

TERRITOIRES ET HABITAT

JUILLET
2013

N°23

S O M M A I R E

EDITO

EN
IMAGE**DOSSIER :**OBJECTIF NATIONAL DES 150 000 LOGEMENTS, QUELLE
DÉCLINAISON EN MIDI-PYRÉNÉES ?

UN NOUVEL ÉLAN POUR LE LOGEMENT SOCIAL A ÉTÉ SIGNÉ

Le rendez-vous des acteurs de l'habitat

Les Entretiens de Midi-Pyrénées, organisés par l'USH Midi-Pyrénées, ont été l'occasion de lancer le débat autour du thème : "Objectif national de 150 000 logements : quelle déclinaison en Midi-Pyrénées ?"

Pourquoi cette rencontre nous a-t-elle semblée indispensable ?

Parce qu'un pacte entre l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat a été signé en juillet 2013.

Il vise à donner un nouvel élan aux ambitions de l'Etat en matière de logement social. Il définit le cadre et les modalités d'intervention des organismes Hlm et porte, en outre, sur la production nouvelle et la réhabilitation du patrimoine.

Si ce cadre national fixe les grandes orientations, l'atteinte des objectifs fixés ne pourra se faire qu'en mobilisant l'ensemble des acteurs et notamment les acteurs locaux. Il peut s'avérer nécessaire de décliner l'accord national par un accord régional.

La nouvelle mobilisation attendue ne peut se faire que sur la base d'un constat partagé

de la situation de l'habitat du territoire régional, sur un diagnostic relatif aux obstacles à surmonter et sur des objectifs territorialisés réalistes.

Au regard de ces enjeux prioritaires, nous avons souhaité mobiliser et associer à la réflexion les divers partenaires du logement. Aussi, nous les remercions vivement d'avoir largement contribué à ce débat et participé, par leurs interventions, à la qualité et à la richesse des échanges. À l'évidence, ce rendez-vous du réseau des acteurs de l'habitat inscrit la volonté partagée à construire un dialogue dans le respect de la pluralité des acteurs.

Je souhaite poursuivre ces rendez-vous et adresser mes vifs remerciements aux acteurs de l'habitat qui acceptent régulièrement de donner de leur temps et de s'inscrire dans cette réflexion commune. À très bientôt pour une nouvelle rencontre.

Stéphane Carassou
Président

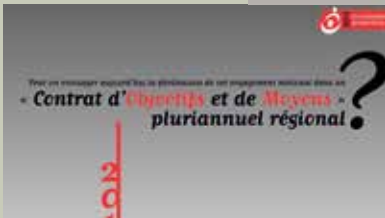


DOSSIER

DANS LE CADRE DES
ENTRETIENS DE MIDI-PYRÉNÉES

EN IMAGE

FILM "REGARD SUR UNE DYNAMIQUE"



Images extraites du film présenté lors des Entretiens.
Film consultable dans son intégralité sur le site internet.

Objectif national quelle déclinaison

La construction de 150 000 logements sociaux et la réhabilitation de 120 000 logements sociaux par an, sont l'objectif du gouvernement pour répondre aux besoins des ménages qui éprouvent des difficultés croissantes pour se loger. Comment cet objectif national se traduit-il en Midi-Pyrénées ?

Organisés par l'USH Midi-Pyrénées, les Entretiens de Midi-Pyrénées ont porté sur ce thème. Du débat entre les participants, nous retiendrons les points de convergences suivants :

HLM COMME VECTEUR DE L'INCLUSION SOCIALE

Au milieu des années 80, les français consacraient 13% de leurs revenus au logement. Trente ans plus tard cette proportion est passée à plus de 25%. Ces chiffres témoignent du rôle majeur que peut et doit apporter le logement social dans une réponse adaptée aux moyens du plus grand nombre. Le droit au logement représente un enjeu essentiel, qui appelle effectivement une mobilisation de tous les acteurs concernés, et en premier lieu les organismes Hlm.

Les participants s'accordent sur l'importance de l'accès au logement, notamment dans sa relation au parcours professionnel. 40% des salariés hésitent à changer d'emploi s'ils n'ont pas la possibilité de trouver un logement à proximité, et la même proportion refuserait si le coût du logement s'avère trop élevé. Dans le cas d'un jeune salarié avec un premier emploi, le coût du logement demeure trop souvent prohibitif. Le logement social joue pleinement un rôle de régulation.

al des 150 000 logements, son en Midi-Pyrénées ?

HLM COMME MOTEUR DE L'ÉCONOMIE

Un autre élément à prendre en compte concerne le rôle joué par les organismes dans l'économie locale, à travers toute la filière du logement et de la construction, et dans le maintien ou la création d'emplois. Cette action efficace s'inscrit, l'expérience régionale en témoigne, dans un nécessaire partenariat entre tous ces acteurs : bailleurs sociaux, collectivités locales et territoriales, organismes financiers, services de l'Etat.

HLM COMME ADAPTATION

Les mesures prises par le gouvernement s'inscrivent clairement dans cette dynamique de soutien à la production de logements sociaux : simplification des démarches, TVA à 5% au 1^{er} janvier 2014, cession du foncier public... Au plan régional, les partenaires sont disposés, même s'il n'y a aucune obligation en ce sens, à s'inscrire formellement dans une déclinaison du pacte national. La tradition bien ancrée d'un partenariat dans la région a déjà fait la démonstration de son intérêt.

Par ailleurs, l'empilement des normes représente un facteur majeur de renchérissement. Il est nécessaire de faire une pause normative. La simplification des contraintes liées aux normes et un moratoire à ce sujet sont aujourd'hui à l'ordre du jour. Si l'on ne peut envisager de revenir sur les normes, une étude sur l'impact de celles-ci s'impose.



HLM COMME FINANCEMENTS

L'une des conditions déterminantes pour la réalisation de cet objectif de production et de réhabilitation concerne la dimension financière. La Caisse des Dépôts participe au financement des programmes Hlm dans le cadre des prêts "classiques".

La Région Midi-Pyrénées soutient la production de logements neufs comme

la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant. La signature d'une convention entre la Région, l'USH Midi-Pyrénées et la Caisse des Dépôts en témoigne.

Enfin les EPCI accompagnent aussi les organismes Hlm.

« LES ENTRETIENS »

ILS ONT PARTICIPÉ AUX ENTRETIENS DE MIDI-PYRÉNÉES

AMO MIDI-PYRÉNÉES Pascal Barbottin
APUMP Benoît Lanusse
CA DU MURETAIN Emilie Tissier
CA GRAND RODEZ Corinne Fouilleul
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS Marc Guerrier de Dumast
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS Philippe Lambert
CCI DE TOULOUSE Max Aira
CGL 31 Pierre Cascino
CC TARN ET DADOU Sarah Sabatier
CONSEIL GÉNÉRAL 31 Guillaume Cazes
CONSEIL GÉNÉRAL 31 Corinne Gely
CONSEIL GÉNÉRAL 31 Christelle Guzman
CONSEIL GÉNÉRAL 31 Annick Pineau-Ladier
CONSEIL GÉNÉRAL 31 Alain Gabrieli
CONSEIL GÉNÉRAL 31 Bertrand Bourrus
DDT 81 Stéphane Bonnaud

DDT 81 François Lamalle
DREAL André Crocherie
DREAL Jean-Philippe Guerinet
EDF Laurent Farinelli
EIFFAGE IMMOBILIER MIDI- PYRÉNÉES Jean-François Frugier
FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS Patrick Saint-Agne
GIP ALDES Nicolas Bondet
GREEN CITY IMMOBILIER Stéphane Aubay
GROUPE CILÉO François Magne
HTC Charles Pertuiset
LOSFOR Fabienne Rey
LOT HABITAT Laurent Malien
MAIRIE DE MURET Elisabeth Sere
MAIRIE D'ONET-LE CHÂTEAU ET CA DU GRAND RODEZ Guy Drillin
ORDRE DES ARCHITECTES Vincent Defos du Rau

PATRIMOINE Pascal Barbottin
PATRIMOINE Jean-Pierre Deymier
PROMOLOGIS Pierre Clergue
RÉGION MIDI-PYRÉNÉES Julien Duvignacq
SA DES CHALETs Pierre Fronton
SA DES CHALETs Valérie Mespoulhes
SICOVAL Sylvain Fourel
SICOVAL Florence Holstein
ARCHITECTE Hervé Lhotellier
USHMP Stéphane Carassou
USHMP Sabine Vénier-Le Navennec
USHMP Adrien Monetti
USHMP Marie-Laure Aymé



Directeur de la publication
et de la rédaction
Sabine Vénier-Le Navennec

Comité de rédaction
Jean-Marie Constans

Conception graphique
Teddy Bélier Design

Crédits photographiques
USH Midi-Pyrénées

ISSN 2264-8488



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.

