



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

CESR

9 octobre 2009



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

Le logement social en Midi-Pyrénées et les enjeux des OHLM de Midi-Pyrénées



Région inscrite dans une dynamique européenne

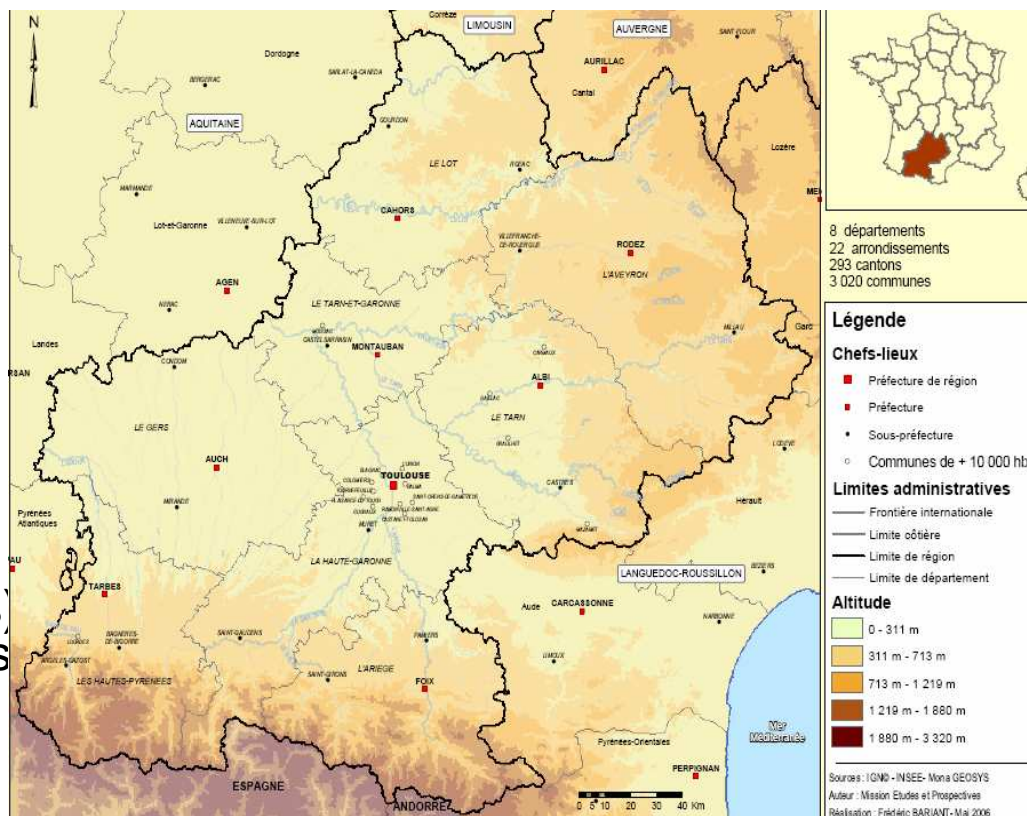
- ▶ la 14^{ème} plus grande Région de l'Union européenne qui en compte 268



- ▶ Une euro région avec en 2004 la création de l'Eurorégion Pyrénées-Méditerranée qui associe Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon, les Îles Baléares, la Catalogne

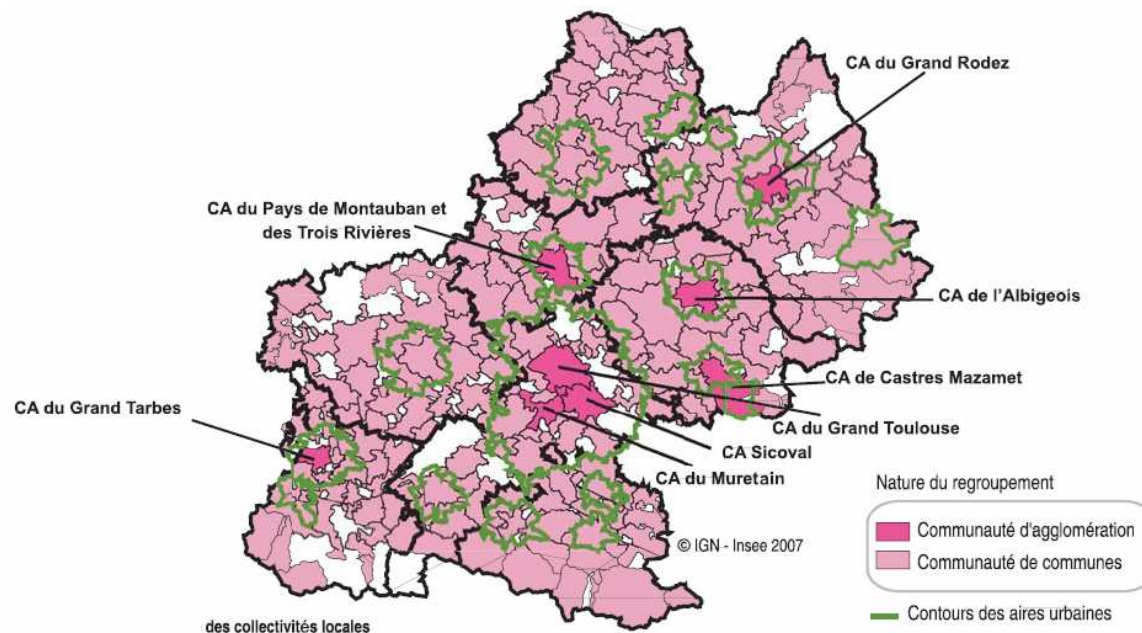
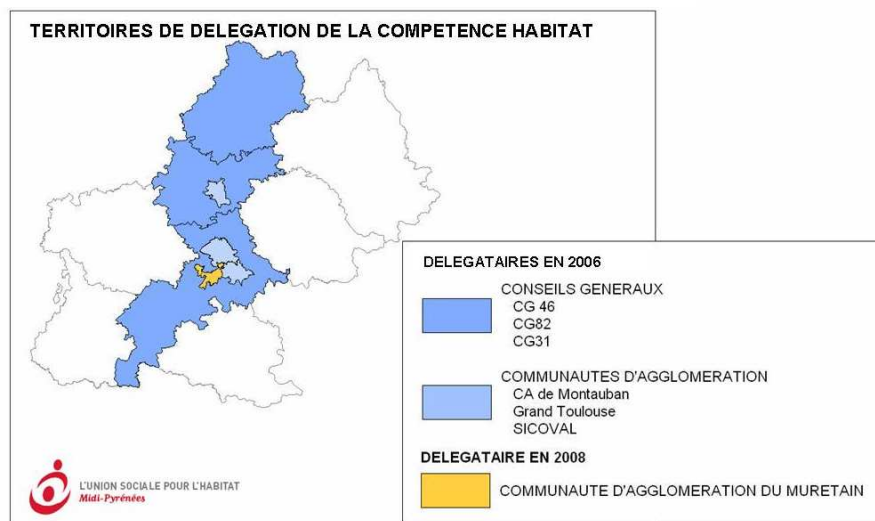
Région à forts particularismes

- ▶ Région plus vaste de l'hexagone avec une superficie de 45 348 km²
- ▶ 2 855 792 habitants (4,5% pop. Mètr.)
- ▶ 8 départements = 3 021 communes
- ▶ 2^{ème} région de France pour la croissance démographique (1,2% en MP contre 0,7% en FM)
- ▶ 50% des nouveaux arrivants s'installent sur le pôle urbain de Toulouse
- ▶ 1,4 M de Logements (privés + publics) dont 82,6% de résidences principales



Région avec une intercommunalité en construction

- ▶ 9 Midi-Pyrénées sur 10 vivent dans une CC/CA/CU (86% du territoire contre 90% FM)
- ▶ 200 communautés de communes, 7 communautés d'agglomération, 1 communauté urbaine
- ▶ 7 CA + 1 CU = 70% de la population régionale



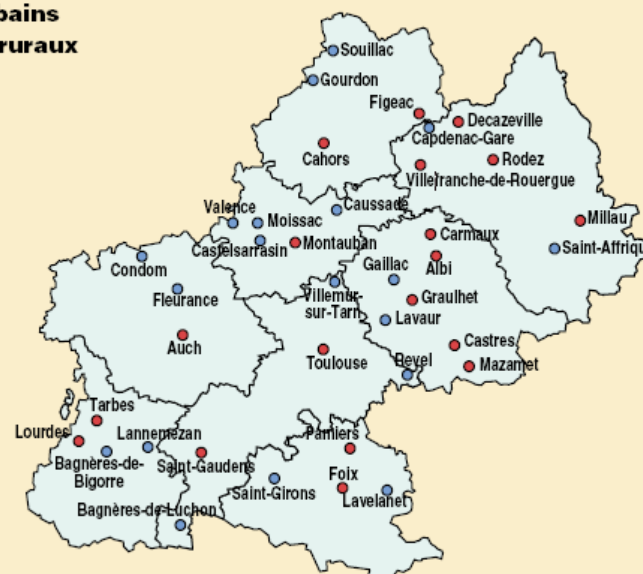
- ▶ 7 délégataires des aides à la Pierre = 62% du parc locatif social régional
- ▶ 761 communes ayant du parc locatif social en social en Midi-Pyrénées sur les 3071



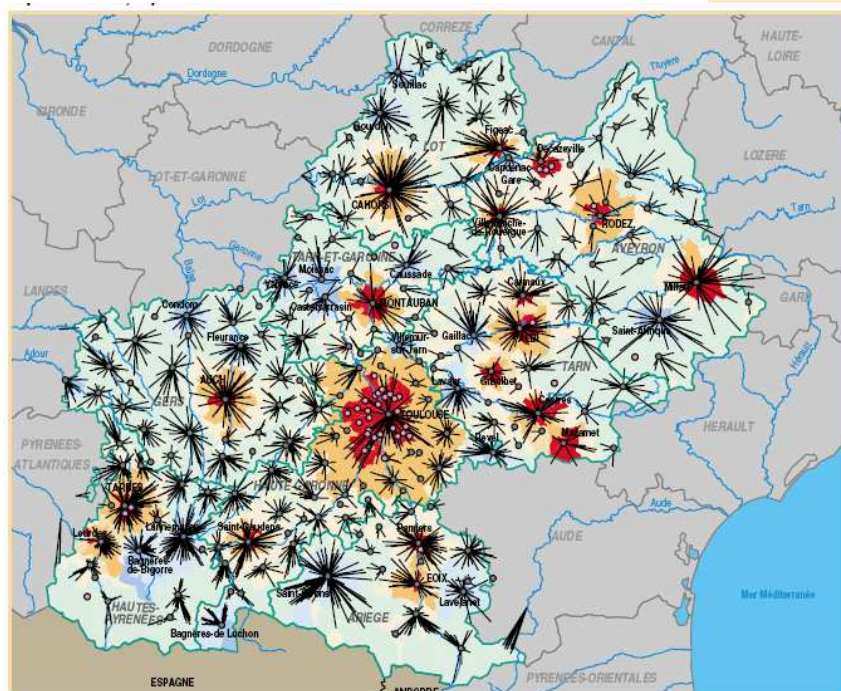
Région avec un territoire multipolaire

- ▶ une armature urbaine permanente
- ▶ mais avec le développement de la périurbanisation

Dix-neuf pôles urbains
et dix-neuf pôles ruraux



© Insee 1999 - IGN 1999



- ▶ une multiplicité des pôles avec des attractivités construites à travers le triptyque offert emploi/commerces/service
- ▶ sans compenser l'hypertrophie de la métropole régionale



Chiffres-clés

Le bâti

- ▶ 110 083 Logements sociaux
- ▶ 7 907 capacité d'accueil logements-foyers personnes âgées
- ▶ 7 970 capacité d'accueil logements-foyers étudiants
- ▶ 83,5% des logements sociaux sont collectifs
- ▶ 46,5% du parc construit entre 1950 et 1976
- ▶ 13,6% du parc construit depuis 2000
- ▶ taux de vacance supérieure à 3 mois = 2,4%
- ▶ densité : 38,5 logements pour 1000 habitants



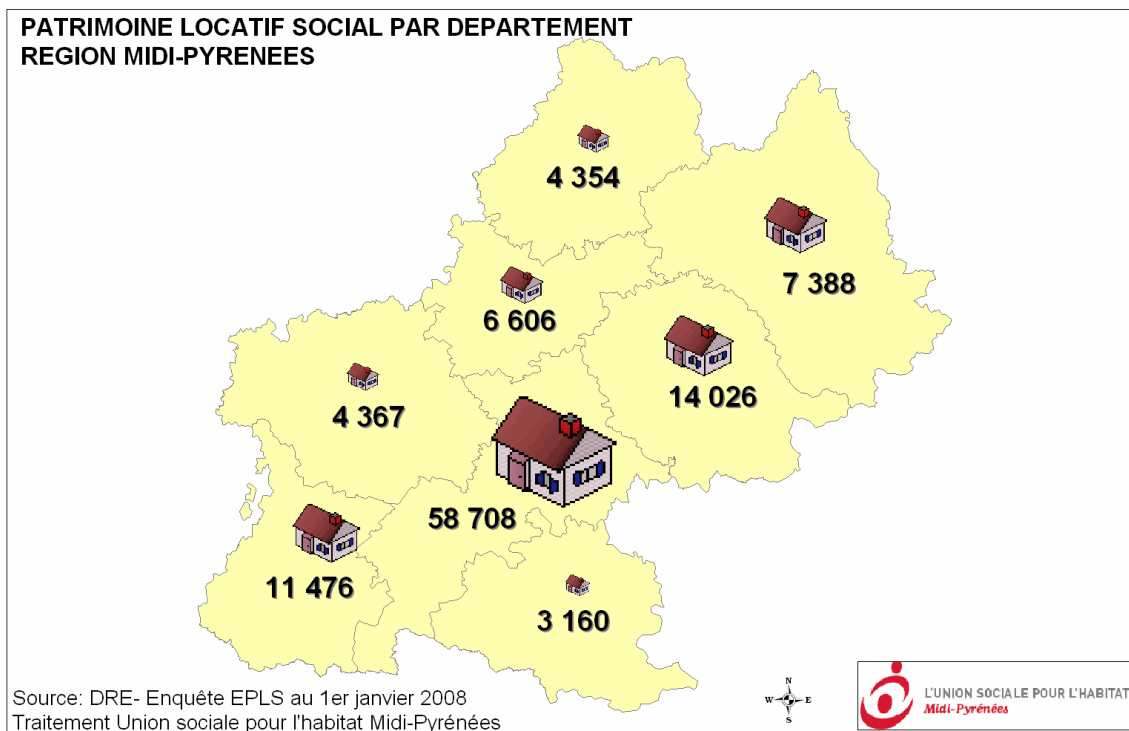
Chiffres-clés

Les habitants

- ▶ 210 000 personnes vivent dans le parc
- ▶ 37% des ménages logés sont des personnes seules
- ▶ poids des familles monoparentales : 19% (*7,3% de la population française*)
- ▶ 12,5% des locataires ont plus de 65 ans
- ▶ 40,5% des locataires ont entre 30 et 64 ans

Offre locative sociale

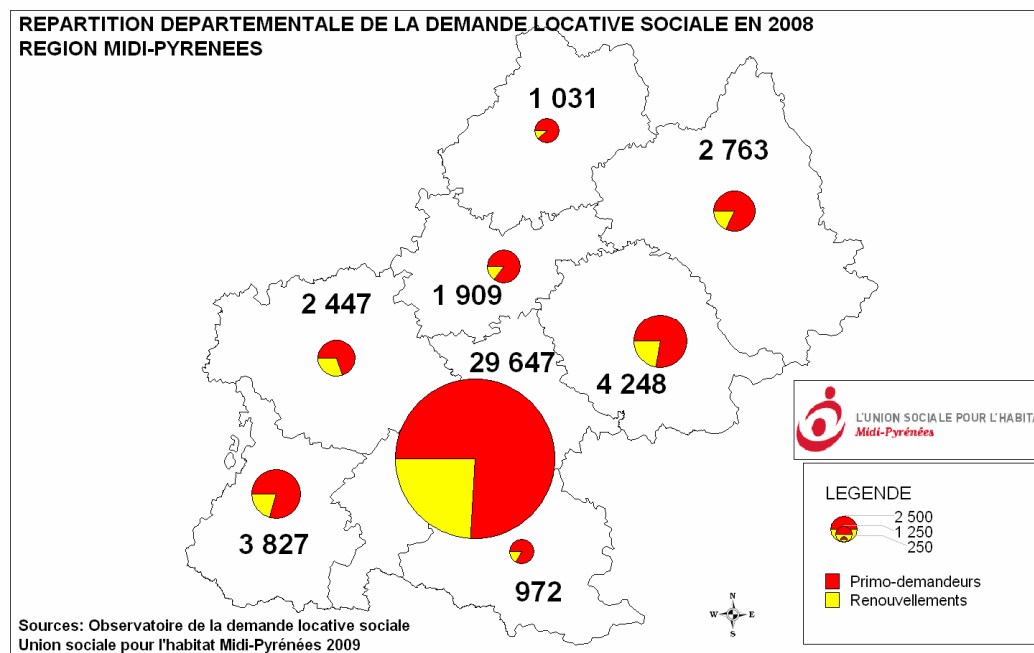
- ▶ Un retard historique : 38 logts pour 1000 habitants



- ▶ 125 950 LLS mais avec une couverture régionale hypertrophique (53% en Haute-Garonne)

Demande locative sociale

- ▶ Une demande soutenue :
46 844 demandeurs en
2008
- ▶ Mais inégalement répartie
63% en Haute-Garonne
- ▶ Plus de 13 000 attributions
sur la région en 2008 dont
51% en Haute-Garonne





OHLM de Midi-Pyrénées

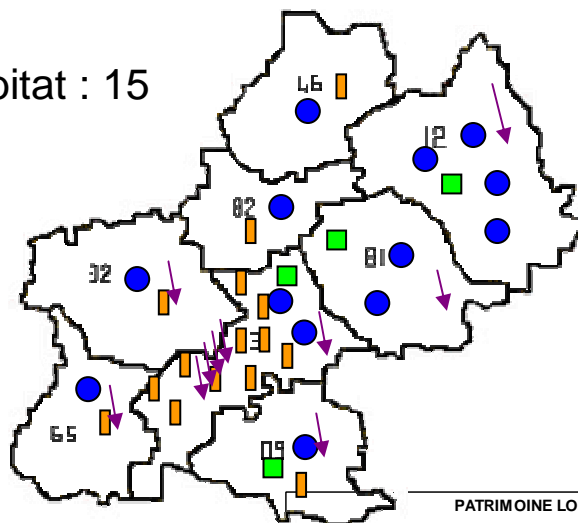
● Offices de l'Habitat : 13

▮ Entreprises Sociales pour l'Habitat : 15

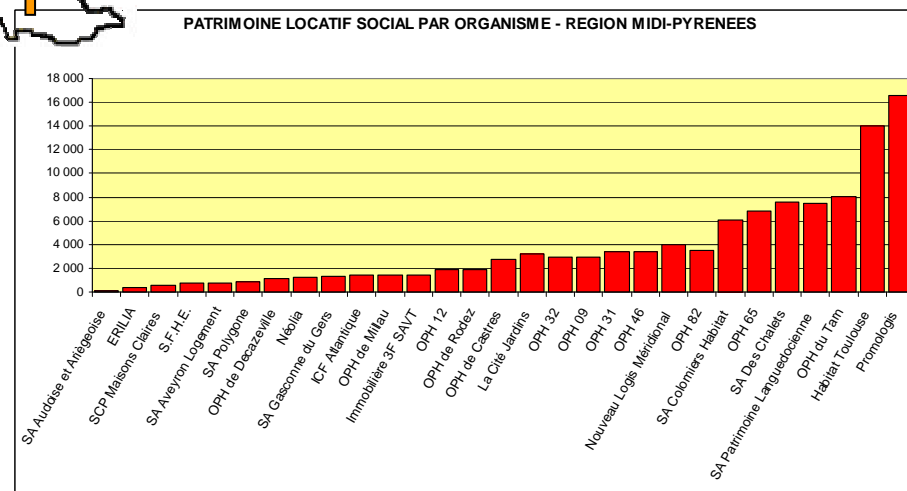
■ Crédits Immobiliers : 4

↘ Coopératives HLM : 10

► Une couverture régionale des organismes contrastée ...



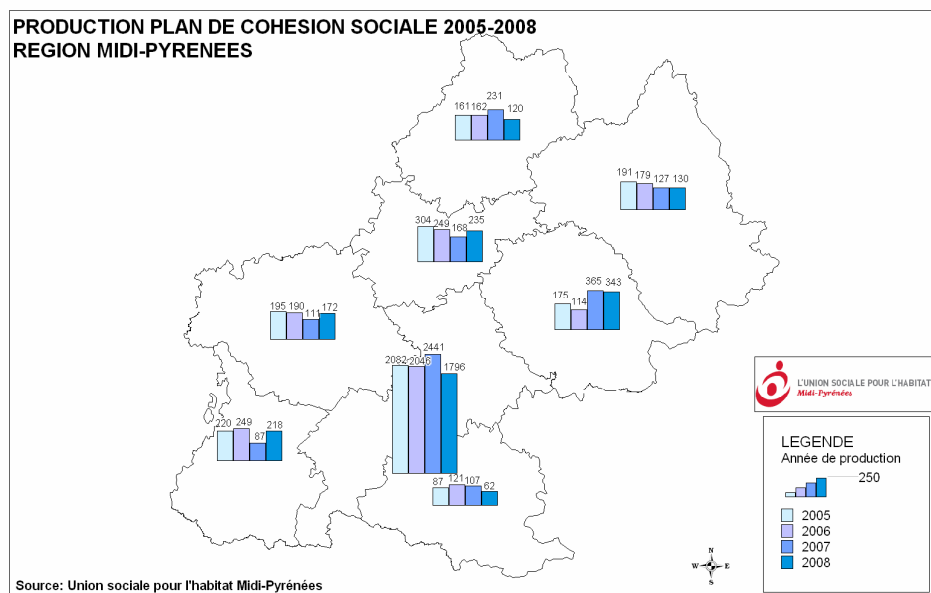
► ... et un tissu des organismes hétérogène





Dynamique de production

- Une mobilisation régionale pour le PCS (depuis 2005, 13 426 logts financés sur 4 ans)



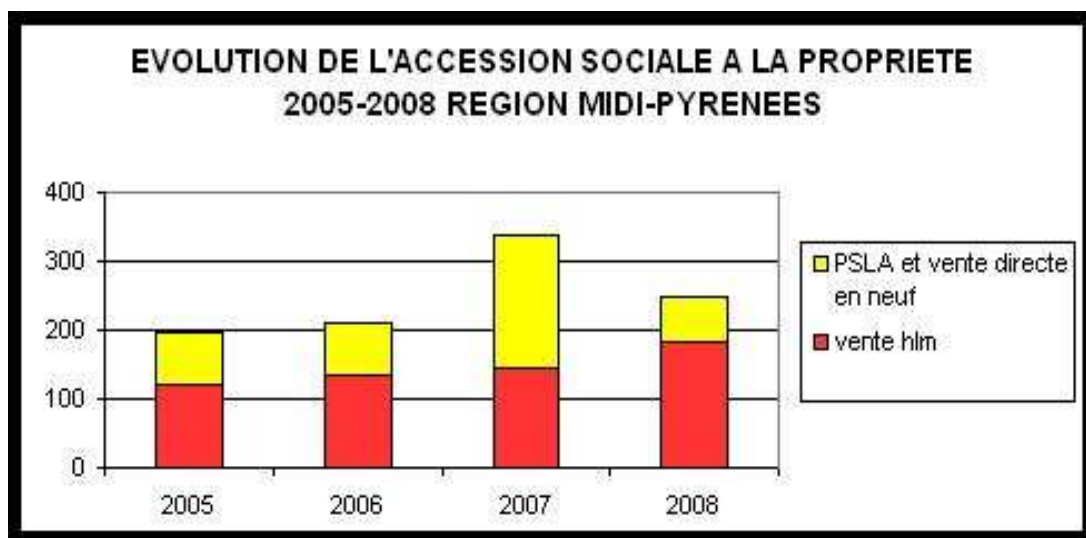
- ...poursuivie en 2008 (en 2008, 3 076 logts PLUS et PLAI financés, soit 72% des objectifs)

- ...avec une dualité régionale : des territoires en crise quantitative et des territoires en crise qualitative

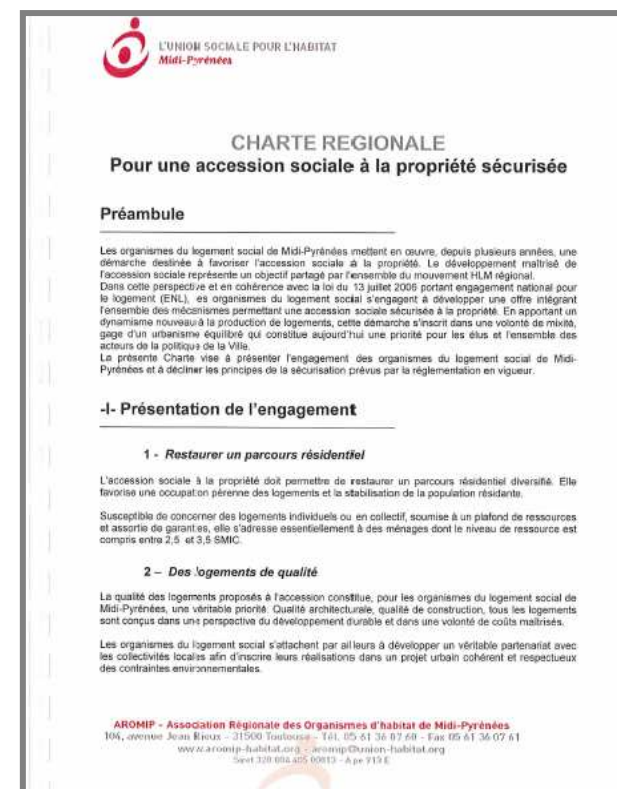


Engagement sur le parcours résidentiel

- Une des régions les plus dynamique ...



- ...actée par une formalisation d'un engagement



Mobilisation sur la rénovation urbaine

► Des conventions ANRU signées...

TARBES : Nord

- 1 508 logements – 732 démolitions – 422 reconstructions sur site + 254 reconstructions hors site-

Convention signée le 12 octobre 2004

MONTAUBAN : Les Chaumes

- 980 logements – 589 démolitions – 509 reconstructions sur site + 222 reconstructions hors site-

Convention signée le 5 novembre 2004

TOULOUSE : Bagatelle-Farouette

- 2850 logements – 798 démolitions – 798 reconstructions sur site + 484 reconstructions hors site-

Convention signée le 10 février 2005

TOULOUSE : Bellefontaine

Convention signée en 2007 ►



...avec des orientations régionales : la reconstitution de l'offre + l'intégration de critères de localisation, de typologie, de qualité et de coût

- ...et avec une dynamique de renouvellement de l'offre sur l'ensemble du territoire régional



Priorités et enjeux des OHLM

Priorité

- **Financement du logement social**
- **Réhabilitation du parc existant**

Enjeux

- **Défendre la place du logement social au cœur des politiques publiques**
- **Améliorer les conditions de financement des opérations en mobilisant nos partenaires**
- **Identification en cours du parc existant énergivore**
- **Mettre en place ou consolider une politique contractuelle avec les délégataires et collectivités territoriales**
- **Permettre aux OHLM de mieux intervenir dans les centres anciens et contribuer à la valorisation du patrimoine régional**



Priorités et enjeux des OHLM

Priorité

- **Construction neuve et « éco-habitat »**
- **Évolutions sociétales et diversité des besoins**

Enjeux

- **Conjuguer performance des logements et accessibilité à tous**
- **Accroître la baisse des consommations d'énergie et de fluide**
- **Accompagner la métamorphose de la cellule familiale et la montée de la précarité consubstantielle au contexte économique actuel**
- **Adapter les logements aux besoins des ménages (cf. vieillissement, handicap)**



Priorités et enjeux des OHLM

Priorité

- **Image du logement social**
- **Réponses territoriales appropriées**

Enjeux

- **Changer les représentations véhiculées par les médias**
- **Faire évoluer le regard du grand public**
- **Valoriser le patrimoine et les savoir-faire régionaux**
- **Avoir une lecture différenciée des enjeux**
- **Organiser une lisibilité et la cohérence du Mouvement professionnel en intégrant les besoins exprimés dans chaque départements**



Avis Rapport CESR 2007

Avis CESR

- **Titre « Habitat pour tous »**
- **P1 « Création d'un observatoire régional des besoins en logt »**

USH Midi-Pyrénées

- **Un enjeu partagé : pour faire du logement social un espace de solidarité et de construction du parcours résidentiel**
- **un enjeu partagé pour une meilleure connaissance des marchés locaux et territoriaux**
- **l'USH Midi-Pyrénées = lieu de capitalisation du logt social en Midi-Pyrénées**



Avis Rapport CESR 2007

Avis CESR

- **P2**
« construire en fonction des besoins »

USH Midi-Pyrénées

- **Insuffisance de logement « résidence sociale »**
- **Précarité des ménages = parcours résidentiel se fait au sein du parc HLM (du locatif à l'accession)**
- **PLS = loyers non appropriés aux revenus des ménages**
- **Développer avec nos partenaires de nouveaux services : (médiation/pers. Âgées)**
- **financement des opérations HLM conditionne les niveaux de loyers de sortie (cf. PLAI)**
- **localisation = enjeu sociétal et environnemental**
- **Équation difficile = aménagement du territoire et politique des transports**



Avis Rapport CESR 2007

Avis CESR

- **P3 « augmentation prêt PLAI de la CDC »**
- **P4 « réorientation des fonds publics en faveur du social et très social »**

USH Midi-Pyrénées

- **Un enjeu face au désengagement de l'Etat reporté sur les Collectivités**
- **Réforme des Collectivités Territoriales risque d'accentuer le désengagement**
- **un enjeu partagé (*cf. contexte*)**
- **10% de PLAI R dans chaque opération**



Avis Rapport CESR 2007

USH Midi-Pyrénées

Avis CESR

- **P5 « mise en place des Commissions de médiation »**

- 1 dans chaque département
- Ne pas en faire un circuit d'attribution parallèle préjudiciable au droit commun
- Statut de Commission de recours
- Elles doivent requalifier les demandes comme la Loi le prévoit

- **P7 « Financement par le Conseil Régional du logement social »**

- un enjeu partagé considérant que le CR doit accroître son aide
- Ouvrir la PALULOS communale aux OHLM
- Accroître le financement pour la Réhabilitation du parc et la production neuve



Avis Rapport CESR 2007

Avis CESR

- **P8« améliorer les formations professionnelles en lien avec le bâtiment »**
- **P9« sensibilisation des maires à la maîtrise foncière »**

USH Midi-Pyrénées

- **Tissu des entreprises insuffisantes sur certains territoires**
- **Absence de savoir-faire : cf. Grenelle II**
- **Quid du tissu pour la réhabilitation thermique**
- **Favoriser la création des EPF**
- **Définir des lignes budgétaires pour s'appuyer sur les OHLM pour réaliser des réserves foncières**
- **Identifier les opportunités foncières sur les départements**



Avis Rapport CESR 2007

Avis CESR

- **P10 « financement du logement social par les Conseils Généraux »**

- **P11 « objectifs quantifiés dans les PDALPD »**

USH Midi-Pyrénées

- **Un enjeu sur la zone 3 en raison des niveaux de loyer**
- **Acteur de la gouvernance des OHLM**
- **Un enjeu pour faire reconnaître des OHLM comme des aménageurs du territoire**
- **Au niveau national = La part des subventions (toutes confondues) = 20% d'une opération contre 8 à 9% en Midi-Py**
- **Objectifs quantifiés affichés mais non assortis de moyens (cf. mobilisation des contingents)**
- **L'acceptation de la mobilisation des contingents pour des populations n'appartenant pas au territoire communal (cf. le vivre-entre-soi)**



Avis Rapport CESR 2007

Avis CESR

- **P13« Mise en œuvre du DALO »**

- **Le DALO ne doit pas remettre en cause les circuits de droit commun**
- **Parc privé doit être mobilisé (cf. ANAH) au regard des aides publiques apportées**
- **Un enjeu pour faire reconnaître des OHLM comme des aménageurs du territoire et leur intervention sur le parc ancien et parc privé (cf. intermédiation locative)**

- **P14« PLU »**

- **Inscrire les objectifs de production de logements sociaux dans les PLU**
- **Articulation PLH et PLU**

USH Midi-Pyrénées



Avis Rapport CESR 2007

Avis CESR

- **P15« Prise de délégation »**
- **P16« Construire plus et suspendre les démolitions »**

USH Midi-Pyrénées

- **Accroissement de l'implication des Collectivités**
- **Risque d'un morcellement des politiques en faveur des LS**
- **Déséquilibre dans les financements (territoires riches / territoires pauvres)**
- **Ne pas confondre crise de l'offre quantitative et crise qualitative**
- **Faisabilité d'une opération : rapport entre coût restructuration-réhabilitation et coût démolition-reconstruction**
- **Appliquer la règle du 1 pour 1**



Avis Rapport CESR 2007

Avis CESR

- **P17« missions du 1% logement »**

USH Midi-Pyrénées

- **Un enjeu sur le retour de la collecte sur les territoires**
- **Un enjeu de couverture territoriale large**
- **Une inquiétude quant à la disparition des fonds d'un financeur historique au service du logement social**



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

Questions/débat