

# TERRITOIRES et *habitat*

la lettre de l'**AROMIP** aux élus  
de Midi-Pyrénées

N°1  
juin 2004  
Semestriel



## LE LOGEMENT : Premier facteur de cohésion sociale

Qu'on l'appelle **Logement Social** ou **Logement Aidé** ou bien encore **Logement Conventiénné**, ce qui manque le plus aujourd'hui et à l'évidence, c'est du **logement « abordable »** tout simplement...

Pour la première fois depuis bien longtemps, ce que d'aucun appelle une crise du logement se retrouve en France et dans toutes les régions, bien entendu à des degrés divers suivant les territoires.

**En effet, arriver à loger certains de nos concitoyens relève ces derniers temps de la quadrature du cercle** car la pénurie engendre assurément la cherté et bien souvent la non qualité d'où les qualificatifs de « surchauffe », « logement indigne », etc.

Cette première lettre a pour simple ambition de vous faire découvrir ou redécouvrir le logement social qui au travers de ses nouveaux enjeux : **Image, Renouveau Urbain, Qualité du Service Rendu, Plan Stratégique de Patrimoine, Vente, Location-Accession**, veut essayer de retrouver ses lettres de noblesse des années 1970, époque où tout le monde ou presque demandait à se loger dans les **Habitations à Loyer Modéré**.

Forts d'un patrimoine de 100 000 logements en région **Midi-Pyrénées**, les **Organismes d'Habitat** veulent passer d'une production **de 1600 logements en l'an 2000 à 4000 logements en 2006/2007 (2351 logements ont été réalisés en 2003)**.

Ils ne peuvent réussir ce pari qu'en partenariat actif avec les **Collectivités Locales et Territoriales**. Il s'agit ni plus ni moins que de permettre au plus grand nombre (75% des ménages français) et de toutes conditions : **Etudiants, Jeunes travailleurs, Ménages isolés ou Familles nombreuses, Salariés ou non, Personnes âgées**, de trouver la réponse de leur choix afin de vivre le plus dignement dans une société de plus en plus compétitive.

Par avance, l'Aromip vous remercie de cette collaboration qu'elle souhaite confiante et fructueuse.

**Max AIRA**  
Président de l'Aromip



DOSSIER

**LA VOLONTÉ DE CONSTRUIRE**

**LE MEILLEUR RAPPORT  
QUALITÉ-PRIX DU MARCHÉ**

**POUR UNE VÉRITABLE  
MIXITÉ SOCIALE**

# Les chiffres Clés en Midi-Pyrénées

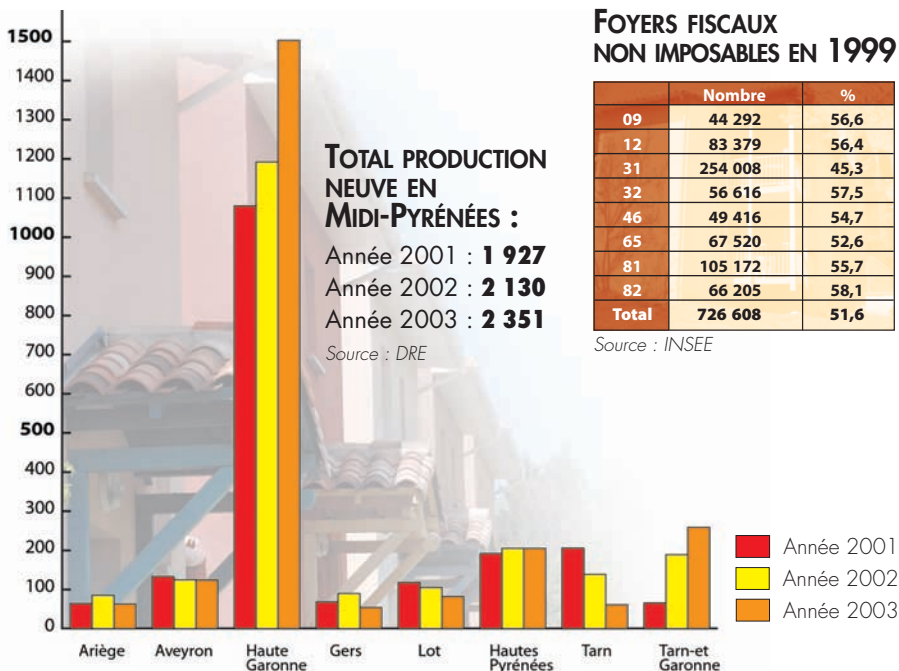
# Quelques réalisations dans la Région

## PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENT SOCIAL

### PUBLICS-CIBLES

Type 4 de 85 m <sup>2</sup>	Locatif aidé	Locatif investisseur	Accession
Loyer ou mensualité (hors charges)	400 €	600/800 €	1000 €*
Revenu net mensuel	1200 €	1800 à 2400 €	3000 €

\* Investissement 200 000 € dont apport 10 % sur 15 ans environ



### FOYERS FISCAUX NON IMPOSABLES EN 1999

	Nombre	%
09	44 292	56,6
12	83 379	56,4
31	254 008	45,3
32	56 616	57,5
46	49 416	54,7
65	67 520	52,6
81	105 172	55,7
82	66 205	58,1
<b>Total</b>	<b>726 608</b>	<b>51,6</b>

Source : INSEE

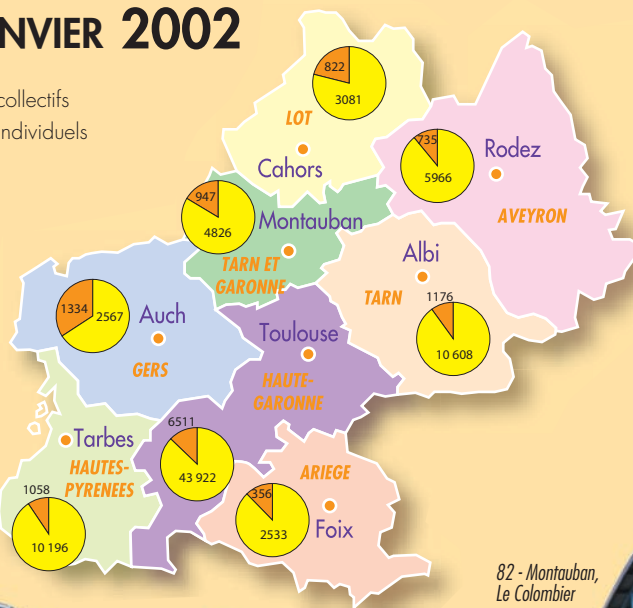
## PARC LOCATIF SOCIAL AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2002

Logements collectifs  
 Logements individuels

Source : EPLS - DRE

Les organismes du logement social disposent également :

- d'une capacité d'accueil logement Étudiant de 9074 lits
- d'une capacité d'accueil logement Personnes Âgées de 8035 lits.



82 - Montauban, Le Colombier

### ARIEGE

Pamiers,  
Foyer inter-génération



### AVEYRON

Rodez,  
Avenue de Bordeaux



### GERS

Montaut les Crénaux



### HAUTE-GARONNE

Toulouse,  
Lespinet



### HAUTE-PYRENEES

Trie sur Baïse,  
Résidence des Écoles



### LOT

Figeac,  
Résidence Champollion



### TARN

Arthes



### TARN ET GARONNE

Valence d'Agen,  
Les Canneles



# DOSSIER



31 - Toulouse, Le Marvig

## Logement social LA VOLONTÉ de construire



Région privilégiée par sa qualité de vie et le dynamisme de sa métropole, **Midi-Pyrénées** connaît encore, en matière de logement social, avec **38 logements pour 1000 habitants** contre **68 pour 1000** en moyenne nationale, une faiblesse certaine. La croissance de la construction neuve, au cours des trois dernières années, témoigne de l'effort mené pour résorber ce déficit. Une dynamique est désormais engagée, qui se heurte cependant à la forte augmentation de la demande, facteur d'un déséquilibre aggravé par la baisse des taux de rotations, conséquence de parcours résidentiels trop souvent bloqués. Ainsi, en **Haute-Garonne**, qui représente **52 %** de la production régionale de logements neufs, les demandes non satisfaites en **2003** s'élèvent à **21 857** sur la seule agglomération toulousaine, mais aussi, autre exemple, 900 demandes non satisfaites dans le département du Lot.

### RELANCER LA CONSTRUCTION, UNE ARDENTE OBLIGATION

La reprise de la construction doit aujourd'hui se confirmer. Véritable priorité, il s'agit d'une volonté déclarée au niveau national avec le lancement du plan d'action « **Objectifs 90 000** » qui implique la mise en place d'un comité de pilotage régional associant **les organismes d'habitat, les collectivités locales, les services de l'État, la Caisse des Dépôts et Consignations, et le 1 % logement**. Une relance qui s'inscrit dans une logique de diversification du parc, accessible à **75 % de la population de Midi-Pyrénées**, sans pour autant s'éloigner de la fonction première de celui-ci : favoriser l'accès au logement des ménages modestes.

Si les plafonds de ressources ouvrent les portes du logement social, **à des catégories socio-professionnelles**

**intermédiaires, les personnes à faibles revenus peuvent disposer d'un logement avec un rapport qualité-prix exceptionnel.** Le loyer d'un type 3 se situe par exemple fréquemment, entre le parc HLM (4,5 €/m<sup>2</sup>)\* et un produit investisseur (9 à 12 €/m<sup>2</sup>), dans un rapport allant du simple au double.

Suite page 4

\*avant aide à la personne

31 - Colomiers,  
Le Béarn





## suite DOSSIER

### LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE : UN OBJECTIF PARTAGÉ

Aujourd'hui la qualité est devenue, en matière de logement social, un maître-mot. Les nouveaux programmes n'ont plus aucun rapport avec les grands ensembles des années 1960-70. En témoignent les **25 000** logements sociaux qui ont fait l'objet en **2003** au plan national de certifications **Qualitel**, sur des critères techniques ou concernant une bonne insertion dans l'environnement. **Qualité architecturale** pour les constructions neuves mais aussi pour des opérations en acquisition-amélioration qui peuvent être l'occasion de valoriser un patrimoine ancien au cœur même des villes et des bourgs. Ainsi les programmes de logements sociaux, souvent facteurs d'innovations, n'ont désormais rien à envier aux opérations immobilières de la promotion. Ils s'intègrent dans une **démarche de mixité** qui permettra d'assurer un meilleur **équilibre du tissu social**.

### AGIR ENSEMBLE POUR UN URBANISME MAÎTRISÉ ET DURABLE

La rareté et le prix du foncier représentent, on le sait, un des principaux freins à la réalisation de logements sociaux. Les collectivités locales ont à cet égard un rôle déterminant à jouer. La **maîtrise foncière** représente l'élément majeur d'une politique d'urbanisme efficace. La loi SRU, au-delà de l'obligation faite à toute agglomération de plus de 50 000 habitants de disposer d'au minimum 20 % de logements sociaux, apporte avec le PLU, qui succède désormais au POS, une dimension fortement incitative.

*La concertation entre l'ensemble des acteurs, élus, habitants, locataires, bailleurs sociaux et promoteurs, est désormais privilégiée. Une nouvelle culture de la ville et du logement, se développe au service d'un urbanisme harmonieux et durable.*



## FINANCEMENTS PRIVILÉGIÉS POUR LE LOGEMENT SOCIAL

La Caisse des dépôts accorde des prêts à taux privilégiés sur ressource livret A pour financer la construction neuve ou la réhabilitation de l'habitat social. Ces prêts s'appliquent également à la construction ou la réhabilitation de foyers, pour jeunes travailleurs, pour personnes âgées ou handicapées.

Partenaire des politiques locales de l'habitat, la Caisse des dépôts met en place des accords globaux de financements pluriannuels, permettant aux organismes constructeurs d'avoir un volume de prêts finançant dans la durée leur programme de construction et de réhabilitation sur un territoire.

Directeur de la publication :  
**Max AIRA**

Responsable de la rédaction :  
**Sabine VENIEL**

Comité de Rédaction :  
**Jean-Marie CONSTANS,**  
Commission Communication AROMIP

Crédit photographique :  
© Image en Scène  
**Pierre-Marie SOUPAULT**

Maquette :  
Agence Bienvenue à Bord

### PROCHAINS DOSSIERS

RENOUVELLEMENT URBAIN / RENOUVELLEMENT DE L'OFFRE  
ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ