



Le parc public de logements locatifs sociaux, en 2025 dans le Gers.

Définition du logement social

Un logement social est un logement financé par des subventions et des prêts privilégiés dans le cadre d'une convention avec l'État, loué pour un prix modéré (inférieur au prix du marché) à des personnes ayant des revenus modestes ou moyens.

Description du parc public de logements sociaux dans le Gers

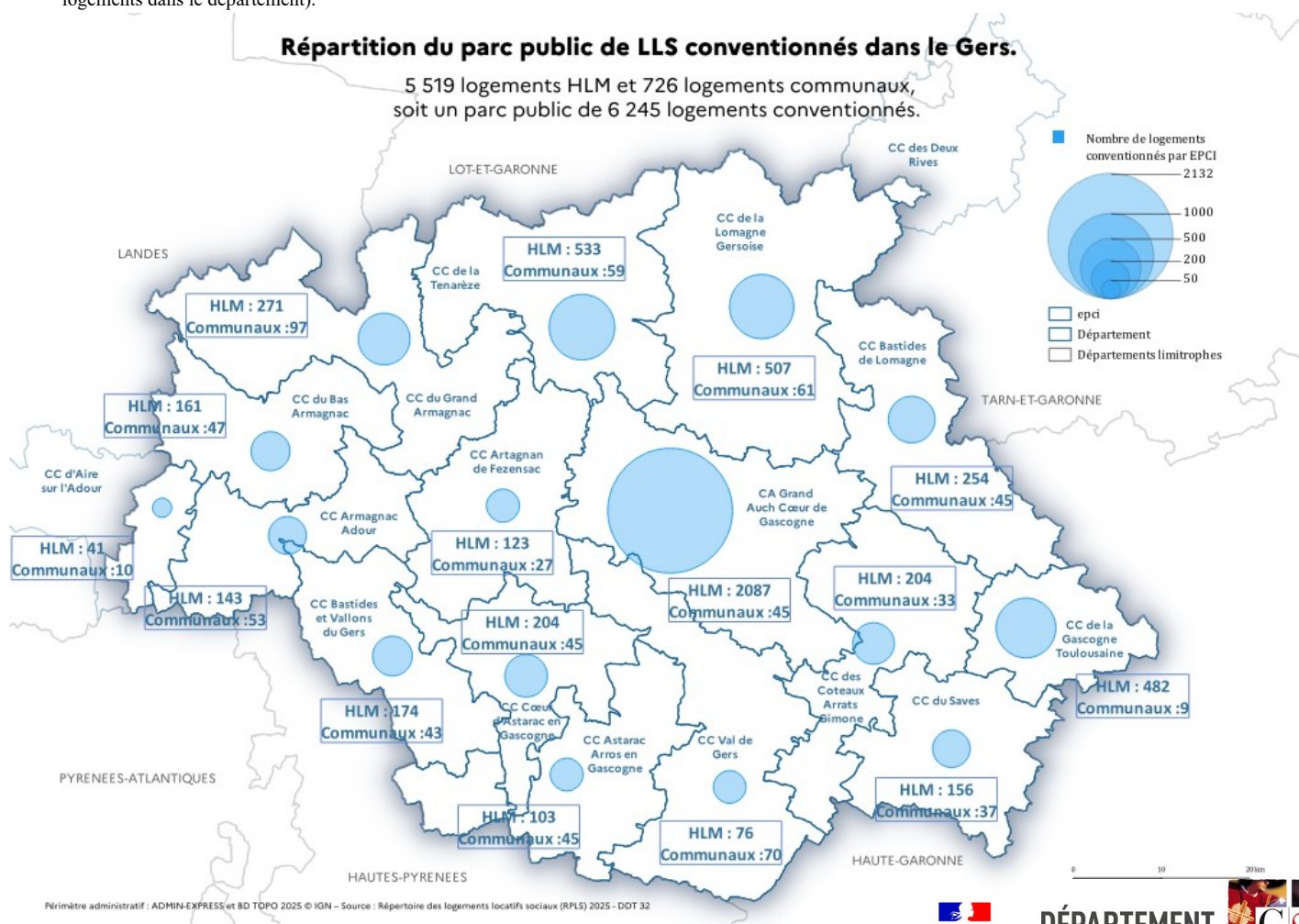
Au 1^{er} janvier 2025, le parc public de logements locatifs sociaux (LLS) conventionnés est composé pour 88 % des logements d'Habitations à Loyer Modéré (HLM) construits, améliorés ou, acquis et améliorés par les organismes HLM (OHLM), communément appelés bailleurs sociaux.

S'ajoutent les logements sociaux conventionnés par les communes qui représentent 12 % du parc public social gersois.

Avertissement : sauf mention contraire, sont exclus de cette étude les logements locatifs sociaux déconventionnés par les bailleurs sociaux (394 logements dans le département).

Répartition du parc public de LLS conventionnés dans le Gers.

5 519 logements HLM et 726 logements communaux,
soit un parc public de 6 245 logements conventionnés.



Périmètre administratif : ADMIN-EXPRESS et BD TOPO 2025 © IGN - Source : Répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS) 2025 - DDT 32

Description du parc social public dans le Gers

État des lieux du parc de logements locatifs sociaux



EPCI	Bailleurs sociaux		Commune		Parc public sur l'EPCI	Taux d'équipement en logements conventionnés (OHLM et communaux) rapporté au parc de résidences principales
	Parc total des bailleurs	Nombre de logements conventionnés	Logements communaux conventionnés	Taux de logements communaux dans le parc social		
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	2302	2087	45	2,1 %	2132	11,1 %
CC Armagnac Adour	148	143	53	27,0 %	196	7,7 %
CC Artagnan de Fezensac	125	123	27	18,0 %	150	5,2 %
CC Astarac Arros en Gascogne	105	103	45	30,4 %	148	5,8 %
CC Bastides de Lomagne	269	254	45	15,1 %	299	6,8 %
CC Bastides et Vallons du Gers	198	174	43	19,8 %	217	7,4 %
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	220	204	45	18,1 %	249	7,6 %
CC d'Aire-sur-l'Adour	41	41	10	19,6 %	51	4,3 %
CC de la Gascogne Toulousaine	487	482	9	1,8 %	491	6,9 %
CC de la Lomagne Gersoise	515	507	61	10,7 %	568	6,8 %
CC de la Tenarèze	563	533	59	10,0 %	592	9,3 %
CC des Coteaux Arrats Gimone	233	204	33	13,9 %	237	5,7 %
CC du Bas Armagnac	178	161	47	22,6 %	208	6,2 %
CC du Grand Armagnac	272	271	97	26,4 %	368	7,1 %
CC du Saves	167	156	37	19,2 %	193	5,2 %
CC Val de Gers	90	76	70	47,9 %	146	4,8 %
GERS	5913	5519	726	11,6 %	6245	6,8 %

Sources : RPLS 2025, DDT32 02/2026

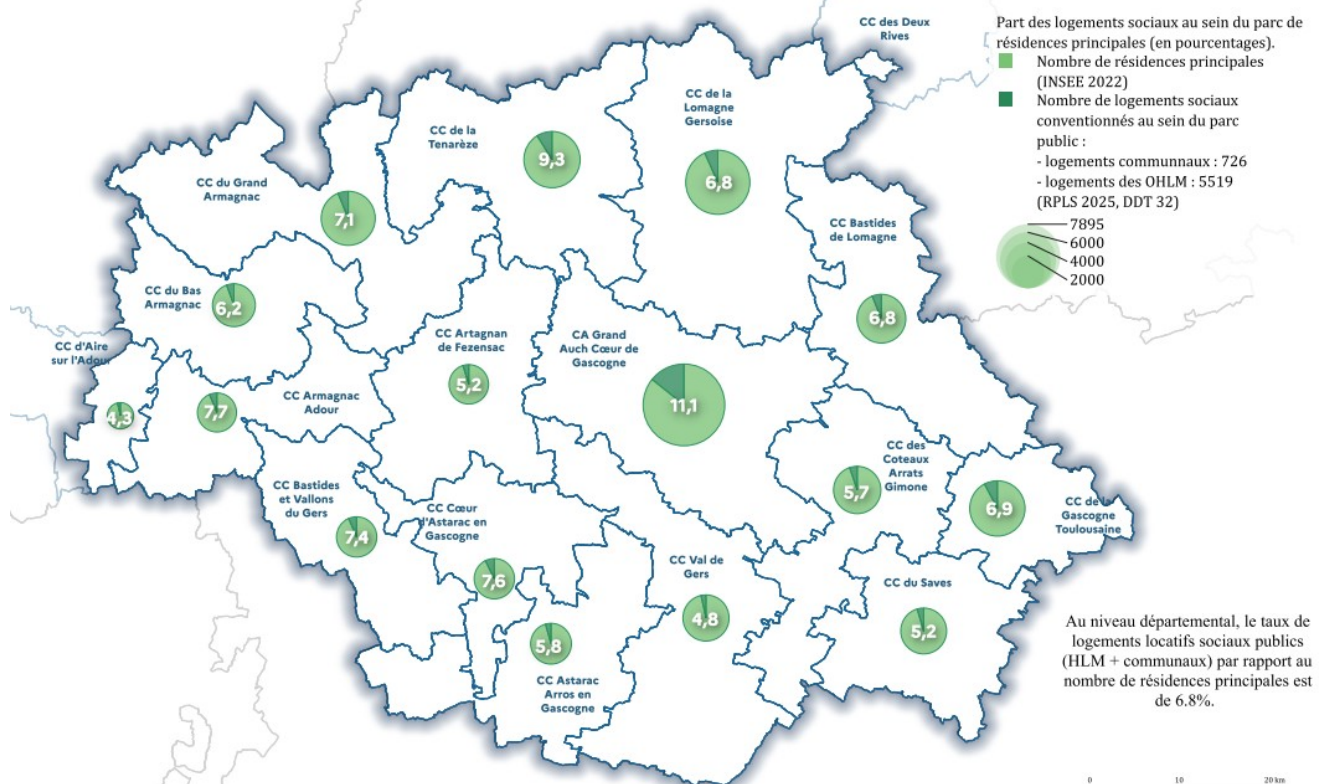
Répartition des logements par bailleur social.

Plus le taux d'équipement en logement social est élevé, plus la part de logements sociaux dans le parc total est importante ; ce qui favorise l'accueil des ménages modestes et peut renforcer la mixité sociale. La carte ci-dessous représente ce taux d'équipement.

	Bailleurs sociaux				
	OPH du Gers	SA Gasconne	REVIVRE	ALTEAL	ERILIA
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	1274	600		131	82
CC Armagnac Adour	85	58			
CC Artagnan de Fezensac	118	1	4		
CC Astarac Arros en Gascogne	68	35			
CC Bastides de Lomagne	104	56	14	80	
CC Bastides et Vallons du Gers	66	108			
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	61	90			53
CC d'Aire-sur-l'Adour		41			
CC de la Gascogne Toulousaine	193	170	1	99	19
CC de la Lomagne Gersoise	309	157			41
CC de la Tenarèze	319	152	8	54	
CC des Coteaux Arrats Gimone	107	79	2	16	
CC du Bas Armagnac	111	50			
CC du Grand Armagnac	189	82			
CC du Saves	54	79		23	
CC Val de Gers	34	42			
GERS	3092	1800	29	403	195

Sources : RPLS 2025

Part des 6245 logements locatifs sociaux publics conventionnés au sein du parc de résidences principales.



Périmètre administratif : ADMIN-EXPRESS et BD TOPO 2025 © IGN - Source : Répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS) 2025 - DDT 32 - INSEE 2022, INSEE 2023



Financement du parc public de logements sociaux



La création de logements sociaux requiert la mobilisation de différents financements : subventions directes (Fond National d'Aides à la Pierre, Etat, collectivités, Action Logement) et indirectes (prêts aidés, aides fiscales, garanties de prêts, etc) : Il y a trois niveaux de convention, s'adressant chacun à un public précis :

- Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), pour des ménages les plus modestes ou en difficulté,
- Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), pour les ménages modestes,
- Prêt Locatif Social (PLS), pour des personnes aux revenus intermédiaires.

Une commission d'attribution, où siègent notamment l'État et les bailleurs sociaux, examine les demandes déposées par les ménages. Un des principaux critères d'attribution est le respect du plafond de ressources, lié au type de logement (PLAI, PLUS, PLS).

Les communes peuvent également conventionner les logements communaux dont elles disposent (anciennes écoles et presbytères réhabilités, autres immeubles acquis par la commune pour du logement). Dans le Gers, cette convention de niveau PLUS est exigée lorsqu'elles bénéficient de subvention de l'État pour la rénovation de ces logements.

Type de financement du logement locatif social

EPCI	Patrimoine des bailleurs sociaux				Communes	TOTAL logements conventionnés par EPCI
	Logements conventionnés des bailleurs sociaux					
	PLAI _ Prêt Locatif Aidé d'Intégration (habitat très social)	PLUS _ Prêt Locatif à Usage Social (habitat social)	PLS _ Prêt Locatif Social (habitat intermédiaire)	Total conventionnés	Logements communaux conventionnés (équivalent PLUS)	
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	423	1614	50	2087	45	2132
CC Armagnac Adour	13	130		143	53	196
CC Artagnan de Fezensac	19	100	4	123	27	150
CC Astarac Arros en Gascogne	10	93		103	45	148
CC Bastides de Lomagne	41	199	14	254	45	299
CC Bastides et Vallons du Gers	30	142	2	174	43	217
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	55	146	3	204	45	249
CC d'Aire-sur-l'Adour	12	29		41	10	51
CC de la Gascogne Toulousaine	100	360	22	482	9	491
CC de la Lomagne Gersoise	107	395	5	507	61	568
CC de la Tenarèze	88	424	21	533	59	592
CC des Coteaux Arrats Gimone	75	127	2	204	33	237
CC du Bas Armagnac	12	149		161	47	208
CC du Grand Armagnac	32	239		271	97	368
CC du Saves	55	98	3	156	37	193
CC Val de Gers	20	56		76	70	146
TOTAL numérique	1092	4301	126	5519	726	6245
Part du type de financement dans le parc géré par des OHLM	19,80 %	77,90 %	2,30 %			

Sources : RPLS 2025, DDT32 02/2026

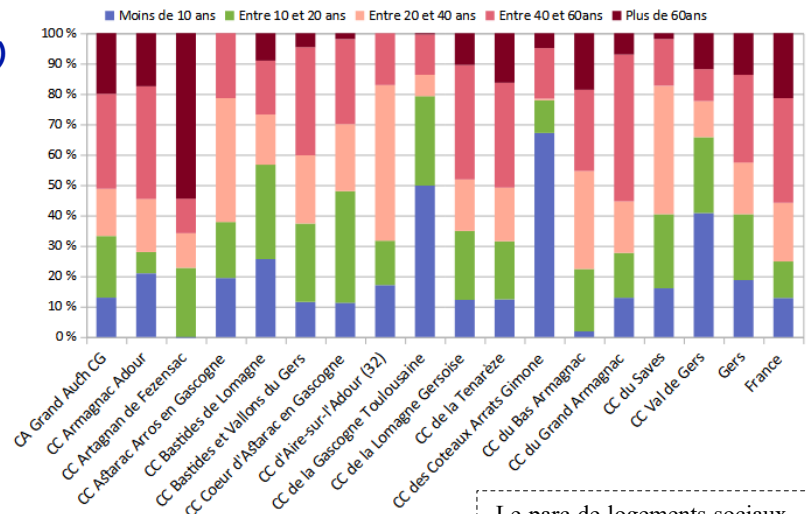
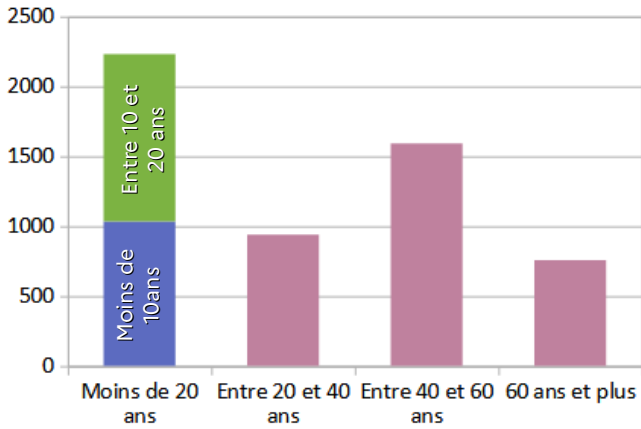
Caractéristiques des logements du parc social HLM

Patrimoine des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2025 – logements conventionnés et déconventionnés.

	Nombre de logements dans le parc des bailleurs sociaux	Logements collectifs (en nombre et en pourcentage par rapport au parc social)	Taux de mobilité	Taux de vacance	Taux de vacance structurelle (+ de 3 mois)
Département du Gers	5 913 logements dont 5 519 conventionnés	3 262 logements 59,1 %	9,60 %	1,40 %	0,40 %
Région Occitanie	336 920 logements	279 084 logements 82,9 %	8,30 %	2,60 %	1,30 %
France	5 400 000 logements	85 % de logements collectifs	7,1 %	2,1 %	-

Sources : RPLS 2025 (PietoStat)

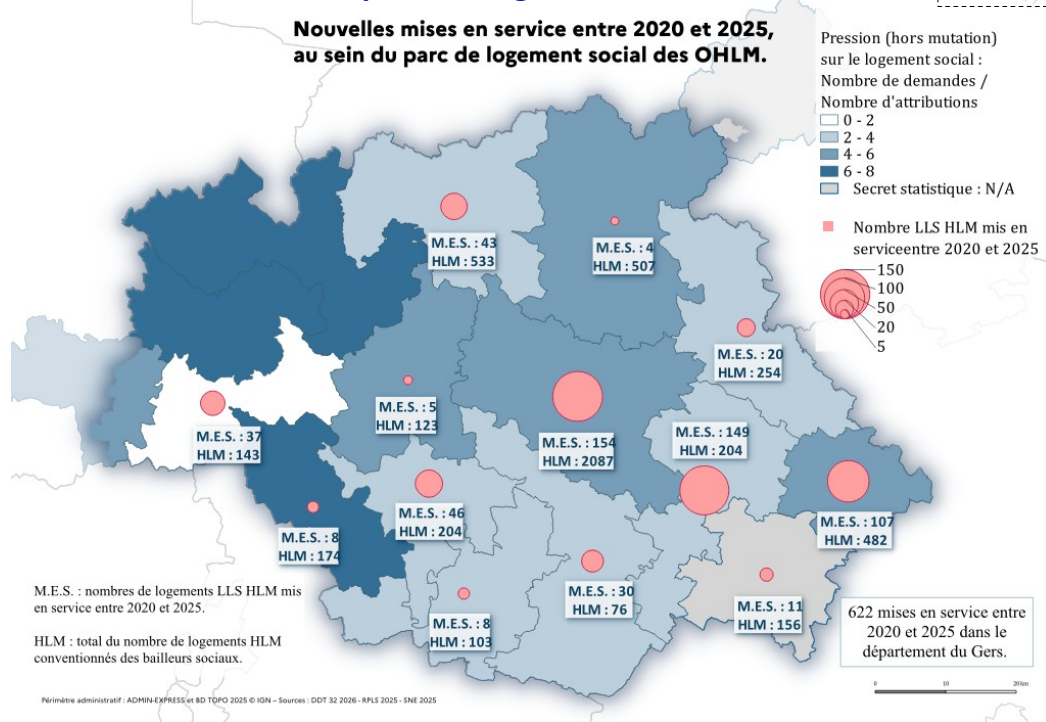
Ancienneté du parc locatif social (OHLM)



Sources : RPLS 2025

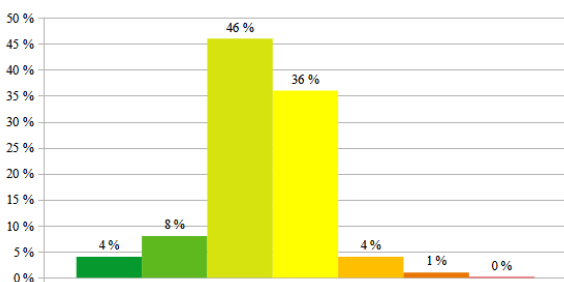
Le parc de logements sociaux gersois est sensiblement plus récent que le parc national.

Mises en service récentes dans le parc de logements sociaux (OHLM)

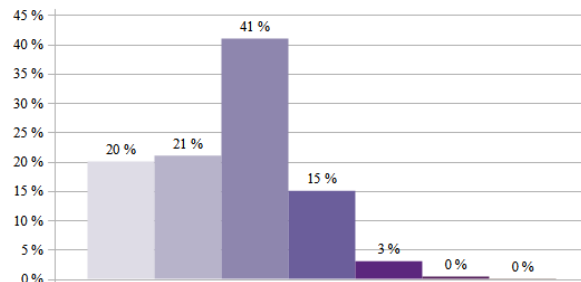


Performances énergétiques du parc locatif social (OHLM)

Taux de logements par classe énergétique



Taux de logements par catégorie d'émission de Gaz à Effet de Serre



Sources : RPLS 2025

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) évalue la consommation d'énergie et l'impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre d'un logement ou d'un bâtiment en attribuant à chaque logement une étiquette de performance allant de A à G. La loi Climat & Résilience de 2021 intègre le classement énergétique dans les critères de décence et prévoit une interdiction progressive des logements à la location.

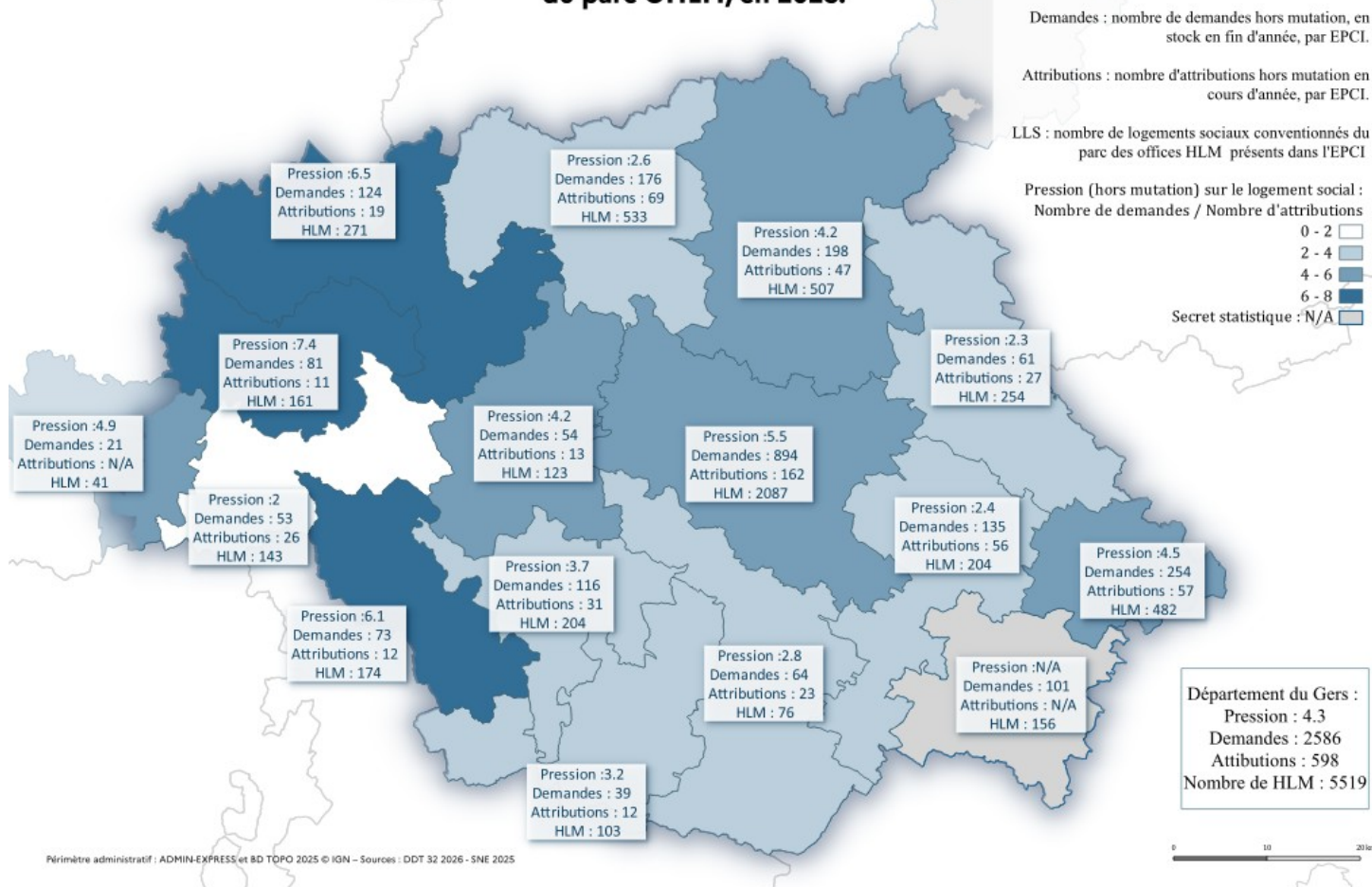
C'est déjà le cas depuis 2025 pour les logements étiquetés G ; ce sera le cas en 2028 pour les logements étiquetés F, et en 2034 pour les logements classés en E.

C'est 5 % des logements locatifs sociaux qui seront définis comme des passoires énergétiques d'ici 2034, dans le Gers.

Analyse de la pression sur le logement social (OHLM)



Carte de la pression (hors mutations) sur les logements locatifs sociaux du parc OHLM, en 2025.



La pression se calcule en comptabilisant le nombre de demandes en stock en fin d'année et en le divisant par le nombre d'attributions en cours d'année.

Les chiffres présentés ici sont dit « hors mutations » (HM), car ils ne prennent pas en compte les mobilités internes au parc social.

Une pression de 4,3 sur le département signifie que 4,3 demandes sont déposées pour 1 attribution.

La pression régionale est de 6,4.

Occupation du parc HLM

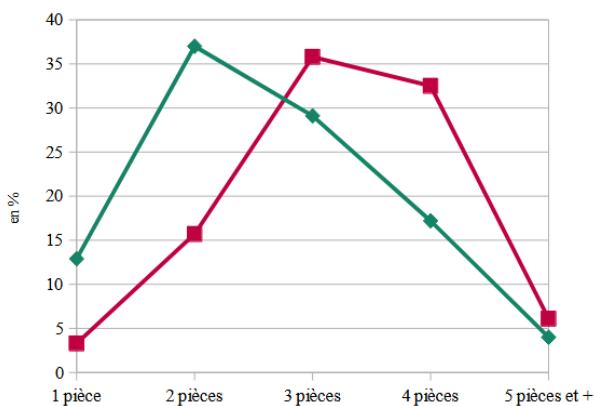
	parc HLM	Taux de vacance	Taux de vacance > 3 mois	Taux de mobilité	Demandes HM en stock en fin d'année	Attributions HM en cours d'année	Pression HM de la demande sur le parc HLM
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	2087	1,1 %	0,3 %	9,7 %	894	162	5,5
CC Armagnac Adour	143	2,7 %	0,0 %	10,3 %	53	26	2
CC Artagnan de Fezensac	123	1,6 %	0,0 %	8,9 %	54	13	4,2
CC Astarac Arros en Gascogne	103	1,0 %	1,0 %	15,4 %	39	12	3,2
CC Bastides de Lomagne	254	1,1 %	0,4 %	11,1 %	61	27	2,3
CC Bastides et Vallons du Gers	174	0,5 %	0,0 %	10,1 %	73	12	6,1
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	204	0,5 %	0,0 %	8,7 %	116	31	3,7
CC d'Aire-sur-l'Adour	41	2,4 %	0,0 %	7,3 %	163	33	4,9
CC de la Gascogne Toulousaine	482	1,5 %	0,2 %	8,4 %	254	57	4,5
CC de la Lomagne Gersoise	507	3,1 %	1,2 %	12,4 %	198	47	4,2
CC de la Tenarèze	533	0,4 %	0,2 %	8,1 %	176	69	2,6
CC des Coteaux Arrats Gimone	204	4,3 %	1,7 %	11,1 %	135	56	2,4
CC du Bas Armagnac	161	1,7 %	0,6 %	11,4 %	81	11	7,4
CC du Grand Armagnac	271	0,4 %	0,0 %	4,2 %	124	19	6,5
CC du Saves	156	0,6 %	0,0 %	8,0 %	101	N/A	N/A
CC Val de Gers	76	2,2 %	0,0 %	10,6 %	64	23	2,8
GERS	5519	1,4 %	0,4 %	9,6 %	2586	598	4,3

Sources : RPLS 2025

Une pression différenciée selon la typologie des logements des OHLM



Rapport entre la typologie demandée et le parc existant



Sources : RPLS 2025

37 % des demandeurs souhaitent un T2 alors que cette typologie ne représente que 15,7 % du parc actuel.

17,2 % des demandeurs souhaitent un T4, alors que cette typologie représente 38 % du parc actuel.

La pression sur les T2 est de 7,3 alors qu'elle est de 3,3 sur les T4. La typologie du parc actuel ne correspond pas à la demande de logement social et doit être adapté à l'évolution sociodémographique des territoires.

Pression selon la typologie du logement

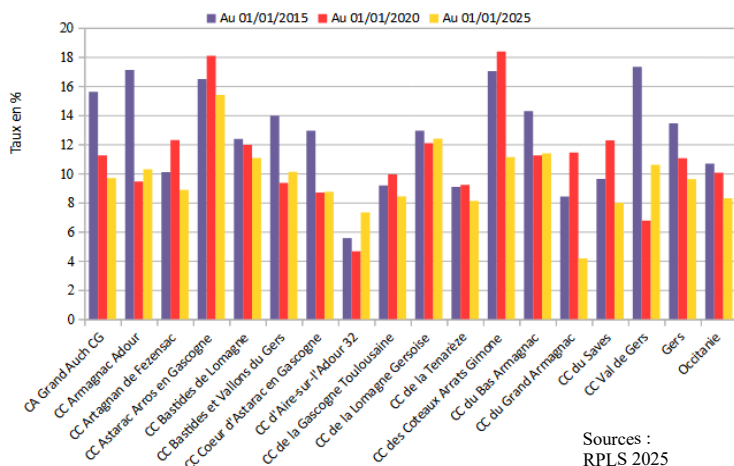
D : demandes
A : attributions

	1 Pièce		2 Pièces		3 Pièces		4 Pièces		5 Pièces et +	
	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	213	33	463	43	336	72	211	48	56	10
CC Armagnac Adour	6	0	28	20	25	4	11	7	0	1
CC Artagnan de Fezensac	11	1	23	5	25	6	4	2	3	0
CC Astarac Arros en Gascogne	6	2	14	2	22	5	9	5	1	3
CC Bastides de Lomagne	8	0	35	4	21	13	10	11	2	2
CC Bastides et Vallons du Gers	5	0	49	5	20	5	13	4	1	0
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	5	0	65	16	44	15	20	6	8	3
CC d'Aire-sur-l'Adour	1	N/A	10	N/A	8	N/A	5	N/A	3	N/A
CC de la Gascogne Toulousaine	33	2	114	17	122	32	87	13	13	2
CC de la Lomagne Gersoise	28	3	106	13	85	25	38	13	7	2
CC de la Tenarèze	21	5	75	10	69	32	44	26	12	6
CC des Coteaux Arrats Gimone	33	0	68	17	48	21	24	24	3	5
CC du Bas Armagnac	15	1	37	3	29	5	15	2	5	1
CC du Grand Armagnac	24	1	52	2	41	9	37	7	9	2
CC du Saves	9	N/A	41	N/A	40	N/A	22	N/A	3	N/A
CC Val de Gers	4	0	32	10	19	10	13	3	2	3
TOTAL Gers	422	48	1212	167	954	254	563	171	128	40
Pression = demandes/attributions	8,7		7,3		3,8		3,3		3,2	

Sources : SNE 2025

Taux de mobilité au sein du parc des OHLM

Taux de mobilité du parc de logements sociaux en 2015, 2020 et 2025



Sources : RPLS 2025

Le taux de mobilité est défini comme le pourcentage d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus (les mises en service ne sont pas considérées comme des emménagements).

Nous constatons sur le département une diminution globale de ce taux de mobilité. Il est passé de 13,4 % en 2015, à 9,6 % en 2025. Cette évolution indique que le maintien des ménages au sein du parc social est plus long, ce qui réduit le taux de rotation. De nombreux facteurs conjoncturels rendent plus difficile l'accès au parc privé, contraignant les locataires à rester dans le parc public. D'un point de vue financier, la hausse des taux d'intérêt des prêts et la stagnation du pouvoir d'achat limitent l'investissement et l'épargne.

Comme on ne quitte plus aussi facilement le parc social, la moyenne d'âge des locataires augmente. Et lorsqu'un ménage vieillit, il est moins enclin à déménager : il conservera plus longtemps le logement qu'il occupe, et cela limitera l'entrée de nouveaux locataires au sein du parc.

RPLS 2025 : Répertoire du Parc Locatif Social

Logements des OHLM (données sur le département du Gers. Les données pour l'EPCI d'Aire-sur-l'Adour ne comprennent que les communes gersaises)

SNE 2025 : Système National d'Enregistrement des demandes de logement locatif social.

Données sur la pression, les demandes et les attributions (données sur le département du Gers, sauf pour la pression qui est calculée à l'échelle des EPCI)

INSEE 2022 : Institut National de la Statistique et des études économiques.

Nombre de résidences principales (données sur le département du Gers. Les données pour l'EPCI d'Aire-sur-l'Adour ne comprennent que les communes gersaises)

DDT32 - 2026 : Direction Départementale des Territoires du Gers, Service Cohésion des Territoires, Unité Habitat.

Logements communaux : mise à jour des données en février 2026, (mise à jour approfondie qui explique la forte augmentation du nombre de logements communaux entre les de 2025 et 2026) / mises en service : mise à jour en février 2026.