



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
*Midi-Pyrénées*

# **Conférence de presse**

## **17 juin 2009 à 15h30**

### **à la Médiathèque José Cabanis**

### **Salon Marengo**

#### **Contacts :**

**Sabine VENIEL-LE NAVENNEC, Directrice**

**Mélanie DEGOY, Attachée de presse**

104, avenue Jean Rieux - 31500 Toulouse - Tél. 05 61 36 07 60 - Fax 05 61 36 07 61  
[www.habitat-midipyrenees.org](http://www.habitat-midipyrenees.org) - [ushmp@union-habitat.org](mailto:ushmp@union-habitat.org)

Siret 328 084 405 00013 - Ape 9499Z





## Dossier de presse

1. Le logement social en France et Thierry REPENTIN, Président de l'USH
2. La présentation de l'USH Midi-Pyrénées
3. Les Chiffres-clés
4. Les enjeux de l'habitat social en Midi-Pyrénées
5. Les Délégués des aides à la pierre
6. L'annonce du congrès HLM à Toulouse



## 1- Le logement social en France

Il existe 800 organismes Hlm qui emploient 76 000 salariés et dans lesquels siègent 13 000 administrateurs bénévoles. Établissements publics pour les uns, sociétés anonymes ou coopératives pour les autres, ils sont tous à but non lucratif : 279 offices publics de l'habitat, 281 entreprises sociales pour l'habitat (sociétés anonymes d'Hlm), 56 SACICAP, 160 sociétés coopératives d'Hlm.

### Les activités des organismes Hlm

Les organismes ont une activité locative, de promotion de logements destinés à l'accession pour les personnes modestes. Ils peuvent également acquérir des immeubles existants pour les transformer en logements sociaux. Par ailleurs, ils mettent leur expérience et leur savoir-faire au service des collectivités locales et de leur politique de l'habitat.

Aujourd'hui 10 millions de personnes vivent dans les 4,2 millions de logements gérés par les organismes Hlm.

#### Construire

La construction actuelle tend à conjuguer la volonté de préserver la qualité des logements avec la maîtrise des coûts, toujours plus élevés. Un logement HLM sur quatre a été construit après 1985. Les programmes récents comptent 10 logements en moyenne, alors que la taille moyenne des groupes sur l'ensemble du parc est de 27 logements.

#### Gérer

Pour assurer la gestion des 15 milliards d'euros de loyers auxquels s'ajoutent les charges locatives nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de leur patrimoine, les organismes se sont dotés depuis plusieurs années de méthodes et de matériels performants. 43% des recettes issues des loyers sont affectés au remboursement des emprunts et 15% aux dépenses d'entretien.

#### Accompagner l'accession à la propriété

Les organismes de logement social interviennent dans le domaine de l'accession à la propriété, via la construction de maisons individuelles et de logements collectifs. Plus de 15 000 réalisations ont ainsi permis de créer un parcours résidentiel.

### Le Président de l'Union sociale pour l'habitat

Thierry REPENTIN, Président de l'Union sociale pour l'habitat, Sénateur de Savoie, Diplômé de l'IEP de Grenoble, Thierry REPENTIN fût de 1989 à 1995, Directeur de Cabinet de Louis Besson, alors Maire de Chambéry. De 1997 à 2001, il fut son conseiller technique au Ministère délégué au logement.



En 1995, il est élu au Conseil Municipal de Chambéry et devient Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme et de la Politique de la Ville. En 2000, il devient Président de la Communauté d'Agglomération de Chambéry Métropole.

Aujourd'hui il est particulièrement investi sur les questions de logement au plan local comme national :

- \* Rapporteur pour avis du Budget Logement au Sénat
- \* Membre de la Commission Nationale chargée de l'examen du respect des obligations de logements sociaux
- \* Président du SCOT « Métropole Savoie » et de l'Etablissement Public Foncier Local de Savoie
- \* Administrateur d'un office HLM et membre du bureau Fédéral de la Fédération des Offices Public de l'Habitat
- \* Il est membre du Conseil National de l'Habitat et a été membre du Conseil d'Administration de l'ANRU ainsi que de missions parlementaires concernant l'évaluation de la politique de la ville ou encore les infrastructures de transports.

## 2- La présentation de l'USH Midi-Pyrénées

L'Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées (USH Midi-Pyrénées), organisation professionnelle, 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

Il s'agit d'établissements publics à caractère industriel et commercial, sous gouvernance des collectivités locales ou territoriales. Ils produisent, gèrent des logements locatifs et en accession à la propriété, destinés aux personnes modestes. Ils participent à un projet de société pour créer, aménager et gérer le cadre de vie de ces habitants à travers notamment, l'implantation de commerce de proximité, l'étude des besoins en services collectifs, comme les crèches, ...

### - 15 Entreprises Sociales de l'Habitat

Elles sont des structures privées sous gouvernance 1% ou secteur bancaire ou collectivités locales et territoriales. Elles construisent et gèrent un patrimoine immobilier, en logement social en locatif et en accession à la propriété, à destination des personnes et familles à revenus modestes. Elles participent à un projet de société pour créer, aménager et gérer le cadre de vie de ces habitants à travers notamment, l'implantation de commerce de proximité, l'étude des besoins en services collectifs, comme les crèches, ...

### - 10 Sociétés Anonymes Coopératives d'Hlm

Elles associent autour d'un projet des acteurs salariés, des acteurs bénéficiaires (clients, usagers, riverains, fournisseurs, ...) et des contributeurs (associations, collectivités, etc.) pour produire des biens ou des services d'intérêt collectif au profit d'un territoire (géographique ou sectoriel) en accession sociale à la propriété

Elles produisent des logements en accession à la propriété destinés à des personnes physiques, des SCI, à des prix plafonnés et affectés à la résidence principales

### - 4 Société Anonyme Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété

Société Coopérative, elles réalisent toutes opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les ressources n'excèdent pas les plafonds d'octroi des PTZ. Elles construisent, aménagent et réalisent des lotissements et assurent la gestion de syndic.

**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 125 960 logements et logent plus de 210 000 personnes. Ce secteur d'activité emploie 1 800 collaborateurs.



## 3- Les chiffres-clés 2009

### Le parc social

- ⇒ 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 a été construit entre 1950 et 1976 et 13,6 % depuis 2000
- ⇒ Le taux de vacance supérieure à 3 mois fin d'année 2008 représente 2,4 % du parc total géré
- ⇒ Densité : 38,5 logements pour 1000 habitants
- ⇒ 8,7 % des résidences principales sont des logements sociaux

En 2008, pour la Région Midi-Pyrénées

- 46 844 demandeurs de logements sociaux (source : Observatoire Régional USH Midi-Pyrénées sur la demande locative sociale)
- 15 174 bénéficiaires d'attribution de logements (source : Observatoire Régional USH Midi-Pyrénées sur la demande locative sociale)

### La gestion et le renouvellement du parc

L'offre nouvelle engagée en 2008 est de :

- ⇒ 2 558 PLUS,
- ⇒ 518 PLAI,
- ⇒ 70 PALULOS communales,
- ⇒ 1 382 PLS
- ⇒ 673 PSLA

### Les habitants

- ⇒ 210 000 personnes vivent dans le parc locatif social
- ⇒ 37% des ménages logés par les organismes sont des personnes seules
- ⇒ 19% des ménages logés sont des familles monoparentales. Elles représentent 7,3% de l'ensemble de la population française.
- ⇒ 12,5 % des locataires ont plus de 65 ans
- ⇒ 40,5 % des locataires ont entre 30 et 64 ans

### Le niveau de ressources

- ⇒ 73 % des ménages logés ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources :
  - Soit 1 174,2 € maximum par mois pour une personne seule,
  - Soit 2 275,8 € maximum par mois pour une personne seule avec 2 personnes à charge.
- ⇒ 27 % des ménages logés ont des revenus inférieurs à 20 % des plafonds de ressources :
  - soit 391,4 € maximum par mois pour une personne seule,
  - Soit 758,6 € maximum par mois pour une personne seule avec 2 personnes à charge.

## 4- Les enjeux de l'habitat social en Midi-Pyrénées

Les attentes de la société vis-à-vis du logement social sont diverses, parfois contradictoires et interrogent sur la vocation même de notre secteur d'activité.

### **UN ENJEU FACE AUX DÉSENGAGEMENTS DES FINANCEMENTS DE L'ÉTAT**

Le mouvement HLM est confronté à une débudgétisation des aides au logement. Cette politique risque de mettre en péril la construction aidée et de la rénovation urbaine.

Les enjeux et logiques nationales sont souvent différents des enjeux et logiques locales. En effet, l'évolution des politiques du logement met en avant quelques contradictions entre les mécanismes d'aides qui ignorent les territoires et des effets locaux fortement différenciés selon les contextes auxquels ils s'appliquent. Force est de constater que les inégalités territoriales vont générer des morcellements et des disparités des politiques de financement.

### **UN ENJEU RELATIF À L'IMAGE DES HLM**

Le regard sur les HLM, les banlieues, la pauvreté est entré en quelques années dans nos existences, publiques comme personnelles, percutant nos consciences : banlieues, pauvreté,...

Le grand public n'a plus les clés de lecture, ses repères s'en sont trouvés bouleversés. Les messages subliminaux véhiculés par les politiques laissent place aux mythologies et aux représentations que les médias diffusent.

### **UN ENJEU RELATIF AU DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DURABLE**

A l'heure où les citoyens prennent de plus en plus conscience de leur environnement et de sa nécessaire préservation, il est impératif que l'offre en matière de logement, en accession ou en locatif, prenne en compte ces dimensions tant en ce qui concerne les choix urbanistiques que les modes de construction ou de gestion des charges afférentes à l'utilisation du logement.

Le Grenelle de l'environnement oblige les organismes du logement social à revisiter leur stratégie de développement. Il faut rappeler que les organismes de logement sociaux ne bénéficient pas des avantages consentis au secteur privé : crédit d'impôt, fiscalité des revenus locatifs libérés des loyers. De ce fait, en l'absence de financement adapté, développer la performance environnementale se heurte souvent au problème de financement des investissements.

### **UN ENJEU D'ACCOMPAGNEMENT DES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES VISANT UNE PRISE EN COMPTE DE LA DIVERSITÉ DES BESOINS**

Les évolutions sociétales, liées au contexte économique, aux métamorphoses de la cellule familiale, à la montée de la précarité et au vieillissement de la population, réinterrogent la capacité des marchés du logement à fournir une offre adaptée et accessible à l'ensemble des ménages.

Aujourd'hui, les deux principales attentes sont la construction d'un parcours résidentiel via l'accession sociale à la propriété et l'accroissement d'une offre diversifiée répondant aux besoins. Or ces deux attentes soulèvent d'une part, la question de la mixité sociale et fonctionnelle en nous obligeant à intégrer la mixité par la proximité et la mixité par l'usage ou l'accès ; d'autre part ces attentes doivent nous obliger à nous réinterroger sur les formes urbaines à développer.

### **UN ENJEU POUR FAVORISER LES RÉPONSES TERRITORIALES APPROPRIÉES**

Grand comme la Belgique, comptant 8 départements, la région Midi-Pyrénées est un territoire confronté à des contextes infra-départementaux voire territoriaux différents, qui obligent à une lecture plurielle des enjeux du Mouvement HLM Régional. A cela se conjugue une offre locative géographiquement hétérogène, 50% de l'offre régionale sur un seul département.

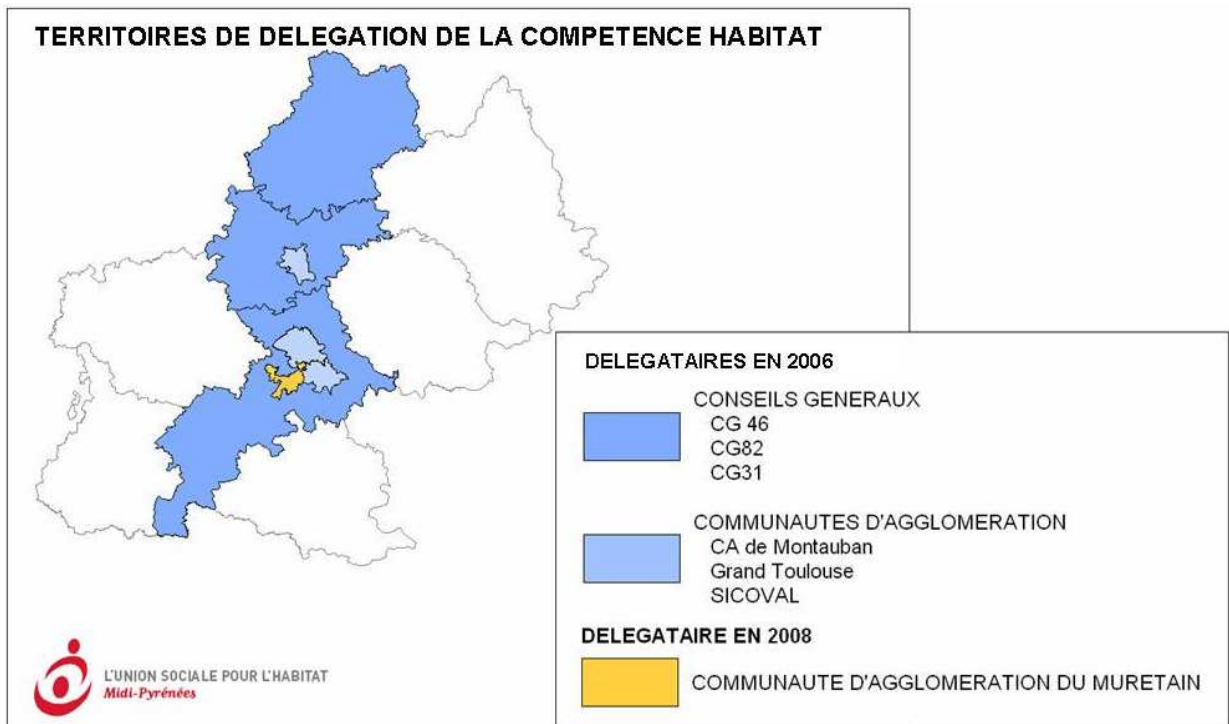
## 5- Les Délégataires des aides à la pierre

La loi du 13 août 2004 permet aux EPCI compétents en matière d'habitat et dotés d'un Programme Local de l'Habitat de demander au préfet la délégation de compétence d'attribution des aides à la pierre du logement social, du logement privé conventionné et de l'hébergement. Le département peut être délégataire par subsidiarité, sur le territoire départemental non couvert par la délégation d'un EPCI. Dans la pratique, la délégation est accordée aux collectivités déjà porteuses d'une production de logements importante et régulière. La convention est valable pour une durée de 6 ans renouvelable.

La délégation améliore la capacité opérationnelle de la collectivité, qui peut ainsi se positionner comme acteur principal sur son territoire et développer des partenariats. L'investissement des collectivités locales délégataires passe aussi souvent par un renforcement des subventions directes allouées aux logements.

La région Midi-Pyrénées compte 7 délégataires des aides à la Pierre. Les délégations ont été prises en deux temps janvier 2006 et janvier 2008. L'ensemble des délégataires concentre 62% du parc locatif social régional.

Les prises de délégation appellent des formes de collaboration renouvelées : concertation avec les délégataires sur des enjeux partagés, échanges sur les financements octroyés, travail sur les programmations, définition d'outil professionnel pour asseoir ce nouveau partenariat...





L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
*Midi-Pyrénées*

## 6- L'annonce du congrès HLM à Toulouse



**CONGRÈS 2009**  
**USH**  
**MIDI-PYRÉNÉES**

“  
**L'habitat social  
en Midi-Pyrénées,  
diversité, pluralité  
et solidarité**”

Le prochain congrès national de l'Union Sociale pour l'Habitat aura lieu les 15, 16 et 17 septembre prochains au Parc des Expositions de Toulouse.  
À cette occasion, l'USH Midi-Pyrénées vous donne rendez-vous pour un programme d'actions spécifiques placées sous le signe de l'échange et du partage de nos valeurs communes.  
Nous ne manquerons pas de vous adresser prochainement le programme détaillé.

**15 > 17 septembre 2009**  
Parc des Expositions de Toulouse



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
*Midi-Pyrénées*

CLB  
concentré d'habitat 05 61 53 82 71