



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

info

Mars

n° 212009

Dans ce numéro

Démarche interorganismes en Midi-Pyrénées : un magazine à destination des locataires	1
Démarche inter-bailleurs en Haute-Garonne : médiation auprès des jeunes du quartier de Bellefontaine	2
Commissions de médiations en Midi-Pyrénées : bilan 2008	3
4ème PDALPD de la Haute-Garonne : Commission Inter Organismes, bilan 2008	4
Plan de Cohésion Sociale : bilan régional 2008	5
Opération 30 000 logements : bilan d'étape	6

Démarche interorganismes en Midi-Pyrénées : un magazine à destination des locataires



Depuis plusieurs années des organismes de Midi-Pyrénées ont décidé de se regrouper pour réaliser un magazine de communication à l'attention des locataires du logement social, appelé **Vivre Aujourd'hui**. En 2009, 9 organismes de Midi-Pyrénées sont regroupés pour communiquer sous le même format : Aveyron Logement, Colomiers Habitat, La Cité Jardins, OPH de Decazeville, OPH de l'Ariège, OPH de la Haute-Garonne, OPH de Millau et sa région, OPH de Rodez et SFHE. Ces 9 organismes ont décidé de lancer une nouvelle maquette qui prévoit d'une part, une déclinaison graphique de la couverture visant à mettre en harmonie chromique le logo de l'organisme avec le bandeau titre, et d'autre part, un « 4 pages » central propre à l'organisme détachable et pouvant, à ce titre, être utilisé comme support de communication de l'organisme à destination des partenaires. **Chaque année, 3 magazines sont diffusés aux locataires des 9 organismes.**

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



agenda :

- ▶ **12/03** : Groupement Départemental : **réunion sur les intermédiations locatives**
- ▶ **20/03** : Groupement Départemental : **Commission Inter Organismes (CIO)**
- ▶ **23/03** : USH Midi-Pyrénées : **Commission Communication**
- ▶ **24/03** : Groupement Départemental : **Réunion Plénière**
- ▶ **26/03** : Vivre Aujourd'hui : **Comité de relecture**
- ▶ **03/04** : USH Midi-Pyrénées : **Conseil d'Administration**
- ▶ **15/04** : USH Midi-Pyrénées : **Atelier DAF**
- ▶ **24/04** : USH Midi-Pyrénées : **Commission Communication**
- ▶ **30/04** : Groupement Départemental : **Réunion Plénière**

Démarche inter-bailleurs en Haute-Garonne : médiation auprès des jeunes du quartier de Bellefontaine

Suite à une situation très problématique rencontrée dans l'immeuble le Tintoret (ascenseurs en panne, squats de jeunes dans les parties communes...), la SA HLM des Chalets a mandaté l'Association Médiation Prévention Relais (AMPR) afin d'établir un diagnostic de la situation. Ce diagnostic a révélé des situations de jeunes en déshérence, souhaitant trouver un emploi, mais étant en rupture avec les structures de droit commun destinées à leur en proposer.

L'objectif des Chalets était de ramener la tranquillité dans l'immeuble. A cet effet, elle a commandité à l'AMPR, à partir de juin 2007, une mission de médiation auprès de ces jeunes : aller au-devant d'eux le soir dans l'immeuble et les accueillir dans un local de médiation ouvert en soirée. Cette phase expérimentale a concerné un groupe de 30 jeunes. Un an après, les résultats sont encourageants : 11 sont en recherche d'emploi dont 8 avec un projet ciblé, 7 en formation et 12 sont salariés. Aussi, entre 2007 et 2008, le coût du vandalisme dans l'immeuble a été divisé par 3.4, ce qui est équivalent à une baisse de 66%.

Ce premier bilan positif a conduit les Chalets à valider le projet en prolongeant l'expérience. Depuis mi-septembre 2008, Patrimoine SA Languedocienne et Habitat Toulouse se sont associés à aux Chalets pour le pilotage et le financement de ce projet de médiation qui s'est étendu aux immeubles Titien, Pergaud et la Tourasse. A cette fin, un nouveau local pour le projet de médiation est en cours de construction et sera opérationnel pour la rentrée de septembre 2009. Dans le cadre de ce chantier, la SA HLM des Chalets applique la Clause d'Insertion afin de faire participer des jeunes suivis par AMPR à ces travaux. Une dynamique est assurément en marche.

contact : m.lauga.gd31@union-habitat.org

Commissions de médiation en Midi-Pyrénées : bilan 2008

La 1 207 recours ont été déposés : 1 166 au titre du logement et 41 au titre de l'hébergement. Sur les 1 207 recours, 373 décisions favorables ont été prises (soit 31%) : 358 pour le logement (96%) et 15 pour l'hébergement (4%).

Sur les 373 avis favorables, 371 ménages ont été désignés par le Préfet pour lesquels 185 ont reçu une proposition des organismes, soit 50% (172 pour le logement et 13 pour l'hébergement).

Pour la majorité des recours, le motif d'éligibilité est « personne handicapée ou avec mineur dans un logement suroccupé ». On retiendra les deux éléments suivants :

- 1- Une forte territorialisation des recours** **2- L'offre de logement se fait exclusivement dans le parc Hlm**

	Total recours en 2008	%
Aveyron	1	0,10
Ariège	5	0,40
Gers	6	0,50
Haute-Garonne	1 113	95,40
Hautes-Pyrénées	15	1,30
Lot	7	0,60
Tarn	5	0,50
Tarn-et-Garonne	14	1,20

Pour 2009, l'interorganismes doit être vigilant pour que les commissions gardent leur statut de commission de recours et ne pas se substituer aux dispositifs de droit commun (PDALPD, Accords Collectifs, Prévention des Expulsions).

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

4ème PDALPD de la Haute-Garonne : Commission Inter Organismes, bilan 2008

En Haute-Garonne à son niveau 3, le 4ème PDALPD fonctionne dans le cadre des 2 commissions mises en place afin d'instruire les demandes relevant d'un besoin de relogement prioritaire :

- ↳ **La CSE** (Commission Sociale d'Examen) qui sélectionne et oriente les demandes dans le Plan départemental.
- ↳ **La CIO** (Commission Inter Organismes) qui a un rôle d'interface des organismes du parc public par la mise à disposition du Plan des logements du contingent Préfet.

Bilan d'étape fin 2008

La CIO s'est réunie 9 fois en 2008 sous l'égide du Groupement départemental.


- ✓ **2 031 dossiers étaient en instance au 1^{er} janvier 2008.**
- ✓ Courant 2008, **1 467 nouveaux dossiers ont reçu l'aval de la CSE** et 521 demandes ont été retirées du Plan pour des raisons diverses liées le plus souvent à la démobilisation du demandeur qui ne se manifeste plus auprès des services sociaux et/ou qui a changé d'adresse, et dans une moindre mesure à des refus réitérés et injustifiés.
- ✓ En 2008, la CIO a enregistré **1 281 attributions** dont 208 viennent en régularisation des exercices antérieurs.
- ✓ **Au 31 décembre 2008 il restait 1 696 demandes en attente soit une diminution de 335 demandes** du total de dossiers en instance au 1^{er} janvier.
- ✓ **Il est à noter que 234 demandes en instance** ont bénéficié d'une ou plusieurs propositions de logement **refusées** dans l'exercice ou les exercices précédents.

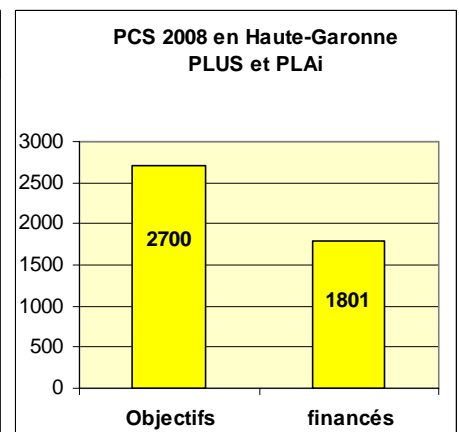
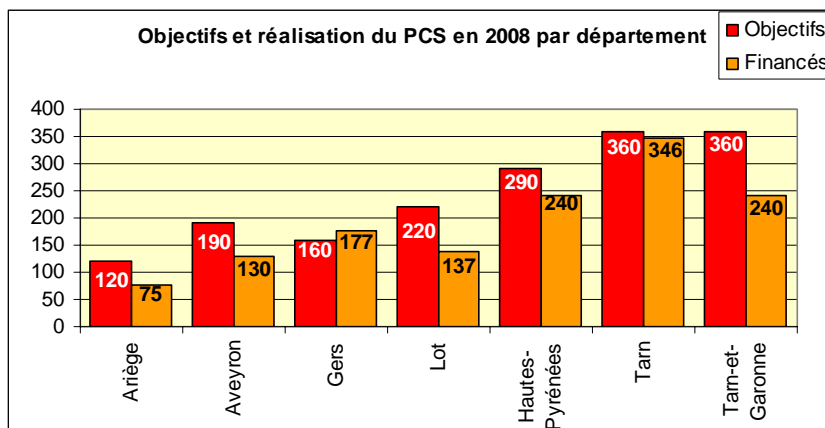
Articulation avec la Commission de médiation DALO

Depuis le 1^{er} janvier 2008, dans le cadre de la mise en oeuvre de la Loi DALO, **la CIO est également l'instance de répartition entre organismes des dossiers ayant obtenu un avis favorable de relogement de la Commission départementale de médiation.** Pour ce faire, un fichier spécifique des demandes CSE ayant reçu un avis favorable de la DALO a été mis en place et les organismes d'habitat social mobilisent en ultra-priorité les logements réservés pour le « contingent Préfet » pour répondre à l'obligation légale. **Pour l'exercice 2008, la CIO a enregistré** après réception des courriers de saisine de Monsieur le Préfet **341 requérants ayant reçu un avis favorable** de la Commission DALO **pour 171 attributions.**


Contact : j.astre.ushmp@union-habitat.org

Plan de Cohésion Sociale : bilan régional 2008

-  Malgré de grandes inquiétudes quant à l'atteinte des objectifs régionaux, ce sont **3 146 logements PLUS et PLAI, dont 70 PALULOS communales, qui ont été financés sur les 8 départements soit 72 % des objectifs fixés à 4400 logements**. On note également une accélération plus forte encore en 2008, des dépôts en fin d'année avec 25% de la programmation déposée sur le mois de décembre soit 754 logements financés en PLUS et PLAI.





Après avoir fortement progressé, le Tarn connaît un léger ralentissement de sa production mais atteint ses objectifs à hauteur de 96%. Ce ralentissement est plus net dans les départements de l'Ariège (63% des objectifs), du Lot (62% des objectifs) et de la Haute-Garonne (67% des objectifs). L'Aveyron réussi à maintenir une production à 130 logements (68% des objectifs). Après une forte baisse de la production en 2007, trois départements se distinguent par une nette augmentation des logements financés en 2008, à savoir, le Gers (111% des objectifs), les Hautes-Pyrénées (83% des objectifs) et le Tarn-et-Garonne (67% des objectifs atteints).

-  **518 PLAI ont été financés en 2008** sur un objectif régional de 880 répartis comme suit : 89% de PLAI Ressources, 8,1% de PLAI Adaptés et 2,9% de PLAI Structures. 15 PLAI Structures ont été financés en 2008 sur un objectif de 148. Pour 2009, cet objectif est fixé à 182. PLAI Structure et 1 540 PLAI (1 228 au titre du Plan de Cohésion Sociale et 312 PLAI Ressources à construire en Haute-Garonne au titre du Plan de Relance).

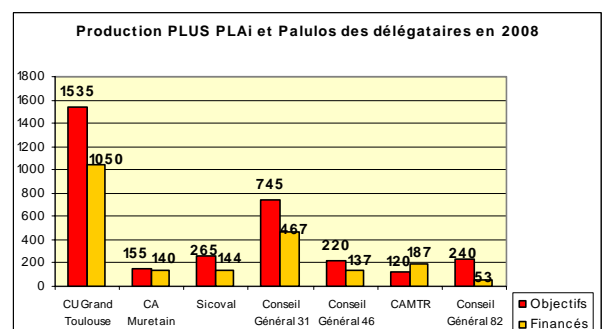
-  **862 agréments PLS ont été accordés sur 2008 soit 1 382 logements dont :**

- ✓ 646 logements pour personnes âgées,
- ✓ 304 logements étudiants,
- ✓ 90 logements pour personnes handicapées,
- ✓ 342 logements familiaux.

-  **La production 2008 des délégataires**

-  **... avec des freins au bon déroulé des opérations...**

La programmation initiale des organismes a fortement évolué au cours de l'année, passant de 4 147 logements PLUS et PLAI à 3 146 PLUS et PLAI déposés. Cependant, la détérioration constante de l'économie de la production (augmentation du foncier, augmentation des contraintes techniques et réglementaires, augmentation des matières premières, augmentation du Livret A) commence à se poser comme un frein à la dynamique engagée. Les organismes expliquent notamment le report des opérations par des problèmes d'accès et de coût du foncier, décalage dans le temps liés aux négociations sur le projet avec la commune ou les partenaires, permis de construire refusés ou à sursis à statuer, programmes des promoteurs retardés par la conjoncture...



Opération 30 000 logements : bilan d'étape

Dans un contexte de ralentissement de la production ...

L'opération 30 000 logements lancée par l'Etat en octobre 2008 vise à soutenir la production de logements par un programme exceptionnel de vente en l'état futur d'achèvement de 30 000 logements au niveau national. Pour Midi-Pyrénées, les objectifs fixés par l'Etat se situent entre 480 et 720 logements. Avec 733 logements négociés à ce jour, l'objectif est atteint.

L'opération se poursuit jusqu'au 31 mars 2009 pour les dépôts de dossiers. L'enveloppe Etat de 600 000€ a été affectée au Grand Toulouse.

... pour soutenir la production de logements sociaux...

Le potentiel captable sur la Région s'élève à 1 113 logements dont 89,7% en Haute-Garonne. Ils se répartissent comme suit :

- ⇒ Gers : 3 opérations soit 30 logements. Les négociations ont été conclues
- ⇒ Lot : 18 logements acquis par un bailleur à Cahors
- ⇒ Hautes-Pyrénées : un potentiel de 30 logements à l'étude
- ⇒ Tarn : L'acquisition de 36 logements sur 2 opérations confirmée par les organismes (*dont une opération de 22 logements déposée en 2008*) et 15 logements en négociation
- ⇒ Haute-Garonne : **un potentiel de 999 logements et 649 logements négociés** à ce jour répartis sur **les 4 territoires de délégations** :
 - Grand Toulouse : 583 logements dont 400 au titre de l'ANRU,
 - Conseil Général de la Haute-Garonne : pas de négociation aboutie à ce jour,
 - Sicoval : 1 opération soit 3 logements ,
 - Communauté d'agglomération du Muretain : l'opération de 63 logements intégrée dans la programmation 2009 du délégataire.

Ce volume de logements négociés pourra être complété par les négociations qui pourraient aboutir sur le mois de mars.

Une territorialisation essentiellement haute-garonnaise...

Une action spécifique a été lancée par le Groupement Départemental de la Haute-Garonne qui a organisé le dialogue entre les organismes pour définir des règles communes pour ce programme. Ces règles portent sur les points suivants : modalités d'organisation de la concurrence, définition des cadres de prix, prise en compte de contraintes techniques, typologie des opérations,...

le Groupement Départemental de la Haute-Garonne a fait un appel à projets auprès des promoteurs constructeurs portant sur l'acquisition d'un volume d'environ 1 000 logements dont 400 au titre de la reconstitution de l'offre de logements démolis suite au Grand Projet de Ville de Toulouse.

L'ouverture des plis a permis de recenser 49 propositions d'opérations communiquées par 22 promoteurs privés, soit un total de 2 307 logements ; auxquelles s'ajoutent les opérations de la SNI et de I3F issues d'appels d'offres nationaux. Au regard de la territorialisation des opérations, les délégataires ont refusé des opérations. Ce sont donc 47 opérations qui ont reçu l'accord des délégataires soit 1 302 logements. Cependant, compte-tenu des négociations infructueuses, de prestations qui ne correspondent pas aux exigences des organismes (RT 2005, surfaces et agencements des logements, etc...), des opérations ne seront pas concrétisées soit 303 logements.

... avec un montage financier difficile

Les prix proposés par les opérateurs privés ont été fortement négociés par les organismes Hlm compte tenu du difficile équilibre financier des opérations.

La part des fonds propres des organismes a dû être augmentée, tout comme la participation du Grand Toulouse et de l'Etat. La part de la subvention PLAI du 1% devrait également être majorée. Les organismes ont travaillé sur des simulations financières indiquant un prix maximum de 1 950€/m² SHAB sur la ville de Toulouse, prix qui cependant nécessiterait un effort exceptionnel de l'ensemble des partenaires.

Pour les opérations ANRU, le 1% majore son prêt. La subvention de l'ANRU porte sur la majoration de la surcharge foncière. Le Grand Toulouse apporte également un complément de subvention.