



Dans ce numéro

Accession sociale à la propriété : signature d'un accord régional	1
Carrefour des Maires et des Collectivités locales	2
Signature en Haute-Garonne d'un accord départemental relatif à l'adaptation des logements à l'handicap et/ou à la perte d'autonomie	3
Article 55 de la loi SRU en Midi-Pyrénées	4
Mise en oeuvre des clauses d'insertion dans les marchés des organismes Hlm : démarche interorganismes en Haute-Garonne	5
Numéro unique départemental de demande de logement social	6

Accession sociale à la propriété : signature d'un accord régional

L'État et l'Union Sociale pour l'habitat ont conclu le 18 décembre 2007 un accord relatif au parcours résidentiel des locataires, qui prévoit les actions en faveur de l'accession sociale à la propriété. Ces actions concernent le renforcement des programmes de logements neufs financés en location-accession (PSLA) ainsi que la vente de logements locatifs sociaux à leurs occupants.

En raison du contexte régional en Midi-Pyrénées où l'on note un déficit toujours important de logements locatifs sociaux malgré la forte mobilisation des organismes et une disparité dans la répartition territoriale de l'offre de logements, l'USH Midi-Pyrénées a sollicité un accord régional. Cet accord-cadre régional sur l'accession sociale à la propriété a été signé en septembre 2008.

S'agissant de l'accession sociale à la propriété de logements neufs, l'accord-cadre prévoit un objectif minimal de production de 300 nouveaux logements financés chaque année en location-accession (PSLA). S'agissant de la vente HLM, les mises en vente sont plafonnées, pour chaque organisme, à 25% du nombre de logements PLUS et PLAI financés dans l'année. L'autorisation de mise en vente de logements locatifs sociaux est liée à une obligation de reconstitution de l'offre, située dans le même département, conformément aux modalités suivantes :

- Le nombre de logements vendus au cours d'une année se rajoute à l'objectif de production de logements financés par des PLUS / PLAI pour l'année suivante ;
- Pour les communes situées sur le territoire d'un EPCI doté d'un PLH, l'offre en logement est reconstituée sur le territoire de ce dernier, au prorata d'un logement à produire pour un logement vendu.

S'agissant des communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU, aucune mise en vente n'est autorisée sur les communes où un constat de carence aura été pris par le Préfet, en application de l'article 55 de la loi SRU. Sur les autres communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU et qui n'atteignent pas le quota de 20 % de logements locatifs sociaux, les mises en vente sont soumises à **l'accord explicite du maire et à l'engagement de la commune de proposer le foncier nécessaire à la reconstitution de l'offre.**

La reconstitution de l'offre s'effectue sur le territoire de la même commune, dans les conditions suivantes :

- dans les communes de moins de 15% de logements locatifs sociaux, au prorata de 4 logements à réaliser pour un logement vendu,
- dans les communes de plus de 15% de logements locatifs sociaux, au prorata de 3 logements à réaliser pour un logement vendu.

Sur le territoire des communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU, qui atteignent le quota de 20 % de logements locatifs sociaux, les mises en vente sont soumises à **l'accord explicite du maire**, sans engagement particulier de la commune. La reconstitution de l'offre s'effectue sur le territoire de la même commune, au prorata de 1 logement à réaliser pour un logement vendu.

Enfin l'accord cadre prévoit les mesures d'accompagnement suivantes :

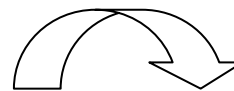
- **Syndic de copropriété** : Dans les programmes de logements mis en vente, l'organisme HLM exercera prioritairement la fonction de syndic de copropriété en direct ou par le biais d'une filiale dédiée.
- **Sécurisation des accédants** :
 - Une assurance perte en cas de revente pour une durée de 10 ans ;
 - Une garantie de rachat sur une durée de 15 ans pour le PSLA. Cette durée peut être inférieure pour la vente HLM du parc existant ;
 - Une solution de relogement dans le parc locatif social en cas d'échec ;
 - Une mission d'information et de conseil au bénéfice des candidats à l'accession.
- **Locataires prioritaires** : Les ventes de logements occupés sont destinées en priorité au locataire occupant.

agenda :

- 06/11 : USH Midi-Pyrénées : Atelier technique Raccordement gaz et électricité et mise en service des nouvelles opérations
- 07/11 : Groupement Départemental : Réunion sur le fichier commun de la demande
- 13/11 : Groupement Départemental : Réunion Plénière
- 21/11 : USH Midi-Pyrénées : Comité Paritaire régional du FILLS
- 25/11 : Groupement Départemental : Atelier Métier Maîtrise d'Ouvrage
- 27/11 : Groupement Départemental : Atelier Métier Gestion Locative
- 28/11 : USH Midi-Pyrénées : Commission Congrès
- 05/12 : USH Midi-Pyrénées : Conseil d'administration
- 12/12 : Groupement Départemental : Réunion Plénière

Le Carrefour des Maires et des Collectivités Locales s'est tenu le 2 et 3 octobre 2008 à Toulouse. L'USH Midi-Pyrénées et le Groupement Départemental de la Haute-Garonne ont participé à cette rencontre. Au total 72 dossiers ont été remis : 40 au titre de l'USH Midi-Pyrénées et 32 au titre du Groupement Départemental de la Haute-Garonne.





Signature en Haute-Garonne d'un accord départemental relatif à l'adaptation des logements à l'handicap et/ou à la perte d'autonomie

Dans le respect de leurs missions respectives, les Associations de locataires (AFOC, CLCV, CGL, CNL, CSF), la Maison Départementale des Personnes Handicapées et le Groupement Départemental de la Haute-Garonne ont décidé de travailler ensemble afin d'améliorer les réponses, aussi bien

sur les que tées situation en perte quelle et l'or-cap et/ d'auto-faire, un



plans quantitatif qualitatif, appor-aux personnes en de handicap et/ou d'autonomie, que soit la nature gine de l'handi-ou de la perte nomie. Pour ce accord départe-

mental relatif à l'adaptation des logements à l'handicap et/ou à la perte d'autonomie a été signé le 1^{er} octobre 2008 par le Président du Conseil Général, les Présidents des Associations de Locataires et la Présidente du Groupement Départemental de la Haute-Garonne. Cette séance de signature s'est déroulée en présence de Monsieur BRUNET Vice-président chargé de l'urbanisme et de l'habitat au Conseil Général.

Cet accord a pour objet de préciser les actions permettant d'améliorer les réponses apportées aux personnes en situation de handicap et/ou en perte d'autonomie.

L'accord définit les actions visant :

- ☞ une augmentation de l'offre de logement à l'attention des personnes en situation de handicap ;
- ☞ le développement des savoir-faire et les compétences dans le domaine de l'accessibilité du cadre bâti ;
- ☞ une mise en regard de l'offre et de la demande.

contact : s.veniel-le-navennec.ushmp@union-habitat.org

Article 55 de la loi SRU en Midi-Pyrénées

1- Rappel des principes d'application

● LES TERRITOIRES ÉLIGIBLES

L'article 55 de la loi SRU a créé l'obligation pour les communes situées dans les agglomérations de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Sont concernées :

- les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants (cf. RP 1999) situées dans les **agglomérations** de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- depuis le 1^{er} janvier 2008 (cf. loi DALO), les communes de 3 500 habitants appartenant à un **EPCI de plus de 50 000 habitants** et comprenant **au moins une commune de plus de 15 000 habitants**.

● LA PROCÉDURE DE CONSTAT DE CARENCE

Au terme de la période triennale échue, le Préfet peut, par arrêté motivé, prononcer la carence d'une commune qui n'a pas atteint ses objectifs.

La procédure (cf. article L302-9-1) comprend les phases suivantes :

- le Préfet informe le maire de la commune de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;
- la commune dispose d'un délai de 2 mois pour présenter ses observations ;
- le Préfet peut, par un arrêté motivé pris après avis du Comité Régional de l'Habitat, prononcer la carence de la commune. ;
- le Préfet réunit une commission départementale chargée d'examiner les difficultés rencontrées et de proposer des solutions. La loi prévoit que la commission départementale a la faculté de doubler la majoration prévue par l'arrêté de carence.

2- Territoires de Midi-Pyrénées concernés :

● LES DÉPARTEMENTS

5 départements sont concernés par les dispositions de la loi SRU et 51 communes de plus de 3 500 habitants :

- Aveyron : 3 communes depuis le 1^{er} janvier 200
- Haute-Garonne : 35 communes (dont 1 depuis le 1^{er} janvier 2008)
- Hautes-Pyrénées : 5 communes
- Tarn : 7 communes (dont 3 depuis le 1^{er} janvier 2008)
- Tarn-et-Garonne : 1 commune

● LA LISTE DES COMMUNES DE MIDI-PYRÉNÉES

Département	Commune	% de logements sociaux
Haute-Garonne	Aucamville	10%
	Aussonne	8%
	Balma	14%
	Beauzelle	12%
	Blagnac	23%
	Bruguières	0%
	Castanet-Tolosan	20%
	Castelginest	10%
	Colomiers	29%
	Cornebarrieu	7%
	Cugnaux	14%
	Escalquens	12%
	Fenouillet	15%
	Frouzins	5%
	Labarthe-sur-Lèze	2%
	Launaguet	12%
	Léguévin	11%
	Muret	26%
	Pibrac	8%
	Pins-Justaret	15%
	Plaisance-du-Touch	9%
	Portet-sur-Garonne	21%
	Quint-Fonsegrives	5%
	Ramonville-Saint-Agne	12%
	Saint-Alban	13%
	Saint-Jean	8%
	Saint-Jory	7%
	Saint-Orens-de-Gameville	9%
	Saint-Lys*	9%
	La Salvétat-Saint-Gilles	2%
	Seysses	5%
	Toulouse	18%
	Tournefeuille	10%
	L'Union	3%
	Villeneuve-Tolosane	9%
Hautes-Pyrénées	Aureilhan	0%
	Barbazan-Debat	11%
	Bordères-sur-l'Échez	0%
	Séméac	0%
	Tarbes	28%
Tarn	Albi	18%
	Castres	17%
	Lescure-d'Albigeois	3%
	Saint-Juéry	20%
	Aussillon*	25%
	Labruguière*	9%
	Mazamet*	10%
Tarn-et-Garonne	Montauban	16%
Aveyron	Rodez*	11%
	Onet-le-Château*	22%
	Luc-la-Primaude*	8%

*depuis le 1^{er} janvier 2008 suite à la Loi DALO

● LES COMMUNES DE MIDI-PYRÉNÉES EN SITUATION DE CARENCE

5 communes n'atteignent pas leur objectif triennal qu'il s'agisse de logements livrés ou logements financés :

Département	Commune	% de logements sociaux
Haute-Garonne	Castelginest	10%
	Fenouillet	15%
	Quint-Fonsegrives	5%
	La Salvétat-Saint-Gilles	2%

contact : s.veniel-le-navennec.ushmp@union-habitat.org

Mise en œuvre des clauses d'insertion dans les marchés des organismes Hlm : démarche interorganismes en Haute-Garonne

Dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV) de Rénovation Urbaine de Toulouse, un poste de Chargé de Mission « Clauses d'Insertion » a été créé par le Groupement Départemental de la Haute-Garonne pour assurer la mise en œuvre de clauses d'insertion dans les marchés des organismes Hlm.

Pour rappel, selon l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine), l'objectif de cette clause est de favoriser l'insertion professionnelle des habitants du logement social et des quartiers en incitant les entreprises retenues à leur consacrer 5% du nombre total des heures travaillées. Le résultat attendu est de pérenniser l'intégration de ces publics dans le marché de l'emploi.

Une phase préliminaire de la mission consiste à rencontrer les entreprises et à les aider dans le choix des modalités de la clause. Après avoir défini un profil de poste avec l'entreprise, la Chargée de Mission transmet l'offre d'emploi à une cellule emploi insertion (ANPE, PLIE, Mission Locale, Régies de quartiers et autres structures d'insertion par l'activité économique), puis, sélectionne les candidats en adéquation avec le poste.

Une seconde phase, de suivi, permet un accompagnement des personnes retenues par l'entreprise vers la qualification ou l'emploi pérenne en élaborant des parcours professionnels. Des suivis de chantiers réguliers permettront ainsi de veiller aux atteintes des objectifs quantitatifs (nombre d'heures d'insertion à effectuer) et qualitatifs (organisation de parcours professionnels).

Enfin, une troisième phase pour les organismes relevant d'une convention ANRU, un bilan de mise en œuvre est établi.



Numéro unique départemental de demande de logement social

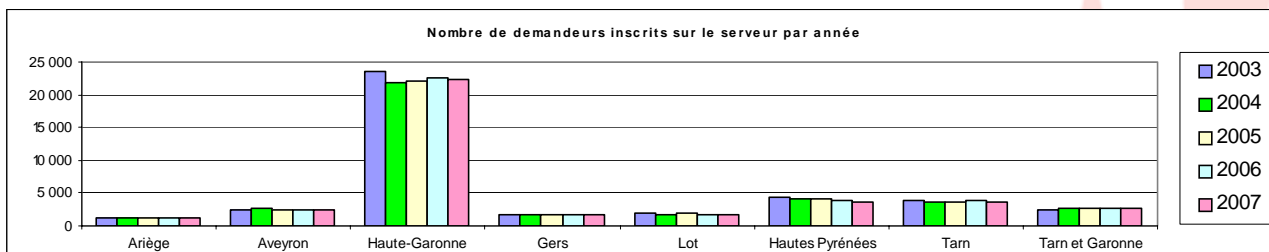
Rappel du contexte : depuis le 31 mai 2001 et conformément à la Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, chaque demandeur de logement social reçoit un numéro "dit unique" départemental d'enregistrement. S'il dépose plusieurs demandes dans des organismes d'habitat social différents, c'est ce même numéro qui doit apparaître sur l'attestation d'inscription de chacune de ses demandes.

Activité des serveurs départementaux en Midi-Pyrénées

Tableaux de bord du serveur	Année	Ariège	Aveyron	Haute-Garonne	Gers	Lot	Hautes Pyrénées	Tarn	Tarn et Garonne	Total Midi-Pyrénées	%	Pro rata Haute-Garonne
Total des demandeurs inscrits	2003	1 250	2 485	23 532	1 632	1 862	4 269	3 793	2 505	41 328	100,0%	56,9%
Total des demandeurs inscrits	2004	1 256	2 553	21 852	1 641	1 672	4 087	3 692	2 584	39 337	100,0%	55,6%
Total des demandeurs inscrits	2005	1 315	2 514	21 983	1 770	1 856	4 206	3 664	2 658	39 966	100,0%	55,0%
Total des demandeurs inscrits	2006	1 214	2 410	22 484	1 765	1 617	3 814	3 886	2 584	39 774	100,0%	56,5%
Total des demandeurs inscrits	2007	1 164	2 367	22 281	1 760	1 721	3 729	3 724	2 587	39 333	100,0%	56,6%
Dont bénéficiaires d'une attribution	2003	321	726	4 862	275	384	1 072	1 160	691	9 491	23,0%	51,2%
Dont bénéficiaires d'une attribution	2004	414	780	4 800	316	292	933	813	691	9 039	23,0%	53,1%
Dont bénéficiaires d'une attribution	2005	213	682	4 492	267	484	954	1 188	754	9 034	22,6%	49,7%
Dont bénéficiaires d'une attribution	2006	280	651	5 736	301	303	962	1 258	774	10 265	25,8%	55,9%
Dont bénéficiaires d'une attribution	2007	277	628	6 367	403	551	907	1 322	694	11 149	28,3%	57,1%

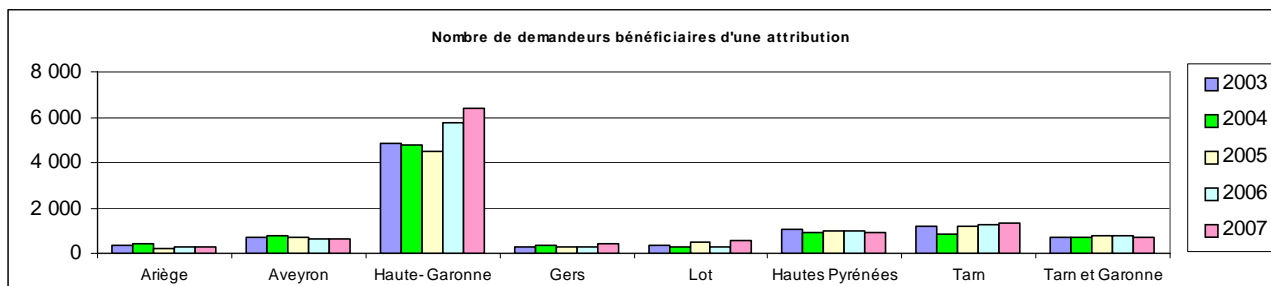
Activité stable...

Les serveurs des départements de la région affichent une activité relativement stable en ce qui concerne les demandes enregistrées.



Les attributions sont en hausse pour la 2ème année consécutive en moyenne régionale...

Le nombre de demandes ayant bénéficié d'une attribution continue d'augmenter dans la Haute-Garonne ainsi que de manière moins significative dans le Tarn.



NB : Les extractions de données pour chaque année civile ont été effectuées à la fin du 1er trimestre de l'année suivante afin de tenir compte des délais de dépôt de dossier et de saisie dans les organismes de logement social.