



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

info

Janvier

n° 1/2009

Dans ce numéro

Réseau Energie Bois	1
Bilan 2008 du Comité Paritaire Régional du FILLS	2
Réflexion interorganismes Haute-Garonnaise : définition de la bonne foi	3



Congrès Hlm 2009
à Toulouse du
15 au 17 septembre

Le programme d'action de l'USH
Midi-Pyrénées sera présenté dans
le numéro de mars.

agenda :

- » 07/01 : USH Midi-Pyrénées : **Commission Congrès**
- » 08/01 : USH Midi-Pyrénées : **CPR Fills**
- » 09/01 : Groupement Départemental : **Fichier unique de la demande locative sociale**
- » 27/01 : USH Midi-Pyrénées/ Losfor : **recensement des besoins en formation 2009**
- » 30/01 : Groupement Départemental : **Réunion Plénière**
- » 04/02 : Vivre Aujourd'hui : **Comité de rédaction**
- » 26/02 : USH Midi-Pyrénées : **Commission Congrès, Conseil d'Administration et Commission Communication**
- » 27/02 : Groupement Départemental : **Réunion Plénière**



MIDI-PYRÉNÉES,
LE LOGEMENT SOCIAL

Le Président de l'Union Sociale pour l'Habitat Midi-Pyrénées,
le conseil d'administration, la directrice, et leurs collaboratrices
vous présentent leurs meilleurs vœux pour l'année...

2009



Valorisation de l'Énergie-Bois en Midi-Pyrénées

L'USH Midi-Pyrénées est associée au groupe de travail sur l'énergie-bois, animé par Midi-Pyrénées Bois dont l'objectif est d'organiser les échanges de la profession et la structuration de la filière bois.

La filière bois est le 3ème secteur économique en Midi-Pyrénées. L'action stratégique interprofessionnelle repose sur la mobilisation des acteurs professionnels, associatifs et institutionnels, elle est formalisée par l'**Accord-Cadre pour le Développement du Bois-Energie** en Midi-Pyrénées, associant une vingtaine d'organismes signataires. Le pilotage de cet accord-cadre est assuré par le **Groupe de Travail Energie-Bois** animé par Midi-Pyrénées Bois.

A ce titre, Midi-Pyrénées Bois est intervenu dans le cadre d'un atelier développement durable organisé par l'USH Midi-Pyrénées en octobre 2008 (*présentation disponible sur le site internet, rubrique « Ateliers »*).

LES ENJEUX DU BOIS-ÉNERGIE

Économiques : réduction de la dépendance énergétique extérieure, prix de base inférieure aux énergies fossiles, évolution maîtrisée des prix sur le long terme, prix du combustible bois que peu influencé par les aléas des marchés pétrole & gaz, fiscalité avantageuse

Environnementaux : contribution à la lutte contre le réchauffement climatique (*combustion ne participe pas à l'effet de serre : recyclage par photosynthèse du CO₂ dégagé*), contribution financière à la sylviculture: entretien des forêts, préservation de la biodiversité et de la qualité des paysages

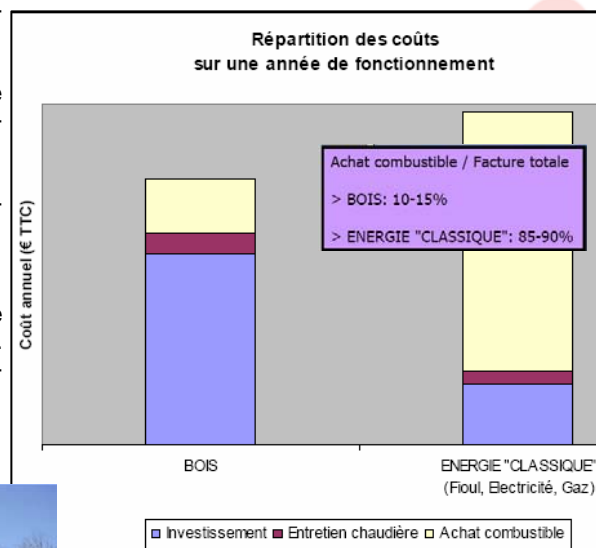
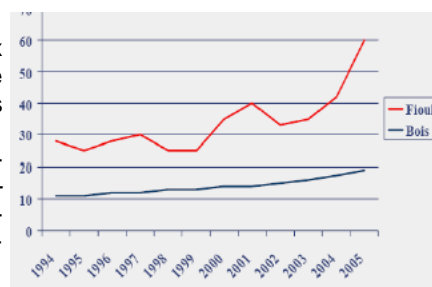
Sociaux : Développement local créateur d'emplois (*unités de production de combustibles, entreprises de distribution, installation, maintenance...*), création de 3 à 4 fois plus d'emploi que les énergies fossiles, redynamisation de la sylviculture accompagnée d'un effet de revitalisation des zones rurales.

La France est le premier pays producteur de bois énergie en Europe avec une consommation de 37 millions de tonnes de bois répartis comme suit :

- ⇒ 88% Domestique :
- ⇒ 10% Industries (production de chaleur et cogénération) :
- ⇒ 2% Collectif-tertiaire

Cependant, la filière peine à se structurer. Or elle ne peut se structurer qu'en répondant à des projets de chaufferies bois. Cependant, la condition quantitative d'un approvisionnement pérenne est remplie en région Midi-Pyrénées.

Exemple de chaufferies-bois



La situation est donc paradoxale avec l'existence d'une ressource forestière régionale majeure mais l'absence de développement spontané de « l'énergie bois » :

⇒ les fournisseurs dénonçant le manque d'installation de chaudières

⇒ les utilisateurs potentiels craignant le manque d'approvisionnement en combustible bois

Pour les organismes intéressés par l'installation d'une chaufferie bois, Midi-Pyrénées Bois (avec l'aide de l'ADEME, de la Région et de l'ARPE), est à la disposition de tous les acteurs pour apporter un appui technique. Les compétences à votre disposition pour vous accompagner sont :

Midi-Pyrénées Bois : 05 62 13 55 27

ARPE : Nicolas GAYET : 05 61 55 34 25

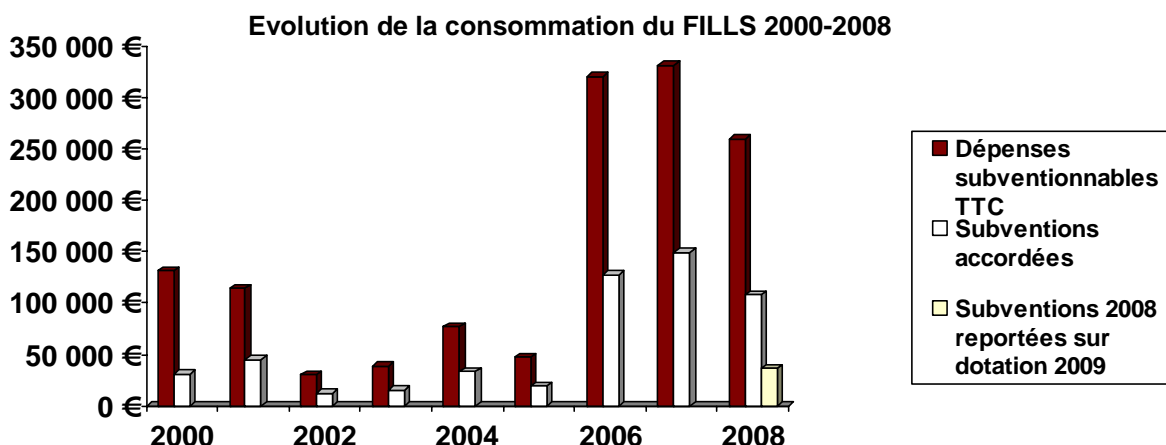
Bilan 2008 du Comité Paritaire Régional du Fills

Le Comité Paritaire Régional Midi-Pyrénées s'est réuni 3 fois en 2008 pour examiner 9 dossiers déposés par 5 organismes.

La dotation 2008 s'élevait à 73 982 €. Elle n'a pas permis de couvrir pour la première fois toutes les demandes de subventions s'élevant à 108 084,71 €. Les 2 demandes de subvention accordées par le Comité Paritaire Régional du 21 novembre d'un montant de 36627,08 € seront financées sur la dotation 2009.

Organisme mandataire de l'action	Nom de l'action
Lot Habitat	Actualisation du PSP
Les Chalets	Accompagnement au projet stratégique d'entreprise
OPH Haute-Garonne	Conseil et accompagnement à la mise en place du référentiel et de la classification des emplois dans le cadre de l'OPH
Promologis	Certification selon Qualibail AFAQ Engagement de service
Lot Habitat	Accompagnement de la réorganisation interne de Lot Habitat
Colomiers Habitat	Accompagnement à la certification ISO 9001
OPH Haute-Garonne	Clarification et amélioration des procédures informatiques en vue d'améliorer le service rendu
Lot Habitat	Etude sur le développement et la diversification de la production de l'offre locative
Lot Habitat	Réorganisation des services de Lot Habitat

Au 31 décembre 2008, le CPR Midi-Pyrénées a été sollicité pour la mise en paiement de 5 dossiers. Un organisme a demandé une dérogation pour le paiement de la subvention d'un dossier de certification Qualibail car le délai de deux ans à compter de la date du début d'exécution de l'action était atteint.



Réflexion interorganismes Haute-Garonnaise : définition de la bonne foi

Dans le cadre de la commission de prévention des expulsions locatives, le Sous-préfet a souhaité que le Groupement Départemental de la Haute-Garonne fasse des propositions sur des critères définissant la bonne foi du locataire.

Au regard des échanges et des propositions des organismes, le groupe s'est finalement orienté vers une définition de la mauvaise foi et ce sur plusieurs étapes de la procédure et sur plusieurs aspects (financiers, administratifs, comportements).

En effet, un locataire de bonne foi entre en général en contact avec l'organisme, pour trouver une solution et éviter ainsi le passage en commission de prévention des expulsions. Les organismes considèrent qu'un locataire ayant déposé un dossier en commission de surendettement et payant ses dettes est un locataire de bonne foi, dès lors que l'utilisation du dispositif du surendettement n'est pas répétitif.

Cependant les organismes s'interrogent sur les solutions à proposer au locataire de bonne foi pour lequel toutes les solutions ont été proposées ; l'expulsion ou le paiement ?

L'organisme doit être en mesure de justifier les prises de contact avec le locataire, les négociations, les décisions et les faits. Aussi un courrier, une lettre avec AR constituent des justificatifs factuels.

- ▶▶ relance simple, message téléphonique
- ▶▶ mise en demeure, convocation

Absence de réponse, de justificatif (même a posteriori), de prise de contact pour report de rendez-vous

Locataires de mauvaise foi

Les organismes rappellent que le logement est le poste premier et prioritaire d'un ménage. Ils considèrent que le locataire est de mauvaise foi lorsque l'une des situations suivantes se présente (*liste non exhaustive et non cumulative*) :

Aspects financiers :

- ⇒ Situation d'impayés sans aucune participation du locataire,
- ⇒ Plan d'apurement à répétition,
- ⇒ Dépôt du dossier en surendettement : le locataire cesse tout paiement,
- ⇒ Analyse budgétaire : le locataire n'évoque et ne justifie pas la totalité des charges dont la connaissance permet d'établir le plan d'apurement viable,
- ⇒ Récurrence des impayés de loyer non justifiée par une situation économique ou familiale,
- ⇒ Récurrence des impayés suite à une mutation,
- ⇒ Les organismes favorisent les mutations dans la mesure des possibilités, lorsque le logement est inadapté à la situation du ménage en difficulté et de bonne foi. Tout refus non justifié ou justifié par le locataire, par des éléments de confort (préférence logement individuel, localisation) révèle la mauvaise foi de l'occupant,
- ⇒ Refus de donner congés d'une ou des annexe(s) (garage, parking) or cela permettrait d'alléger la part des charges.

Aspects administratifs :

- ⇒ Présentation de faux justificatifs pour obtenir un logement,
- ⇒ Attribution déguisée (sous-location) alors que l'expulsion porte sur les locataires en titre,
- ⇒ Fraudes aux prestations sociales,
- ⇒ Absence de mise à jour de la situation administrative et familiale du locataire.

Aspects comportementaux :

- ⇒ Trouble de voisinage, non respect des règlements intérieurs,
- ⇒ Menaces et agressions physiques et verbales envers le personnel des organismes,
- ⇒ Le locataire justifie son impayé par une discrimination non avérée,
- ⇒ Absence volontaire de collaboration : absence de démarche de sa part pour trouver un autre logement ou des solutions de paiement,
- ⇒ Locataire procédurier sans proposition de solvabilisation de la dette,
- ⇒ Personne qui utilise à des fins dilatoires tous les dispositifs pour ne pas payer le loyer : recours au Locapass, FSL accès,
- ⇒ Refus non justifié sur des propositions faites par l'organisme (logement, hébergement, formation...).