

# Le parc des logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2019 en Occitanie

## EDITO

Comme chaque année, cet état des lieux du parc locatif social au 1er janvier 2019, permet de mesurer les efforts réalisés par les acteurs publics régionaux pour développer et améliorer l'offre de logements sociaux dans la région Occitanie. Cette année est exemplaire à cet égard, puisque la région est la 1<sup>ère</sup> pour la progression de son parc sur un an. Ainsi elle rattrape peu à peu son retard en offre locative sociale, notamment dans l'Hérault où, le parc social a augmenté de 4 000 logements supplémentaires entre 2018 et 2019.

Patrick BERG

Directeur régional de l'environnement  
de l'aménagement et du logement

## L'Occitanie, 1<sup>ère</sup> région pour la progression de son parc social entre 2018 et 2019

Au 1er janvier 2019, les bailleurs sociaux possèdent près de 300 000 logements locatifs sociaux en Occitanie, soit 9 500 de plus que l'année précédente. La progression sur un an s'est accélérée par rapport à la période précédente : +3,3% entre 2018 et 2019 contre + 2,8% entre 2017 et 2018.

L'Occitanie se place cette année largement en tête des régions pour la progression de son parc, devançant Nouvelle Aquitaine (+2,3%) et Auvergne-Rhône-Alpes (+2,2%), et bien au-dessus de la moyenne de France métropolitaine (+1,7%).

Les départements de l'Hérault (+6,6%) et des Pyrénées-Orientales (+6,1%) contribuent fortement à cette dynamique. Malgré ces efforts soutenus depuis plusieurs années, l'Occitanie peine à rattraper son retard en offre locative sociale : elle représente 11,2% des résidences principales contre 17,3% au niveau national. Cependant, dans les 2 métropoles de la région, l'offre est aujourd'hui comparable au niveau national.

	Nombre de logements sociaux en 2019	Évolution 2018-2019 (en%)	Densité pour 100 résidences principales
<b>Occitanie</b>	<b>298 342</b>	<b>3,3%</b>	<b>11,2%</b>
<b>Ariège</b>	<b>3 576</b>	<b>-2,1%</b>	<b>5,0%</b>
<b>Aude</b>	<b>17 648</b>	<b>1,6%</b>	<b>10,4%</b>
CA le Grand Narbonne	7 877	2,7%	13,1%
CA de Carcassonne Agglo	6 378	1,2%	12,5%
<b>Aveyron</b>	<b>8 576</b>	<b>1,7%</b>	<b>6,7%</b>
CA Rodez Agglomération	2 772	2,9%	10,3%
<b>Gard</b>	<b>41 280</b>	<b>3,0%</b>	<b>12,5%</b>
CA Alès agglomération	10 344	5,4%	17,3%
CA de Nîmes Métropole	18 476	3,2%	16,1%
CA du Gard rhodanien	3 872	-2,4%	12,1%
<b>Haute-Garonne</b>	<b>89 205</b>	<b>2,8%</b>	<b>14,3%</b>
CA le Muretain Agglo	6 864	3,2%	14,3%
CA du Sicoval	5 383	0,4%	16,0%
Toulouse Métropole	66 784	2,8%	17,6%
<b>Gers</b>	<b>5 696</b>	<b>1,8%</b>	<b>6,5%</b>
<b>Hérault</b>	<b>63 540</b>	<b>6,6%</b>	<b>12,1%</b>
CA de Béziers-Méditerranée	8 134	5,5%	14,4%
CA du Bassin de Thau	7 427	3,0%	12,7%
CA du Pays de l'Or	1 135	11,4%	5,2%
CA Hérault-Méditerranée	2 775	2,4%	7,7%
Montpellier Méditerranée Métropole	36 933	9,0%	16,4%
<b>Lot</b>	<b>5 167</b>	<b>-1,0%</b>	<b>6,3%</b>
<b>Lozère</b>	<b>2 882</b>	<b>0,9%</b>	<b>8,3%</b>
<b>Hautes-Pyrénées</b>	<b>12 680</b>	<b>0,2%</b>	<b>11,8%</b>
CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées	10 123	0,4%	17,1%
<b>Pyrénées-Orientales</b>	<b>24 211</b>	<b>6,1%</b>	<b>11,0%</b>
CU de Perpignan Méditerranée	16 481	6,1%	13,2%
<b>Tarn</b>	<b>15 385</b>	<b>-0,4%</b>	<b>8,8%</b>
CA de Castres Mazamet	4 708	-2,9%	12,8%
CA de L'Albigeois	5 233	1,7%	13,2%
<b>Tarn-et-Garonne</b>	<b>8 496</b>	<b>1,6%</b>	<b>7,7%</b>
CA du Grand Montauban	4 244	-0,4%	12,4%
<b>France métropolitaine</b>	<b>4 925 460</b>	<b>1,7%</b>	<b>17,3%</b>

L'offre locative sociale en Occitanie s'élève à 298 342 logements au 1er janvier 2019. Avec une progression de 3,3% sur un an, suivant une hausse de 2,8% l'année précédente, la région accentue ses efforts de production de logements sociaux. La hausse se concentre dans les communes concernées par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) qui compte 8 144 logements sociaux supplémentaires en un an.

Ainsi près de 15% du parc a été mis en location depuis moins de 5 ans en Occitanie contre 8,9% en France métropolitaine.

Le dynamisme des acteurs locaux pour développer l'offre locative sociale s'inscrit dans un contexte de forte croissance démographique (+0,8% en moyenne annuelle entre 2012 et 2017 contre +0,4% en France métropolitaine), générant de nouveaux besoins chaque année.

### Une progression importante dans les couronnes des grands pôles

L'offre locative sociale se concentre dans les grands pôles urbains (*voir sources et définitions*) de la région et leur couronne (82,5% de l'offre). L'offre à destination des étudiants y atteint 10 340 logements au 01/01/2019.

Dans les grands pôles, les logements sociaux représentent 16,6 % des résidences principales contre 11,2% dans l'ensemble de l'Occitanie.

>>>



Cependant c'est dans les couronnes de ces grands pôles que l'offre progresse le plus (+6,5 % en un an) ; 27,2 % des logements sociaux y ont été mis en location depuis moins de 5 ans (14,7 % en Occitanie).

Le département de l'Hérault affiche une progression de son parc social deux fois plus importante (+6,6%) que celle du parc locatif régional. Ce dynamisme est imputable à la métropole montpelliéraine (+9%) qui voit son parc social augmenter de 3 050 logements en un an. La métropole rattrape son retard en offre locative sociale qui représente, en 2019, 16,4 % des résidences principales (15,6 % en 2018).

Dans les Pyrénées-Orientales, le parc social progresse de 6,1 % sur un an, porté par la communauté urbaine de Perpignan ; cependant la part du parc social dans les résidences principales y reste bien en deçà du niveau national (13,2 %).

## Un parc social de construction récente en Haute-Garonne

En Occitanie, 25 % des logements sociaux ont été construits au cours des dix dernières années contre 15 % en France métropolitaine. Près d'un tiers du parc de Haute-Garonne a moins de dix ans, plaçant le département en tête pour la jeunesse de son parc social (26 ans contre 31 ans sur l'ensemble de l'Occitanie).

La récence des constructions influe directement sur le diagnostic énergétique des logements (DPE).

Parmi les 3/4 des logements pour lesquels le DPE est renseigné, 23% ont un diagnostic à A ou B en 2019, certifiant d'une consommation énergétique performante ; ils sont 68 % parmi les logements de moins de 10 ans. La part des logements avec un DPE énergétique à A ou B a largement progressé en 3 ans, passant de 17 % en 2017 à 23 % en 2019.



En Haute-Garonne, la progression est plus faible que l'année dernière (+2,8 % contre +4,3 % entre 2017 et 2018). Dans la métropole toulousaine qui concentre les 3/4 de l'offre départementale, la part relative du parc social est une des plus importantes observées dans la région et dépasse même légèrement le niveau national.

Dans certains territoires ruraux, le parc social est en recul, en Ariège, dans le Lot et dans le Tarn notamment, les ventes et démolitions y dépassant les nouvelles mises en service.



Répartition des logements sociaux selon leur ancienneté

	Moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	60 ans et plus
<b>Occitanie</b>	<b>13%</b>	<b>12%</b>	<b>13%</b>	<b>24%</b>	<b>30%</b>	<b>8%</b>
Ariège	5%	10%	13%	25%	43%	5%
Aude	13%	9%	8%	27%	33%	11%
Aveyron	5%	6%	10%	19%	45%	15%
Gard	9%	8%	8%	25%	41%	9%
Haute-Garonne	17%	17%	14%	20%	25%	6%
Gers	9%	13%	14%	20%	37%	8%
Hérault	16%	13%	15%	26%	27%	3%
Lot	6%	8%	16%	34%	27%	10%
Lozère	6%	4%	9%	29%	45%	6%
Hautes-Pyrénées	5%	8%	12%	24%	35%	16%
Pyrénées-Orientales	17%	14%	13%	30%	18%	9%
Tarn	5%	8%	7%	16%	48%	17%
Tarn-et-Garonne	7%	15%	21%	21%	28%	8%
<b>France métropolitaine</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>	<b>24%</b>	<b>40%</b>	<b>13%</b>

Source : RPLS 2019

## 28% des mises en service à destination des plus précaires

En 2018, les bailleurs sociaux ont mis en service 8 135 logements, soit moins que les 5 années précédentes. 4 000 ont été acquis en VEFA (vente en état futur d'achèvement) et 3 400 ont été construits par l'organisme. Pour ce faire, ils disposent de financements permettant de cibler des publics plus ou moins défavorisés.

Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) finance des logements à destination des publics les plus en difficulté. Il a financé 28 % des logements mis en service en 2018 contre 22 % en France métropolitaine. La majorité des mises en service (62 %) est financée par des prêts locatifs à usage social (PLUS), destinés à loger une population moins vulnérable que celle ciblée par le PLAI.

Parc social selon le mode de financement initial

	Occitanie			France métropolitaine		
	Mis en service en 2018	Logements récents (-5 ans)	Ensemble du parc	Mis en service en 2018	Logements récents (-5 ans)	Ensemble du parc
<b>PLUS avant 1977</b>	///	///	34%	///	///	47%
<b>PLAI</b>	28%	27%	10%	22%	20%	5%
<b>PLUS depuis 1977</b>	62%	64%	50%	60%	63%	40%
<b>PLS, PLI</b>	10%	9%	6%	18%	16%	7%
<b>Ensemble</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : RPLS 2019

## Un parc social de plus en plus concentré

Au 1er janvier 2019, le parc social régional est géré par 85 bailleurs sociaux, dont 51 ont leur siège en Occitanie et concentrent 91 % du parc occitan. Parmi ceux-ci, six ont un parc supérieur à 12 000 logements. A l'opposé, sept bailleurs associatifs de la région gèrent moins de 100 logements.

L'offre s'est concentrée depuis 2 ans. Des rapprochements entre organismes ont été opérés : 6 800 logements ont été vendus à un autre bailleur en 2018, contre 660 en 2017.

En effet, la loi ELAN rend obligatoire l'appartenance à un groupe pour les organismes de logements sociaux d'une taille inférieure à 12 000 logements au 1er janvier 2021 - sauf si l'organisme est seul dans son département - dans le but d'améliorer l'efficacité de l'activité des organismes. Ainsi, 10 bailleurs détiennent aujourd'hui la moitié du parc et les trois plus gros bailleurs en concentrent 22,2 % (contre 21,4 % en 2017). Alors que les offices publics de l'habitat (OPH) détiennent plus de la moitié du parc social,

ce sont les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) qui portent le dynamisme des mises en service en Occitanie en possédant 61 % des logements de moins de 5 ans. Leur parc est donc plus récent que celui des OPH. Ces derniers ont à faire face à davantage de travaux d'entretien et de rénovation, notamment d'isolation thermique. En effet, 13 % des logements d'OPH sont en classe énergétique E,F ou G contre 10% dans les ESH.

	Parc récent (-5 ans)				Parc total			
	ESH	OPH	SEM	Autre	ESH	OPH	SEM	Autre
<b>Occitanie</b>	61%	34%	1%	3%	44%	52%	1%	2%
<b>France métropolitaine</b>	57%	34%	5%	3%	46%	47%	5%	2%

Source : RPLS2019

OPH : offices publics de l'habitat | ESH : entreprises sociales pour l'habitat | SEM : sociétés d'économie mixte

## Faible mobilité dans l'Hérault

En 2018, 11,4 % des logements ont changé de locataire en Occitanie, soit une mobilité un peu supérieure à celle observée en 2017 (10,9 %).

C'est dans l'Hérault que la mobilité est la plus faible (9,2%), et plus spécialement dans l'agglomération de Sète où seulement 6,2 % des logements ont changé de locataire en 2018.

Il est suivi par les départements des Pyrénées-Orientales (9,9 %), du Gard (10,6%) et du Tarn-et-Garonne (10,9%).

La mobilité décroît avec la taille du logement : 29 % des studios du parc social ont changé de locataire en 2018 contre 8 % des 5 pièces et plus.



## Mobilité et vacance en Occitanie

	Taux de mobilité*	Taux de vacance**	
		ensemble	dont longue durée
<b>Occitanie</b>	<b>11,4%</b>	<b>3,0%</b>	<b>1,4%</b>
Ariège	12,9%	5,5%	3,5%
Aude	11,6%	2,7%	1,2%
Aveyron	13,0%	4,1%	2,1%
Gard	10,6%	5,2%	3,3%
Haute-Garonne	12,2%	1,6%	0,4%
Gers	11,8%	4,0%	2,6%
Hérault	9,2%	1,5%	0,4%
Lot	20,1%	4,1%	2,1%
Lozère	14,3%	6,7%	4,6%
Hautes-Pyrénées	13,8%	4,9%	2,5%
Pyrénées-Orientales	9,9%	4,2%	1,8%
Tarn	12,3%	5,2%	3,1%
Tarn-et-Garonne	10,9%	2,5%	1,3%
<b>France métropolitaine</b>	<b>9,3%</b>	<b>2,8%</b>	<b>1,4%</b>

Source : RPLS 2019

\*Nombre d'emménagements en 2018 rapporté au parc des logements disponibles à la location au 1er janvier 2018

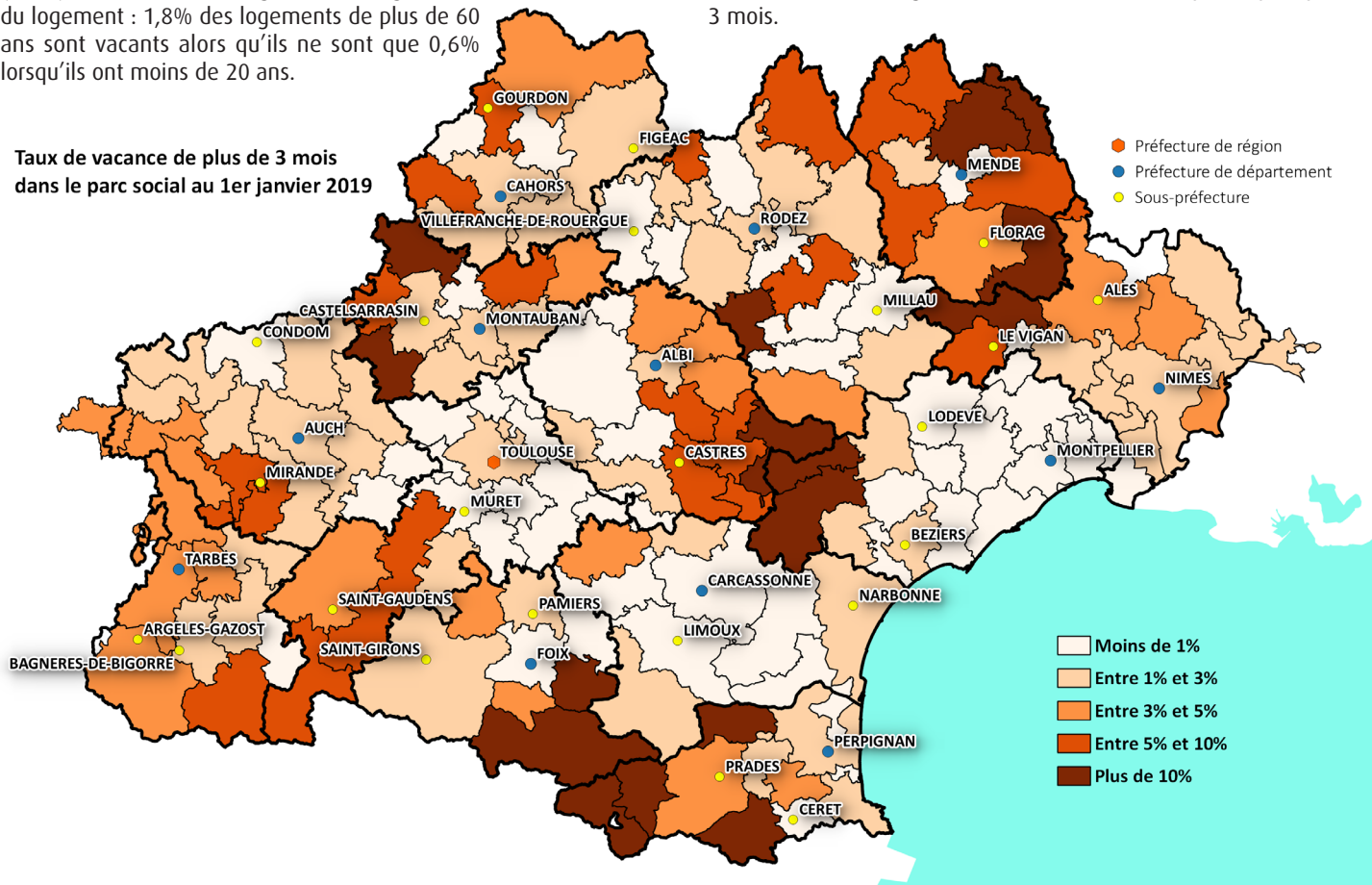
\*\*Nombre de logements vacants au 01/01/2019 disponibles à la location rapporté au nombre de logements disponibles à la location (vides ou loués)

## 1,4% du parc est vacant depuis plus de 3 mois

Au 1er janvier 2019, 8 400 logements sociaux étaient vacants en Occitanie et parmi eux, 4030 l'étaient depuis plus de 3 mois. Ainsi le taux de vacance de plus de 3 mois atteint 1,4 %, soit moins qu'en 2018 (1,7%). La vacance de longue durée augmente avec l'ancienneté du logement : 1,8% des logements de plus de 60 ans sont vacants alors qu'ils ne sont que 0,6% lorsqu'ils ont moins de 20 ans.

Par ailleurs, la vacance dépend de la tension sur le marché du logement locatif. La métropole montpelliéraine, avec un taux de vacance de plus de 3 mois de seulement 0,2% illustre ce phénomène. A l'opposé, en Lozère, 4,6% des logements sociaux sont inoccupés depuis plus de 3 mois.

Taux de vacance de plus de 3 mois dans le parc social au 1er janvier 2019



## Des loyers supérieurs à la moyenne de province

En 2019, le loyer moyen d'un logement locatif social en Occitanie s'élève à 5,61 €/m<sup>2</sup> habitable. Comme l'année dernière, il se situe parmi les plus élevés des régions de province, après Auvergne- Rhône-Alpes, PACA et la Corse.

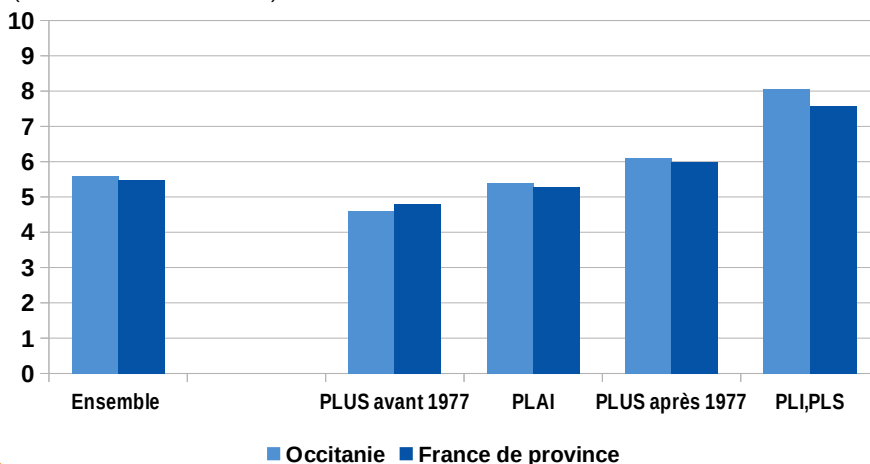
Ils sont suivis par les PLAI qui s'adressent aux ménages les plus modestes (5,39 €/m<sup>2</sup>). A l'opposé, les PLS ou PLI affichent un loyer moyen de près de 8,07 €/m<sup>2</sup>, nettement supérieur à celui de la France de province (7,57 €/m<sup>2</sup>)

Dans les constructions de moins de 5 ans, le loyer moyen est plus élevé (+6,28 €/m<sup>2</sup>). En Haute-Garonne où le parc est récent, le loyer moyen s'affiche à 6,16 €/m<sup>2</sup>. Il grimpe même à 6,72 €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération du SICOVAL et 6,20 €/m<sup>2</sup> dans la métropole toulousaine. Dans l'Hérault où la tension sur le marché immobilier est importante, le loyer moyen s'établit à 5,76 €/m<sup>2</sup> et 6,06 €/m<sup>2</sup> dans la seule métropole montpelliéraine.

Le loyer moyen est par ailleurs conditionné par le mode de financement initial du logement. Les logements financés par les dispositifs les plus anciens restent les moins chers (4,61 €/m<sup>2</sup>).

Loyer moyen en fonction du financement initial

(en €/m<sup>2</sup> de surface habitable)



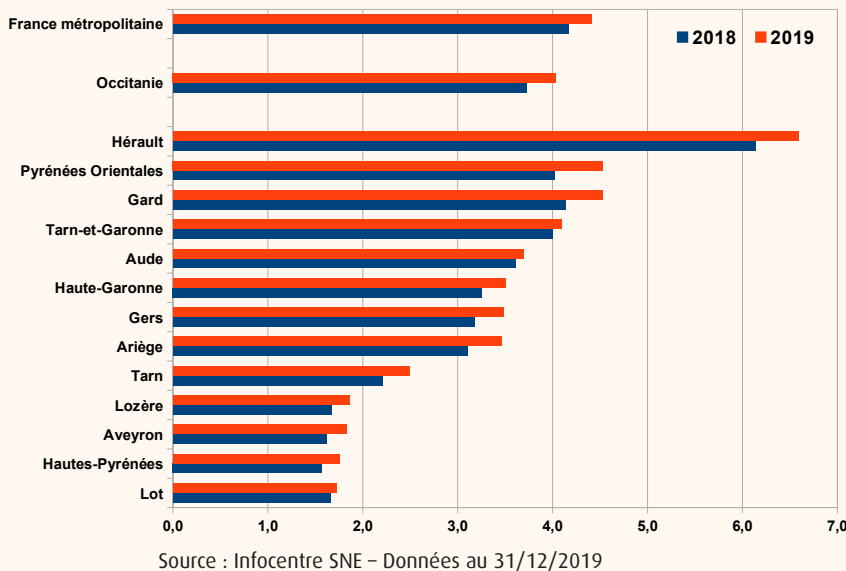
## Les sorties du parc social

1 700 logements sont sortis du parc locatif social en 2018, soit moins qu'en 2017 (2 100). La moitié sont des démolitions. Les autres sorties sont causées par les ventes du patrimoine des bailleurs. Malgré les incitations des pouvoirs publics à la vente aux occupants, cette dernière, quoiqu'en progression, reste cependant limitée (250 en 2018 contre 170 en 2017).

## Pression\* sur la demande de logements sociaux


Fin 2019, hormis les demandes de mutation interne, 104 000 ménages sont en attente d'un logement social en Occitanie. La pression de la demande (rapport entre les demandes et les attributions de logements) augmente entre 2018 et 2019 mais reste inférieure à celle observée en France métropolitaine (4,0 contre 4,4 en 2019).

La pression est particulièrement élevée dans l'Hérault (6,6) et elle y progresse à nouveau cette année malgré la forte progression de l'offre de logements.



\*demandes/attributions (hors mutation interne dans le parc)

Vous pouvez visualiser et télécharger les données de cette publication à tous les niveaux géographiques sur notre site internet **PictOstat** [www.picto-occitanie.fr/geoclip](http://www.picto-occitanie.fr/geoclip)


ESPACE DE TRAVAIL À PROPOS...



PictOstat vous ouvre l'accès à de nombreuses données statistiques de l'État sur les territoires d'Occitanie,

### Directeur de publication Patrick BERG

Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Occitanie

### Réalisation

Direction énergie et connaissance  
Département de la connaissance  
Division statistiques  
et valorisation de la donnée

### Source et définitions

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux. Le parc locatif social désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur contraint son activité (OPH, ESH) auquel s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM...). Sont ainsi exclus de cette étude les logements non

conventionnés appartenant à une SEM dont les caractéristiques sont proches du secteur libre.

Les grands pôles urbains (au sens de l'INSEE) désignent les unités urbaines comptant au moins 10 000 emplois. Leurs couronnes sont constituées des communes dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Occitanie