie (CLCV) sont confrontées aux effets négatifs de cette situation, versant locataires et candidats au logement. Et les mots ne diffèrent pas : *« C'est infernal »*, soupire Jean-Louis Dillinger, *« c'est dramatique »*, lâche Simone Bascoul, leurs présidents pour l'Occitanie.

« C'est aujourd'hui très, très compliqué d'accéder au logement social, observe la présidente de la CLCV. *Et notamment si vos revenus sont proches des plafonds d'attribution. Pourtant, il est supposé s'adresser aux personnes aux revenus modestes, de façon générale »*, rappelle-t-elle. De fait, en 2022, 55 % des demandeurs qui ont obtenu un logement dans la région n'étaient pas dans l'emploi. C'est dix points de plus qu'au plan national.

« Ils gèrent la misère », dit à propos des offices son collègue de la CNL, en dénonçant le *« désengagement de l'État. Les aides à la pierre ne cessent de baisser, alors que le logement est la première dépense des familles. En moyenne 28,5 % »*, plus de 40 % pour les ménages les plus modestes, selon une étude de l'Insee de 2021.

La mobilité s'effondre

« La position de demandeur est difficile, reprend Simone Bascoul. *Vous déposez un dossier, référencé par un numéro unique, et vous entrez dans une liste ; vous ne savez pas quel bailleur s'occupera de vous ; l'attribution dépend de nombreux critères, c'est très complexe ; un refus pour un motif non légitime et sérieux vous renvoie en queue de liste… Tout ça n'est pas clair pour les familles »*, qui doivent composer avec l'attente, *« longue, très longue »*, et l'incertitude qui l'accompagne. *« Quand vous avez la chance d'être retenu, vous n'en partez plus. Il n'y a plus de mobilité »*, plus vraiment de ce "parcours résidentiel" dont on parlait autrefois : du logement social à la location privée, puis l'accession à la propriété.

Plus 3,6 % pour les loyers, en janvier. R.F.

À l'intérieur même du parc social, les locataires sont de plus en plus en difficulté. *« Beaucoup nous interpellent sur la récente hausse de 3,6 % des loyers, celles des charges et de l'énergie*, indique Jean-Louis Dillinger. *Les impayés de loyers à plus de trois mois sont en forte hausse. »*

la lettre M
L'INFO ÉCO EN OCCITANIE

Paru le 14 février 2023

la lettre M l'hebdo
L'INFO ÉCO EN OCCITANIE
n° 1722 • Mardi 14 février 2023
MONTPELLIER, 13 PLACE DE LA COMÉDIE & TOULOUSE, 15 ALLÉES JEAN JAURÈS

Logement social **Les bailleurs régionaux à l'offensive**

Malgré la hausse des coûts et des moyens financiers en baisse, les organismes régionaux du logement social entendent relancer la production neuve pour répondre à une forte demande. Autre priorité pour les bailleurs, la réhabilitation du parc existant. **PAGE 2**

Stratégie
Les clés d'une innovation « verte »

FAVORISER LE JUSTE COMPROMIS entre création de richesse et respect de l'environnement : c'est tout l'enjeu d'un processus d'innovation mettant en œuvre l'éco-conception ou s'inscrivant dans le cadre de l'économie de la fonctionnalité. **PAGE 12**

La société spatiale Exotrail lève 54 M€

L'opérateur de mobilité spatiale Exotrail, basé entre Toulouse et Massy (91), lève 54 M€ en série B. La société, qui compte actuellement 90 salariés, envisage 70 recrutements cette année. **PAGE 6**

Altrad en forte croissance

Le chiffre d'affaires 2022 du groupe héraultais Altrad, spécialisé dans les services industriels et la location de matériel, a bondi de 42 % à 3,8 Md€ avec un prévisionnel de 5 Md€ en 2023. **PAGE 8**

Lidl muscle son réseau

Après avoir injecté 100 M€ dans son réseau commercial régional et ouvert une quinzaine de points de vente en 2022, l'enseigne de distribution Lidl poursuit son développement avec une dizaine de nouveaux projets en 2023. **PAGE 10**

AST lance ses premiers projets

Le groupe immobilier lyonnais, qui a ouvert une agence à Vendargues (34) en juin dernier, lance ses premières opérations en Occitanie en ciblant le Gard et l'Hérault avant de s'attaquer à Toulouse. **PAGE 10**

Logement social

Les bailleurs régionaux unis face à la crise

Dans un contexte de hausse des demandes et de baisse de la production, les organismes régionaux du logement social unissent leurs forces pour relever ces défis et pérenniser leur activité. Gros plan sur les principaux enjeux du secteur en Occitanie. **PAR LA RÉDACTION**

172 178 demandes de logement social sont actuellement enregistrées en Occitanie. Un chiffre élevé, en hausse de plus de 10 % en un an, mais surtout « *en augmentation de 47 % sur les dix dernières années* », analyse Jean-Michel Fabre, vice-président de la nouvelle association Habitat Social en Occitanie (HSO) fédérant 62 organismes régionaux du secteur. Car pour répondre à la demande croissante dans une région qui accueille 40 000 nouveaux habitants chaque année, il est impératif de construire, insistent ses représentants. « *La production neuve de logements sociaux a diminué de 25 % en cinq ans* », relève Michel Calvo, président de l'association régionale. Ainsi, en 2021, moins de 10 000 logements sociaux ont été construits en Occitanie, quand la barre des 13 000 était franchie en 2016. Et pour bâtir davantage, les acteurs du logement social doivent désormais privilégier la densification. « *Nous savons qu'il n'est plus possible d'artificialiser et que l'on doit désormais construire autrement* », concède Jean-Michel Fabre en évoquant une capacité globale d'investissement des bailleurs régionaux de l'ordre de 2 Md€.

© ALTEAL ESPAGNO MILAN ARCHITECTES ASSOCIÉS

En cinq ans, la production neuve de logements sociaux a chuté de 25 %.

Baisse des ressources financières

Autre challenge à relever, le tarissement des ressources financières : outre l'inflation et la hausse du cours des matières premières, les bailleurs sont confrontés à la hausse du taux du livret A. Les taux pratiqués par la Caisse des Dépôts, qui finance les acteurs de l'habitat social, sont en effet indexés sur ceux du livret règlementé. « *Le montant de l'encours des prêts en Occitanie s'élève à plus de 10 Md€ de dette soumis aux variations du taux du livret A. Avec un taux du livret 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* », alerte HSO dans un courrier adressé au préfet de région et aux députés. Malgré ces difficultés, les acteurs du secteur maintiennent des objectifs élevés et des investissements conséquents.

Objectif : rénover 5 000 logements par an

Illustration, dans l'Hérault, de cette volonté de doper la production de logements et de s'adapter à cette nouvelle donne. Bailleur social de la métropole de Montpellier, ACM Habitat a annoncé début février une augmentation de 30 % de ses investissements en engageant « *un changement de cap important* ». L'organisme prévoit ainsi d'injecter 100 M€ sur son périmètre d'intervention (construction, réhabilitation, requalification...). Dans le Tarn, l'OPH Tarn Habitat (9 000 logements sous gestion) va mobiliser 180 M€ d'ici à 2026 dans le cadre de sa nouvelle convention d'utilité sociale (CUS).

Hausse des prix

Les organismes régionaux doivent aussi faire face à l'augmentation des prix. « *En 2022, nous avons subi l'inflation de l'ensemble des coûts. Nous avons essayé de limiter la casse en anticipant sur la gestion de notre dette*, assure Pierre-Marie Beckaert, directeur général de Domitia Habitat, l'office public de l'habitat du Grand Narbonne, qui prévoit d'investir 15 M€ cette année. *Ces hausses de prix, de l'ordre de 15 %, se sont traduites dans les appels d'offres de nos opérations. Cela nous a amenés à accroître notre apport en fonds propres.* »

Au-delà du défi lié à la hausse des prix, les bailleurs sociaux doivent également s'attaquer à la rénovation énergétique du parc existant. 61 % des 306 000 logements sociaux que compte l'Occitanie sont classés C ou D, quand seuls 30 % sont de catégorie A ou B. « *Notre objectif est de rénover 5 000 logements chaque année*, indique Michel Calvo. *Mais nous savons que le rythme est insuffisant par rapport aux attentes. Nous sommes sollicités de toutes parts par des locataires qui souhaitent que leur résidence soit la première à être rénovée. À chaque fois, nous nous trouvons face à un choix : réhabiliter une résidence existante ou la détruire pour reconstruire.* » ◆

M en savoir +

Le site de l'USH (Union Sociale pour l'habitat) union-habitat.org propose l'ensemble des sources documentaires relatives aux enjeux et à l'actualité du secteur du logement social au niveau national et régional.

© DR

Michel Calvo, président de HSO

LES PROPOSITIONS DE HSO POUR REDYNAMISER LE SECTEUR

« *En cohérence avec les positions de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat)* », HSO (Habitat Social en Occitanie) porte une plateforme de propositions destinée à répondre aux enjeux du secteur et à lever les freins auxquels sont confrontés les bailleurs. Ses responsables plaident tout d'abord pour une revalorisation des APL (aides personnalisées au logement) et la suppression de la RLS (réduction du loyer de solidarité), qui obère les capacités d'investissement. Autre revendication, le retour à une TVA à 5,5 % sur la construction de logements sociaux. Afin de financer les projets de rénovation, HSO souhaite également le lancement d'un plan ambitieux porté par l'État pour permettre 120 000 opérations par an grâce à des subventions de l'ordre de 500 M€. Concernant l'énergie, les propositions portent sur la mise en place d'un bouclier tarifaire élargi afin de couvrir les dépenses d'électricité des parties communes et des systèmes de chauffage, l'octroi d'un chèque énergie accessible aux résidents dont les revenus mensuels n'excèdent pas 2 000 € par personne, ainsi qu'une réduction de la TVA à 5,5 % sur le gaz et l'électricité.

ici PAR FRANCE BLEU ET FRANCE 3

Paru le 1er février 2023

SOCIÉTÉ

"Il y a 50.000 demandeurs de logements sociaux en Haute-Garonne, le plus haut niveau jamais enregistré"

C'est le chiffre avancé par le Jean-Michel Fabre, le vice-président du Conseil départemental de la Haute-Garonne en charge du logement, en marge de la publication du rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre sur le mal-logement. la production de logement sociaux a baissé de 25% en cinq ans.

La Fondation Abbé Pierre présente ce mercredi son **rapport annuel sur le mal-logement**. Pour évoque cette problématique, France Bleu Occitanie reçoit Jean-Michel Fabre, le vice-président du conseil départemental de Haute-Garonne en charge du logement, qui est aussi vice-président d'Habitat Social en Occitanie, un organisme qui regroupe les constructeurs et gestionnaires de HLM. C'est le premier logeur de la région.

La Fondation Abbé Pierre dit qu'en dix ans, le nombre de sans abri a plus que doublé en France, que le nombre de mal logés augmente aussi fortement. Est ce qu'on est sur la même tendance chez nous ?

Oui, on est sur la même tendance. La publication du rapport annuel de la fondation de l'abbé Pierre est toujours un moment important. Mais **c'est aussi un moment de colère** : si on regarde le rapport de l'an dernier tout était déjà dit. Et qu'est-ce qu'il s'est passé entre temps ? Rien. On a même vécu une période sans ministre du Logement entre les élections présidentielles et les élections législatives. On est en train de s'enfoncer profondément dans une crise du logement social. La situation ça s'est dégradée partout en France. En Haute-Garonne, aujourd'hui, on a 50. 000 demandeurs de logements sociaux. C'est le plus haut niveau jamais enregistré.

Vous appelez donc le gouvernement à faire quelque chose ?

Il faut faire quelque chose . Le logement social a été mis à mal : **la production de logements sociaux s'est effondrée de 25% en cinq ans**. Donc on construit moins de logements sociaux, alors que les besoins augmentent : les gens sont précarisés. On est dans une région qui accueille beaucoup de monde et il n'y a pas que des ingénieurs d'Airbus. Il y a des gens qui ont besoin de logements sociaux. Or, on en produit moins parce que le logement social a été très fortement pénalisé : il y a eu une ponction sur logement social qui est de 1,5 milliard d'euros par an pour l'ensemble des bailleurs sociaux. Donc on leur prélève de l'argent. Ensuite, nous sommes dans une période d'inflation : le Livret A augmente. Or, c'est le Livret A qui finance le logement social. Et quand le Livret A augmente, les remboursements d'emprunt pour les bailleurs sociaux augmentent aussi. Et pendant ce temps, il y a des gens qui cherchent du logement et qui sont en difficulté.

Le rapport de la Fondation Abbé Pierre parle beaucoup des femmes parce que **les femmes souffrent plus que les autres sur les questions de logement**. Elles ont des revenus moins importants. En cas de séparation, elles ont du mal à trouver un logement. On agit localement : l'année dernière, 250 logements sociaux qui ont été attribués à des femmes victimes de violence. Il y a aujourd'hui, par le biais du Conseil départemental, 300 femmes avec des enfants de moins de trois ans qui sont hébergées. Sans cela, elles auraient été à la rue. Mais si on n'arrive pas à relancer la production de logements sociaux, c'est toute la chaîne qui est bloquée : les gens restent dans le logement social, donc on a du mal à trouver des logements pour les sorties d'hébergement d'urgence.

Combien faudrait-il en construire en Haute-Garonne ?

L'année dernière, la programmation de 2022 a été un peu meilleure : on est à un peu plus de 4000 logements, mais il faudrait être à 4.500 ou 5.000 logements par an. **Il y a à peu près 11.000 familles qui ont trouvé un logement social** dans le département. C'est bien, mais c'est pas assez.

Le logement est le premier poste de dépenses des Français, c'est plus d'un quart de notre budget. On imagine qu'avec l'inflation, vous voyez aussi des personnes qui ont su mal à s'en sortir ?

Oui, en 2022, **15.000 familles sont venues dans nos Maisons des Solidarités** parce qu'elles avaient du mal à payer soit leur loyer, soit leurs factures d'énergie. D'ailleurs, plus de la moitié des demandes qui arrivent dans nos maisons des solidarités sont liées à l'énergie. On a modifié le règlement avec Toulouse Métropole pour que plus de familles aient accès au fonds énergie. On a donc de nouvelles catégories qui viennent nous solliciter : des travailleurs pauvres, des retraités qui n'arrivent plus à payer leurs factures ou alors qui arrêtent de se chauffer.

Il y a une trentaine de Maisons des solidarités en Haute-Garonne : les habitants peuvent y aller pour demander de l'aide ?

Tout à fait : elles sont là pour accompagner les gens qui n'auraient pas payé leur facture. Mais on accompagne aussi pour les gens qui veulent réhabiliter leur logement. L'année dernière, on a plus de mille familles en Haute-Garonne qui n'arrivaient pas à financer les travaux et qui ont maintenant des maisons qui sont mieux isolées.

Vous pouvez trouver la Maison des Solidarités la plus proche de chez vous en cliquant ici.

https://www.francebleu.fr/infos/societe/il-y-a-50-000-demandeurs-de-logements-sociaux-en-haute-garonne-le-plus-haut-niveau-jamais-enregistre-9197306

FranceDaily
Toulouse News

Paru le 1er février 2023

"Il y a 50 000 demandeurs de logement social en Haute-Garonne, le plus haut niveau jamais enregistré"

Michèle Veil · février 1, 2023

A LIRE ÉGALEMENT

Toulouse. Un ancien dentiste fait don de tout son équipement à un hôpital en Ukraine

sur les autoroutes, les prix des péages augmentent

Pour financer la rénovation de son château à Toulouse, Emmaüs a besoin de 85 000 euros

Direct. Grève du 31 janvier. Suivez la manifestation contre la réforme des retraites à Toulouse

La Fondation Abbé Pierre présente ce mercredi son rapport annuel sur le mal-logement. Pour évoquer ce sujet, France Bleu Occitanie reçoit Jean-Michel Fabre, le vice-président du conseil départemental de la Haute-Garonne en charge du logement, qui est également vice-président d'Habitat Social en Occitanie, organisme regroupant constructeurs et HLM. gestionnaires. C'est le premier bailleur de la région.

La Fondation Abbé Pierre affirme qu'en dix ans, le nombre de sans-abri a plus que doublé en France, que le nombre de personnes mal logées augmente aussi fortement. Sommes-nous sur la même tendance ici ?

Oui, nous sommes sur la même tendance. La publication du rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre est toujours un moment important. Mais **c'est aussi un moment de colère** : si l'on regarde le rapport de l'année dernière, tout a déjà été dit. Et **QQue s'est-il passé entre temps ? Rien**. Nous avons même vécu une période sans ministre du Logement entre les élections présidentielles et les élections législatives. On s'enfonce profondément dans une crise du logement social. La situation s'est dégradée partout en France. En Haute-Garonne, nous comptons aujourd'hui 50 000 demandeurs de logement social. C'est le niveau le plus élevé jamais enregistré.

Lire aussi

il y a 2 heures

A LIRE ÉGALEMENT: Logement social à Toulouse : quand les impayés affligent les propriétaires

Plus de 330 000 SDF en France selon la Fondation Abbé Pierre, +130% en 10 ans

Vous demandez donc au gouvernement de faire quelque chose ?

Il faut faire quelque chose. Le logement social a été mis à mal : **la production de logements sociaux s'est effondrée de 25% en cinq ans**. Alors on construit moins de logements sociaux, alors que les besoins augmentent : les gens sont précaires. Nous sommes dans une région qui accueille beaucoup de monde et il n'y a pas que des ingénieurs d'Airbus. Il y a des gens qui ont besoin de logements sociaux. Mais on produit moins parce que le logement social a été fortement pénalisé : il y a eu une ponction sur le logement social qui est de 1,5 milliard d'euros par an pour l'ensemble des bailleurs sociaux. Alors on leur prend de l'argent. Ensuite, nous sommes en période d'inflation : le Livret A augmente. Or, c'est le Livret A qui finance le logement social. Et quand le Livret A augmente, les remboursements des prêts des bailleurs sociaux augmentent également. Et pendant ce temps-là, il y a des gens à la recherche d'un logement qui sont en difficulté.

Le rapport de la Fondation Abbé Pierre parle beaucoup des femmes car **les femmes souffrent plus que les autres des problèmes de logement**. Ils ont des revenus inférieurs. En cas de séparation, ils ont du mal à trouver un logement. Nous agissons localement : l'an dernier, 250 logements sociaux ont été attribués à des femmes victimes de violences. Ce sont aujourd'hui, par l'intermédiaire du Conseil départemental, 300 femmes avec enfants de moins de trois ans qui sont hébergées. Sinon, ils auraient été à la rue. Mais si on n'arrive pas à relancer la production de logements sociaux, toute la chaîne est bloquée : les gens restent dans le logement social, donc c'est difficile de trouver un logement pour les personnes qui sortent de l'urgence.

Combien faut-il en construire en Haute-Garonne ?

L'an dernier, la programmation pour 2022 était un peu meilleure : on est à un peu plus de 4 000 logements, mais on devrait être à 4 500 ou 5 000 logements par an. **Il y a environ 11 000 familles qui ont trouvé un logement social** dans le département. C'est bien, mais ce n'est pas assez.

Le logement est le premier poste de dépense des Français, il représente plus du quart de notre budget. On imagine qu'avec l'inflation, on voit aussi des gens qui ont du mal à s'en sortir ?

Oui, en 2022, **15 000 familles venues dans nos Maisons des Solidarités** parce qu'ils avaient du mal à payer soit leur loyer, soit leurs factures d'énergie. De plus, plus de la moitié des demandes qui arrivent dans nos centres de solidarité sont liées à l'énergie. Nous avons modifié la réglementation avec Toulouse Métropole pour que davantage de familles aient accès au fonds énergie. On a donc de nouvelles catégories qui viennent nous solliciter : les travailleurs pauvres, les retraités qui n'arrivent plus à payer leurs factures ou qui arrêtent de se chauffer.

Il existe une trentaine de Maisons des Solidarités en Haute-Garonne : les habitants peuvent-ils s'y rendre pour demander de l'aide ?

Absolument : ils sont là pour accompagner les personnes qui n'ont pas payé leur facture. Mais nous accompagnons également les personnes qui souhaitent rénover leur logement. L'an dernier, nous avons eu plus d'un millier de familles en Haute-Garonne qui n'ont pas pu financer les travaux et qui ont désormais des maisons mieux isolées.

Vous pouvez trouver la Maison des Solidarités la plus proche de chez vous en cliquant ici.

Article original publié sur: Source

https://francedaily.news/toulouse/il-y-a-50-000-demandeurs-de-logement-social-en-haute-garonne-le-plus-haut-niveau-jamais-enregistre/8726.html

Paru le 1er février 2023

https://video-streaming.orange.fr/actu-politique/jean-michel-fabre-vice-president-du-conseil-departemental-de-haute-garonne-et-president-d-habitat-social-en-occitanie-CNT000001Yb1VA.html

L'Opinion
INDEPENDANTE

Paru le 1er février 2023

Occitanie : le mal-logement a progressé en 2022 selon la fondation Abbé-Pierre

Par Camélia BALISTROU - Publié le 01/02/2023 à 12h28

La Fondation Abbé-Pierre dresse un état des lieux alarmant du mal-logement en Occitanie. © afotostock/Shutterstock.com

Dans son rapport publié le 1er février, la Fondation Abbé-Pierre s'alarme quant à l'augmentation des mal-logés en Occitanie et plus globalement en France.

Le rapport est accablant. "La France compte 4,1 millions de mal logés et 330.000 sans abris", alerte la Fondation Abbé Pierre, dans son rapport de 322 pages. Depuis plusieurs années, la fondation ne cesse de tirer la sonnette d'alarme sur le mal-logement en France. Et, les crises qui se succèdent ont amplifié le phénomène. Le rapport s'intitule par ailleurs "D'une crise à l'autre". Et pour cause, après deux années marquées par la crise sanitaire, 2022 s'est caractérisée par le conflit en Ukraine, l'inflation, et une nouvelle contrainte s'invite... La crise du logement.

Une crise du logement sans précédent

Dans le rapport, les chiffres parlent effectivement d'eux-mêmes. 12,1 millions de personnes subissent à des degrés différents la crise du logement. Au total, 4,1 millions de personnes sont mal logées et, parmi elles, 1.098.000 personnes sont privées de logement personnel. La Fondation Abbé-Pierre estime également à 330.000 le nombre de personnes sans domicile. Par ailleurs, 643.000 personnes sont hébergées chez des tiers de manière très contrainte selon leurs données.

Il faut enfin ajouter les mal-logés : 2.819.000 personnes qui vivent dans des conditions de logement très difficiles et près d'un million en surpeuplement dit "accentué", c'est-à-dire qu'il manque deux pièces minimum au logement pour vivre à peu près décemment. Une situation qui s'explique en partie par une hausse du prix des logements.

> *Les prix du logement sont devenus insoutenables pour une grande partie des ménages les plus modestes", soutient Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé-Pierre.*

Ce dernier regrette également "l'absence de politique publique d'envergure", qui se caractérise par un indicateur d'une rare violence : "Le nombre croissant d'enfants à la rue".

Peu de logements sociaux

Dans la région Occitanie, le **nombre de logements sociaux** a chuté de 25 % depuis 2015. Selon les chiffres de la Fondation Abbé-Pierre, à Montpellier, 6.800 personnes attendent d'être logées dans le parc social. Pas moins de 155.000 demandes de logements sociaux sont en attente en Occitanie. "Fin 2019, on avait 145.000 demandes, donc on a 10.000 demandeurs de plus en 2 ans " détaille Sylvie Chamvoux, directrice Fondation Abbé-Pierre Occitanie.

Du côté de la Haute-Garonne, même constat. "Aujourd'hui, on a 50.000 demandeurs de logements sociaux. C'est le plus haut niveau jamais enregistré", constate Jean-Michel Fabre, vice-président du Conseil départemental de la Haute-Garonne au micro de nos confrères de *France Bleu Occitanie*. En conséquence, le Département s'échine à augmenter l'offre du parc social. À titre d'exemple, la **Commission Intercommunale du Logement** (CIL) a annoncé, le 2 février 2022, un futur accord en cours d'élaboration en termes de logement. Il couvrira l'ensemble du département et permettra de fixer des objectifs de relogement des ménages les plus défavorisés sur les deux prochaines années. Il permettra, également, dans le prolongement des années 2019 à 2021, de mutualiser l'effort de relogement entre les différents acteurs du parc social : l'État, Action logement et les collectivités.

Des enfants à la rue

La Fondation Abbé-Pierre s'inquiète quant à l'augmentation du nombre d'enfants à la rue.

> *Des enfants souffrent de l'insécurité, du froid et arrivent à l'école sans avoir suffisamment dormi et mangé, sans avoir pu faire leurs devoirs", alerte le rapport.*

Et pour cause, dans plusieurs villes de France, notamment **Toulouse, Rodez** ou encore Paris, ce sont les parents d'élèves et les enseignants qui se sont émus de telles situations. Ces derniers ont même été conduits, en l'absence de solutions d'hébergement, à se mobiliser, "jusqu'à accueillir dans les écoles les enfants et familles sans domicile, ou à leur payer des nuits d'hôtel, compensant ainsi les carences de l'État", relate la fondation. .

Par ailleurs, en novembre 2022, 43 maires de tout bord ont adressé une lettre ouverte à la Première ministre, afin que soit concrétisée la promesse de loger ou d'héberger les quelque **2.000 enfants à la rue en France** avec leur famille à la fin du mois d'octobre. "L'hiver arrive, et l'on voit, dans nos grandes villes, un nombre insupportable de familles avec des enfants à la rue. Il est de la responsabilité de l'État de leur trouver des solutions pérennes", comme l'a rappelé le maire de Toulouse, Jean-Luc Moudenc, cité dans le rapport de la fondation.

Précarité énergétique

Les ménages modestes sont, en plus de la crise du logement, confrontés à la précarité énergétique. Selon le rapport, plus de 3,5 millions de personnes ont eu froid car la dépense des logements représente, en moyenne, 35 % de leur revenu.

Un chiffre en hausse car les prix de l'immobilier continuent de grimper de manière exponentielle :

> *C'est d'autant plus vrai sur toutes les zones littorales où la pression démographique et touristique, l'augmentation des résidences secondaires ou des locations Airbnb réduisent l'offre de résidence principale", souligne Manuel Domergue, directeur des études de la fondation.*

À travers son rapport annuel, la fondation vise à alerter les forces politiques, et aspire, dans un futur proche, à "une modification de leurs priorités".

Écrit par Camélia BALISTROU

Journaliste web et print, Camélia est passée par la rédaction de La Provence à Avignon, par le groupe Milan Presse à Toulouse et enfin par le média web Equinox à Barcelone, avant de rejoindre l'équipe toulousaine de L'Opinion Indépendante.
Contact : c.balistrou@lopinion.com

https://lopinion.com/articles/actualite/16623_occitanie-mal-logement-2022-fondation-abbe-pierre