

Logement social en Occitanie

Face à la crise du logement, PATRIMOINE SA Languedocienne poursuit son action de construction, réhabilitation et accompagnement Tout en préparant l'avenir sur le grand Sud-Ouest

UN ACTEUR HISTORIQUE ET ENGAGÉ DU LOGEMENT SOCIAL

Acteur historique du logement social, PATRIMOINE SA Languedocienne œuvre depuis plus de 90 ans au service des territoires et des habitants.

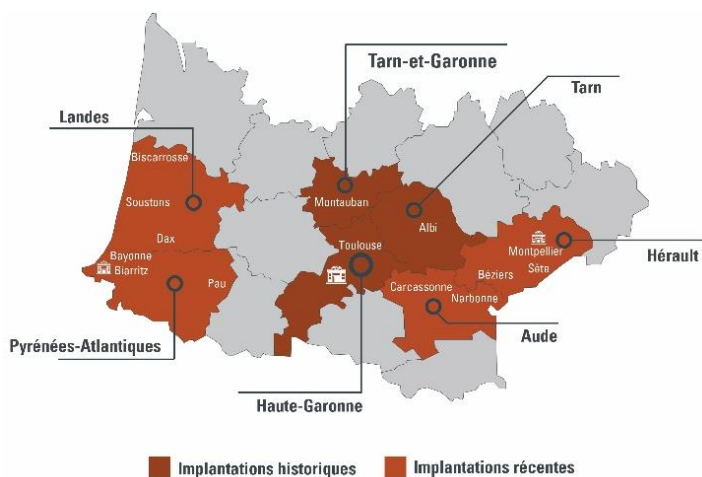
PATRIMOINE s'inscrit au cœur d'un écosystème structuré et engagé. L'entreprise évolue au sein du groupe régional Midi Habitat, son actionnaire de référence, et en partenariat avec le groupe national BATIGERE. Elle est également membre fondateur de la Société Anonyme de Coordination régionale BRENNUS (regroupement de 3 organismes du logement social), affirmant ainsi son ancrage territorial et sa capacité à agir en réseau.

Sa mission est claire : **répondre à l'urgence sociale du logement en apportant des solutions concrètes et durables**. PATRIMOINE contribue à la mise en œuvre **du droit au logement pour tous**, en accompagnant les parcours résidentiels à chaque étape de la vie et en innovant pour mieux habiter demain.

« Chez PATRIMOINE, nous sommes convaincus que le logement ne peut être standardisé : chaque territoire, chaque parcours de vie appelle des réponses spécifiques. C'est pourquoi nous nous attachons à proposer des solutions diversifiées, durables et inclusives, en anticipant les évolutions sociétales, environnementales et économiques. Notre ambition est claire : innover en permanence pour rester un acteur précurseur de l'habitat social. » précise **Fella ALLAL, Directrice Générale de PATRIMOINE**.

Chiffres clés :

- **+ de 2 500** logements attribués / an
- **+ de 15 000** logements
- **64** ventes Hlm en 2025
- **600** logements livrés en 2025
- **200** collaborateurs
- **464** M€ d'investissement sur 5 ans
- Une présence sur **125** communes, **7** départements et **2** régions





« Nos résultats témoignent de la solidité de notre modèle et de notre capacité à répondre concrètement aux enjeux du logement social. Cette performance repose avant tout sur des partenariats solides et durables avec les collectivités, les associations et les acteurs locaux, qui nous permettent d'apporter des réponses adaptées et pérennes aux besoins des territoires. » explique **Thomas RÉVEILLÈRE, Directeur Général Adjoint Ressources et Stratégie Financière de PATRIMOINE.**

LE CONTEXTE DU LOGEMENT SOCIAL EN OCCITANIE

Le logement social en Occitanie fait face à une crise d'une ampleur inédite. L'accès au logement se complexifie pour un nombre croissant de ménages, dans un contexte marqué par une pénurie de l'offre et une demande en constante progression. La hausse des coûts — foncier, énergie, construction — fragilise durablement les parcours résidentiels.

Cette tension se traduit par une augmentation significative de la demande de logements sociaux. Aujourd'hui, en France, plus de 7 personnes sur 10 sont éligibles au logement social et jusqu'à 8 sur 10 en Occitanie. Le logement social s'adresse ainsi bien au-delà des seuls publics précaires. L'allongement des délais d'attente illustre un système sous forte pression, appelant des réponses structurelles. En 2024, le seuil des 200 000 demandeurs de logement a été dépassé pour 27 200 logements sociaux attribués en Occitanie.

Parallèlement, la baisse de la production de logements neufs, conjuguée à des financements contraints, met à l'épreuve les modèles économiques du secteur.

« Nous devons également prendre en compte des attentes locataires qui évoluent et s'intensifient. La qualité de vie, le niveau de service, ainsi que la proximité par l'accompagnement et la tranquillité sont désormais au cœur des exigences. Dans ce contexte, la satisfaction des locataires s'impose comme un indicateur clé de la performance des bailleurs sociaux. » conclut **Stéphanie ERALES, Directrice Générale Adjointe Clients et Cadre de Vie de PATRIMOINE.**

UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE AU CŒUR DE L'ACTION

« Dans un contexte d'urgence climatique, nous avons fait le choix de placer l'ambition environnementale au cœur de notre stratégie. Créer un cadre de vie durable et adopter des pratiques respectueuses de l'environnement constituent des engagements structurants qui guident notre développement et notre responsabilité sociétale. Pionnier en matière de développement durable, Patrimoine poursuit et renforce son engagement en intégrant une approche environnementale exigeante à l'ensemble de ses activités. » indique **Valérie GUIRAUD, Directrice des Grands Projets Environnementaux et Politique de la Ville, de PATRIMOINE.**

La décarbonation du parc existant constitue un axe prioritaire. Elle repose sur deux leviers majeurs : **l'amélioration de la performance énergétique des logements et la sortie progressive des énergies fossiles.** Aujourd'hui, 66 % du parc étant alimenté au gaz, PATRIMOINE engage donc une transition vers un mix énergétique bas carbone, en privilégiant les énergies renouvelables et de récupération. Cette ambition se traduit notamment par un plan de rénovation énergétique d'envergure et par le développement du raccordement aux réseaux de chaleur urbains. Déjà, 2 300 logements sont raccordés, et 630 logements supplémentaires, répartis sur cinq résidences de Toulouse Métropole, sont à l'étude.



Résidence Mourenx (64) - 60 logements :

- Niveau BBC rénovation
- Création d'ascenseurs
- Lauréat de l'appel à projet Gaz vert mené par GRDF

Résidence les Artistes (31) - 68 logements :

- Hybridation de chaufferies au gaz avec des pompes à chaleur



Parallèlement, PATRIMOINE fait du **réemploi des matériaux un levier central de réduction de l'empreinte carbone** de ses opérations. Cette démarche permet de limiter les déchets de chantier et d'éviter les émissions liées à la production de matériaux neufs. Après une phase d'expérimentation concluante, l'entreprise déploie une stratégie ambitieuse, illustrée par plusieurs opérations exemplaires.

Résidence TABAR (31) :

- Projet précurseur de réemploi lauréat de l'appel à projet ADEME/REGION Economie Circulaire dans le BTP
- Taux de valorisation entre 85% et 93%
- Trophée « Chantier Exemplaire » de l'économie circulaire BTP projet Life Waste To Build



Résidence GLUCK (31) :

- Réemploi de 152 menuiseries et 688 radiateurs.
- Trophée « Coup de cœur » de l'Économie circulaire BTP projet Life Waste To Build
- Un investissement d'1 million d'euros

Déjà 245 tonnes de CO₂ évitées soit 6 930 AR Toulouse – Montpellier !

Ces initiatives s'accompagnent d'une dimension sociale forte, notamment à travers des partenariats avec le YMCA et l'AMAE, favorisant l'insertion professionnelle et l'apprentissage.



Enfin, PATRIMOINE inscrit ses opérations neuves dans une logique de **construction durable**, conciliant **performance environnementale et sobriété foncière**. Face aux exigences de la réglementation RE2020 et aux objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN), l'entreprise privilégie des projets vertueux, intégrant notamment le renouvellement urbain, la restructuration et la réhabilitation de l'existant. L'ensemble des opérations en maîtrise d'ouvrage est labellisé NF Habitat, garantissant un haut niveau d'exigence.

Dans le cadre de son projet d'entreprise Horizon 2027, PATRIMOINE a réalisé **un nouveau Bilan des Émissions de Gaz à Effet de Serre (BEGES)**, démarche engagée dès 2010.

Son parc, relativement récent et soutenu par une politique volontariste de réhabilitation, présente de meilleures performances que la moyenne nationale des bailleurs sociaux.

Dans le cadre de ce nouveau bilan, PATRIMOINE a évalué sa trajectoire sur la base de la programmation d'amélioration et de développement du parc à horizon 2034. Cette trajectoire conduit à une **réduction de 30 % de l'empreinte carbone de ses activités par m² géré**. Tout en restant un bailleur bâtisseur, l'étude projette une baisse de 9 % des émissions en valeur absolue.

Pour atteindre cet objectif, PATRIMOINE s'engage dans une **démarche vertueuse de sobriété et d'amélioration de la performance carbone** des constructions. Cette ambition sera intégrée au futur Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), intégrant un **objectif de décarbonation**.

STRATÉGIE ET PERSPECTIVES DE PATRIMOINE SA

Dans les années à venir, PATRIMOINE entend aller plus loin dans l'amélioration du cadre de vie de ses locataires, en développant des réponses toujours plus adaptées aux enjeux de confort d'été, de mobilité et d'évolution des usages.

L'entreprise ambitionne également d'accélérer sa trajectoire environnementale, en intensifiant ses actions en faveur de la décarbonation de son patrimoine, de la performance énergétique de ses bâtiments et de la renaturation des espaces, chaque fois que cela est possible.

Parallèlement, elle poursuivra activement son développement territorial, avec la construction de nouveaux logements, le renforcement de son implantation en Occitanie et la consolidation de sa présence sur les territoires des Landes et du Pays Basque.

Plusieurs opérations illustrent cette ambition, à la fois exemplaires et vertueuses, telles que le programme de Malepère (31) de 69 logements ou encore celui de Saint-Jean-Pied-de-Port (64) de 35 logements.

PATRIMOINE développe par ailleurs son action en matière d'hébergement social, avec notamment la création à Toulouse de sa première Pension de Famille qui comprendra 15 logements, gérée par l'Amandier, ainsi qu'un projet d'acquisition-amélioration d'un foyer à Dax.

Enfin, l'entreprise renforce son offre dédiée aux publics spécifiques, avec le développement de résidences intergénérationnelles et de résidences pour seniors, à l'image des résidences Edgard Morin à Toulouse de 70 logements et Les Jardins de Sabo à Saint-Juéry de 56 logements, ainsi que des résidences autonomie de Roquettes (31) qui comprendra 70 logements et de Montgiscard (31) qui comprendra 72 logements, en partenariat avec l'association AGES.



« La qualité et la pérennité de notre offre de logements constituent une exigence quotidienne, profondément ancrée dans notre ADN d'investisseur. Cet engagement guide chacune de nos actions, du développement à la production, jusqu'à la maintenance et la réhabilitation. À travers chaque projet, notre ambition est claire : proposer des logements durables, adaptés aux réalités des territoires et aux besoins de nos locataires, en phase avec les évolutions de notre société. » ajoute **Christian NOAILHAC, Directeur Général Adjoint Stratégie Patrimoniale et Environnementale de PATRIMOINE.**

À propos de PATRIMOINE SA Languedocienne

Créée en 1932, l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) PATRIMOINE gère un parc de plus de 21 000 lots implantés sur la Haute-Garonne, le Tarn, le Tarn et Garonne, l'Aude, l'Hérault, les Landes et les Pyrénées Atlantiques, logeant ainsi près de 40 000 personnes. PATRIMOINE dispose d'une coopérative dédiée à l'accession sociale : la Coopérative d'Habitations agréée Office de Foncier Solidaire (OFS).

PATRIMOINE fait partie du groupe régional MIDI HABITAT qui œuvre dans des domaines variés tels que la promotion immobilière, la commercialisation de logements, le métier d'aménageur et de lotisseur, l'accession à la propriété et les services à l'immobilier. Chaque année, l'objectif de Midi Habitat est de proposer un millier de logements adaptés à tous les parcours résidentiels et d'œuvrer dans l'accompagnement de ses clients. PATRIMOINE adhère également au Réseau national BATIGERE qui fédère des ESH, OPH, Coopératives, Associations et Fondations autour du développement du logement abordable.

Pour suivre l'actualité sur le web : www.sa-patrimoine.com |  @patrimoinesalanguedocienne