

USH MIDI-PYRÉNÉES

INFO



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

JANVIER 2011 > DANS CE NUMERO

p1 Vœux 2011 de l'USH Midi-Pyrénées
p1 Intergroupe Urban du Parlement Européen
p2 Mouvement Hlm régional et organismes en communication

p2 Valorisation des certificats d'économie d'énergie
P2 Répertoire du Parc Locatif Social
p3 Accession sociale à la propriété en 2009
p4 FILLS : bilan 2010

*Midi-Pyrénées,
le logement social,
acteurs
d'une place pour tous
dans la cité*

*Stéphane Carassou, Président de l'Union sociale
pour l'habitat Midi-Pyrénées.*

Le Conseil d'Administration.

Sabine Vénier-Le Navennec, Directrice.

et leurs collaboratrices

vous présentent

leurs meilleurs vœux pour l'année...

2011

Intergroupe Urban du Parlement Européen

Audition de l'Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées par l'Intergroupe Urban du Parlement européen

Les 9 et 10 décembre 2010, une délégation de représentants de l'Union sociale pour l'habitat, conduite par Thierry Repentin, son président, et composée de représentants d'associations régionales d'organismes Hlm, dont l'USH Midi-Pyrénées, a été auditionnée par l'Intergroupe Urban du Parlement Européen pour témoigner de l'utilisation du FEDER en France visant à soutenir la performance énergétique des logements sociaux.

A l'initiative de Karima DELLI, députée européenne Europe Ecologie et vice-présidente de l'Intergroupe Urban, l'audition a pour objectifs, à travers les témoignages des représentants du logement social, de **faire un premier bilan d'étape de la consommation du FEDER pour l'efficacité**

énergétique des logements, d'identifier les conditions de réussite de la mise en oeuvre de cette mesure FEDER et de définir des pistes de progrès dans la perspective de la réforme de la politique de cohésion post 2013.



Pour en savoir plus : support de l'audition consultable sur le site Internet de l'USH Midi-Pyrénées www.habitat-midipyrenees.org

Contact : s.venier-le-navennec.ushmp@union-habitat.org

AGENDA

05/01 : GD 31 : comité d'orientation du FPDLS
11/01 : réunion sur les certificats d'économie d'énergie
11/01 : USHMP/DREAL : réunion sur le numéro unique
13/01 : GD 31 : CIO
17/01 : GD 31 : séminaire des Directeurs Généraux

20/01 : atelier Développement Durable
28/01 : GD 31 : réunion plénière
01/02 : USHMP/LOSFOR : bilan 2010 et perspectives
04/02 : GD 31 : comité d'orientation du FPDLS
24/02 : conseil d'administration

Le mouvement Hlm régional et les organismes en communication



Le Groupe Arcade a inauguré le 26 novembre 2010 la Résidence *La Bastide d'Albret*, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes à Mauvezin dans le Gers.

Contact : ml.ayme.ushmp@union-habitat.org



La valorisation des certificats d'économie d'énergie

Une enquête régionale menée par l'USH Midi-Pyrénées en mai 2010 a fait apparaître que certains organismes valorisaient leurs certificats d'économie d'énergie (CEE). Le Conseil d'Administration du 22 septembre 2010 a souhaité que l'interorganismes rencontre CTR OFEE afin de négocier la valorisation des CEE au regard du potentiel des réhabilitations de l'ensemble des organismes. L'USH Midi-Pyrénées s'est basée sur l'estimation de la Caisse des Dépôts et Consignations à savoir 8352 logements EFG à rénover d'ici 2020, **dont 4698 logements d'ici 2015** avec un gain énergétique moyen sur les logements faisant l'objet d'une demande d'Ecoprêt en Midi Pyrénées (159 kWh ep / m² / an), soit 132kWh ef / m² / an (sur la base de l'hypothèse issue de l'étude Energies Demain).

L'Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées a signé une convention-cadre avec CTR-OFEE sur la valorisation des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) et la gestion des dégrèvements de TFPB à un taux de commission de 13,5%. CTR OFEE intervient, pour les organismes qui le souhaitent, dans le montage des dossiers et la valorisation du gain énergétique réalisé. Les organismes ont souhaité que la cession des CEE se fasse au profit d'obligés dotés d'une RSE.

Une réunion de démarrage est organisée le mardi 11 janvier 2011 à l'USH Midi-Pyrénées. La convention-cadre est disponible sur le site internet www.habitat-midipyrenees.org - Espace adhérents.

Pour tout complément : Matthieu COLOMB, *Responsable de Projet*, CTR – OFEE, mcolomb@ctr-conseil.fr



Contact : m.raynal.ushmp@union-habitat.org

Le Répertoire du Parc Locatif Social

Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) remplace l'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS)

Une réunion d'information a été organisée le 10 décembre 2010 avec la DREAL pour vous présenter la réforme et le dessin du fichier à télécharger sur le serveur national pour le 1^{er} mars de chaque année. Les prestataires informatiques des organismes sont informés des données à fournir et doivent être en mesure de paramétrer l'extraction.

Des informations sont dorénavant fournies au logement et certaines données, comme l'étiquette énergétique, deviennent obligatoires. L'alimentation du répertoire devient également obligatoire sous peine de pénalité financière. Le Ministère adressera à chaque organisme, leurs statistiques propres. Ce nouveau répertoire servira également aux communes pour le calcul du taux SRU et permettra d'améliorer la connaissance du parc locatif social des bailleurs au regard de l'ensemble du parc social sur les différents territoires.

Pour vous accompagner dans cette évolution et appui technique, nous vous invitons à prendre contact en cas de besoin avec Evelyne DOMINGO à la DREAL, par téléphone au 05 61 58 55 40 ou par mail evelyne.domingo@developpement-durable.gouv.fr

Contact : m.raynal.ushmp@union-habitat.org

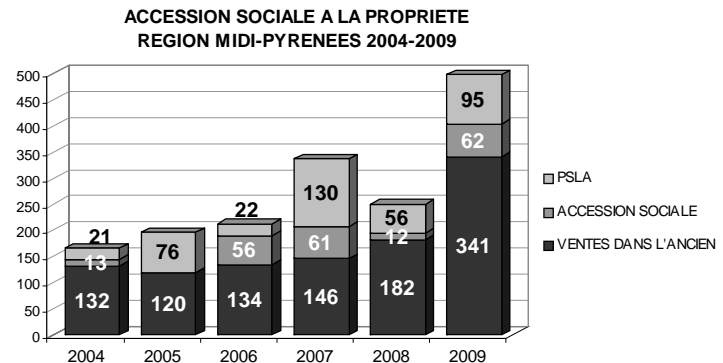
L'accession sociale à la propriété en 2009

Le patrimoine des organismes ayant répondu à l'enquête représente un total de 105 875 logements locatifs sociaux (source EPLS au 1^{er} janvier 2009), soit 95,6% du parc régional des adhérents à l'USH Midi-Pyrénées.

Les ventes des Sociétés d'Economie Mixte n'ont pas été recensées par cette enquête.

La vente de logements anciens connaît une progression significative depuis 2005 avec une augmentation de 53,3% entre 2008 et 2009.

L'accession sociale hors PSLA reprend à son niveau de 2007. La production des PSLA est plus fluctuante cependant, l'analyse des levées d'option des PSLA est à rapprocher de la progression de leurs financements.



LES MISES EN VENTE

Les logements offerts à la vente en 2009 représentent un stock de 1179 logements dont 785 (67%) déjà en vente en 2008. Parmi ces logements 89 (7,5%) sont vacants.

En 2009, ce sont au minimum 394 logements supplémentaires qui sont proposés à la vente.

	Ariège	Aveyron	Haute-Garonne	Gers	Lot	Hautes-Pyrénées	Tarn	Tarn-et-Garonne	Région
Stock 2008	0	48	294	56	0	231	50	88	785
Nouvelles mises en vente 2009	0	45	150	9	0	49	22	119	394
Total des mises en vente	0	93	444	65	0	298	72	207	1179

LES VENTES PAR PRODUIT

Dans le parc existant : en 2009, 347 logements ont été vendus. La vente dans l'ancien porte majoritairement sur les maisons individuelles et concerne principalement des logements T4 avec 164 ventes dans le collectif, et 177 dans l'individuel pour des surfaces moyennes de 74 m² (70m² dans le collectif et 79 m² dans l'individuel). Le prix moyen au m² est de 1 318€ soit 81250 € au logement sur la région, 1 557€/m² en zone 2 (103 995€ au logement) et 963€/m² en zone 3 (69 217€ au logement). 67% des accédants sont des locataires du parc social dont 35% sont de locataires occupants, 4% sont des particuliers et 29% sont des personnes morales, ce qui correspond à une vente de logements à un autre organisme hlm.

Dans le PSLA : 95 logements ont été vendus en 2009 avec 67.4% d'individuel (64 logements). La

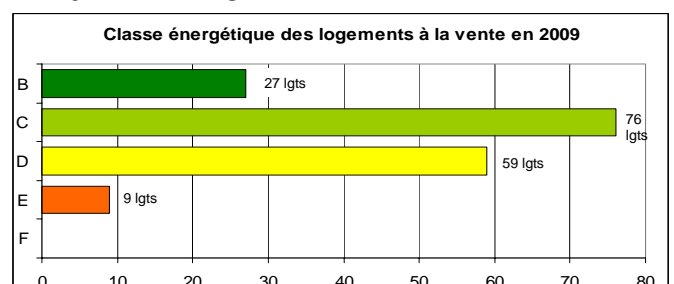
Retrouver l'intégralité de la note sur le site de l'USH Midi-Pyrénées, dans l'espace adhérents, rubrique « Les outils de connaissance de l'inter organismes – enquêtes »

Contact : m.raynal.ushmp@union-habitat.org

surface moyenne des logements PSLA est de 84,1 m² pour un coût de 133 043€, soit un coût moyen au m² de 1 581€. Pour les PSLA en zone 2, le prix au m² est plus élevé, de l'ordre de 1 809€ pour une surface de 80m² et un coût total de 146 021€. En zone 3, les logements sont plus grands (86 m²) pour un coût moyen au m² de 1 487€ soit un logement à 127 431€.

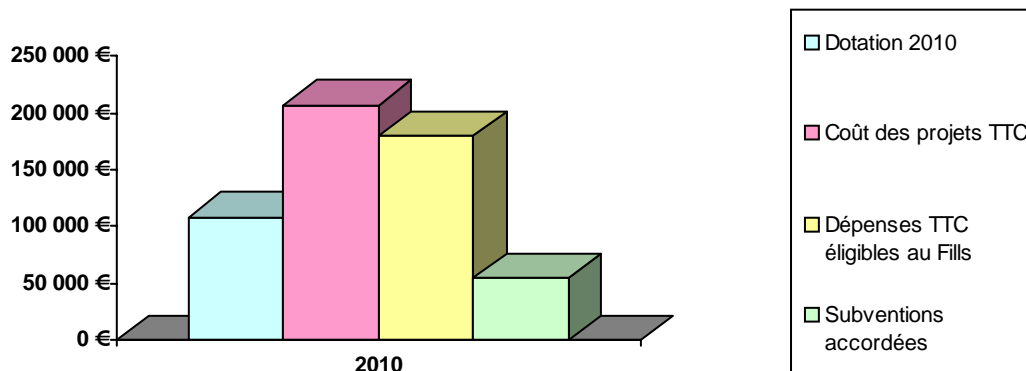
En accession directe :

50 logements ont été vendus en zone 2 et 12 en zone 3, pour un prix de vente moyen de 167 752€. A noter, cependant, les ventes opérées par les SACICAP (56 logements) où le prix de vente au logement s'élève à 176 000€ contre 142 448€ pour les SA d'Hlm. Le prix de vente au m² de surface utile est de 2 523€/m² pour les SACICAP contre 2 133€/m² pour les autres organismes. La surface moyenne des logements est de 70 m².



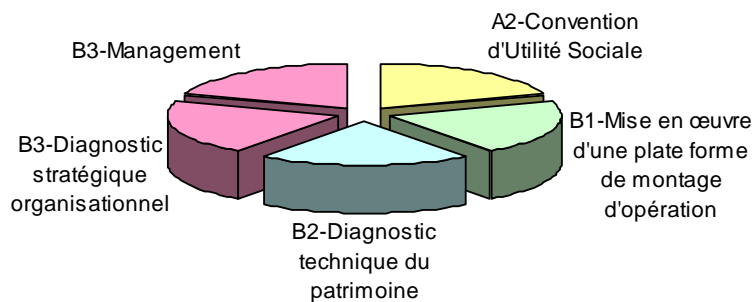
Le Fonds d'Intervention pour le Logement Locatif Social : bilan 2010

La dotation 2010 pour le CPR Midi-Pyrénées s'élevait à 108 000 €. Les besoins régionaux se sont élevés à 54 616,95 euros, soit à peine plus de 50 % de la dotation a été consommée.



Le Comité Paritaire Régional Midi-Pyrénées s'est réuni 3 fois en 2010 pour instruire 5 dossiers : 3 dossiers ESH, 1 dossier OPH et 1 dossier SEM.

Les thèmes et sous-thèmes traités en 2010 sont les suivants :



L'USH Midi-Pyrénées a participé à une journée professionnelle en avril 2010 organisée par Bat'Im Club pour témoigner de l'expérience de l'action interorganismes en Midi-Pyrénées concernant 15 bailleurs sur la mise en œuvre de la Convention d'Utilité Sociale. Cette démarche a été subventionnée par le Fills en 2009.

Après une année 2009 considérée comme exceptionnelle d'une part, par la multiplication des dossiers d'élaboration des conventions d'utilité sociale et d'autre part par l'inquiétude sur l'abondement de l'enveloppe budgétaire 2009, l'année 2010 a retrouvé son régime de « croisière ».

S'agissant de la valorisation des actions, l'USH Midi-Pyrénées considère que toutes actions méritent communication. C'est pourquoi à compter de 2011 toute action subventionnée fera l'objet d'une fiche action.

La fiche action, établie à partir de la base informatique du Fills, permettra d'une part de mettre en avant l'action initiée par l'organisme et d'autre part d'être capitalisée.

Contact : ml.ayme.ushmp@union-habitat.org