

TERRITOIRES ET HABITAT

JUIN
2011

N°16

S O M M A I R E

EDITO

CHIFFRES-
CLÉS

IMAGES

DOSSIER : LA LIVRAISON ANNUELLE
DES LOGEMENTS SOCIAUX CONNAIT UNE
AUGMENTATION CONSÉQUENTE.

LA MOBILISATION DES ORGANISMES DU LOGEMENT SOCIAL PORTE SES FRUITS

Une
démarche
volontariste
pour répondre
à une
demande
croissante

Les organismes HLM, dans la région Midi-Pyrénées, sont engagés dans une démarche volontariste de production de logements sociaux. Face à une demande en croissance sensible cette mobilisation doit permettre, dans la continuité du Plan de Cohésion Sociale, malgré un contexte aujourd'hui marqué par le désengagement financier de l'Etat, de rattraper le retard de la région en répondant aux besoins des ménages les plus modestes. Cette dynamique, en partenariat avec les collectivités locales et territoriales, dans le cadre notamment des PLH, s'inscrit dans le respect des équilibres territoriaux. La livraison des nouveaux logements témoigne ainsi d'une réelle montée en puissance. Avec 4 843 logements en 2010, le nombre de logements mis sur le marché chaque année a doublé en cinq ans et a été multiplié par trois en sept ans. Si la Haute-Garonne, avec le poids de l'agglomération toulousaine, concentre la majeure partie de la production, tous les départements bénéficient de cette forte progression.

Les logements, aujourd'hui mis sur le marché, répondent à une double exigence. Tout d'abord une nécessaire adaptation à la réalité de la demande et à la diversité des besoins. L'essentiel des nouvelles constructions concerne en toute logique, dans le cadre du

PLUS, les logements HLM « classiques ». Mais une certaine proportion, plus de 7%, est destinée, avec le PLAI, aux personnes les plus en difficulté. Bien que variable selon les départements, l'accession sociale à la propriété occupe désormais une place non négligeable dans la production de logements. Diversité des formes aussi, dans la perspective d'un urbanisme équilibré associant divers modes d'habitat. Les logements individuels, à côté du collectif, représentaient en 2010 le quart des mises sur le marché. La typologie des logements obéit par ailleurs aux évolutions de la société, marquées, par exemple, par la décohabitation et l'augmentation du nombre de familles monoparentales.

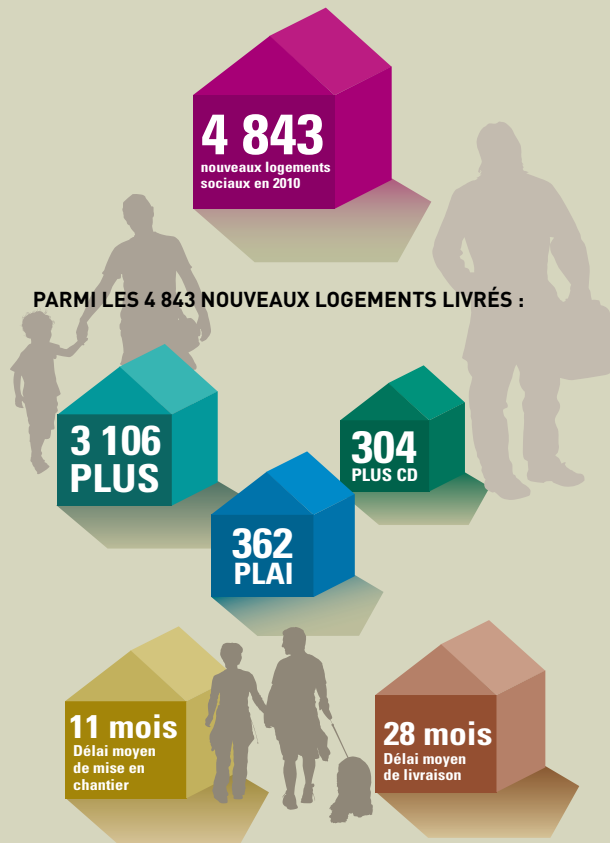
L'autre élément fort vise la prise en compte non seulement des exigences de la réglementation mais aussi la nécessité de produire des logements qui obéissent aux principes du développement durable, économes en énergie. Des principes qui s'imposent dans toutes les nouvelles constructions, avec la recherche toujours plus grande de la meilleure qualité, architecturale et d'usage, et de coûts de production maîtrisés, compatibles avec les capacités contributives des ménages de Midi-Pyrénées.

Stéphane Carassou
Président

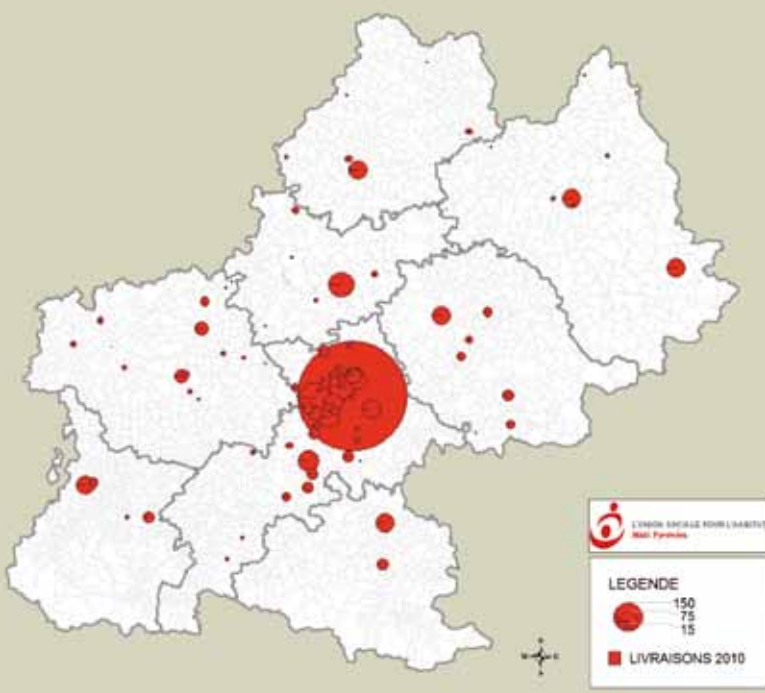


DES RÉALISATIONS DANS LA RÉGION

LES CHIFFRES-CLÉS



LOCALISATION DES LIVRAISONS 2010
TOUS FINANCEMENTS CONFONDUS
RÉGION MIDI-PYRÉNÉES



Ariège, Pamiers



Aveyron,
Decazeville



Haute-Garonne,
Beuzelle



Gers, Auch



Lot, Cahors



Hautes-Pyrénées,
Tarbes



Tarn, Castres



Tarn-et-Garonne,
Peligny

DOSSIER

DEPUIS SEPT ANS, LA LIVRAISON ANNUELLE DE LOGEMENTS SOCIAUX CONNAIT UNE AUGMENTATION CONSÉQUENTE.

Des programmes adaptés à la diversité de la demande et aux évolutions de la société

Avec 4843 nouveaux logements livrés au cours de l'année 2010 sur l'ensemble de la région, la production de logements HLM en Midi-Pyrénées enregistre une croissance notable.

Ce résultat témoigne de l'engagement fort des organismes et de leur volonté de répondre, en dépit des incertitudes qui pèsent aujourd'hui sur le financement du logement social, à une demande en augmentation constante. En sept ans, avec plus de 24 000 logements mis sur le marché, le nombre de livraisons a ainsi été multiplié par trois. Confrontée au poids de l'agglomération toulousaine, et à la concentration de la demande sur celle-ci, la Haute-Garonne compte à elle seule plus de 3520 livraisons. Si trois départements, les Hautes-Pyrénées, le Tarn-et-Garonne et le Lot, ont enregistré, pour des raisons conjoncturelles, un certain tassement par rapport à l'année précédente, tous ont vu le nombre annuel de livraisons au moins doublé depuis 2003.

UN PARTENARIAT AVEC LES COLLECTIVITÉS

Deux facteurs, dans ce cadre, jouent sans conteste un rôle favorable. Les opérations publiques d'aménagement ont permis la livraison, sur l'ensemble de la région, de 707 logements dans une dizaine de ZAC, dont 630 logements pour le seul territoire de la communauté urbaine du Grand Toulouse. Les opérations de renouvellement urbain qui bénéficient d'un financement de l'ANRU se traduisent par la mise sur le marché de 487 logements sur quatre sites, dont 317 logements à

Toulouse, 93 logements à Montauban, 54 logements à Tarbes et 23 logements à Graulhet. Des programmes qui soulignent, si besoin en était, l'importance du partenariat entre collectivités locales et organismes HLM dans la mise en œuvre d'une politique du logement, et d'un urbanisme équilibrés, susceptible de répondre aux besoins de tous et spécifiquement des ménages les plus défavorisés. Autre élément non négligeable, les opérations en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), dans le cadre d'accord avec des promoteurs constructeurs, représentaient en 2010, avec 659 logements, 13,6% des livraisons.

UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

Les nouveaux logements s'inscrivent dans une volonté de développer une offre adaptée à l'ensemble de la demande. Dans cette perspective les logements financés dans le cadre du PLUS demeurent largement dominants. Les logements bénéficiant du PLUS CD (construction démolition) se situant logiquement dans les secteurs qui font l'objet, à l'exemple de la Haute-Garonne, du Tarn-et-Garonne et des Hautes-Pyrénées, d'opérations de renouvellement urbain. Mais les PLS, destinés aux catégories intermédiaires, occupent une part non négligeable, pour l'essentiel dans l'agglomération toulousaine. Tous les départements sont par ailleurs concernés par la mise sur le marché de logements financés par le PLAI, destinés aux personnes à faibles ressources. Les opérations destinées à l'accession sociale à la propriété, dans le cadre du PSLA, restent encore inégalement réparties, concentrés sur la Haute-Garonne à l'exception de l'Aveyron et du Tarn-et-Garonne.

UNE RÉPONSE ADAPTÉE AUX ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES

A travers la production de nouveaux logements, les organismes HLM apportent une réponse diversifiée, en fonction de la spécificité des territoires, de l'évolution des formes urbaines et des besoins des populations concernées. Si les logements en collectif représentent, en 2010, 71% des mises en marché, plus d'un quart de celles-ci, soit 1082 logements, est constitué de logements individuels. Dans certains départements, Gers, Lot, Hautes-Pyrénées, la part des logements individuels, dans un contexte marqué par une forte ruralité, est même majoritaire.

La production de logements destinés aux familles demeure naturellement prioritaire. Les T3 et T4, avec près de 2620 livraisons, soit 60% de la production, sont majoritaires, mais tous les départements, sauf un, ont produit des T5, voire, pour deux d'entre eux, des T6. Le nombre de T2 et de T1, en fonction d'une demande qui représentait, en 2009, 9,5% des dossiers, témoigne des évolutions sociétales avec, en autres facteurs, un nombre croissant de familles monoparentales. Le montant des loyers, homogène sur l'ensemble de la région à l'exception de la Haute-Garonne confrontée au prix du foncier sur l'agglomération toulousaine, souligne enfin la volonté des organismes du logement social de s'inscrire avec réalisme dans un strict respect des capacités financières de leurs locataires.

L'INTERVIEW

LE LOGEMENT SOCIAL, UNE PRIORITÉ STRATÉGIQUE POUR LE GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS



Serge Bergamelli.
Directeur régional du groupe
Caisse des Dépôts

Le sujet de la mesure de l'activité et des unités de compte employées est une source inépuisable de réjouissances. En tant qu'établissement financier, l'unité de compte communément employée est évidemment l'euro : l'euro des prêts engagés (718 M€ par la CDC en Midi-Pyrénées), l'euro des prêts signés (723 M€), l'euro des fonds versés (644 M€). Cependant, l'inscription du logement comme une des quatre priorités stratégiques du groupe Caisse des Dépôts fait ressortir une autre unité de compte : le logement. Nous passons ainsi des moyens à la finalité,

si l'on veut bien considérer qu'il s'agit pour la Caisse des Dépôts de participer à la mission d'intérêt général qu'est le logement des moins aisés.

Certes, nous ne maîtrisons pas toute la profondeur de la vie du logement et sa date de livraison notamment ne nous est donnée, forcément, que de façon indicative et prévisionnelle. Néanmoins, nous faisons de plus en plus apparaître dans nos communications les éléments de concrétisation de notre activité. Ainsi en 2010, plus de 7 000 logements ou équivalent logements ont vu le financement de leur construction ou acquisition acté par un prêt signé tandis que 7 300 autres ont été réhabilités.

Pourquoi adjoindre cette unité à l'unité monétaire, naturelle pour un établissement financier ? La raison réside sans doute à la fois dans la spécialisation de notre activité de prêts long terme et dans son caractère social. L'emploi du Fonds d'Épargne est en effet défini par le Ministère de l'Économie

dans un cadre de gestion pour la partie centralisée à la Caisse des Dépôts. Si des objets apparaissent et disparaissent au fil des priorités nationales (Infrastructures de transports, hôpitaux, universités,...) la pierre angulaire et l'usage très majoritaire demeure le logement social. Ainsi, plus des deux tiers des 17,5 Md€ des prêts signés en 2010 ont été consacrés au logement social. Indiquer que 133 000 logements ont été financés en 2010 reflète donc le cœur de notre fonction de prêteur d'intérêt général.

L'autre raison tient à la nature sociale et politique de la mission qui nous est confiée : il s'agit de permettre la transformation d'une ressource protégée en un des maillons du filet de protection sociale établie de longue date en France. À cet égard, la continuité de cette mission mérite bien qu'on ne perde pas de vue, ni le logement ni leurs habitants afin qu'elle ne soit pas fragilisée inconsiderément.

Directeur de la publication
Stéphane Carassou
Responsable de la rédaction
Sabine Vénier-Le Navennec

Comité de rédaction
Jean-Marie Constans
Conception graphique
Teddy Bélier Design

Crédits photographiques
USH Midi-Pyrénées



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.

