

TERRITOIRES ET HABITAT

JUILLET
2009

N°11

S O M M A I R E

ÉDITO

CHIFFRES-
CLÉS

IMAGES
RÉGIONALES

DOSSIER : UNE ÉTUDE DIAGNOSTIC
POUR ÉVALUER L'IMAGE DU
LOGEMENT SOCIAL

POUR UNE VÉRITABLE POLITIQUE PUBLIQUE DE L'HABITAT

Le mouvement
HLM mène
un réel effort
afin de
revaloriser
son image

En France, les ménages consacrent, en moyenne, 25% de leur budget au logement. Ce chiffre, qui recouvre par définition des réalités plus critiques encore, résume à lui seul la gravité de la crise. La question du logement, du logement abordable, parce qu'elle est une préoccupation majeure de nos concitoyens, doit redevenir un enjeu prioritaire des politiques publiques. Fidèle à ses valeurs historiques, le mouvement HLM est un acteur essentiel de la solidarité territoriale. Pour rendre effectif l'accès de tous au logement, prendre en compte la diversité des besoins et des territoires et répondre aux attentes des locataires, les organismes du logement social de notre région, fédérés au sein de l'USH Midi-Pyrénées, mènent depuis de nombreuses années un réel effort afin de valoriser leur image et leur nouvelle production. Régulièrement des études et diagnostics sont réalisés témoignant de cette volonté. Ensemble, ils ont mis en œuvre des démarches partagées pour développer la qualité de service et satisfaire aux légitimes exigences en termes de mixité de l'habitat, de critères d'attribution, mais aussi de développement durable. Dans le cadre de ces actions mutualisées, l'USH Midi-Pyrénées a également souhaité engager un «diagnostic d'image»

pour dépasser les idées reçues et porter un regard plus précis sur les différentes perceptions et les attentes exprimées, celles des habitants, des médias et des élus, à l'égard de l'habitat social. Cette démarche, voulue et proposée par les organismes de Midi-Pyrénées, répond à un objectif simple : créer les conditions d'un dialogue approfondi pour construire un partenariat privilégié entre les collectivités locales et les organismes de logement social. Pour l'Union sociale pour l'habitat de Midi-Pyrénées, les collectivités locales, territoriales, et particulièrement les collectivités délégataires des aides à la pierre, sont, en effet, des partenaires naturels et essentiels, nos premiers partenaires. Le débat ouvert auquel je vous convie doit contribuer à renforcer les liens indispensables entre les élus et les organismes. C'est ce travail partagé qui nous permettra de construire ensemble, dans une logique claire de contractualisation, une véritable politique publique de l'habitat pour inscrire le logement social au cœur des territoires et répondre ainsi aux besoins de nos concitoyens.

Stéphane Carassou
Président



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

DES RÉALISATIONS DANS LA RÉGION

LES CHIFFRES-CLÉS

ETUDE DIAGNOSTIC

Sur un échantillon de 511 personnes, quelques données issues de l'étude :

55% de l'information quotidienne

du grand public sur les HLM provient des médias et principalement de la télévision (contre 25% pour les locataires, 35% pour les demandeurs et 32% pour les demandeurs en mutation)



51% du grand public juge urgent d'améliorer les HLM existant dans sa commune

58% du grand public juge urgent de créer des HLM dans sa commune



Le grand public juge que les mots **mixité** (60%), **accessibilité** (65%) et **sociable** (63%) peuvent être associés aux HLM dans leur commune

Le grand public juge que le mot **neuf** (45%) peut être associé aux HLM dans sa commune et que les mots **banlieue** (54%) et **insécurité** (49%)

ne peuvent pas être associés aux HLM dans sa commune



Le grand public juge que les mots **tours** (59%), **abandon** (62%) ne peuvent pas être associés aux HLM dans sa commune. En revanche, le manque de transparence, s'agissant des attributions, est signalée par 34% des personnes interrogées



Ariège, Pamiers



Aveyron, la Primaube



Haute-Garonne, Escalquens



Gers, Mauvezin



Lot, Puy l'Evêque



Hautes-Pyrénées, Montgaillard



Tarn, Lavour



Tarn et Garonne, Montauban



L'Union sociale pour l'habitat de Midi-Pyrénées vient de réaliser une étude diagnostic sur l'image du logement social en Midi-Pyrénées. Cette démarche, la première du genre au plan national, a pour objectif de revaloriser la perception dont l'habitat social et les organismes font l'objet.

Les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées logent quelque 210 000 personnes dans plus de 125 900 logements. En répondant ainsi à une demande sociale forte, ils jouent un rôle essentiel dans l'accès au logement. Leur action, par ailleurs, s'établit en cohérence avec la politique des collectivités locales en matière de logement et d'urbanisme, dans une volonté de mixité souvent affirmée. La qualité des réalisations, mais aussi la qualité de service à laquelle les organismes sont particulièrement attachés, se traduit à cet égard par une évidente amélioration de l'image des organismes du logement social auprès des collectivités.

AU REGARD D'UNE ACTIVITÉ EN CROISSANCE...

Alors que leur activité, en région comme au plan national, connaît une forte croissance en réponse aux demandes et aux besoins exprimés en matière de logement, les organismes HLM font cependant trop souvent l'objet de prises de positions, voire d'attaques insidieuses. Ces affirma-

À l'heure où le Mouvement HLM fait l'objet de diverses attaques, l'USH Midi-Pyrénées prend l'initiative d'un diagnostic d'image

tions remettent en cause non seulement les missions et l'action des organismes du logement social, mais aussi la spécificité de leur rôle dans l'accès au logement.

Ces prises de positions, inscrites parfois dans des rapports officiels, sont susceptibles d'effets particulièrement pernicieux sur l'opinion publique, mais aussi sur les décisions prises au plus haut niveau, y compris dans une éventuelle traduction législative. Souvent identifiée aux seuls quartiers en difficulté, l'image du logement social véhiculée par les médias demeure en outre encore trop négative aux yeux du grand public.

...UNE INITIATIVE RÉGIONALE

Avec la volonté de rétablir une vision plus conforme à sa réalité, l'étude diagnostic lancée par l'USH Midi-Pyrénées s'adressait ainsi à l'ensemble des acteurs concernés : les collectivités et les élus, les médias et le grand public. Elle doit permettre d'élaborer une stratégie de communication adaptée et de définir les grands axes sur lesquels l'Union sociale pour l'habitat de Midi-Pyrénées devra s'appuyer pour valoriser l'image des organismes auprès de l'ensemble de ses partenaires.

Confiée à un bureau d'étude, chargé d'une mission de conseil et de mise en œuvre opérationnelle, elle s'appuie sur une double méthodologie, quantitative et qualitative.

Sur le plan quantitatif, dans l'objectif d'obtenir des éléments d'analyse les plus

larges possibles, un questionnaire a été diffusé auprès d'un large échantillon de 511 personnes, dont 351 sélectionnée de manière aléatoire dans le grand public, 80 parmi les locataires du parc HLM régional et 80 personnes parmi les ménages sollicitant un logement dans le parc locatif social. Afin de garantir une pleine représentativité 58% des personnes enquêtées ont été sélectionnées en milieu urbain et 42% en milieu rural.

Une étude plus spécifiquement qualitative a parallèlement été menée afin d'affiner les résultats. Ce volet reposait sur deux outils complémentaires : des entretiens semi-directifs auprès de nos partenaires, des élus et des représentants des médias, et des « focus-groupes », groupes de discussion, constitués au sein des trois populations (grand public, locataires et demandeurs). Ces entretiens et groupes de discussion ont fait l'objet, pour certains d'entre eux, d'enregistrements filmés.

Les résultats de cette large étude vont permettre à l'USH Midi-Pyrénées, de mettre en place de nouveaux outils professionnels, tels qu'un fichier commun de la gestion de la demande, un référentiel régional sur les méthodes de classement de la demande... Ils permettront également d'apporter de meilleures réponses dans divers domaines, par exemple en matière de développement durable, de communication et d'information ou sur des engagements formalisés par l'USH Midi-Pyrénées et l'ensemble des organismes HLM.

ACCOMPAGNER LES BAILLEURS SOCIAUX DANS LEUR DÉMARCHÉ EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE



GrDF est partenaire du congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat qui se tient cette année à Toulouse. Ce partenariat se justifie par la volonté d'innovation et de performance économique et environnementale que les bailleurs sociaux apportent dans leurs réponses aux évolutions de la réglementation et aux attentes de leurs locataires.

Une volonté partagée par GdDF, impliqué depuis le début aux côtés de l'USH dans cette démarche. Un interlocuteur GrDF est ainsi dédié à chaque bailleur social pour l'accompagner dans ses projets. Nous intervenons sur trois volets essentiels, technique, financier et raccordement des logements au gaz naturel. Le Grenelle de l'environnement a fixé des objectifs très ambitieux, en rupture avec les évolutions des réglementations antérieures : bâtiments basse consommation (BBC) à moins de 50kW/m²/an pour 2012 et bâtiment à énergie positive au delà. Les solutions de chauffage au gaz naturel répondent facilement à ces problématiques. L'installation à eau chaude permet au delà du confort de la chaleur douce, l'intégration de systèmes performants comme la chaudière à condensation et innovants comme les pompes à

chaleur moteur gaz ou absorption, les éco générateur ; la micro accumulation, le mixt gaz naturel / bois... L'intitulé du prix « Développement durable et gaz naturel » que nous décernons chaque année à un programme immobilier en fonction de ses performances énergétiques et environnementales est à cet égard explicite. En effet par ses qualités intrinsèques : faible émissions de CO₂, énergie consommée au plus près du besoin, rendement de production de 100 à 170%, couplage aisée aux énergie renouvelable, réseau dense et enterré, le gaz naturel répond parfaitement aux exigences d'un développement respectueux de l'environnement qui sont aussi celles des bailleurs sociaux.

Roland Leporcher,
directeur régional
GrDF Sud-Ouest

Directeur de la publication

Stéphane Carassou

Responsable de la rédaction

Sabine Vénier-Le Navennec

Comité de rédaction

Jean-Marie Constans,

Commission communication

USH Midi-Pyrénées

Crédits photographiques

USH Midi-Pyrénées

Conception graphique

Teddy Bélier Design



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

104, avenue Jean Rieux - 31500 Toulouse

Tél. 05 61 36 07 60 - Fax 05 61 36 07 61

e.mail : ushmp@union-habitat.org

www.habitat-midipyrenees.org



En partenariat avec
la Caisse des Dépôts,
le financeur du
logement social.

