



Déclaration commune des acteurs de l'hébergement et du logement en Occitanie Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 27 Mars 2025

En ce jour du 27 mars 2025, nous, acteurs du logement, de l'accompagnement, de l'hébergement, du logement adapté, de l'habitat jeunes en Occitanie, tenions à prendre la parole ensemble pour lancer à nouveau un cri d'alarme sur l'ampleur de la crise du logement et ses conséquences durables sur les conditions de vie des habitants d'Occitanie.

Tous les indicateurs sont encore au rouge.

En Occitanie, la **baisse du nombre de logements sociaux agréés** se poursuit (81% de l'objectif fixé en CRHH), alors même que les objectifs de programmation avaient à nouveau été revus à la baisse. **La diminution de la production de logements sociaux creuse l'écart entre l'offre disponible et la demande sociale**, faute de capacité de financements des bailleurs (RLS, taux livret A...) et d'investissement public. **A cette baisse s'ajoute celle du nombre d'attributions** qui s'élève à 30 725 en 2024¹ (contre 31 586 en 2023), renforcée par les difficultés de locataires HLM à quitter le parc et libérer des logements.

Dans le même temps la **demande de logement social connaît, elle, une progression constante**, avec près de 205 351 ménages en attente d'un logement social fin 2024², soit 11% de plus qu'en 2023.

Une situation qui se traduit donc inévitablement par une **embolisation de l'ensemble de la chaîne de l'offre d'hébergement et de logement adapté**, déjà largement insuffisante pour répondre à des besoins qui ne cessent de croître. Le manque de fluidité et la saturation de ces dispositifs (plus de 85% de demandes non pourvues au 115 sur l'Hérault et la Haute-Garonne en décembre 2024³), conduisent à une augmentation exponentielle des personnes vivant dans des conditions précaires, sans accès à un logement stable et décent, ainsi qu'à une mise en concurrence des publics et une priorisation des vulnérabilités, mettant à mal leurs droits fondamentaux.

Les jeunes, dont le taux d'effort net vis à vis du logement est deux fois celui de l'ensemble de la population et dont la précarité a fortement augmenté depuis la crise sanitaire, sont particulièrement victimes de cette situation d'embolisation.

De même, les ménages aux revenus modestes sont réduits à occuper, souvent dans le parc privé (près de 70% de l'offre locative), des lieux d'habitat ne correspondant pas à leurs configurations familiales et/ou à leurs capacités budgétaires, sans compter le maintien dans des logements indignes, insalubres et/ou inadaptés en termes de localisation.

¹ DREAL Occitanie DA/DHL - Source : SIAP - Données au 20/01/2025

² DREAL Occitanie DA/DLF - Source infocentre NUNIQUE - Données au 31/01/2025 - Document actualisé le 04 février 2025

³ Rapport CRHH 2024

L'absence de logement, conjuguée à un défaut d'offre d'hébergement sur certains territoires a aussi pour conséquence de dévoyer des solutions spécifiques adaptées à des besoins particuliers, comme les pensions de famille.

L'ambition de la stratégie nationale du « Logement d'abord » que nous partageons, doit être réaffirmée pour lutter durablement contre le mal logement et répondre aux besoins des personnes « de la rue au logement », sans omettre la question fondamentale de l'accompagnement social.

La qualité de l'offre de logement proposée, que ce soit dans le parc public ou privé, est également cruciale. Or, nous déplorons l'insuffisance du financement de la réhabilitation pour répondre à la fois aux enjeux environnementaux et sociaux.

Dans un contexte où la demande n'a jamais été aussi élevée, où il y a de plus en plus de familles et enfants à la rue, alors que les acteurs se débattent sur le terrain pour continuer à produire des logements dans un contexte difficile, ce ne sont pas les objectifs de programmation qu'il faut revoir à la baisse, ce sont les moyens pour les atteindre qu'il faut développer !

Nous réitérons donc nos propositions au CRHH pour :

- Programmer les crédits nécessaires à la construction de 14 000 logements sociaux par an, correspondant ainsi aux besoins recensés dans notre région et augmenter les montants moyens de subventions ;
- Orienter résolument les objectifs de production vers le logement PLAI et PLUS, protéger la loi SRU et continuer de veiller à son application ;
- Renforcer les financements pour la réhabilitation de logements sociaux et privés
- Mettre en place un suivi précis du développement des logements intermédiaires dont l'offre ne saurait remplacer le logement social pour les plus modestes ;
- Revaloriser le montant des APL et du forfait charge ;
- Mettre en place des dispositifs d'accompagnement adaptés aux besoins réels des personnes en difficultés et dans une véritable démarche de Logement d'Abord ;
- Augmenter les montants moyens de subvention PLAI structure pour favoriser la création de résidences sociales, que ce soit pour les jeunes (Résidences Habitat Jeunes), en Pensions de Famille ou encore en Résidences Accueil ;
- Mettre en place des conditions de montage opérationnel permettant réellement de produire une offre en PLAI Adapté (structures ou logement locatif familial) ;
- Renforcer la mobilisation du parc privé à vocation sociale par une politique financière plus incitative auprès des propriétaires bailleurs, pour développer une offre réellement accessible au plus modestes ;
- Accélérer et simplifier la procédure de mise à disposition du foncier à destination du logement social ;
- Maintenir et renforcer l'offre d'hébergement généraliste, qui respecte le droit à un accueil inconditionnel et continu et à des conditions d'accueil dignes, dans le cadre d'une programmation pluriannuelle concertée.

Il y a urgence à prévenir les conséquences sociales et économiques d'une crise qui s'aggrave.

Sachez que vous pourrez compter sur notre engagement, mais sa portée dépend d'un travail collectif engageant également l'Etat et les collectivités.

Dans l'attente, les ambitions de la nouvelle programmation pour 2025 n'étant pas au RDV, nous avons décidé de collectivement nous abstenir lors du vote.