
Bien qu'il affiche la plus forte croissance de France, le parc locatif social de la région Midi-Pyrénées est encore insuffisant pour faire face à la pression de la demande et favoriser une politique de logement social équilibrée. L'USH Midi-Pyrénées se mobilise pour poursuivre la dynamique de construction et dénonce certaines initiatives gouvernementales.

I – Le parc locatif social :

- Un parc en croissance...

Au terme de la toute dernière enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisée par la Direction régionale de l'Équipement de l'aménagement et du Logement, **le patrimoine locatif social de la Région Midi-Pyrénées est constitué de 112 982 logements locatifs sociaux, dont 109 510 proposés à la location** (au 1^{er} janvier 2009).

Avec une hausse de 2,6 %, après celle de plus de 2,0 % l'année précédente, le parc de la région Midi-Pyrénées est celui qui marque **la plus forte progression en France**, la croissance moyenne nationale étant de 1,0%.

L'augmentation du parc locatif social provient du fait que les logements mis en service (neufs, réhabilités ou entrant pour la première fois dans le parc social) sont plus nombreux que ceux sortant du parc (ventes, démolitions). **La Région Midi-Pyrénées s'est distinguée en 2008, par la part importante des nouvelles mises en service dans le parc social.**

3 579 nouveaux logements, soit 3,3% du parc, ont été mis en location. En tenant compte des sorties, dues essentiellement aux ventes et aux démolitions de logements sociaux (869 en 2008), ce sont **2 710 nouveaux logements** qui sont venus enrichir le parc locatif social en 2008. (NB : avec un taux de 1,0%, la vacance structurelle - de plus de 3 mois - est inférieure à la moyenne nationale.)

> On voit les **effets du Plan de Cohésion Sociale** lancé en 2005. Rappelons qu'au cours de la période du Plan, entre 2005 et 2009, les livraisons de logements, tous financements confondus, ont cru de + 57% en Région Midi-Pyrénées. Les mises en services ont notamment progressé en Haute-Garonne : + 231% de 2004 à 2008 !

> Le parc locatif social actuel est la résultante d'essentiellement 2 grandes périodes de construction: les années **1960 à 1975 et depuis 1990**. Plus du tiers des logements du parc actuel a été construit entre 1960 et 1975 (34,2%), période des grands ensembles, tours, barres, qui ont forgé une image plutôt stigmatisante de l'habitat social. Un autre tiers (33,9%) a été construit depuis 1990. Au cours de cette période, l'habitat social cherche à se

Contact presse :

fondre mieux dans l'environnement urbain, participant même souvent à valoriser le patrimoine régional.

Depuis 1990, le rythme de production a continué de croître régulièrement surtout dans les Hautes-Pyrénées, le Tarn-et-Garonne et la Haute-Garonne. La croissance du parc s'est accélérée à partir de 2002 et plus particulièrement durant le Plan de Cohésion Sociale. En 2 ans, entre 2007 et 2009, elle a atteint + 4,7% - déduction faite des démolitions et des ventes et en tenant compte des acquisitions (qui représentent 9,2% du parc social) - avec ce pic de 2,6% en 2008.

- qui s'est développé de façon hétérogène...

Concentré sur les zones urbaines et les poches industrielles, le parc est particulièrement dense dans les **Hautes-Pyrénées**, où l'offre est de **49,2 logements sociaux pour 1000 habitants**, et où la quasi totalité de celle-ci se situe dans l'agglomération de Tarbes qui, de ce fait, affiche une densité de 97,8 logements sociaux pour 1000 habitants.

La Haute-Garonne se situe à 48,2 pour 1000 habitants, avec une concentration sur le territoire du Grand Toulouse dont la densité en habitats sociaux se situe à 71 / 1000 hab.

L'Ariège est le département le moins dense avec 21,2 logements sociaux pour 1000 habitants.

- où le collectif domine largement...

L'offre du parc locatif social est à 83,4% en collectif et propose tous types de logements du studio au 5 pièces.

Elle est caractérisée par la **part importante des grands logements**, notamment dans les régions les moins denses. Les 3 et 4 pièces constituent ensemble plus des 2/3 de l'offre. Le Gers se distingue par une offre importante de 4 et 5 pièces qui constituent plus de la moitié de son parc (51,3%). Le Gers est aussi le département où l'offre de logements individuels est proportionnellement la plus importante (37,5%).

Les **petits logements de 1 ou 2 pièces constituent moins du ¼ de l'offre régionale** (22,9%). Ils sont surtout présents dans les départements de la Haute-Garonne, des Hautes-Pyrénées et de l'Aveyron.

- et où la tendance est à l'augmentation de l'offre de logements individuels.

L'offre de logements individuels (16,64% du parc en moyenne) tend à croître dans toute la région, et notamment dans les départements les moins urbanisés. Elle est particulièrement importante dans le Gers (37,53%), dans le Lot (30,50%) et en Tarn-et-Garonne (28,16%). Elle est très faible dans les Hautes-Pyrénées (9,61%) et se situe un peu en dessous de la moyenne en Haute-Garonne (14,57%), même si en valeur absolue c'est en Haute-Garonne que l'on trouve l'offre la plus importante de logements individuels : 8 890 logements, soit près de la moitié (47,3%) des logements sociaux individuels de la région Midi-Pyrénées.

II – La demande locative sociale :

- Une demande en augmentation sensible,

Au regard de ce parc locatif social, l'enquête réalisée par l'USH Midi-Pyrénées (Observatoire régional de la demande locative sociale) auprès de 27 organismes HLM, fait état d'une croissance sensible de la demande en 2009 :

Contact presse :

Camille Magliola – Anouk Déqué Communication
05 34 32 62 21 – 06 24 62 56 44 – c.magliola@adeque.com

49 221 demandes ont été recensées en 2009, soit 2 377 demandes en plus par rapport à 2008 et **une croissance de + 5%** (NB : 48,5% de cette croissance est due au fait qu'un nouveau bailleur a instruit l'enquête cette année. A périmètre égal l'augmentation est de 7,7% en 2 ans).

- en décalage par rapport à l'offre.

Sur les 3020 communes que compte la Région Midi-Pyrénées, **la demande s'exprime sur 706 communes** quand 830 communes proposent des logements sociaux.

La demande **se concentre à 49,5% sur la Communauté urbaine du Grand Toulouse** alors que celle-ci ne totalise que 43,9% du parc régional.

Les T3 sont les plus demandés (33,1%), suivis des T2 (22,3%) et T4 (22,1%). **La demande de grands appartements** (notamment T4) **tend à diminuer au profit de logements plus petits**, alors que les T4, par exemple, représentent toujours le 1/3 du parc social actuel.

Surtout, **la demande reste bien supérieure à l'offre disponible**. Même si on soustrait du total des demandes celles qui émanent des personnes résidant déjà dans un logement social (soit 25,8% de l'ensemble), la demande reste largement supérieure à l'offre :

> **14 377 attributions** ont eu lieu au cours de l'année 2009.

> **49 221 demandeurs étaient en attente d'attribution** de logements au 31 décembre 2009.

NB : 79% des attributions sont assurées avec des logements mis à nouveau à la location et 21% avec des nouvelles mises en service. Le taux de rotation est relativement stable autour de **11%** depuis quelques années sur la Région avec toutefois des disparités infra-régionales.

- La pression de la demande reste forte :

Pour l'ensemble de la région, la **pression de la demande est de 3,3** demandes pour 1 attribution pour l'année 2009. L'accroissement de la production de logements favorisée par le Plan de Cohésion Sociale, a permis d'accompagner la pression de la demande.

Au sein des territoires considérés la pression de la demande est d'autant plus forte que le territoire est bien doté en services, équipements divers, réseaux de transport.

La pression s'exerce relativement plus faiblement dans le Lot, le Tarn, le Tarn-et-Garonne. Elle est plus importante dans le Gers et les Hautes-Pyrénées et particulièrement forte **en Haute-Garonne : 4,1 demandes pour 1 attribution**, même si ce territoire effectue 50% des attributions régionales.

- Des demandeurs plutôt jeunes et urbains, à revenus de plus en plus faibles

78% sont le fait de personnes qui déposent **pour la 1^e fois** un dossier auprès d'un organisme HLM. Il est à noter que **l'ancienneté des dossiers tend à diminuer** : 9,8% des demandeurs ont déposé leur demande depuis plus de 2 ans. Ils étaient 10,7 % en 2008.

Les demandeurs sont majoritairement **originaires de la commune demandée (55,6%)**.

Ils sont pour **43,3% locataires du secteur privé**.

25,8% sont **déjà logés dans le parc social**, chiffre à rapprocher du pourcentage des attributions en réponse à une demande de mutation interne. Malgré le souhait des bailleurs sociaux de favoriser les parcours résidentiels, seules 14,1% des attributions constituent une mutation interne. 14,1%.

Contact presse :

Les principaux motifs de demandes sont liés essentiellement à :

- **l'évolution de la cellule familiale, pour 30% des demandes** (raisons évoquées : inadaptation du logement actuel à la taille de la famille : 21,1%, séparations ou divorces)
- l'hébergement chez des tiers: 12,6%
- des loyers ou charges trop élevés : 11,2%

Les demandeurs sont plutôt jeunes et urbains : 42,3% des demandeurs ont moins de 34 ans, les territoires les plus urbains présentent la demande la plus jeune. A contrario, dans le Gers près d'1/4 de demandeurs sont âgés de plus de 55 ans (alors que la moyenne régionale se situe à 16, 8%) et 16,5% sont retraités (moyenne 8,3%)

Les personnes isolées constituent la catégorie de ménages la plus représentée avec 36,8% des ménages, suivie des couples (32,4%) et des familles monoparentales (30,6%).

La demande est de plus en plus sociale : 82,1% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% du plafond de ressources (en baisse de 3,3 points par rapport à 2008) alors que les ménages ayant ce niveau de revenus représentent 73% des ménages logés dans le parc. L'Ariège est le département où la demande est la plus sociale.

Il est à noter que 32,7% des demandeurs bénéficient dans notre région de prestations sociales (allocations familiales, adulte handicapé, jeune enfant, vieillesse). 11,5% perçoivent le RSA (auparavant RMI).

III – L'USH Midi-Pyrénées se mobilise pour répondre aux besoins urgents de logements et dénonce les effets de certaines mesures gouvernementales :

«La pression de la demande, particulièrement forte dans certaines agglomérations, et son caractère de plus en plus social nous préoccupent.» – indique Stéphane Carassou, Président de L'USH Midi-Pyrénées. - « Elle nous renforce dans notre mission de loger les ménages très modestes. Elle rend aussi particulièrement complexe la réponse des bailleurs sociaux qui doivent allier une offre locative très sociale à la mise en œuvre de règles d'équilibre de peuplement et de mixité sociale, comme au respect des parcours résidentiels au sein du parc. »

Pour cela, il est nécessaire de continuer à construire. Les organismes de logement social de Midi-Pyrénées restent mobilisés pour poursuivre le remarquable effort de construction dont ils ont fait preuve ces dernières années. *« Il faut construire à bon escient. J'incite tous les acteurs du logement social à tirer parti des enseignements du passé, afin de bâtir un parc social qui réponde au mieux à la demande, qui soit proche d'elle et favorise les meilleures conditions de vie grâce notamment à un peuplement équilibré et à une bonne intégration dans les espaces urbains. »*

Le Président de l'USH Midi-Pyrénées attire l'attention des pouvoirs publics sur la forte évolution démographique de la Région Midi-Pyrénées qui nécessite une prise en compte urgente et prioritaire. Il dénonce, de ce fait, les initiatives gouvernementales qui viennent entraver les efforts des acteurs du logement social. Parmi celles-ci, le projet présenté par le gouvernement, en juillet dernier, visant à prélever sur les organismes HLM 340 millions d'euros par an, soit 72€ par logement :

« La quote-part pour la Région Midi-Pyrénées pourrait représenter jusqu'à 7,5 millions d'euros! – s'exclame Stéphane Carassou, Président de L'USH Midi-Pyrénées.- « Ce projet s'inscrit dans la diminution régulière des aides à la pierre, année après année. Il est symptomatique du désengagement de l'Etat de la construction et de la réhabilitation du logement social en France. C'est aussi une mesure qui acterait la fin d'un modèle fondé

Contact presse :

Camille Magliola – Anouk Déqué Communication
05 34 32 62 21 – 06 24 62 56 44 – c.magliola@adeque.com

sur le rôle redistributif d'un Etat garant de la solidarité nationale, et qui conduirait à lui substituer un modèle profondément injuste basé sur le financement par les ménages les plus modestes, des aides au logement qui leur sont destinées. »

Pour l'USH, ce projet ne ferait qu'accroître les difficultés liées aux mutations auxquelles les organismes HLM sont confrontés depuis 2003 (lois Borloo, Dalo, Molle). Il pourrait compromettre gravement la capacité de production des organismes HLM et risquerait de décourager les collectivités locales qui, du fait de l'application du principe de péréquation nationale, n'auront plus la maîtrise de l'utilisation des fonds qu'elles consacrent au logement social.

« C'est un frein puissant à la dynamique de construction, incompréhensible au moment où notre pays traverse une crise majeure et lorsque l'on sait combien les interventions des opérations HLM ont une part importante dans la relance et le développement économique, social et écologique de nos territoires. » conclut Stéphane Carassou.

A propos de l'Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées (USHMP) : Organisation professionnelle qui regroupe les 42 organismes d'habitat social exerçant leur activité en locatif ou en accession à la propriété dans la région Midi-Pyrénées : 13 Offices Publics d'Habitat, 15 Entreprises Sociales de l'Habitat, 10 Sociétés Anonymes Coopératives d'Hlm et 4 Société Anonyme Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété. L'Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées a une mission générale de mise en œuvre des politiques de l'habitat social au niveau territorial. Elle se décline en 5 principaux types d'intervention :

- la représentation locale des organismes du logement social niveau régional, départemental et local ;
- l'appui professionnel aux organismes et la diffusion d'informations sur les pratiques ;
- la mutualisation des connaissances et des savoir-faire ;
- la capitalisation de données territoriales ;
- l'animation des démarches interorganismes régionales et infra-régionales.

Les organismes Hlm de Midi-Pyrénées gèrent 130 800 logements (logements locatifs + logements-foyers étudiants + logements-foyers personnes âgées) et logent plus de 258 000 personnes.

Un secteur d'activité qui emploie 1 800 collaborateurs.

Contact presse :



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

REUNION DE PRESSE

LE PARC LOCATIF SOCIAL ET LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE EN REGION MIDI-PYRENEES

Jeudi 7 octobre 2010

INTERVENANTS

Stéphane CARASSOU

Président de l'Union Sociale pour l'Habitat Midi-Pyrénées,

Sabine VENIEL - LE NAVENNEC

Directrice de l'Union Sociale pour l'Habitat Midi-Pyrénées.

USH Midi-Pyrénées
104 avenue Jean-Rieux – 31 500 Toulouse

www.habitat-midipyrenees.org

Contact presse :

Camille Magliola – Anouk Déqué Communication
05 34 32 62 21 – 06 24 62 56 44 – c.magliola@adeque.com

SOMMAIRE

I - LE PARC LOCATIF SOCIAL

II - LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

III - L'USH MIDI-PYRENEES SE MOBILISE POUR REpondre AUX BESOINS URGENTS DE LOGEMENTS ET DENONCE LES EFFETS DE CERTAINES MESURES GOUVERNEMENTALES

IV - L'USH MIDI-PYRENEES: UNE DYNAMIQUE POUR LE LOGEMENT SOCIAL EN MIDI-PYRENEES.

ANNEXE 1 : DONNEES CHIFFREES EXTRAITES DE L'ENQUETE SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL (EPLS) ET DE L'ETUDE DE L'OBSERVATOIRE REGIONAL DE LA DEMANDE SOCIALE (2009)

ANNEXE 2 : LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL EN MIDI-PYRENEES



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

Bien qu'il affiche la plus forte croissance de France, le parc locatif social de la région Midi-Pyrénées est encore insuffisant pour faire face à la pression de la demande et favoriser une politique de logement social équilibrée.

L'USH Midi-Pyrénées se mobilise pour poursuivre la dynamique de construction et dénonce certaines initiatives gouvernementales.

I – LE PARC LOCATIF SOCIAL :

- Un parc en croissance...

Au terme de la toute dernière enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisée par la Direction régionale de l'Équipement de l'aménagement et du Logement, **le patrimoine locatif social de la Région Midi-Pyrénées est constitué de 112 982 logements locatifs sociaux, dont 109 510 proposés à la location** (au 1^{er} janvier 2009).

Avec une hausse de 2,6 %, après celle de plus de 2,0 % l'année précédente, le parc de la région Midi-Pyrénées est celui qui marque **la plus forte progression en France**, la croissance moyenne nationale étant de 1,0%.

L'augmentation du parc locatif social provient du fait que les logements mis en service (neufs, réhabilités ou entrant pour la première fois dans le parc social) sont plus nombreux que ceux sortant du parc (ventes, démolitions). **La Région Midi-Pyrénées s'est distinguée en 2008, par la part importante des nouvelles mises en service dans le parc social.**

3 579 nouveaux logements, soit 3,3% du parc, ont été mis en location. En tenant compte des sorties, dues essentiellement aux ventes et aux démolitions de logements sociaux (869 en 2008), ce sont **2 710 nouveaux logements** qui sont venus enrichir le parc locatif social en 2008. (NB : avec un taux de 1,0%, la vacance structurelle - de plus de 3 mois - est inférieure à la moyenne nationale.)

> On voit les **effets du Plan de Cohésion Sociale** lancé en 2005. Rappelons qu'au cours de la période du Plan, entre 2005 et 2009, les livraisons de logements, tous financements confondus, ont cru de + 57% en Région Midi-Pyrénées. Les mises en services ont notamment progressé en Haute-Garonne : + 231% de 2004 à 2008 !

> Le parc locatif social actuel est la résultante d'essentiellement 2 grandes périodes de construction: les années **1960 à 1975 et depuis 1990**. Plus du tiers des logements du parc actuel a été construit entre 1960 et 1975 (34,2%), période des grands ensembles, tours, barres, qui ont forgé une image plutôt stigmatisante de l'habitat social. Un autre tiers (33,9%) a été construit depuis 1990. Au cours de cette période, l'habitat social cherche à se fondre mieux dans l'environnement urbain, participant même souvent à valoriser le patrimoine régional.

Depuis 1990, le rythme de production a continué de croître régulièrement surtout dans les Hautes-Pyrénées, le Tarn-et-Garonne et la Haute-Garonne. La croissance du parc s'est accélérée à partir de 2002 et plus particulièrement durant le Plan de Cohésion Sociale. En 2 ans, entre 2007 et 2009, elle a atteint + 4,7% - déduction faite des démolitions et des ventes et en tenant compte des acquisitions (qui représentent 9,2% du parc social) - avec ce pic de 2,6% en 2008.

- qui s'est développé de façon hétérogène...

Concentré sur les zones urbaines et les poches industrielles, le parc est particulièrement dense dans les **Hautes-Pyrénées**, où l'offre est de **49,2 logements**

sociaux pour 1000 habitants, et où la quasi totalité de celle-ci se situe dans l'agglomération de Tarbes qui, de ce fait, affiche une densité de 97,8 logements sociaux pour 1000 habitants.

La Haute-Garonne se situe à 48,2 pour 1000 habitants, avec une concentration sur le territoire du Grand Toulouse dont la densité en habitats sociaux se situe à 71 / 1000 hab.

L'Ariège est le département le moins dense avec 21,2 logements sociaux pour 1000 habitants.

- où le collectif domine largement...

L'offre du parc locatif social est à 83,4% en collectif et propose tous types de logements du studio au 5 pièces.

Elle est caractérisée par la **part importante des grands logements**, notamment dans les régions les moins denses. Les 3 et 4 pièces constituent ensemble plus des 2/3 de l'offre. Le Gers se distingue par une offre importante de 4 et 5 pièces qui constituent plus de la moitié de son parc (51,3%). Le Gers est aussi le département où l'offre de logements individuels est proportionnellement la plus importante (37,5%).

Les **petits logements de 1 ou 2 pièces constituent moins du ¼ de l'offre régionale** (22,9%). Ils sont surtout présents dans les départements de la Haute-Garonne, des Hautes-Pyrénées et de l'Aveyron.

- et où la tendance est à l'augmentation de l'offre de logements individuels.

L'offre de logements individuels (16,64% du parc en moyenne) tend à croître dans toute la région, et notamment dans les départements les moins urbanisés. Elle est particulièrement importante dans le Gers (37,53%), dans le Lot (30,50%) et en Tarn-et-Garonne (28,16%). Elle est très faible dans les Hautes-Pyrénées (9,61%) et se situe un peu en dessous de la moyenne en Haute-Garonne (14,57%), même si en valeur absolue c'est en Haute-Garonne que l'on trouve l'offre la plus importante de logements individuels : 8 890 logements, soit près de la moitié (47,3%) des logements sociaux individuels de la région Midi-Pyrénées.

II – LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE :

- Une demande en augmentation sensible,

Au regard de ce parc locatif social, l'enquête réalisée par l'USH Midi-Pyrénées (Observatoire régional de la demande locative sociale) auprès de 27 organismes HLM, fait état d'une croissance sensible de la demande en 2009 :

49 221 demandes ont été recensées en 2009, soit 2 377 demandes en plus par rapport à 2008 et **une croissance de + 5%** (NB : 48,5% de cette croissance est due au fait qu'un nouveau bailleur a instruit l'enquête cette année. A périmètre égal l'augmentation est de 7,7% en 2 ans).

- en décalage par rapport à l'offre.

Sur les 3020 communes que compte la Région Midi-Pyrénées, **la demande s'exprime sur 706 communes** quand 830 communes proposent des logements sociaux.

La demande **se concentre à 49,5% sur la Communauté urbaine du Grand Toulouse** alors que celle-ci ne totalise que 43,9% du parc régional.

Les T3 sont les plus demandés (33,1%), suivis des T2 (22,3%) et T4 (22,1%). **La demande de grands appartements** (notamment T4) **tend à diminuer au profit de logements plus petits**, alors que les T4, par exemple, représentent toujours le 1/3 du parc social actuel.

Surtout, **la demande reste bien supérieure à l'offre disponible**. Même si on soustrait du total des demandes celles qui émanent des personnes résidant déjà dans un logement social (soit 25,8% de l'ensemble), la demande reste largement supérieure à l'offre :

> **14 377 attributions** ont eu lieu au cours de l'année 2009.

> **49 221 demandeurs étaient en attente d'attribution** de logements au 31 décembre 2009.

NB : 79% des attributions sont assurées avec des logements mis à nouveau à la location et 21% avec des nouvelles mises en service. Le taux de rotation est relativement stable autour de **11%** depuis quelques années sur la Région avec toutefois des disparités infra-régionales.

- La pression de la demande reste forte :

Pour l'ensemble de la région, la **pression de la demande est de 3,3** demandes pour 1 attribution pour l'année 2009. L'accroissement de la production de logements favorisée par le Plan de Cohésion Sociale, a permis d'accompagner la pression de la demande.

Au sein des territoires considérés la pression de la demande est d'autant plus forte que le territoire est bien doté en services, équipements divers, réseaux de transport. La pression s'exerce relativement plus faiblement dans le Lot, le Tarn, le Tarn-et-Garonne. Elle est plus importante dans le Gers et les Hautes-Pyrénées et particulièrement forte **en Haute-Garonne : 4,1 demandes pour 1 attribution**, même si ce territoire effectue 50% des attributions régionales.

- Des demandeurs plutôt jeunes et urbains, à revenus de plus en plus faibles

78% sont le fait de personnes qui déposent **pour la 1^e fois** un dossier auprès d'un organisme HLM. Il est à noter que **l'ancienneté des dossiers tend à diminuer** : 9,8% des demandeurs ont déposé leur demande depuis plus de 2 ans. Ils étaient 10,7 % en 2008.

Les demandeurs sont majoritairement **originaires de la commune demandée (55,6%)**.

Ils sont pour **43,3% locataires du secteur privé**.

25,8% sont **déjà logés dans le parc social**, chiffre à rapprocher du pourcentage des attributions en réponse à une demande de mutation interne. Malgré le souhait des bailleurs sociaux de favoriser les parcours résidentiels, seules 14,1% des attributions constituent une mutation interne. 14,1%.

Les principaux motifs de demandes sont liés essentiellement à :

- **l'évolution de la cellule familiale, pour 30% des demandes** (raisons évoquées : inadaptation du logement actuel à la taille de la famille : 21,1%, séparations ou divorces)
- l'hébergement chez des tiers: 12,6%
- des loyers ou charges trop élevés : 11,2%

Les demandeurs sont plutôt jeunes et urbains : 42,3% des demandeurs ont moins de 34 ans, les territoires les plus urbains présentent la demande la plus jeune. A contrario, dans le Gers près d'1/4 de demandeurs sont âgés de plus de 55 ans (alors que la moyenne régionale se situe à 16, 8%) et 16,5% sont retraités (moyenne 8,3%)

Les personnes isolées constituent la catégorie de ménages la plus représentée avec 36,8% des ménages, suivie des couples (32,4%) et des familles monoparentales (30,6%).

La demande est de plus en plus sociale : 82,1% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% du plafond de ressources (en baisse de 3,3 points par rapport à 2008) alors que les ménages ayant ce niveau de revenus représentent 73% des ménages logés dans le parc. L'Ariège est le département où la demande est la plus sociale.

Il est à noter que 32,7% des demandeurs bénéficient dans notre région de prestations sociales (allocations familiales, adulte handicapé, jeune enfant, vieillesse). 11,5% perçoivent le RSA (auparavant RMI).

III - L'USH MIDI-PYRENEES SE MOBILISE POUR REpondre AUX BESOINS URGENTS DE LOGEMENTS ET DENONCE LES EFFETS DE CERTAINES MESURES GOUVERNEMENTALES

« *La pression de la demande, particulièrement forte dans certaines agglomérations, et son caractère de plus en plus social nous préoccupent.* » – indique Stéphane Carassou, Président de L'USH Midi-Pyrénées. - « *Elle nous renforce dans notre mission de loger les ménages très modestes. Elle rend aussi particulièrement complexe la réponse des bailleurs sociaux qui doivent allier une offre locative très sociale à la mise en œuvre de règles d'équilibre de peuplement et de mixité sociale, comme au respect des parcours résidentiels au sein du parc.* »

Pour cela, il est nécessaire de continuer à construire. Les organismes de logement social de Midi-Pyrénées restent mobilisés pour poursuivre le remarquable effort de construction dont ils ont fait preuve ces dernières années. « *Il faut construire à bon escient. J'incite tous les acteurs du logement social à tirer parti des enseignements du passé, afin de bâtir un parc social qui réponde au mieux à la demande, qui soit proche d'elle et favorise les meilleures conditions de vie grâce notamment à un peuplement équilibré et à une bonne intégration dans les espaces urbains.* »

Le Président de l'USH Midi-Pyrénées attire l'attention des pouvoirs publics sur la forte évolution démographique de la Région Midi-Pyrénées qui nécessite une prise en compte urgente et prioritaire. Il dénonce, de ce fait, les initiatives gouvernementales qui viennent entraver les efforts des acteurs du logement social. Parmi celles-ci, le projet présenté par le gouvernement, en juillet dernier, visant à prélever sur les organismes HLM 340 millions d'euros par an, soit 72€ par logement :

« *La quote-part pour la Région Midi-Pyrénées pourrait représenter jusqu'à 7,5 millions d'euros!* – s'exclame Stéphane Carassou, Président de L'USH Midi-Pyrénées.- « *Ce projet s'inscrit dans la diminution régulière des aides à la pierre, année après année. Il est symptomatique du désengagement de l'Etat de la construction et de la réhabilitation du logement social en France. C'est aussi une mesure qui acterait la fin d'un modèle fondé sur le rôle redistributif d'un Etat garant de la solidarité nationale, et qui conduirait à lui substituer un modèle profondément injuste basé sur le financement par les ménages les plus modestes, des aides au logement qui leur sont destinées.* »

Pour l'USH, ce projet ne ferait qu'accroître les difficultés liées aux mutations auxquelles les organismes HLM sont confrontés depuis 2003 (lois Borloo, Dalo, Molle). Il pourrait compromettre gravement la capacité de production des organismes HLM et risquerait de décourager les collectivités locales qui, du fait de l'application du principe de péréquation nationale, n'auront plus la maîtrise de l'utilisation des fonds qu'elle consacrent au logement social.

« *C'est un frein puissant à la dynamique de construction, incompréhensible au moment où notre pays traverse une crise majeure et lorsque l'on sait combien les interventions des opérations HLM ont une part importante dans la relance et le développement économique, social et écologique de nos territoires.* » conclut Stéphane Carassou.

IV- L'USH MIDI-PYRENEES : UNE DYNAMIQUE POUR LE LOGEMENT SOCIAL EN MIDI-PYRENEES.

100 ans de Mouvement HLM

Depuis plus de cent ans, le Mouvement HLM est un acteur essentiel de la solidarité nationale. Sa mission fondamentale réside dans l'offre d'un habitat pour tous digne et accessible. Au delà de la production de logements (locatifs ou en accession) et de la gestion de leur parc, les organismes de logement social s'impliquent de plus en plus pour favoriser les meilleures conditions de vie dans les logements qu'ils gèrent.

Leur façon de s'acquitter de leur mission évolue avec la demande sociale - liée à la situation économique et sociale du pays et des territoires - les attentes sociétales et celles des collectivités locales, les systèmes de financement.

10 millions de personnes vivent en France dans les 4,2 millions de logements gérés par 800 organismes HLM.

La question du logement est aujourd'hui une préoccupation majeure de nos concitoyens, au même titre que l'emploi. Alors que la part des revenus des ménages consacrée au logement s'accroît (33% des revenus des ménages), que les aides au logement ne sont que faiblement revalorisées et que le risque d'exclusion sociale lié à la perte d'un logement augmente en situation de crise, le Mouvement Hlm partage les préoccupations des Français et se mobilise à leurs côtés en acteur responsable et solidaire.

L'USH Midi-Pyrénées

Les organismes HLM de Midi-Pyrénées sont fédérés au sein de l'Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées. L'USH Midi-Pyrénées regroupe 42 organismes d'habitat social exerçant leur activité en locatif ou en accession à la propriété dans les 8 départements de la Région, soit 13 Offices Publics de l'Habitat, 15 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 10 Sociétés Anonymes Coopératives d'Hlm et 4 Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété.

Organisation professionnelle et structure d'animation professionnelle, le rôle de l'USH Midi-Pyrénées est :

- d'aider à la mise en œuvre des politiques de l'habitat au niveau territorial
- de représenter les organismes et l'Union sociale pour l'habitat au niveau régional, départemental et local
- de diffuser les informations professionnelles à ses adhérents et à ses partenaires

- de contribuer aux échanges entre les collaborateurs des organismes
- d'assurer une veille professionnelle dans les différents métiers exercés au sein des organismes
- de gérer des outils inter-organismes
- d'être un centre de ressources du milieu professionnel à l'échelle régionale

C'est au travers de l'ensemble de ces fonctions que l'USH Midi-Pyrénées remplit sa mission fondamentale de fédérateur d'énergies, de créateur de synergies et d'impulsion auprès des intervenants du logement social en Midi-Pyrénées afin de leur permettre de remplir tout leur rôle en faveur de la solidarité nationale.

Le logement social en Midi-Pyrénées

«Trois mots sont l'expression des HLM dans la région : diversité, pluralité, solidarité», explique Stéphane Carassou, président de l'Union sociale pour l'habitat (USH) Midi-Pyrénées.

Diversité : notre région rassemble des territoires contrastés où les organismes du logement social développent une gamme de produits correspondant à la multiplicité des besoins.

Pluralité : dans les 8 départements de Midi-Pyrénées, 42 organismes travaillent aux côtés des acteurs et partenaires au service du logement social.

Solidarité : elle est la valeur cardinale du mouvement HLM. En remplissant un Service d'Interêt Général, en créant des parcours résidentiels, en participant à l'activité économique locale, en répondant aux besoins des ménages modestes, les organismes du logement social agissent ensemble pour contribuer à en faire une réalité concrète.

ANNEXE 1 :

ANNEXE 2 :

LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL EN MIDI-PYRENEES

LES 42 ADHÉRENTS DE L'USH MIDI-PYRÉNÉES

A R I È G E

SACICAP DES PYRÉNÉES

16, avenue Maréchal Leclerc - BP 12
09301 LAVELANET Cedex

OPH DE L'ARIÈGE

23 bis, avenue de Ferrières -
CS 50039 - 09002 FOIX Cedex

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HLM UN TOIT POUR TOUS

23 bis, avenue de Ferrières - CS 50039
09002 FOIX Cedex

SOCIÉTÉ AUDOISE ET ARIEGEOISE

6, rue Barbès - BP 15
11001 CARCASSONNE Cedex

A V E Y R O N

AVEYRON LOGEMENT

55, boulevard de Verdun
12400 SAINT-AFFRIQUE

LA PETITE PROPRIÉTÉ

4, rue Frédéric Rosa
13090 AIX-EN-PROVENCE

SACICAP SUD MASSIF CENTRAL

1 bis, boulevard Flaugergues
12000 RODEZ

OPH DE L'AVEYRON

Immeuble Sainte Catherine
Place Eugène Raynaldy
12032 RODEZ Cedex 9

OPH DE DECAZEVILLE

20, avenue Maruéjols
12300 DECAZEVILLE

OPH DE MILLAU ET SA REGION

23 ter, boulevard de la Capelle - BP 452
12104 MILLAU Cedex

OPH DE RODEZ

14, rue de l'Embergue - BP 217
12002 RODEZ Cedex

H A U T E - G A R O N N E

CENTRE COOPÉRATIF DES CHALETs

29, boulevard Gabriel Koenigs - BP 3148
31027 TOULOUSE Cedex

COLOMIERS HABITAT

8, allée du Lauragais - BP 131
31772 COLOMIERS Cedex

COOPÉRATIVE TOULOUSAIN D'HABITATIONS

5, place de la Pergola
31077 TOULOUSE Cedex 4

ERILIA

Centre de Gestion - Résidence "Les Anthémis"
6, avenue Xavier Darasse
31500 TOULOUSE

ICF ATLANTIQUE

Agence Midi-Pyrénées
1, impasse Jean Chaubet 31500 TOULOUSE

LA CITÉ JARDINS

18, rue de Guyenne - BP 90041
31702 BLAGNAC Cedex

NOUVEAU LOGIS MÉRIDIONAL

2, place de la Légion d'Honneur
BP 35865 - 31506 TOULOUSE Cedex 5

HABITAT TOULOUSE

27, rue Roquelaine 31069 TOULOUSE Cedex

OPH DE LA HAUTE-GARONNE

75, rue St Jean - BP 63102
31131 BALMA Cedex

PATRIMOINE - SA LANGUEDOCIENNE

5, place de la Pergola
31077 TOULOUSE Cedex 4

PROMOLOGIS

2, rue du Dr. Sanières - BP 90718
31007 TOULOUSE Cedex 6

SACICAP TOULOUSE

30, boulevard Carnot 31000 TOULOUSE

SA D'HLM DES CHALETs

29, boulevard Gabriel Koenigs - BP 3148
31027 TOULOUSE Cedex

SCP D'HLM DE LA HAUTE-GARONNE

29, boulevard Gabriel Koenigs - BP 3148
31027 TOULOUSE Cedex

SCP D'HLM NOTRE MAISON / EXPANSIEL SUD-OUEST

29, boulevard gabriel Koenigs - BP 3148
31027 TOULOUSE Cedex

SFHE - GROUPE ARCADE

Antenne de Midi-Pyrénées
Immeuble Tersud- Bât B
5, avenue Marcel Dassault
31400 TOULOUSE

G E R S

GASCONNE D'HLM DU GERS

68, rue Dessoles - BP 141
32003 AUCH Cedex

OPH DU GERS

71, rue Jeanne d'Albret - BP 547
32021 AUCH Cedex 9

SCP D'HLM DU GERS

68, rue Dessoles - BP 141
32003 AUCH Cedex

L O T

INTERRÉGIONALE POLYGONE

« Le Polygone »
1, avenue Georges Pompidou - BP 705
15007 AURILLAC Cedex

LOT HABITAT

23, avenue Alphonse Juin
46001 CAHORS Cedex 9

H A U T E S - P Y R É N É E S

OPH 65

28, rue des Haras - BP 816
65008 TARBES Cedex

PROMO PYRENE

9, rue de Belfort - BP 1036
65010 TARBES Cedex

T A R N

MIDI HABITAT ACCESSION

1, boulevard Lacombe 81012 ALBI Cedex 9

MAISONS CLAIRES

6, rue de Bisséous 81100 CASTRES

OPH DE CASTRES

28 bis, rue d'Empare - BP 263
81104 CASTRES Cedex

NEOLIA

22, avenue Bouloc Torcatris
81400 CARMAUX

IMMOBILIÈRE MIDI-PYRÉNÉES

SA DE LA VALLÉE DU THORE

12, rue Jules Ferry 81200 MAZAMET

TARN HABITAT

2, rue du Général Gallieni 81011 ALBI Cedex 9

T A R N - E T - G A R O N N E

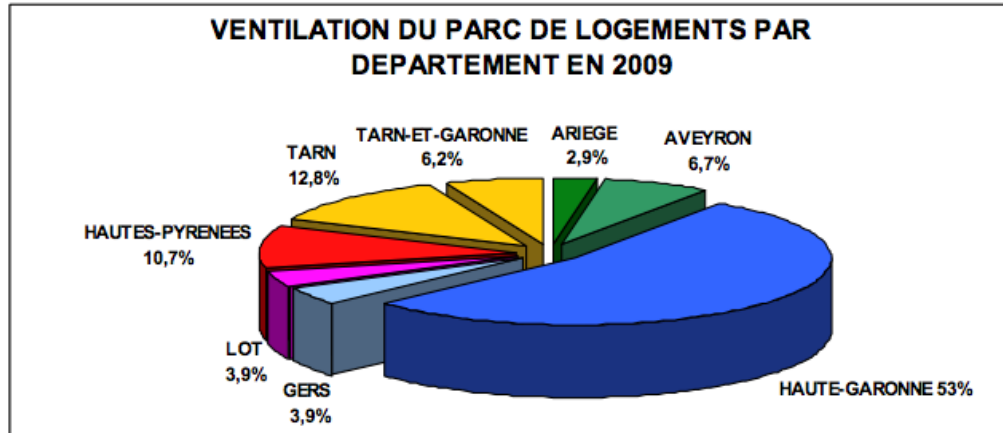
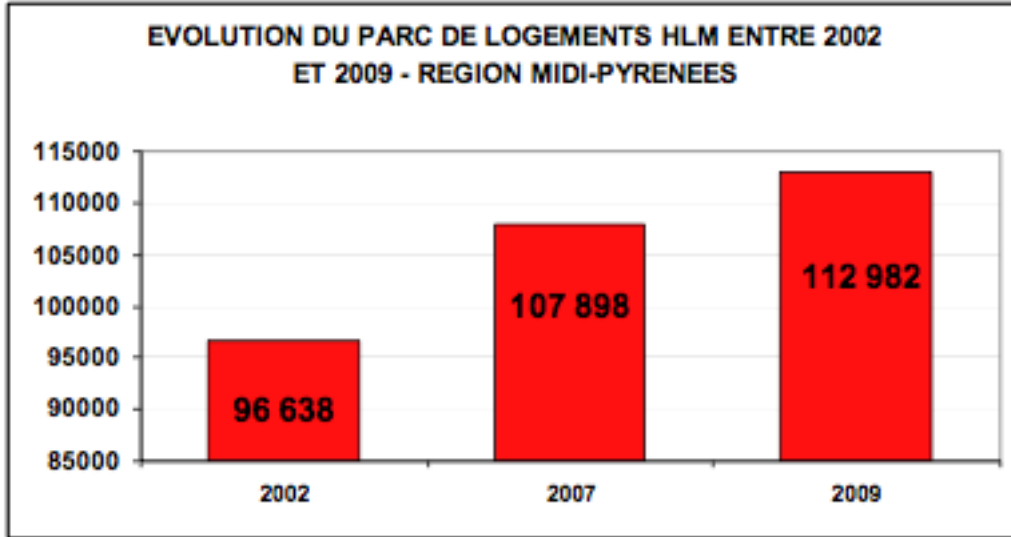
SCP D'HLM MIDI LOGEMENT

12, avenue Jean Monnet 82000 MONTAUBAN

TARN ET GARONNE HABITAT

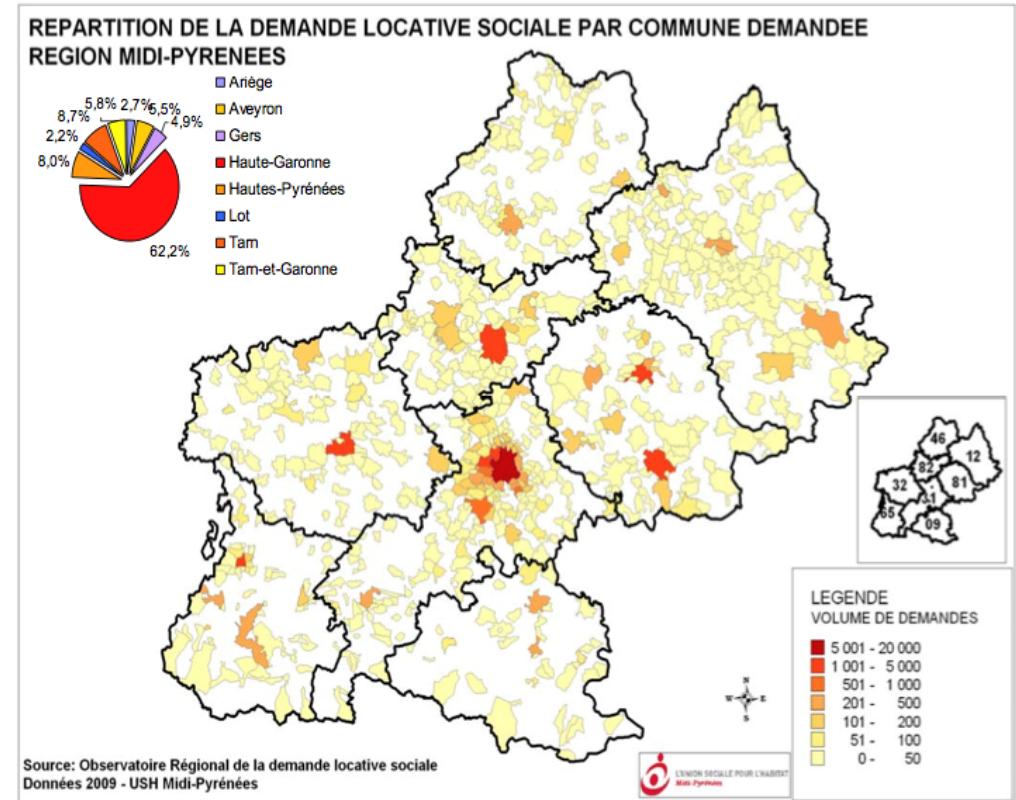
401, bd Irénée Bonnafous - BP 239
82002 MONTAUBAN Cedex

LE PARC



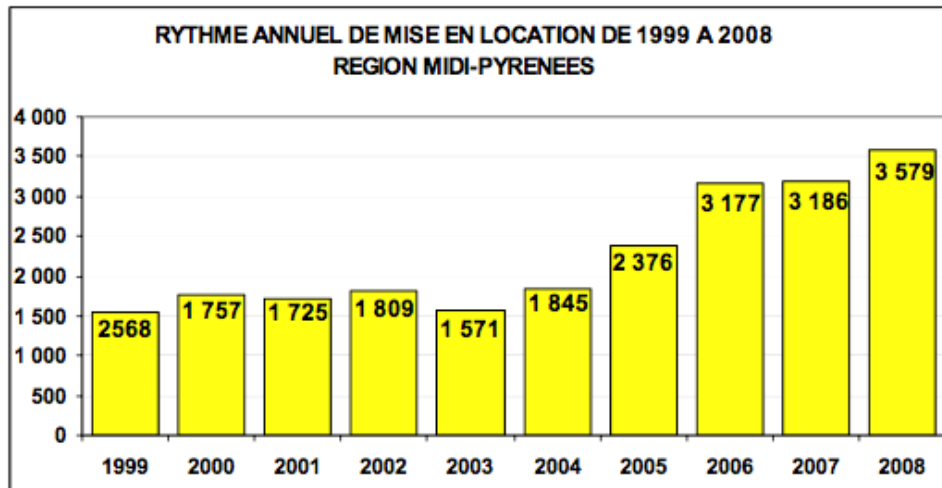
Source : Enquête EPLS au 01/01/2009 – Traitement USH Midi-Pyrénées

LA DEMANDE



Source : Observatoire Régionale de la demande locative sociale
Données 2009 – USH Midi-Pyrénées

LE PARC



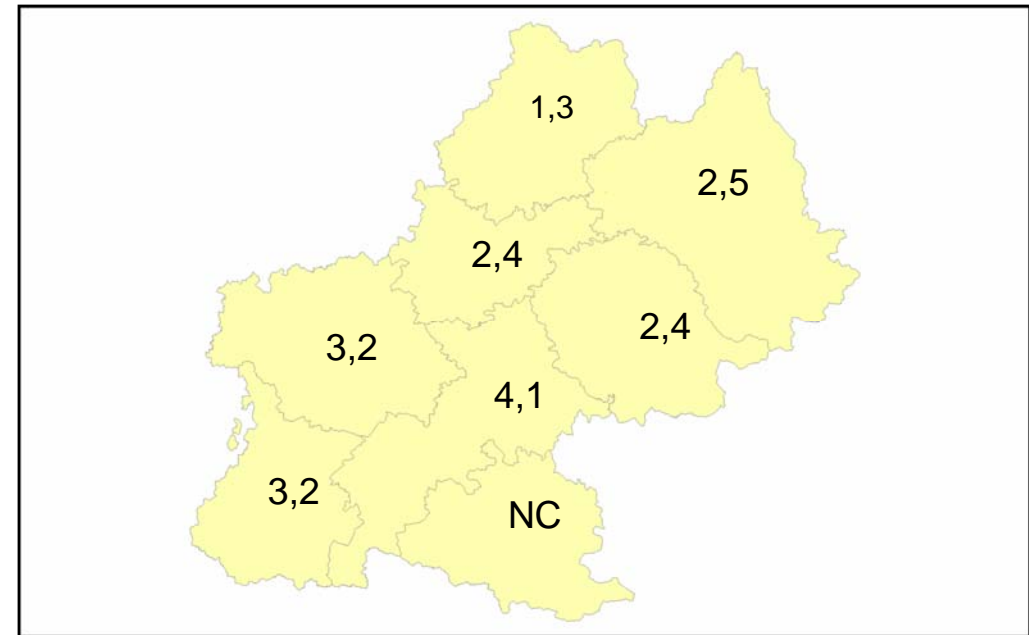
DENSITE DU PARC LOCATIF SOCIAL

DEPARTEMENTS	Patrimoine locatif social	Nombre de logements loués ou proposés à la location	Population 2008 (estimation INSEE Janv. 2007)	Parc pour 1 000 habitants
ARIEGE	3182	3182	150 000	21,2
AVEYRON	7463	7304	275 500	26,5
HAUTE-GARONNE	61018	58768	1 220 000	48,2
GERS	4554	4465	184 500	24,2
LOT	4393	4372	172 000	25,4
HAUTES-PYRENEES	11581	11267	229 000	49,2
TARN	14020	13571	372 000	36,5
TARN-ET-GARONNE	6771	6581	234 500	28,1
MIDI-PYRENEES	112 982	109 510	2 837 500	38,6

Source : Enquête EPLS au 01/01/2009 – Traitement USH Midi-Pyrénées

LA DEMANDE

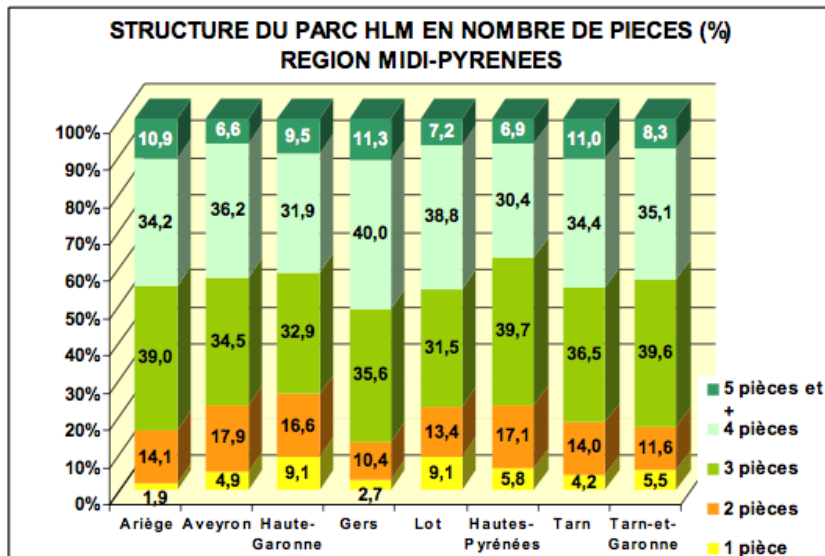
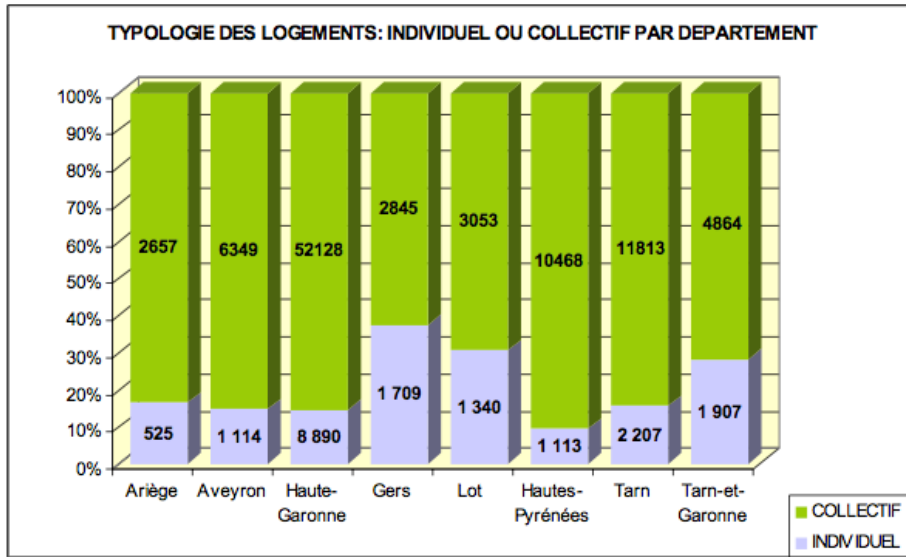
PRESSION DE LA DEMANDE



**Moyenne régionale: 3,3
demandes pour 1 attribution**

Source : Observatoire Régionale de la demande locative sociale
Données 2009 – USH Midi-Pyrénées

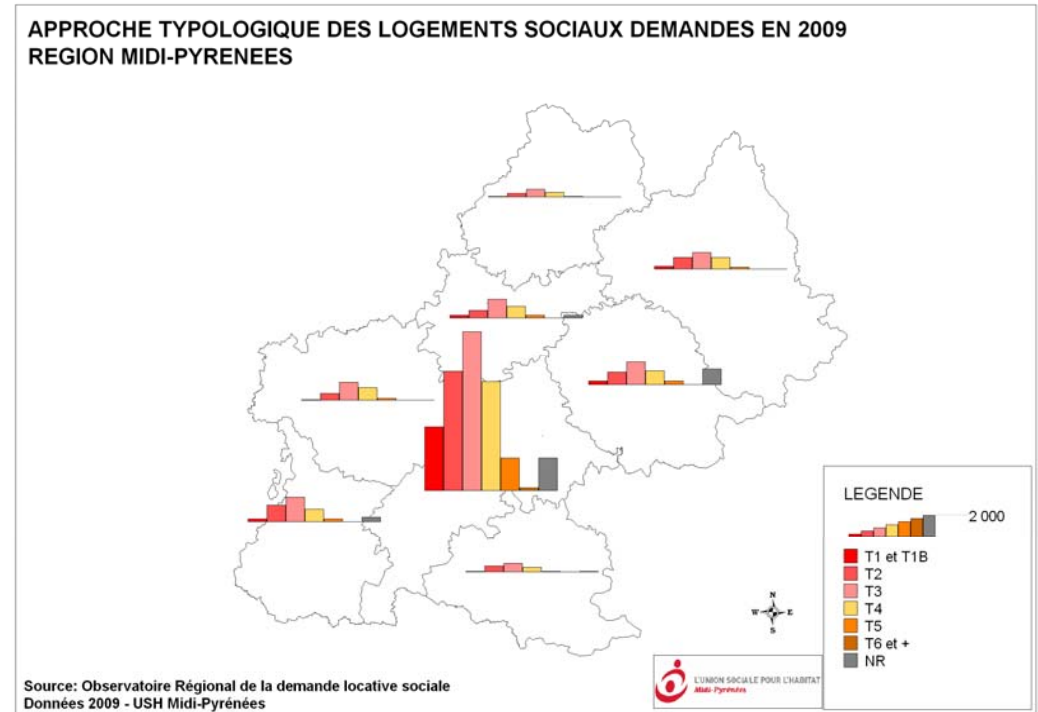
LE PARC



Source : Enquête EPLS au 01/01/2009 – Traitement USH Midi-Pyrénées

LA DEMANDE

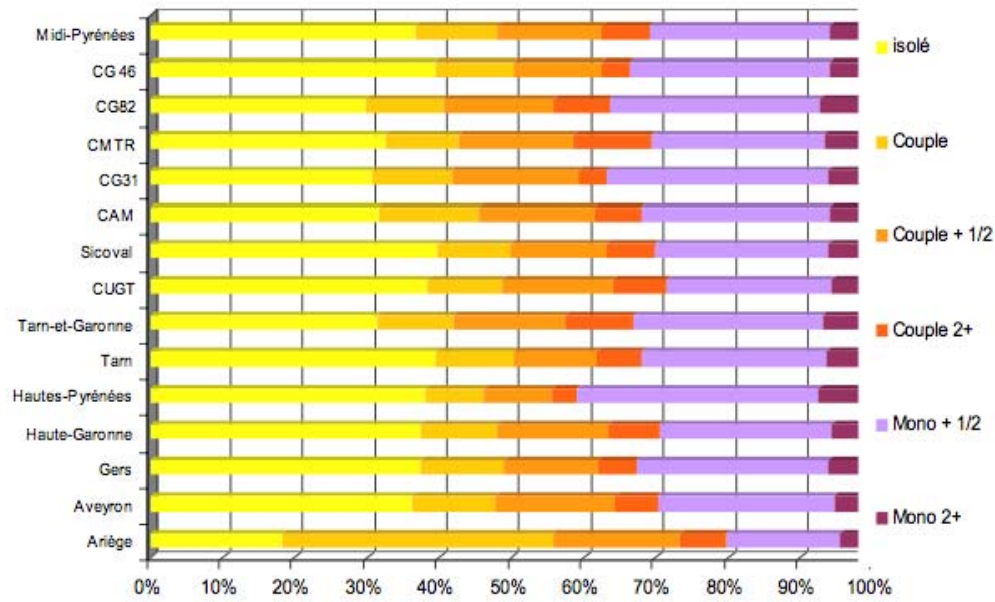
APPROCHE TYPOLOGIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX DEMANDES EN 2009 REGION MIDI-PYRENEES



Source : Observatoire Régionale de la demande locative sociale
Données 2009 – USH Midi-Pyrénées

LA DEMANDE

Composition du ménage



Répartition selon les plafonds de ressources

