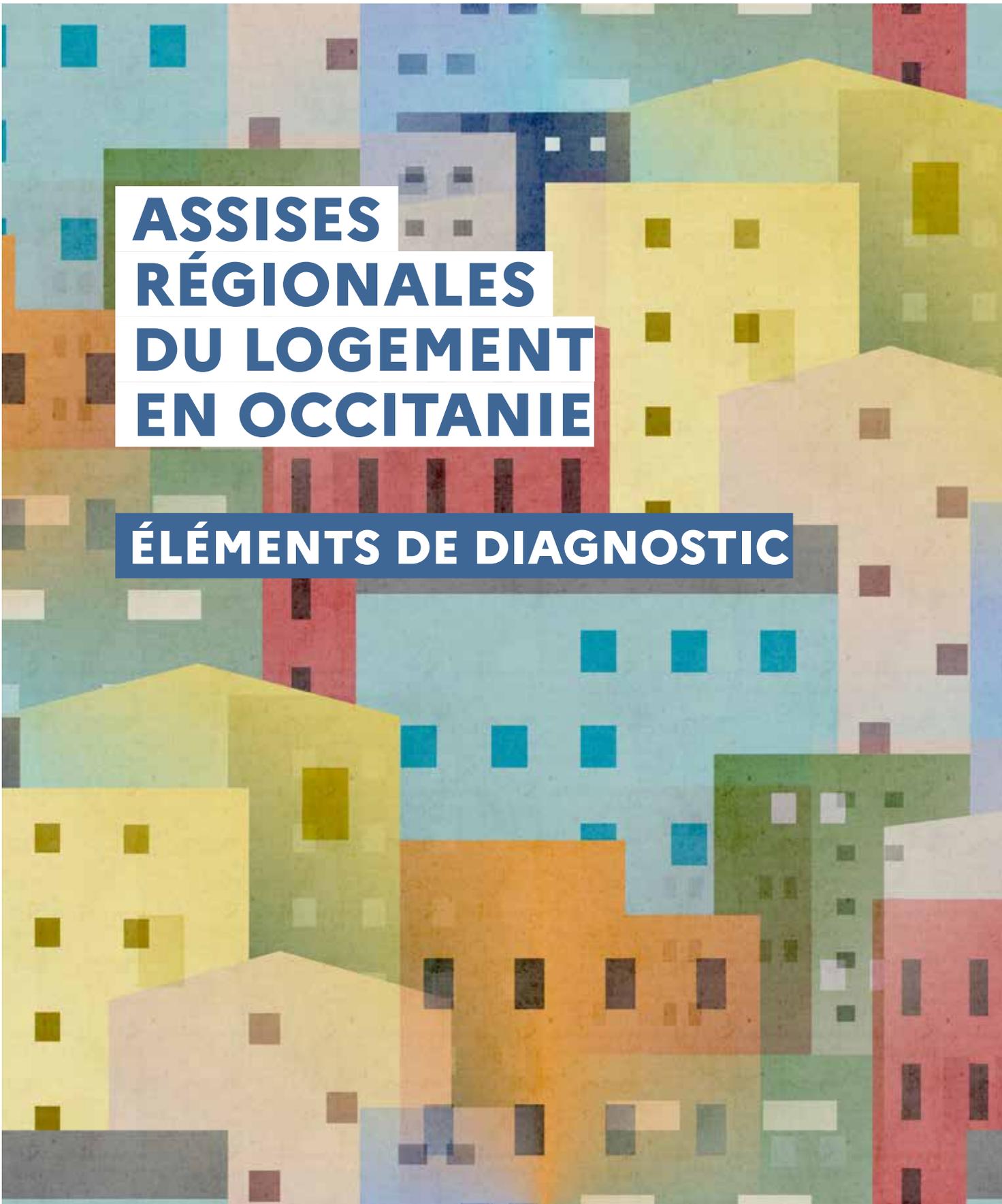




**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

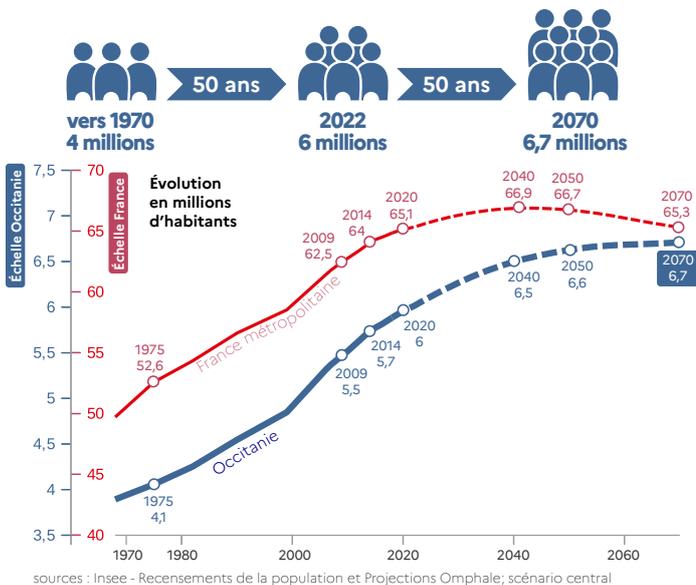


ASSISES RÉGIONALES DU LOGEMENT EN OCCITANIE

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

L'OCCITANIE: UNE RÉGION ATTRACTIVE

Quatrième région de France métropolitaine en termes de population
Seule région de France en croissance continue sur les cinquante prochaines années



La population de France métropolitaine devrait commencer à décroître à partir de 2042, mais celle de l'Occitanie continuera à augmenter, de moins en moins vite, jusqu'en 2070.

De 2014 à 2020 :

- + 40 500 habitants par an en moyenne ;
- dont 74 % en Haute-Garonne et dans l'Hérault ;
- en particulier, 45 % dans les métropoles de Toulouse et de Montpellier.

D'ici 2070 :

- 6,7 millions d'habitants ;
- 85 % des 0,7 millions d'habitants supplémentaires seront en Haute-Garonne et dans l'Hérault.

16% DE LA POPULATION SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ MONÉTAIRE

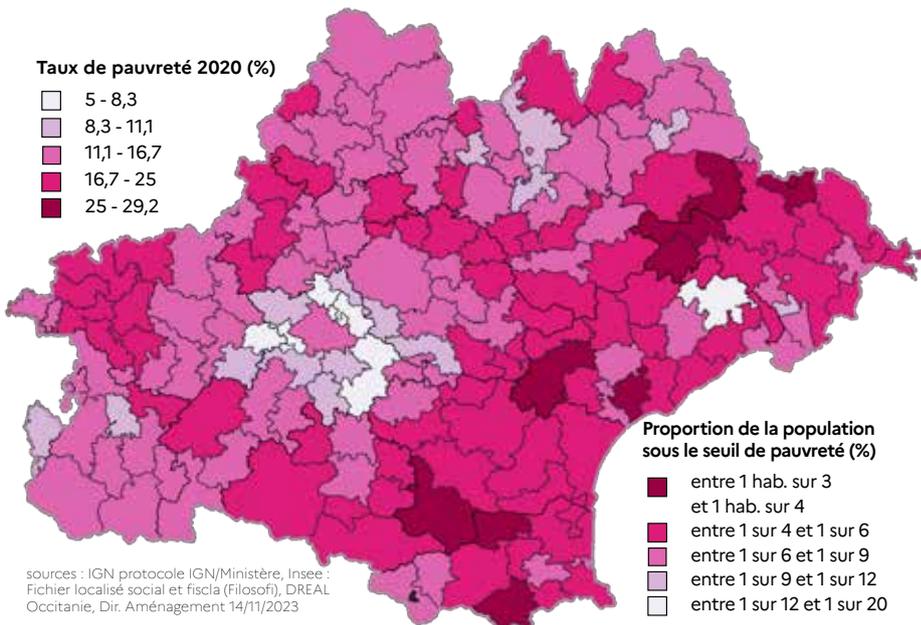
(14,4% en France métropolitaine)

La pauvreté au sens monétaire en 2020, c'est vivre chaque mois avec moins de :

- 1120€ pour une personne seule ;
- 2 350€ pour un couple avec deux enfants de moins de 14 ans.

Plus d'un million de personnes vivent sous le seuil de pauvreté monétaire. Sans redistribution, ce serait près de 1,5 millions.

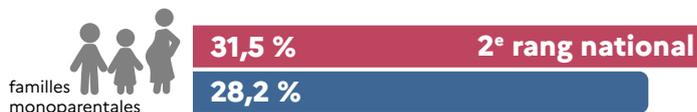
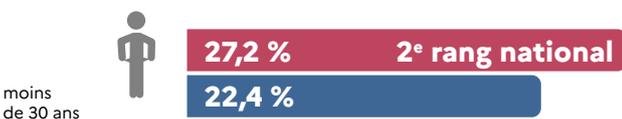
La pauvreté est plus marquée dans les départements du pourtour méditerranéen (et dans certains quartiers des grandes villes), elle est plus faible en Haute-Garonne.



Les jeunes et les familles monoparentales plus pauvres en Occitanie qu'ailleurs en France métropolitaine

Taux de pauvreté monétaire du référent fiscal du ménage

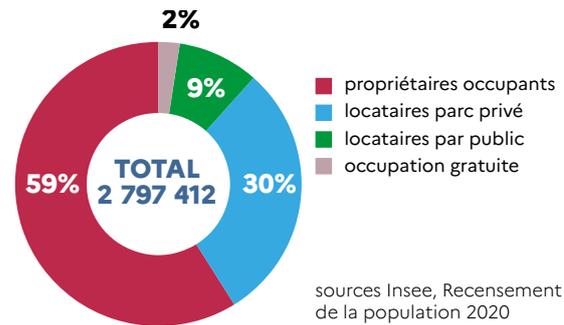
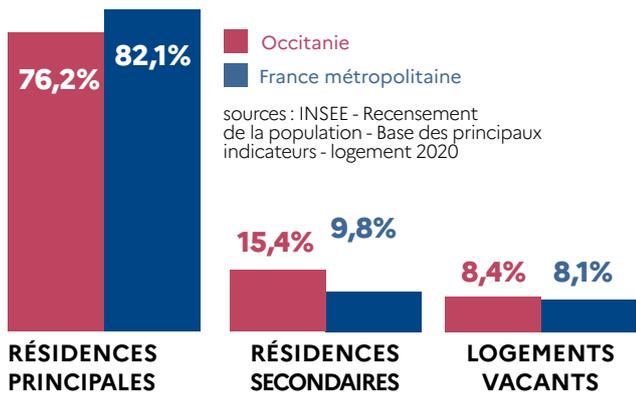
■ Occitanie ■ France métropolitaine



source: INSEE, panorama de la pauvreté en Occitanie

3,67 MILLIONS DE LOGEMENTS EN 2020

dont 2,79 millions de résidences principales occupées à près de 60% par leur propriétaire

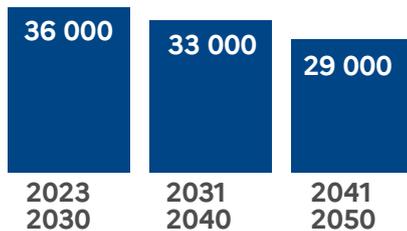


La période 2009-2014 avait vu une augmentation considérable des résidences secondaires et surtout des logements vacants. Entre 2014 et 2020, les résidences secondaires et les logements vacants ont

progressé en nombre, respectivement de 5,07 % et 6,11 %, mais leurs parts dans le parc de logements ont légèrement diminué.

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Estimation des besoins annuels en logements



sources OTELO

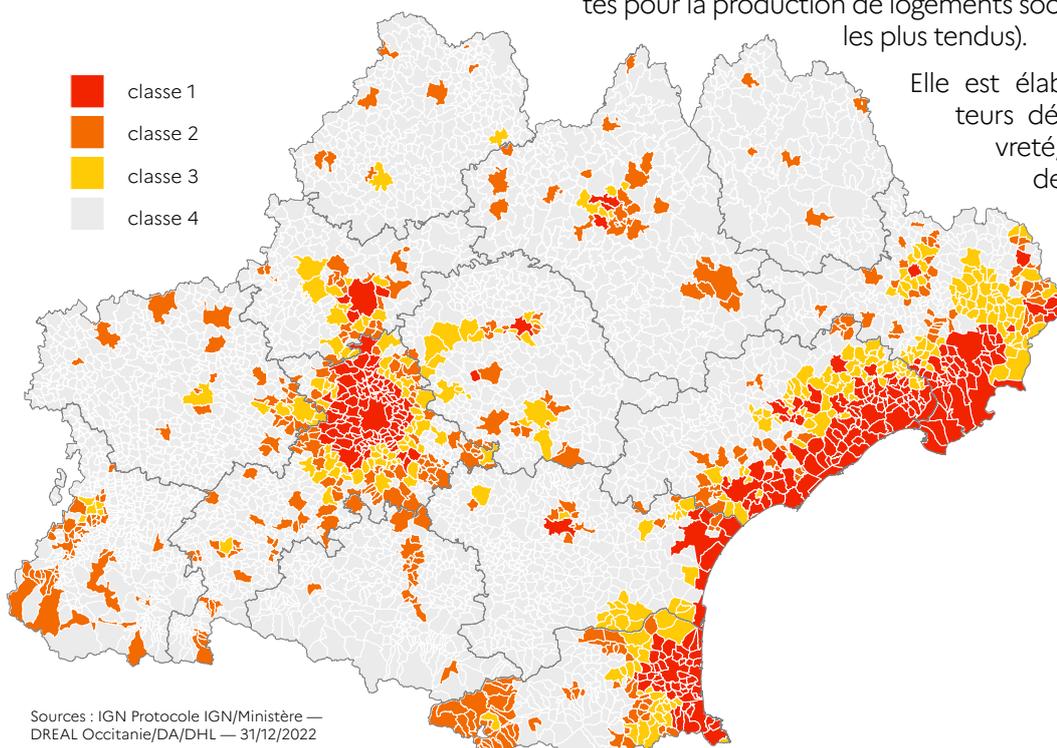
L'estimation des besoins prend en compte la croissance de population estimée, le besoin de desserrement des ménages (décohabitation), les besoins non satisfaits (sans-abris), l'habitat potentiellement indigne.

Une évaluation plus précise des besoins se fait dans le cadre des programmes locaux de l'habitat, tous les 6 ans.

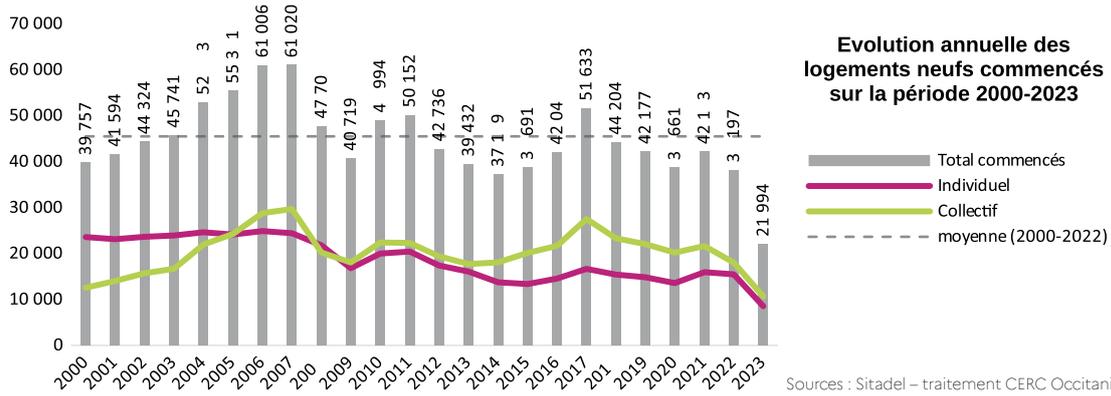
Tension et besoins prioritaires en logements locatifs sociaux

La carte des tensions établit une hiérarchisation de 1 à 4 des priorités pour la production de logements sociaux (classe 1 = territoires les plus tendus).

Elle est élaborée à partir d'indicateurs démographiques, de pauvreté, d'emploi, de vacances, de marché et de pression sur la demande en logements sociaux.



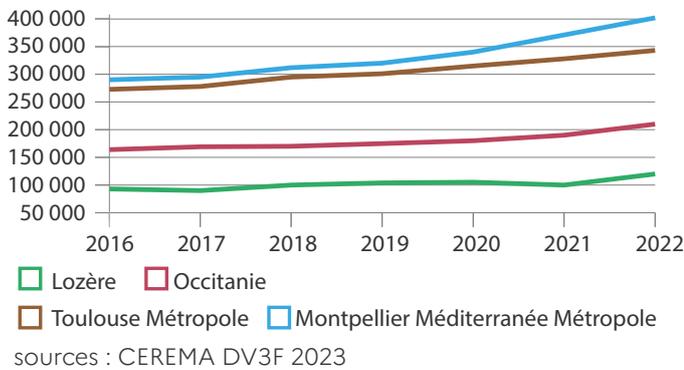
UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN RECUL



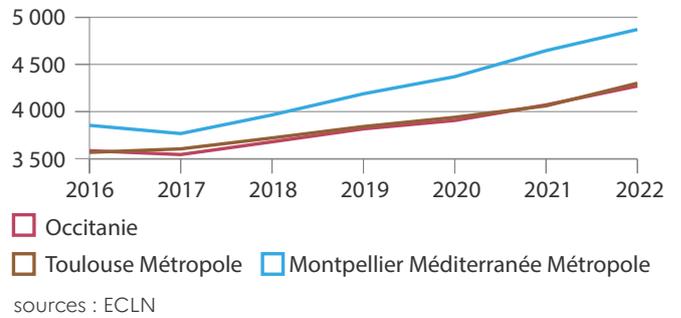
DES PRIX EN AUGMENTATION

depuis cinq ans dans les zones où les besoins sont les plus prégnants

Prix médian des maisons de plus de deux ans



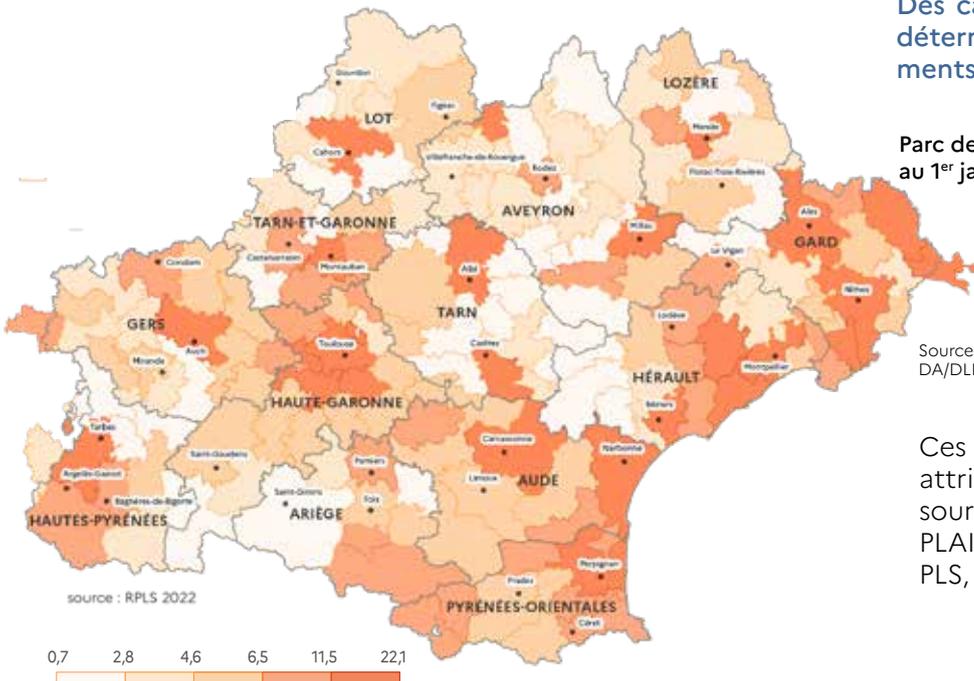
Prix moyen (€) au m² des appartements réservés à la vente



318 000 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

11,5% des résidences principales (17,4% au niveau national) au 1^{er} janvier 2022

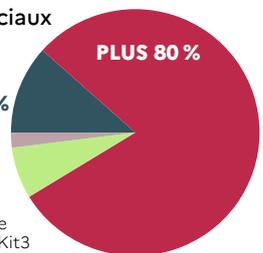
Densité pour 100 résidences principales



Des catégories de logements sociaux, déterminées en fonction des financements et des plafonds de loyer.

Parc des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2022

PLAI 12 %
PLI 2 %
PLS 7 %



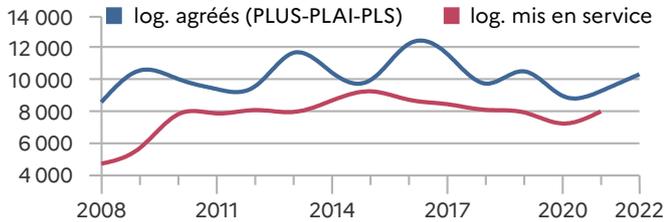
Source : DREAL OCcitanie DA/DLF - infocentre GéoKit3

Ces catégories de logements sont attribuées en fonction des ressources des ménages demandeurs, PLAI pour les plus modestes, PLUS, PLS, PLI.

PRÈS DE 8 000 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX MIS EN SERVICE PAR AN

L'Occitanie est la troisième région française pour la mise en service de logements locatifs sociaux, depuis dix ans.

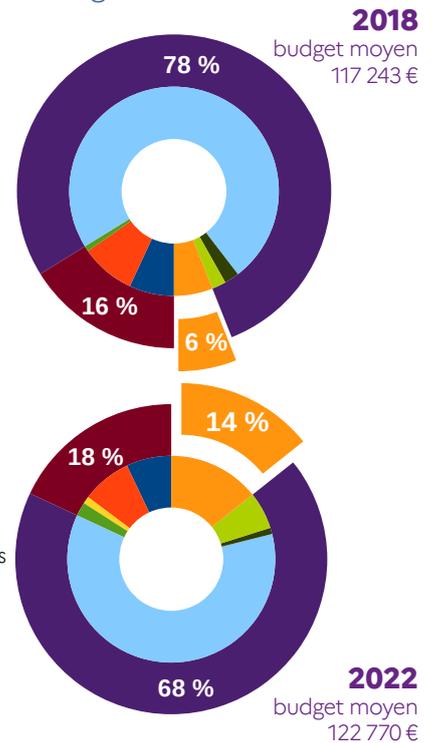
Logements agréés (hors ANRU) et mis en service de 2008 à 2022 (PLAI-PLUS-PLS)



L'État subventionne directement les logements les plus sociaux (PLAI, et PLUS dans une moindre mesure). Il finance indirectement l'ensemble des logements sociaux, essentiellement par la réduction de TVA et la compensation de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Globalement, les apports indirects de l'État représentent 6 fois le montant de ses apports directs.

Plan de financement moyen par logement des opérations PLAI agréées en 2018 et 2022

- PRÊTS**
 - Prêts bonifiés
 - Prêts PEEC
 - Autres prêts
- SUBVENTIONS**
 - Subventions État
 - Subventions Collectivités
 - Subventions PEEC
 - Autres subventions
- FONDS PROPRES**



PLUS DE 122 000 MÉNAGES EN ATTENTE D'UN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

En 2019 (source : FILOCOM 2019)

- Près de 2 millions de ménages fiscaux éligibles au logement locatif social (PLAI, PLUS et PLS), soit 73 % des ménages fiscaux – France métropolitaine : 71 %.
- 800 000 ménages fiscaux (30%) éligibles aux logements PLAI – France métropolitaine : 26 %.
- Seuls 22 % de ces 800 000 étaient locataires HLM – France métropolitaine : 34 %.

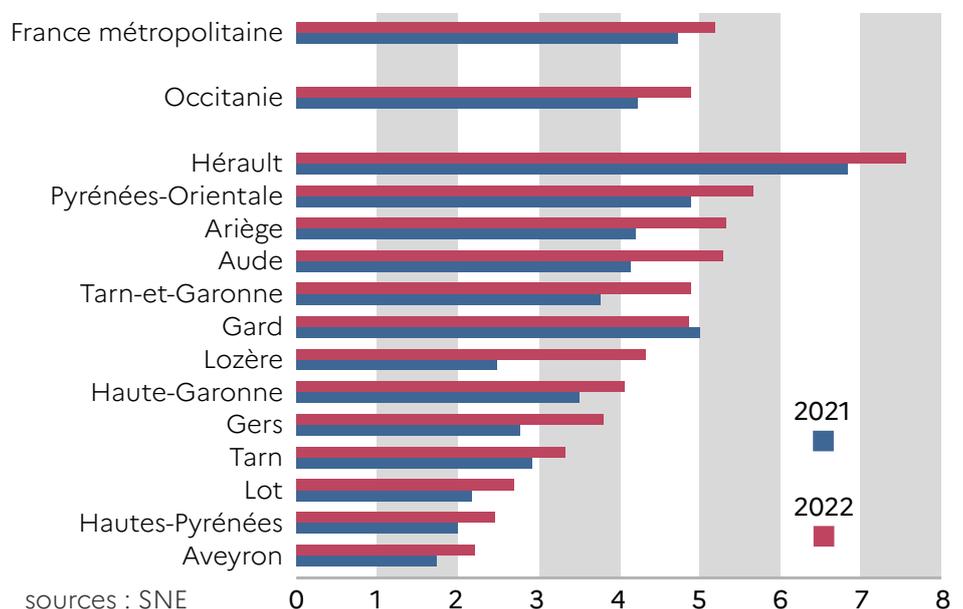
À fin octobre 2023

+ 10 % sur le stock de demandes externes par rapport à fin 2022.

Pression sur la demande de logements sociaux en 2021 et 2022, hors mutations

En Occitanie, la pression au sein du parc social (hors demandes de mutations) est inférieure à la moyenne française (4,9 contre 5,2), mais elle a davantage augmenté entre 2021 et 2022. Elle est particulièrement élevée dans l'Hérault, à 7,4.

Pression sur le logement social = stock de demandes / nombre de logements attribués



sources : SNE

LA MOBILITÉ AU SEIN DU PARC LOCATIF SOCIAL

Un taux de mobilité particulièrement faible dans l'Hérault et le Gard.

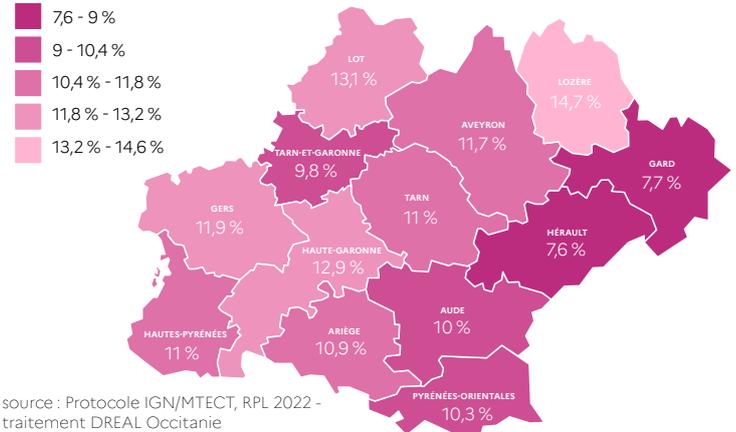
Mobilité interne

Près du tiers des demandes en stock concernent une mutation interne au parc social.

Le taux de mobilité dans le parc locatif est le résultat du quotient suivant :

- **Numérateur** : nombre d'emménagements dans les logements locatifs proposés à la location en service depuis au moins un an.
- **Dénominateur** : nombre de logements locatifs loués ou proposés à la location depuis au moins un an.

À noter: les mutations d'un ancien logement vers un logement neuf ne sont pas comptabilisées.



source : Protocole IGN/MTECT, RPL 2022 - traitement DREAL Occitanie

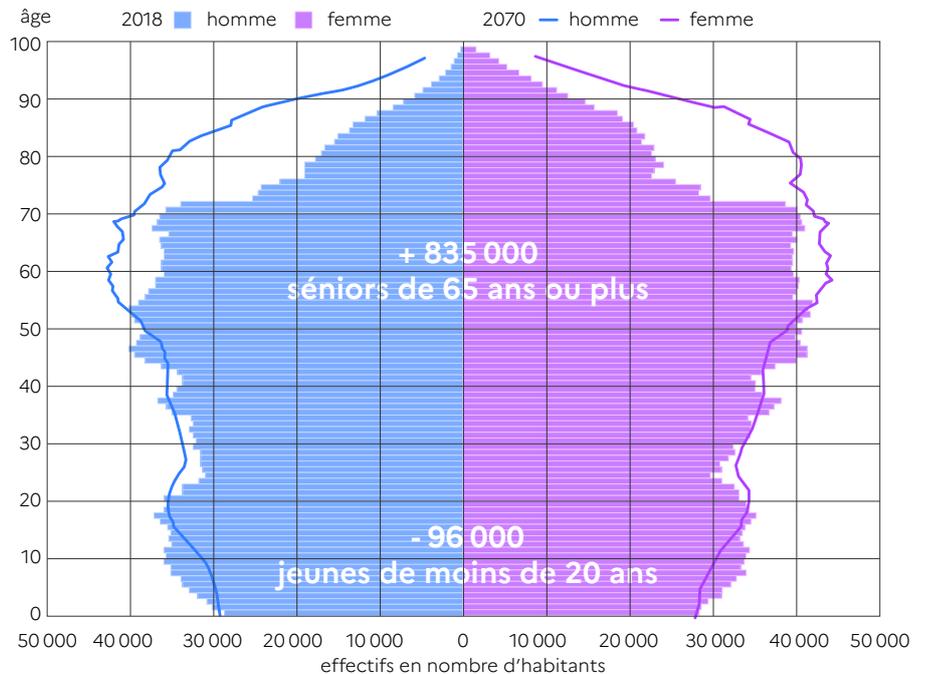
L'OCCITANIE FACE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Un tiers des habitants aurait plus de 65 ans en 2070.
 Doublement du nombre des plus de 85 ans dès 2050.

Les 65 ans et plus représentent déjà près de 24 % de la population d'Occitanie (21 % pour la France entière).

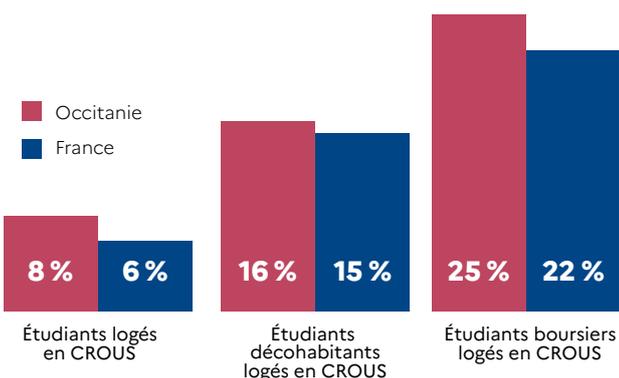
Les plus de 85 ans comptent pour environ 4 % de la population (moins de 3,5 % pour la France). Leur nombre devrait doubler d'ici 2050.

source : INSEE - recensements de la population et Projection OMPHALE scénario central



LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS EN OCCITANIE

Deuxième région de France en nombre d'étudiants du supérieur rapporté à la population.



La majorité des étudiants est concentrée dans les deux métropoles.

sources : MENJ, OTLE 3M, 3M et INSEE - recensement de la population
 Sur les 268 000 étudiants en Occitanie à la rentrée universitaire 2022, plus de 50 % ont quitté le domicile parental.

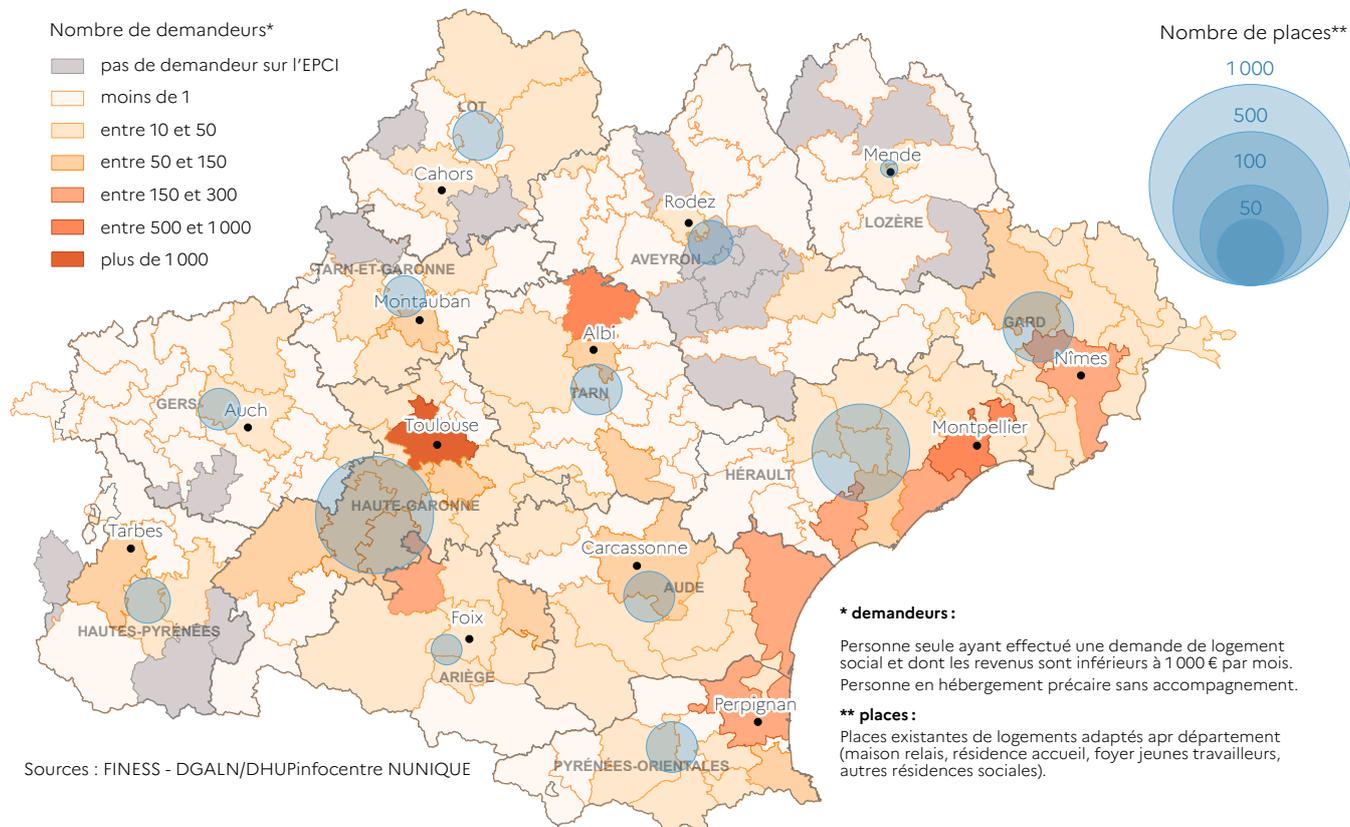
Parmi ceux-ci, 80% habitent dans des logements des parcs privé et public dédiés aux étudiants (parc social, CROUS, résidences services privées, internats, etc.).

sources : Rectorat d'Occitanie, CROUS Occitanie, OTLE Nîmes, Montpellier et Toulouse; INSEE, SISAL

UN BESOIN DE LOGEMENTS ADAPTÉS

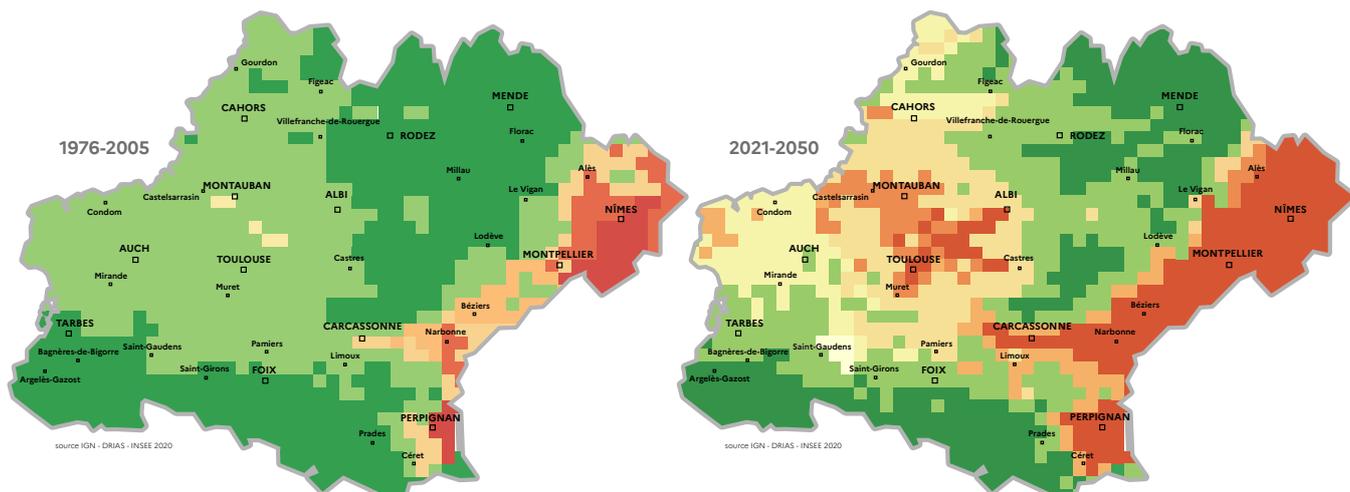
Plus de 9000 demandes pour un parc de 7 934 places.

La demande de logements adaptés par EPCI (Maison relais, résidence accueil, foyer jeunes travailleurs, autre résidence sociale), outil stratégique de développement des territoires.



L'OCCITANIE FACE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La moitié des habitants exposée à de fortes chaleurs dans les prochaines années



JOURNÉES ESTIVALES								
rarement	48	parfois	70	souvent	82	très souvent		
		rarement	parfois	souvent	très souvent	parfois	souvent	très souvent
		4	10	19		10		19
NUITS TROPICALES								

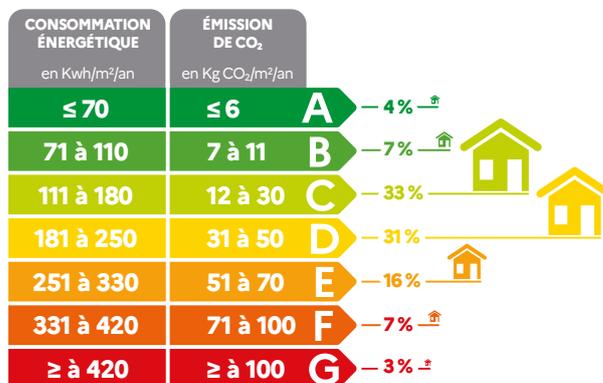
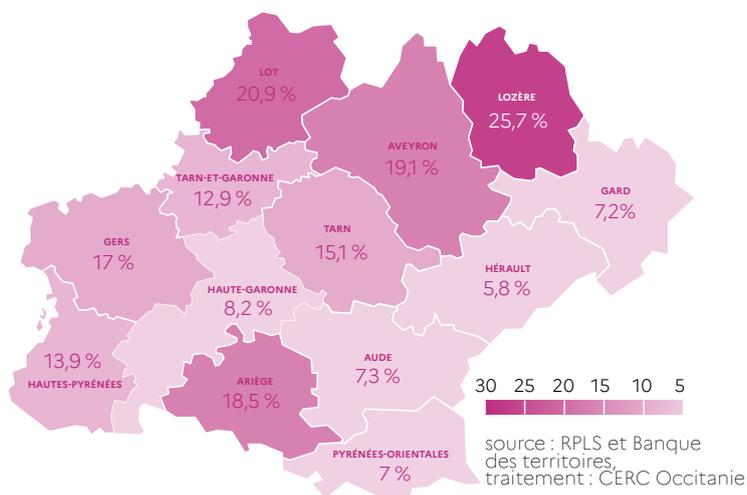
sources : IGN - DRIAS - INSEE

Lecture : à l'horizon 2021-2050 ; l'ensemble du littoral méditerranéen connaîtrait plus de 82 journées estivales et plus de 19 nuits tropicales par an (définition et méthodologie). [Champs : scénario GIEC RCP 8.5, fréquences médianes]

10% DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SONT TRÈS ÉNERGIVORES

Réduire les émissions de gaz à effet de serre et s'adapter.

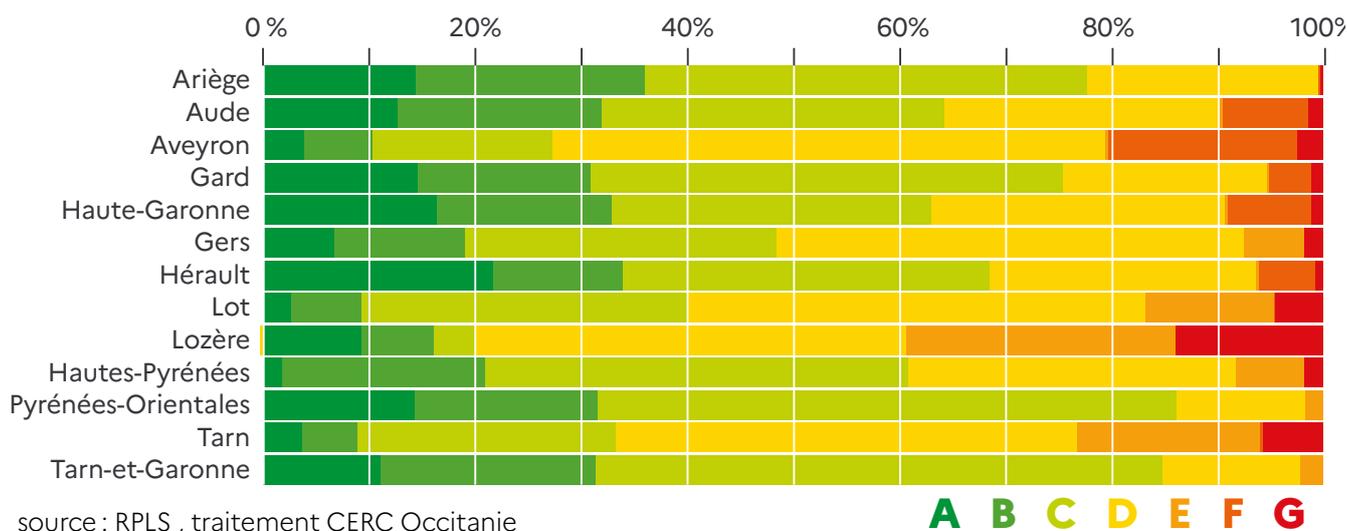
Part de logements très énergivores par département



Les logements sont classés de A à G selon leur consommation énergétique annuelle par m². Les classes F et G correspondent aux logements très

énergivores. En 2022, l'Occitanie comptait 284 000 résidences principales classées F et G.

2% DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SONT TRÈS ÉNERGIVORES



Le parc locatif social de la région étant dans l'ensemble assez récent (31 ans en moyenne contre 39 au niveau national), la proportion de logements très énergivores est assez faible : 2 % seulement, avec des disparités selon les territoires.

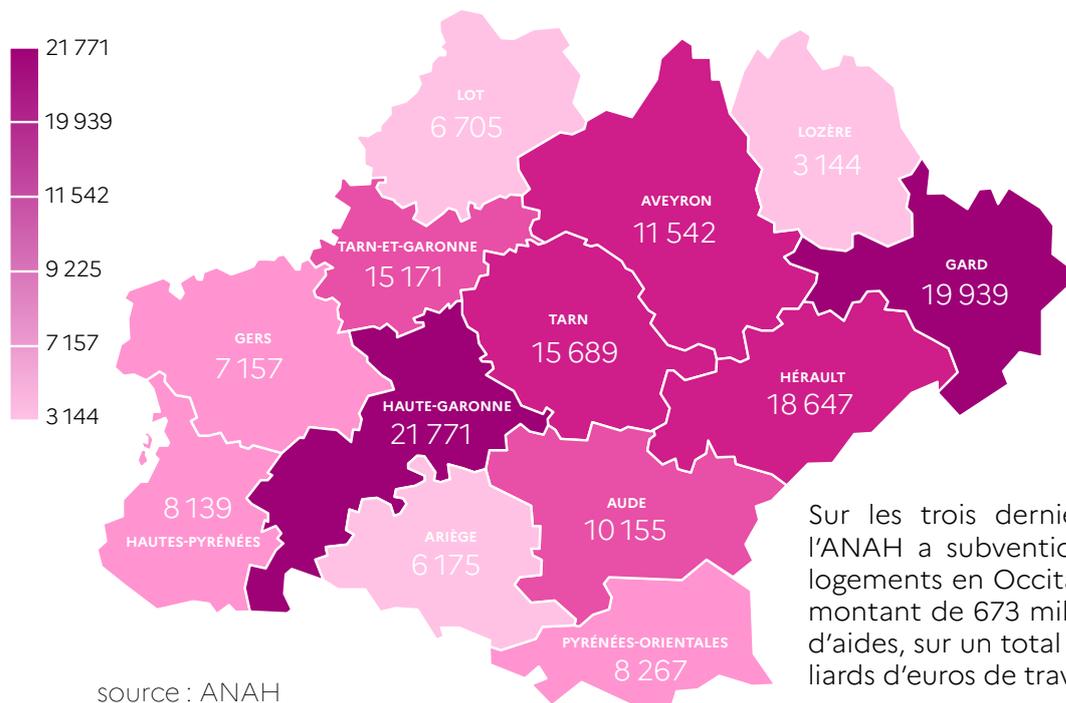
DES DISPOSITIFS SONT EN PLACE POUR L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

Dans le cadre du service d'accompagnement à la rénovation énergétique, **la Région** a mis en place 30 guichets **Rénov'Occitanie**, couvrant le territoire, pour informer et conseiller les ménages dans leurs travaux.

deux aides pour financer les travaux de rénovation énergétique dans le parc privé: **MaPrimeRénov'** pour les rénovations par gestes, à destination de tous les ménages, et **MaPrimeRénov'Sérénité** pour les rénovations globales, à destination des ménages modestes et très modestes.

Dans le cadre de **FranceRénov'**, le service public de la rénovation de l'habitat, l'**ANAH** a mis en place

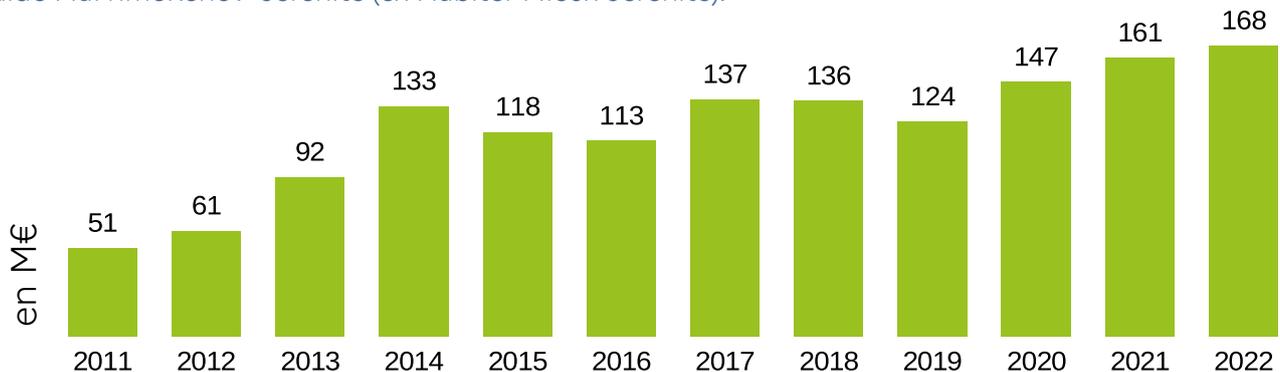
Nombre de dossiers MaPrimRénov' et MaPrimeRénov'Sérénité par département (2020-2022)



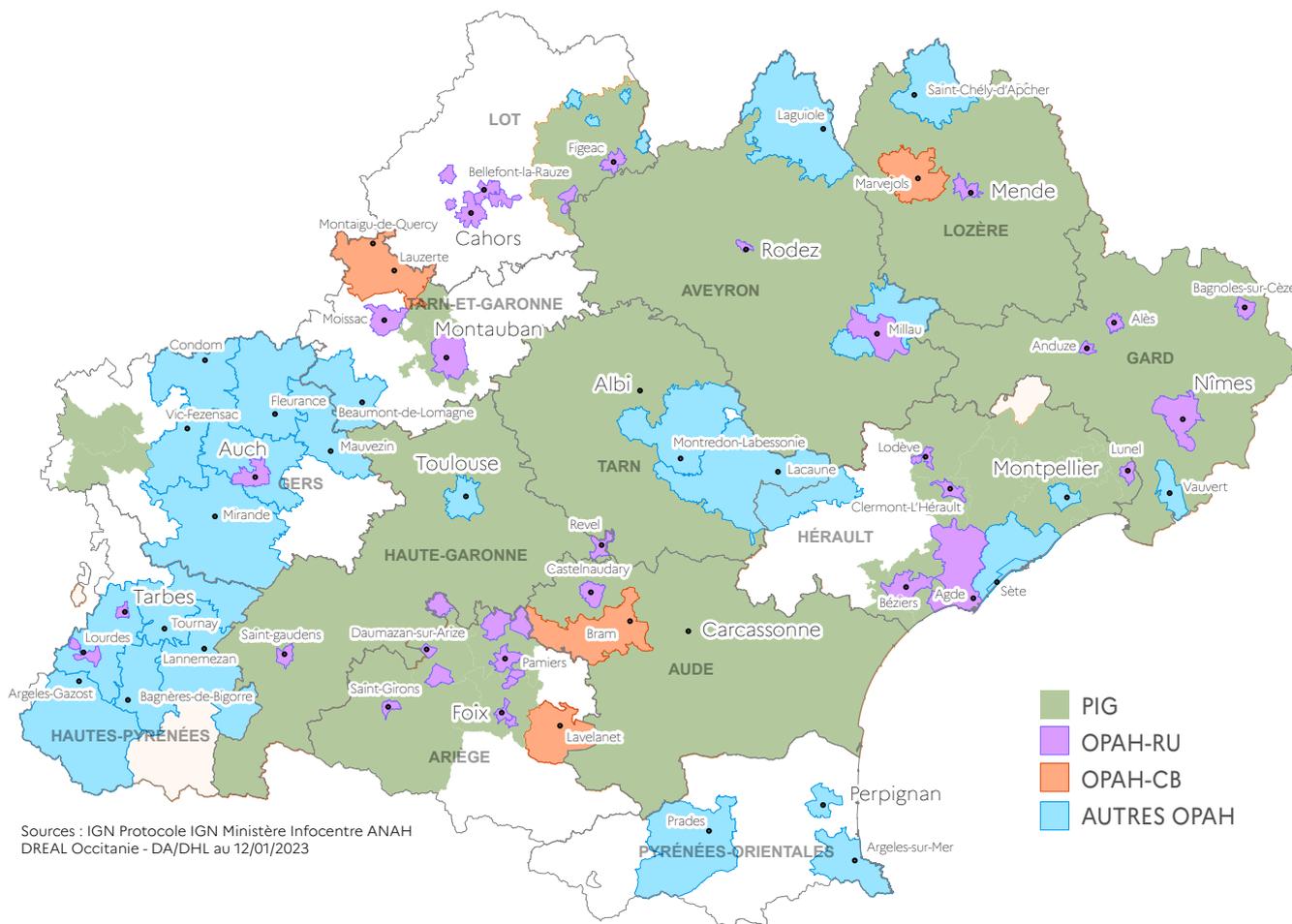
Sur les trois dernières années, l'ANAH a subventionné 146 555 logements en Occitanie pour un montant de 673 millions d'euros d'aides, sur un total de 1,790 milliards d'euros de travaux.

Rénovation globale pour les ménages modestes et très modestes

Évolution du montant annuel des travaux ayant bénéficié de l'aide MaPrimeRénov' Sérénité (ex-Habiter Mieux Sérénité).



LE TERRITOIRE RÉGIONAL EST COUVERT QUASI INTÉGRALEMENT PAR DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DE L'ANAH



Ces opérations permettent aux collectivités d'intervenir sur :

- la rénovation urbaine (notamment en territoire Action Cœur de Ville ou Petites villes de demain),
- les copropriétés dégradées,

- la lutte contre l'habitat indigne,
- la résorption de la vacance,
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie,
- la mobilisation du parc privé à des fins sociales (conventionnement Loc'Avantages).

UTILISATION DE MATÉRIAUX BIO ET GÉO SOURCÉS

pour réduire les émissions de gaz à effet de serre

Réhabilitation

BÂTIBUZZ : dans le centre médiéval de Cahors, bois et béton de chanvre – logements et espace tertiaire



Construction neuve

Résidence « Les Magnolias », Toulouse, bois et isolation en fibre de bois et de bois/chanvre

1^{re} labellisation « bâtiment biosourcé » d'Occitanie

Plus d'information et d'autres exemples sur :

<https://www.envirobat-oc.fr/Filieres-materiaux>



VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

En 2011, moins de 5% du territoire de la région Occitanie étaient artificialisés par l'habitat, les activités et les infrastructures.

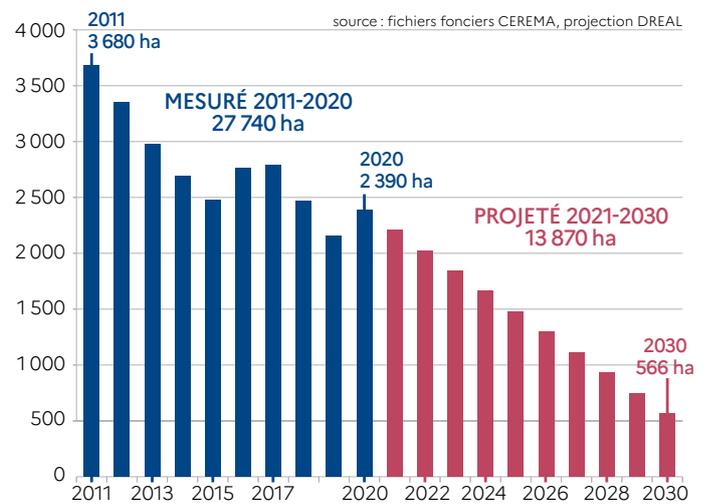
Sur 2011-2020, 27 740 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) supplémentaires ont été consommés par l'urbanisation, dont 71 % pour l'habitat.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe une trajectoire de sobriété foncière en deux étapes :

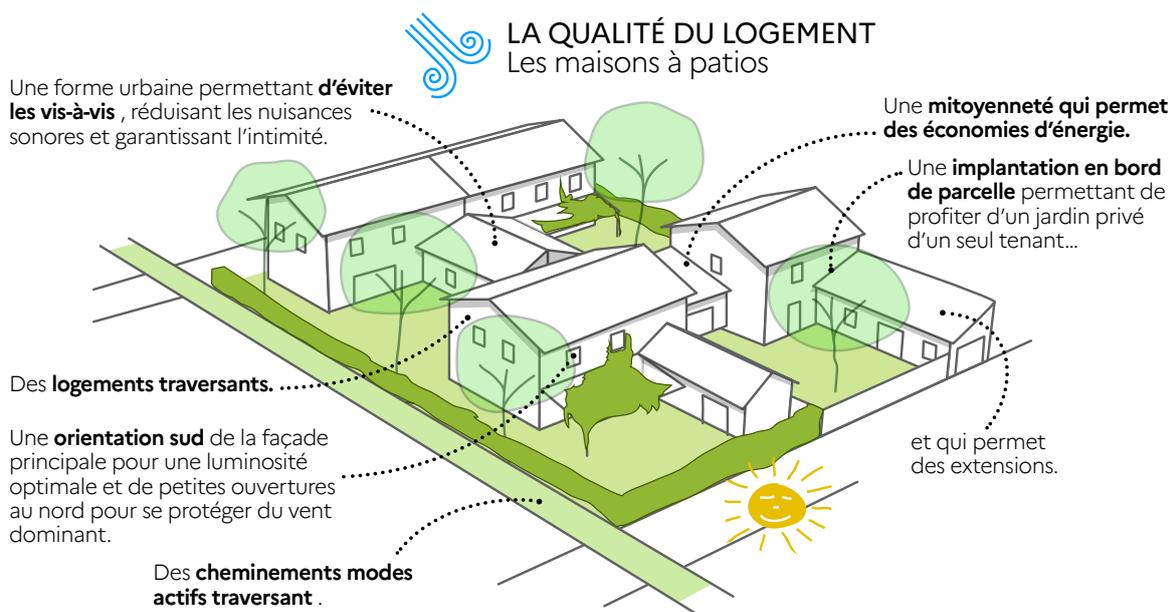
- réduire de moitié la consommation d'espace 2021-2030, par rapport à la décennie précédente,
- atteindre le zéro artificialisation nette d'ici 2050: toute artificialisation nouvelle devra alors être compensée par la renaturation d'une surface équivalente.

La tendance régionale est bonne: entre 2011 et 2020, la consommation annuelle d'espace en Occitanie a diminué de 3 680 ha à 2 390 ha, soit une baisse de 35 %.

Consommation annuelle d'ENAF en Occitanie (en Ha) avec projections théoriques sur 2021-2030



UN EXEMPLE D'ADAPTATION



La sobriété foncière invite à travailler encore plus la qualité des projets pour des formes urbaines plus denses répondant aux besoins des habitants tout en respectant l'identité des villes et villages dans lesquels elles sont implantées.

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Occitanie

Siège Cité administrative

1, Rue de la Cité administrative – CS 80002
31074 Toulouse Cedex 9

Tél : 33 (0)5 61 58 50 00

Site Montmorency

520, Allée de Montmorency, CS 69007
34064 Montpellier Cedex 2

Tél : 33 (0)4 34 46 64 00

www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/

