

# TERRITOIRES ET HABITAT

JUIN  
2008

N°9

## SOMMAIRE

ÉDITO

CHIFFRES-  
CLÉS

IMAGES  
RÉGIONALES

**DOSSIER** : LES COLLECTIVITÉS LOCALES,  
DES ACTEURS MAJEURS DANS LA  
PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

## LE NÉCESSAIRE PARTENARIAT ENTRE COLLECTIVITÉS ET ORGANISMES HLM

Mise en  
œuvre d'un  
urbanisme  
équilibré

La question du logement occupe souvent une place de choix dans le programme des nouvelles équipes municipales. Cette préoccupation est légitime. Si le logement demeure une compétence de l'Etat en matière de réglementation, celui-ci ne dispose pas d'outils d'intervention opérationnelle. Les véritables décideurs et acteurs de la politique du logement social sur le terrain sont bien, à côté des organismes HLM, les collectivités locales et territoriales.

Les organismes du logement social de la région Midi-Pyrénées, pour répondre à une demande croissante, ont engagé un effort sans précédent de production de

logements sociaux. Cette politique volontariste va de pair avec une démarche de qualité désormais appuyée sur les exigences du développement durable. Elle s'inscrit dans la mise en œuvre d'un urbanisme équilibré. Cet effort ne pourra porter ses fruits qu'à travers l'accompagnement et l'appui des collectivités locales. Face au défi du logement pour tous, le partenariat entre collectivités et organismes du logement social de Midi-Pyrénées s'avère plus que jamais nécessaire. Nous voulons, demain comme aujourd'hui, nous employer à le développer.

**Daniel Leclerc**  
Président

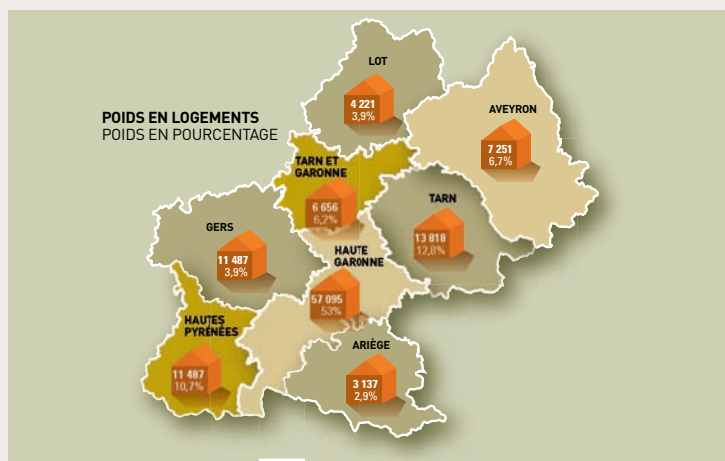
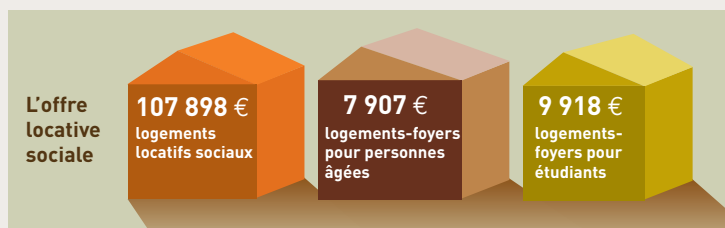


L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
Midi-Pyrénées

# DES RÉALISATIONS DANS LA RÉGION

## LES CHIFFRES-CLÉS

### L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

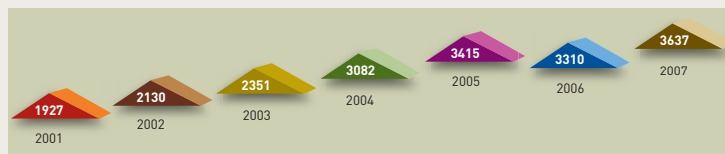


### LES LOCATAIRES DU PARC LOCATIF SOCIAL

210 000 personnes. Part des personnes seules : 39%  
 Part des familles monoparentales : 20%  
 Part des familles nombreuses : 9%  
 73% des ménages du parc locatif social ont des revenus < à 60% des plafonds.  
 Pour les emménagés récents, 80 % ont des revenus < à 60% des plafonds.

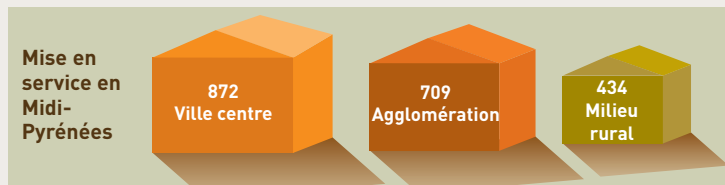
### LE DYNAMISME DE PRODUCTION DES ORGANISMES DU LOGEMENT SOCIAL

Evolution de la production des PLUS-PLAI en Midi-Pyrénées.



### LES MISES EN SERVICE EN 2007

2015 logements mis en service dont 1299 en Haute-Garonne, soit 64%



Les livraisons sur les Villes-centres (cf. Préfectures) représentent 43,5% des livraisons. Les livraisons sur les agglomérations (cf. Communes limitrophes à la ville centre + Sous-Préfecture accompagnée des communes limitrophes) représentent 35% des livraisons. Enfin 21,5% des livraisons en 2007 ont été réalisées en milieu rural (cf. Communes limitrophes à la ville centre + Sous-Préfecture accompagnée des communes limitrophes). S'agissant de la Haute-Garonne, 90% des livraisons ont été réalisées sur l'aire urbaine de Toulouse.



Ariège, La Condamine



Aveyron, Decazeville



Haute-Garonne, Toulouse



Gers, Auch



Lot, Martels



Hautes-Pyrénées, Tarbes



Tarn, Lavaur



Tarn et Garonne, Vitarelle



**L**a région Midi-Pyrénées souffre d'un important déficit en matière de logements sociaux. Dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale mis en place par le Gouvernement en 2005, plus de 9 000 logements sociaux restent à engager sur l'ensemble de la région entre 2008 et 2009. Les organismes du logement social de Midi-Pyrénées ont par ailleurs engagé une démarche globale de qualité. Cette démarche globale de qualité concerne et les logements neufs, avec un soin particulier accordé à la conception architecturale et aux matériaux, et le parc de logements existants à travers les opérations de réhabilitation et/ou de résidentialisation. La prise en compte des critères liés au Développement Durable, à commencer par les économies d'énergie, représente également une priorité affirmée. Les opérations de renouvellement urbain en cours sur des villes comme Toulouse, Tarbes, Montauban, mais aussi Graulhet et Auzat, constituent à cet égard des terrains d'application privilégiés de cette démarche globale. Si la construction de logements sociaux répond à un besoin,

## *Des acteurs majeurs dans la production du logement social*

elle doit également s'inscrire dans une politique d'urbanisme équilibrée.

### **FAVORISER L'OFFRE FONCIÈRE**

Le rôle des collectivités locales demeure ainsi prépondérant dans la production du logement social. La définition d'une politique d'aménagement, à travers la création de ZAC, peut permettre de disposer d'une offre foncière à un coût acceptable. Les enjeux liés à la mixité en matière de logement doivent trouver leur traduction dans les documents d'urbanisme, PLU, PLH, SCOT, qui relèvent de la responsabilité des communes ou des EPCI. Les collectivités peuvent, en outre, faire valoir leur droit de préemption pour intervenir sur le marché de l'immobilier.

### **ACCOMPAGNER LA PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL**

En matière de financement du logement social, les collectivités territoriales peuvent apporter un complément décisif. La délégation des aides à la pierre permet aussi désormais aux EPCI ou aux départements de jouer un rôle majeur dans la répartition des financements. Il leur est également possible d'assurer le portage du foncier, de mettre à disposition des terrains, d'intervenir en garantissant les prêts

de la Caisse des Dépôts, voire de subventionner directement les opérations liées au logement social.

### **PARTICIPER AUX ATTRIBUTIONS**

Les collectivités jouent un rôle important dans le processus d'attribution : elles peuvent proposer des candidats aux organismes sur des logements qui leur sont réservés en contrepartie d'un financement, d'un apport de terrain ou de garanties financières. Le maire est membre de droit de toutes les commissions d'attribution de logements en charge de l'attribution nominative des logements situés sur sa commune. En cas d'égalité des voix, il dispose d'une voix prépondérante.

### **INTERVENIR DANS LA GOUVERNANCE DES OPÉRATEURS DU LOGEMENT SOCIAL**

Enfin, la loi Borloo d'août 2003 portant sur la réforme des ESH et l'Ordonnance 2007-132 de février 2007 portant création des offices publics de l'habitat accordent une place plus importante aux représentants des collectivités dans les conseils d'administration des organismes du logement social.

# GAZ RÉSEAU DISTRIBUTION FRANCE



**La gaz naturel, une énergie propre pour des solutions adaptées à chaque situation.**

**Quelles sont les missions de GRDF ?**

**Olivier Carret :** La création de GRDF, filiale de Gaz de France à 100%, s'inscrit dans l'ouverture du marché du gaz, depuis le 1er juillet 2007, avec l'obligation faite par la commission européenne de séparer les activités de commercialisation et de distribution et de permettre l'accès au réseau de tous les fournisseurs de gaz. Les missions de GRDF, dans ce cadre, sont de trois ordres. Nous sommes tout d'abord chargés de l'acheminement du gaz naturel vers l'ensemble des utilisateurs, du développement du réseau de distribution, et bien entendu de veiller à la performance et à la sécurité de ce réseau.

**Que proposez-vous aux organismes du logement social et aux collectivités ?**

**Olivier Carret :** Nous distribuons l'énergie qui demeure la plus performante en matière d'économie, de confort et d'adaptabilité à différentes solutions d'utilisation. Le gaz naturel permet d'assurer un réel confort à coût maîtrisé. Il s'agit de l'énergie la plus compétitive, la moins onéreuse en terme de chauffage. Nous avons une mission de service public, qui rejoint en fait celle des organismes du logement social. Avec un interlocuteur dédié à chaque organisme, de l'étude du projet à la mise en gaz, nous pouvons étudier des solutions personnalisées et optimisées aussi bien sur le plan technique que financier. Nous mettons également en œuvre un outil internet qui facilite la gestion des installations. GRDF travaille par ailleurs en liaison étroite avec les collectivités locales

en les accompagnant, mais aussi en anticipant sur leurs besoins à long terme en matière d'énergie.

**Le développement durable est devenu une priorité. Quel est votre engagement en la matière ?**

**Olivier Carret :** Le gaz est avant tout, il faut le souligner, une énergie propre. Il s'agit de l'énergie globalement la mieux placée en terme de bilan carbone, de production de CO<sub>2</sub> par kilowatts / heure. C'est également une énergie qui autorise une utilisation souple, en étant par exemple couplée avec un chauffe-eau solaire dans le cadre d'une boucle d'eau chaude. Et les chaudières à condensation, demain les chaudières électrogènes, offrent un niveau de performance inégalé en rendant possibles des économies d'énergie supplémentaires.

Olivier Carret. Directeur régional sud-ouest de GRDF (Gaz Réseau Distribution France)

**Directeur de la publication**  
Daniel Leclerc  
**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

**NOUVEAU SITE INTERNET**  
[www.habitat-midipyrenees.org](http://www.habitat-midipyrenees.org)



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

