



MAI 2010 > DANS CE NUMERO

p 1 – L'USH Midi-Pyrénées s'engage aux côtés de la FNARS Midi-Pyrénées  
p 2 – Rencontre annuelle Caisse des Dépôts et Consignations et USH Midi-Pyrénées  
p 2 – Action de sensibilisation des Députés de Midi-Pyrénées sur le projet de loi organique relatif au Conseil Economique Social et Environnemental

p 3 – Marges locales en Haute-Garonne  
p 4 – Occupation du Parc Social : un applicatif mis à disposition des organismes  
p 4 – Certification, gage de l'engagement des organismes pour la performance des opérations

## L'USH Midi-Pyrénées s'engage aux côtés de la FNARS Midi-Pyrénées pour mieux répondre aux besoins des ménages en difficultés

Le 7 avril 2010, l'USH Midi-Pyrénées et la FNARS Midi-Pyrénées ont signé une convention de partenariat.

La convention entre la FNARS Midi-Pyrénées et l'USH Midi-Pyrénées ...

...se situe d'une part dans le prolongement de la convention de partenariat USH/FNARS signée en 2008 ;

...s'inscrit d'autre part dans un nouveau contexte de mise en œuvre du droit au logement opposable, institué par la loi du 5 mars 2007 ;

...et enfin s'articule autour du projet relatif à un « service public de l'hébergement et de l'accès au logement ».

Les signataires souhaitent rappeler que les objectifs d'insertion des ménages rencontrant des difficultés d'insertion économique, sociale et d'accès au logement, qui leur sont assignés et qu'ils entendent remplir, ne sauraient être atteints sans un partenariat efficace et pérenne avec les communes. Les communes demeurent les acteurs centraux de l'accueil de ces ménages.

La convention de partenariat porte sur les quatre points suivants :

- la connaissance et la qualification des besoins dans le cadre des programmes locaux de l'habitat et des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- l'amélioration de la fluidité entre l'hébergement ou le logement temporaire et le logement social ;
- le renforcement de l'accompagnement social lié au logement, autant en terme d'accès que de prévention des expulsions ;
- la production de centres d'hébergement et de réinsertion sociale et de formes d'habitat adapté, transitoire ou pérenne.

La convention est consultable sur le site Internet [www.habitat-midipyrenees.org](http://www.habitat-midipyrenees.org), espace « grand public », rubrique « nos communications aux partenaires », sous-rubrique « accord, charte, contribution, rapport et parte ».



### Convention de partenariat

Entre  
L'Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées  
et  
la Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réinsertion Sociale en Midi-Pyrénées  
il a été convenu ce qui suit,

**Préambule**  
Cette convention se situe d'une part dans le prolongement de la convention de partenariat USH/FNARS signée en 2008, s'inscrit d'autre part dans un nouveau contexte de mise en œuvre du droit au logement opposable, institué par la loi du 5 mars 2007, et enfin s'articule autour du projet relatif à un « service public de l'hébergement et de l'accès au logement ».  
Les signataires de cette convention rappellent que les objectifs d'insertion des ménages rencontrant des difficultés d'insertion économique, sociale et d'accès au logement, qui leur sont assignés et qu'ils entendent remplir, ne sauraient être atteints sans un partenariat efficace et pérenne avec les communes. Les communes demeurent les acteurs centraux de l'accueil de ces ménages.

**Article 1 : Les objectifs**  
La présente convention porte sur les quatre points suivants :  
- la connaissance et la qualification des besoins dans le cadre des programmes locaux de l'habitat et des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées ;  
- l'amélioration de la fluidité entre l'hébergement ou le logement temporaire et le logement social ;  
- le renforcement de l'accompagnement social lié au logement, autant en terme d'accès que de prévention des expulsions ;  
- la production de centres d'hébergement et de réinsertion sociale et de formes d'habitat adapté, transitoire ou pérenne.

Contact : [s.veniel-le-navennec.ushmp@union-habitat.org](mailto:s.veniel-le-navennec.ushmp@union-habitat.org)

### AGENDA

04/05 : USH : états généraux du logement à Paris  
06/05 : atelier qualité de service  
07/05 : comité de pilotage : élection des locataires au conseil d'administration des organismes  
19/05 : GD 31 : rencontre annuelle avec le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne  
21/05 : GD 31 : réunion plénière  
25/05 : réunion d'information sur le numéro unique  
04/06 : comité paritaire régional du Fills

04/06 : Vivre Aujourd'hui : assemblée générale ordinaire  
10/06 : réunion d'information financière USHMP/CDC  
11/06 : atelier qualité de service : enquête de satisfaction  
16/06 : assemblée générale ordinaire  
18/06 : comité de pilotage : élection des locataires au CA des organismes  
25/06 : GD 31 : assemblée générale ordinaire  
25/06 : GD 31 : réunion plénière  
30/06 : GD 31 : point d'étape avec le Président de la CUGT  
08/07 : tournée régionale du Président dans le Gers

## Rencontre annuelle Caisse des Dépôts et Consignations et USH Midi-Pyrénées

La rencontre annuelle entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'USH Midi-Pyrénées s'est tenue le 4 mars 2010 sur le thème de « **La fibre optique et le logement social : un enjeu d'attractivité des territoires** ». A cette occasion, ont été présentés les enjeux relatifs au droit à la fibre, les perspectives de déploiement de la fibre optique dans les immeubles collectifs et la géographie de développement. En effet, il y a plus de deux ans, la Loi de Modernisation de l'Economie (LME) a installé dans la loi française le « droit à la fibre », lançant un grand mouvement de mise en place de cette innovation en France. La technologie de la fibre optique, qui permet des transferts d'informations très rapides, pourrait devenir un standard dans les Technologies de la Communication (TIC) dans les années à venir. Existant depuis de nombreuses années, mais toujours éclipsée par des technologies moins coûteuses (ADSL, Numéricable), la fibre optique est aujourd'hui l'une des priorités technologiques.



Serge Bergamelli, directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations de Midi-Pyrénées, et Stéphane Carrassou, président de l'Union Sociale pour l'Habitat de Midi-Pyrénées.

La rencontre a été suivie d'une conférence de presse conjointe entre la CDC et l'USH Midi-Pyrénées permettant de présenter les enjeux respectifs.

Tous les documents présentés au cours de cette rencontre sont téléchargeables sur la partie régionale du site [www.valoffre.caissedesdepots.fr](http://www.valoffre.caissedesdepots.fr).

Contact : [s.veniel-le-navennec.ushmp@union-habitat.org](mailto:s.veniel-le-navennec.ushmp@union-habitat.org)

## Action de sensibilisation des députés de Midi-Pyrénées sur le projet de loi organique relatif au Conseil Economique Social et Environnemental

L'Assemblée Nationale a examiné à partir du 31 mars 2010 la composition du futur CESE, tel qu'il est issu de la réforme constitutionnelle récente. A été noté la persistance de l'absence de siège prévu pour le Mouvement Hlm, et même la suppression de toute référence à la question du logement. De ce fait, non seulement le logement social ne pourra y être représenté, mais la composition des CESER étant calquée sur celle de l'institution nationale, le secteur du logement risque de ne plus pouvoir être représenté au niveau régional.

Au regard des enjeux économiques, attendu que le logement représente 21% du PIB et au regard de la fonction du logement social comme élément de la cohésion sociale, cela aurait justifié une présence de représentants permanents du secteur dans les instances régionales. Or, l'extension de la compétence de cette institution aux questions d'environnement rend l'absence du Mouvement Hlm encore plus préjudiciable.




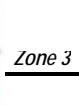

Dans la perspective de l'examen à l'Assemblée Nationale, l'USH Midi-Pyrénées a adressé un dossier à l'ensemble des Députés de la Région afin de les sensibiliser sur les enjeux et faire connaître les propositions d'amélioration avancées par le Mouvement HLM.

Contact : [s.veniel-le-navennec.ushmp@union-habitat.org](mailto:s.veniel-le-navennec.ushmp@union-habitat.org)



# Marges locales en Haute-Garonne

MARGES LOCALES  
applicables au calcul du loyer

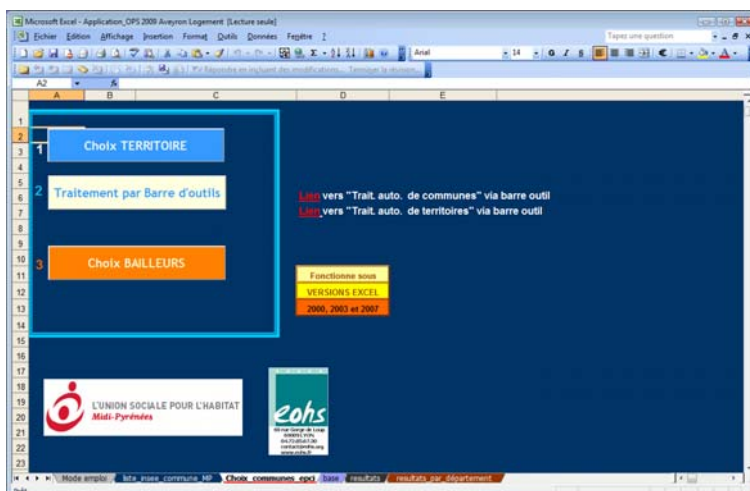
	 Délibération 2010	 Délibération 2010	 Délibération 02/07/07	 Délibération 02/07/07	 Délibération 31/01/08
a) Majorations en fonction de la performance énergétique RT 2005 (Quelque soit le mode d'énergie) sans label (RT 2005) - isolation renforcée de 15% par rapport à la dernière réglementation thermique avec une isolation supérieure pour le chauffage électrique et donc un meilleur confort d'été.			néant	néant	+ 3,5%
RT 2005 > 0 et < -5% sans label			+3,5%	+3,5%	
avec label QUALITEL	+1%		+4,5%	+4,5%	+ 4,5 %
RT 2005 > -5% et < -10% ou HPE 2005 (Cepref - 10%)	+3%	+3%	+3% suppl	+3% suppl	+ 3% suppl
RT 2005 > -10% ou THPE2005 (Cepref -20%)	+5%	+5%	+4% suppl	+4% suppl	+ 4% suppl
Label BBC Efficergie	+9%	+7%			
RT 2005 > 0 et < -5% sans label			+3,5%	+3,5%	
chauffage collectif		+4%	néant	néant	néant
Label Habitat & Environnement	+2%	+1%	+2%	+2%	+ 2 %
énergie renouvelable : panneaux solaires, géothermie, bois, éolien , voltaïque ...					
CUGT: impactant plus de 50% des logements	+2%	+4%	+2%	+2%	+ 2 %
Acquisition amélioration : travaux sur chauffage et isolation			néant	néant	néant
b) Opérations d'habitat individuel de type intermédiaire ou d'habitat individuel favorisant l'économie d'espace et les formes urbaines	+3%	+7%	+ 3 %	+ 3 %	+ 3 %
Logements en AA au sein d'une copropriété		+7%			
c) Qualité de l'air (limitation des Composés Organiques Volatils)					
Sols sans COV (selon fiches environnementales des matériaux)		+2%			
Revêtements muraux et plafonds sans COV (selon fiches environnementales des matériaux)		+2%			
c) Opération de petite taille (<= 25 ou 20 logements)					
(objectif : mieux compenser l'effet d'échelle (ML = 3 % si NL compris entre 0 et 20))	$[(20-NL)/5]*0,03$ limité à 3 %		$[(20-NL)/5]*0,03$ limité à 3 %	$[(20-NL)/5]*0,03$ limité à 3 %	$[(20-NL)/5]*0,03$ limité à 3 %
1 à 5 logements		+7%			
6 à 10 logements		+5%			
11 à 15 logements		+3%			
15 à 20 logements		+2%			
d) Opération en secteur ABF ou sur Toulouse (même hors secteur ABF) avec surcoûts architecturaux ou opération centre en ville ou opération avec surcoûts (fondations spéciales, ouvrages enterrés, problèmes d'adaptation au terrain) ou à moins de 100m d'une station de transport en commun	+ 3%		+ 3%	+ 3%	+ 3%
e) Ascenseurs					
- cas ordinaire	+ 5 %	+5%	+ 5 %	+ 5 %	+ 5 %
- si sous-sol desservi	+ 6 %		+ 6 %	+ 6 %	+ 6 %
- cas pour 15 à 30 logements desservis (réglementation handicap au 1/1/08)			néant	néant	néant
f) Majoration pour grands logements (T5 et +) (favoriser la production de grands logements en compensant l'effet négatif ou CS)	$[(NL T5 et +)/NL]-0,1]*0,3$ majoration limitée à 6 %		$[(NL T5 et +)/NL]-0,1]*0,3$ majoration limitée à 6 %	$[(NL T5 et +)/NL]-0,1]*0,3$ majoration limitée à 6 %	$[(NL T5 et +)/NL]-0,1]*0,3$ majoration limitée à 6 %
g) acquisition-amélioration en centre ville ou centre bourg (Zone UA voire UB ou équivalent) sous réserve de DPE après travaux en classe C minimum CUGT: gain énergétique de 2 paliers minimum	+5%	+9%	+ 3% (garantir 6 % de ML totale)	+ 3% (garantir 6 % de ML totale)	+ 3% (garantir 6 % de ML totale)
h) opérations situées à la fois en Zone 3 et dans l'aire urbaine de Toulouse au sens INSEE (objectif = corriger l'effet de zone. loyers) Opération en zone UA	+ 5 %	+3%	néant	+5%	+ 5 %
i) opérations situées sur les communes de l'agglomération de Toulouse (Zone 2) (objectif = compenser la hausse des coûts du foncier sur l'agglomération)	+ 5 %		néant	néant	+ 5 %
j) opérations intégrant des PLAI	néant	+2%	1 PLAI = 3% ; 2 PLAI=5% ; >3PLAI=6%	1 PLAI = 3% ; 2 PLAI=5% ; >3PLAI=6%	néant
2010/CUGT: au moins 1 logement PLAI "T5 ou +", en collectif et RDC avec entrée séparée					
		<b>Majorations plafonnées ML : 19 % et 13% si ascenseur et 6% pour PLAI Adapté</b>	<b>Majorations plafonnées ML : 12 % et 18 % si ascenseur</b>	<b>Majorations plafonnées ML : 14 % et 20 % si ascenseur</b>	<b>Majorations plafonnées ML : 14 % et 20 % si ascenseur</b>

Négociées en 2007, elles ont été actualisées en 2010 sur deux territoires, le territoire de la CUGT, dans le cadre de l'élaboration de son PLH, et le territoire du Conseil Général, permettant ainsi la prise en compte de nouvelles normes et contraintes notamment liées aux exigences de développement durable.

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

## Occupation du Parc Social : un applicatif mis à disposition des organismes

Tous les 3 ans, les organismes HLM de Midi-Pyrénées réalisent, auprès de l'ensemble de leurs locataires, une enquête relative à l'occupation du parc social. La dernière enquête a eu lieu au 1<sup>er</sup> janvier 2009. La collecte des données peut être réalisée à différentes échelles. En 2009, l'USH Midi-Pyrénées a souhaité établir un traitement à la commune. Le travail d'analyse est en cours. Toutefois, nous avons, en mars, transmis à chaque organisme un outil informatique sous format Excel permettant la réalisation de tris par territoires (communes, EPCI, ...), accompagné d'un guide d'utilisation et de la possibilité de solliciter une assistance (cf. EOHS) pour une appropriation de l'outil par les utilisateurs des organismes. Cet outil mis à disposition de chaque organisme doit permettre de rendre plus lisible la pertinence des informations remontées et garantir une meilleure implication des chacun pour les prochaines enquêtes. En effet, cette enquête devrait passer d'un rythme triennal à un rythme biennal.



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

## La certification, gage de l'engagement des organismes pour la performance des opérations

Deux Organismes certificateurs accompagnent les organismes dans la certification de leurs opérations en neuf et réhabilitation. La certification permet d'apporter une évaluation continue de la qualité et des performances du projet. L'opérateur choisit au préalable une série de prescriptions techniques qu'il s'engage à respecter.



### QUELS ATOUTS GENERAUX DE LA CERTIFICATION ?

- ▶ Fixer un objectif qualité par opération sur une approche multicritères,
- ▶ Améliorer et compléter les méthodes de travail,
- ▶ Répondre au Grenelle de l'environnement et aux labels énergétiques,
- ▶ Apprécier l'état du parc immobilier, qualifier et maîtriser les risques (incendie, garde-corps...),
- ▶ Évaluer et optimiser la qualité de conception et de réalisation, améliorer la qualité des logements en fonction des attentes,
- ▶ Anticiper les dispositions réglementaires,
- ▶ Renforcer la confiance par un jugement tierce partie,
- ▶ Répondre aux attentes en terme d'économies de charges et de confort, réduire les consommations d'énergies et d'eau,
- ▶ Se démarquer et valoriser les opérations de réhabilitation,
- ▶ Sensibiliser sur les comportements au quotidien,
- ▶ Prouver son implication dans un processus de préservation de l'environnement, participer à la réduction de l'impact environnemental (déchets de chantier, bruit...)

### QUELS ATOUTS REGIONAUX DE LA CERTIFICATION ?

- ▶ Permet de bénéficier de marges locales de loyers,
- ▶ Dynamique en liaison avec la CUS,
- ▶ Un travail sur l'image,
- ▶ valorise les réhabilitations suite au diagnostic énergétique du patrimoine en Midi-Pyrénées.

**L'OPH du Gers a obtenu le 1er label BBC Effinergie en France.** Il présentera l'opération lors du prochain atelier Développement Durable organisé à l'USHMP le 1<sup>er</sup> juin.

Les organismes sont invités à nous faire remonter les opérations bénéficiant d'une de ces certifications.

Pour mémoire, deux réunions d'information ont été organisées à l'USHMP avec ces 2 organismes certificateurs en octobre 2008 et mai 2009.

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