



SEPTEMBRE 2010 > DANS CE NUMERO

p 1 – L'assemblée générale de l'USH Midi-Pyrénées

p 1 – L'assemblée générale et la présidence du Groupement Départemental de la Haute-Garonne

p 2 – Les organismes Hlm accompagnent les locataires pour les aider à réduire leur facture énergétique

p 2 – Une publication sur le bilan du Plan de Cohésion Sociale en Midi-Pyrénées

p 2 – Un nouvel accord entre l'USHMP et GrDF

p 3 – L'avenant n° 2 à la convention pour la construction et la rénovation énergétiquement performantes de logements sociaux locatifs en Midi-Pyrénées

p 3 – L'observatoire régional de la demande locative sociale

L'assemblée générale de l'Union Sociale pour l'Habitat Midi-Pyrénées du 16 juin 2010, suivie d'une conférence de Hervé Le Bras

L'assemblée générale de l'Union Sociale pour l'Habitat Midi-Pyrénées du 16 juin 2010 a été l'occasion d'un échange avec **Hervé LE BRAS**, démographe, Directeur d'études à l'Institut national d'études démographiques (INED), enseignant à l'École des hautes études en sciences sociales (EHESS), spécialiste en histoire sociale et démographie.

L'intervention de Hervé LE BRAS a porté sur le thème suivant : « Mixité sociale et ethnique des quartiers et statistiques ethniques : quels dangers ? »



Au cours de cet échange, Hervé LE BRAS a abordé les éléments suivants :

- les statistiques ethniques et la prévention des discriminations ;
- les outils de mesure et la construction de la mixité sociale ;
- les expériences étasuniennes avec des catégories ethniques et raciales comme outil d'investigation ;
- les catégorisations des populations et la dynamique démocratique.

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

L'assemblée générale et la présidence du Groupement Départemental de la Haute-Garonne

Le Groupement Départemental de la Haute-Garonne a tenu son assemblée générale ordinaire le 25 juin 2010. A l'issue de cette assemblée générale, Maryse PRAT a été reconduite à la présidence du Groupement Départemental de la Haute-Garonne pour un nouveau mandat de 3 ans. Elle entend inscrire cette mandature dans le maintien et la continuité des actions déjà mises en œuvre par le Groupement. Maryse PRAT est par ailleurs Directrice de la Cité Jardins.



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

AGENDA

01/09 : GD 31 : comité d'orientation du fichier commun de gestion de la demande locative sociale

03/09 : comité paritaire régional du Fills

03/09 : Vivre aujourd'hui : comité de relecture

10/09 : GD 31 : réunion plénière

13/09 : réunion d'information sur les élections des locataires au conseil d'administration des organismes

16/09 : atelier DAF

17/09 : GD 31 : séminaire des directeurs généraux

22/09 : USH Midi-Pyrénées : conseil d'administration

23/09 : Territoires et Habitat, les Entretiens Midi-Pyrénées n° 3

01/10 : USHMP/CARSAT : réunion d'information sur l'amiante

07/10 : point presse

12/10 : atelier gestion locative

21/10 : atelier qualité de service : comité de pilotage enquête de satisfaction 2010

22/10 : GD 31 : réunion plénière

Les organismes HLM accompagnent les locataires pour les aider à réduire leur facture énergétique

Depuis l'ouverture des marchés de l'énergie, la question de la facture énergétique devient de plus en plus aiguë. Aussi les bailleurs sociaux ont souhaité accompagner les locataires du parc HLM pour faire évoluer leurs habitudes parfois coûteuses en énergie. Une plaquette « *Eau, énergie : des économies à tous les étages* » a été réalisée en partenariat avec l'ADEME, l'ARPE et la Région. La plaquette vise à donner quelques conseils pratiques sur la maîtrise du coût de l'électricité, le chauffage, l'eau, l'aération,.... La plaquette est consultable dans son intégralité à partir de notre site Internet www.habitat-midipyrenees.org

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



Une publication sur le bilan du Plan de Cohésion Sociale en Midi-Pyrénées

En juin 2010, l'USH Midi-Pyrénées a sorti sa publication « Répliques n°2 » sur le thème **Une production 2005-2009, des Territoires**. Cette publication vise à présenter le bilan de Plan de Cohésion Sociale sur le territoire de Midi-Pyrénées, à illustrer la mobilisation des organismes sur les huit départements de la région, et enfin à donner libre place à une parole des partenaires du logement social et des opérateurs HLM. Cette publication est consultable sur notre site Internet, Espace public, rubrique « Nos publications ».

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

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



Un nouvel accord entre l'USH Midi-Pyrénées et GrDF

A l'occasion de son assemblée générale le 16 juin 2010, l'USH Midi-Pyrénées a signé une nouvelle convention de partenariat avec GrDF. Cette convention de partenariat vise à accompagner les organismes HLM sur les objectifs du Grenelle de l'environnement à savoir bâtiment basse consommation en neuf et *a minima* classe C sur le patrimoine.

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



Avenant n° 2 à la convention de partenariat pour la construction et la rénovation énergétiquement performantes de logements sociaux locatifs en Midi-Pyrénées

Suite à la convention de partenariat conclus entre la Région, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Union Sociale pour l'Habitat Midi-Pyrénées en mai 2009, pour la construction et la rénovation énergétiquement performantes des logements locatifs sociaux et à l'avenant n°1 de juillet 2009, un nouvel avenant a été signé. En effet suite à l'évolution de l'offre de prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations dédiée à la construction de logements locatifs sociaux performants énergétiquement et selon la possibilité prévue à l'article 9 de la Convention de Partenariat du 4 mai 2009, le présent avenant complète l'article 2 – alinéa 1 et modifie le préambule, l'article 4 – alinéas 1 et 3, l'article 5 – alinéa 1 et l'article 8 – alinéa 1.2 de la dite Convention de Partenariat. Le présent avenant comporte la nouvelle rédaction des articles mentionnés ci-dessus et constitue le nouvel engagement des parties. En effet, le Prêt Energie Performance Bâtiment Basse Consommation (PEP BBC), consacré au financement des opérations de construction de logements locatifs sociaux en cohérence avec la loi « Grenelle 1 » impose la norme BBC pour toutes les constructions résidentielles neuves à partir de la fin 2012. Son taux est bonifié à la fois par les fonds propres de la CDC (0,20%) et par la bonification consentie de manière générale par le Fonds d'Epargne entre le coût de la ressource et le taux des prêts « classiques ». A partir de 2010, le dispositif régional d'aide au financement de la très haute performance énergétique dans le parc locatif social de Midi-Pyrénées est étendu pour soutenir les opérations de construction de logements locatifs sociaux qui atteignent le label « Bâtiment Basse Consommation Effinergie » (conformément à l'article R.111-20 et 21 du Code de la construction et de l'habitation) ou niveau certifié au moins équivalent (Minergie, PassivHaus), réalisées par des opérateurs du logement social.



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

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

L'observatoire régional de la demande locative sociale

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

LES DEMANDES ANALYSEES

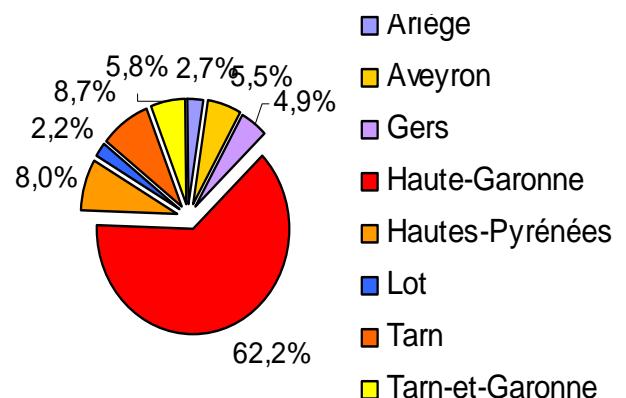
En 2009, 49 221 demandes ont été enregistrées auprès des 27 organismes **soit une représentativité des données à hauteur de 98,1%**. Ce volume de demande constitue le flux. Cela représente une croissance de 5% du nombre de demandeurs en un an, soit 2 377 demandeurs en plus. 48,5% de ces demandeurs supplémentaires sont affectés à Tarn-et-Garonne Habitat qui alimente l'applicatif pour la première année.

LA PRESSION DE LA DEMANDE

Au 31 décembre 2009, 61 696 demandes étaient en attente d'attribution de logements. Ces demandes constituent le stock.

Calculée entre le nombre de demandeurs et le nombre d'attributions sur l'année, soit 14 377, **la pression de la demande est de 3,3 demandes pour une attribution pour l'année 2009.**

Cependant, il est constaté de fortes disparités selon les territoires départementaux.



LES CARACTERISTIQUES DES ATTRIBUTIONS ET LE TAUX DE ROTATION DES LOCATAIRES

Hors résidences spécialisées (étudiants ou personnes âgées), **14 377 demandeurs ont bénéficié d'une attribution** de logement locatif social en 2009, dont 2 028 constituent des mutations internes (14,1% des attributions).

Le taux de rotation reste stable en 2009 et atteint 11,3% contre 11,1% en 2008. Le taux de rotation n'est pas homogène. De 15,4 % dans le Lot, il n'est que de 9,9 % en Haute-Garonne.

La production des logements ayant été favorisée par le Plan de Cohésion Sociale, les livraisons des opérations ont progressé de 51%. Les 3 039 logements mis en location en 2009 ont permis d'assurer 21% des attributions. Cette dynamique permet d'amortir la pression d'une demande, toujours plus forte.

LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DEMANDES

Les T3 sont les plus demandés (33,1% au total en 2009 contre 31,7% en 2008), suivi des T2 (22,3%) et des T4 (22,1%). On note un recul dans la part concédée aux T4 et + au profit des logements plus petits.

L'ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE

Sur les 49 221 demandeurs, 38 447 demandes ont déposé en 2009 leur dossier pour la première fois dans les organismes, ce qui représente 78% des demandeurs (0,8 points de plus qu'en 2008).

10 774 demandeurs ont ainsi renouvelé leur demande en 2009 ce qui représente 22% des demandeurs. Par ailleurs, **9,8% des demandeurs ont déposé leur demande depuis plus de 2 ans** (contre 10,7% en 2008).

LE STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT ACTUEL

Après déduction des non-enseignés (28%), l'échantillon fait apparaître que plus de 43% des demandeurs sont actuellement locataires dans le secteur privé. **25,8% des demandeurs sont quant à eux déjà logés dans le parc social, soit 9 140 demandeurs.** Les personnes hébergées, par la famille ou un tiers, représentent 21,7% des demandeurs.

LES 3 PRINCIPAUX MOTIFS DE DEMANDES SONT :

- Inadaptation du logement par rapport à la taille de la famille : 21,1% soit 8 211 ménages
- Hébergé par la famille ou des tiers : 4 875 ménages soit 12,6% des demandeurs
- Loyers et/ou charges trop élevés : 11,2% soit 4 344 ménages.

LE PROFIL DES DEMANDEURS

Les personnes isolées constituent la catégorie de ménages la plus représentée avec 36,8% des ménages, suivies des couples (32,4%) et les familles monoparentales (30,6%).

Les 16-34 ans représentent 42,3% des demandeurs de la région.

En Midi-Pyrénées, 32,7% des demandeurs bénéficient des prestations sociales (allocations familiales, adulte handicapé, jeune enfant, vieillesse). 11,5% des demandeurs perçoivent le RSA (ou RMI préalablement).

LA REPARTITION SELON LES PLAFONDS DE RESSOURCES

La baisse des plafonds de ressources pour les ménages éligibles aux logements Hlm en 2009, n'a eu qu'un faible impact sur la demande des ménages ayant des revenus supérieurs à 100% des plafonds (2,8% en 2009 contre 2,2% en 2008). La demande est (ou reste) en effet très sociale, renforçant de fait la mission des bailleurs sociaux de loger des ménages très modestes, toujours plus nombreux tout en complexifiant la mise en œuvre effective de la mixité sociale dans le parc HLM.

Ainsi 82,1% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources soit une baisse de 3,3 point par rapport à l'année 2008. A titre de comparaison, les ménages logés dans le parc social dans la région et ayant des revenus inférieurs à 60% des plafonds sont de 73%¹.

SYNTHÈSE

La représentativité des données progresse (98,1%) et permet une analyse au plus près de la réalité. De ce fait, le volume de demandes analysées est plus élevé.

Par ailleurs, la pression de la demande progresse, notamment en Haute-Garonne : 4,1 demandes pour une attribution contre 3,4 sur la région.

La part des demandes de mutation représente un poids notable sur l'ensemble des demandes avec plus de 9 140 demandeurs déjà logés dans le parc social. Les demandeurs sont cependant originaires, en premier lieu, du secteur privé (43,3% des demandeurs – hors non renseignés), soit plus de 15 300 demandeurs.

Du fait de la baisse des plafonds PLUS et de la croissance de la demande locative sociale, les réponses à apporter par les organismes hlm sont complexes pour allier offre locative très sociale avec respect des règles d'équilibre de peuplement et de mixité sociale.

Avec un taux de rotation à 11,3%, les attributions sont assurées à 79% par les logements remis à la location et par 21% des nouvelles mises en location. Ces dernières ont fortement augmenté (+51%) ce qui démontre les effets positifs de la relance de la production permis grâce au Plan de Cohésion Sociale.

¹ Enquête sur l'occupation du parc locatif social, USH Midi-Pyrénées, 2009.

