



NOVEMBRE 2011 > DANS CE NUMERO

p 1 – Un colloque international France Québec
p 1 – Le Mouvement Hlm régional et les organismes en communication
p 2 – Une taxe d'aménagement : action de sensibilisation des élus
p 2 – La loi SRU : bilan triennal 2008-2010

p 3 – La Convention d'Utilité Sociale : signature et engagement de production
p 4 – L'accession sociale à la propriété : la dynamique en faveur du parcours résidentiel se diversifie et se poursuit

Un colloque international France Québec

En septembre 2011, l'IEJUC a organisé avec divers partenaires, un colloque sur le thème « La mise en copropriété de l'immeuble ». L'USH Midi-Pyrénées s'est inscrit dans ce partenariat.

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



Le mouvement Hlm régional et les organismes en communication



Marc TARTIE, Président
Pascal BARBOTTIN, Directeur Général



Pierre COHEN
Député-maire de Toulouse



Stéphanie PAUWELS
Présidente

Jean-François LAURENS

Président
du Groupe Procvivis Sud Massif Central

Ludovic MONTAUDON

Directeur général
du Groupe Procvivis Sud Massif Central

ont le plaisir de vous convier
à l'inauguration des nouveaux locaux le :

jeudi 13 octobre 2011 à 17h30
au 1 bis, bd Flaugergues - 12000 RODEZ

Un cocktail clôturera cette rencontre.

Merci de nous confirmer votre présence et le nombre de participants avant le 6 octobre 2011
par téléphone : 05 65 67 59 00 + par fax : 05 65 42 79 84 + par mail : contact@procvivis-smc.fr

Ont le plaisir de vous inviter à l'inauguration du CAFE DES ENFANTS

Mercredi 26 Octobre 2011 à 14h45

7 Rue de la Nive - Toulouse



L'USH Midi-Pyrénées a organisé le 13 octobre un point presse sur l'enquête de satisfaction 2010-2011 des locataires du parc HLM de Midi-Pyrénées : quel niveau de satisfaction ?

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

AGENDA

09/11 : USHMP : Atelier thématique « connaissance des besoins en logement » dans les Hautes-Pyrénées
10/11 : USHMP : Atelier thématique « connaissance des besoins en logement » dans le Lot
18/11 : USHMP : Atelier thématique « connaissance des besoins en logement » en Haute-Garonne
22/11 : USHMP : Atelier thématique : « troubles de voisinage et agressions envers le personnel »
23/11 : Vivre aujourd'hui : comité de relecture

23/11 : GD 31 : réunion plénière
24/11 : USHMP : Rencontre avec Thierry Bert
02/12 : USHMP : Comité Paritaire Régional du Fills
08/12 : ATLAS : conseil d'administration
09/12 : USHMP : conseil d'administration
16/12 : ATLAS : bureau
16/12 : GD 31 : réunion plénière

Une taxe d'aménagement : action de sensibilisation des élus

La loi de finances rectificative pour 2010 a réformé la fiscalité de l'urbanisme en instituant une taxe d'aménagement, destinée à remplacer plusieurs taxes dont la Taxe Locale d'Équipement.

Cette taxe d'aménagement comprend une part communale ou intercommunale instituée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et dans les communautés urbaines. Dans les autres communes et les autres EPCI compétents en matière de PLU elle sera facultative.

La loi de finances rectificative pour 2010 a également réformé la fiscalité de l'urbanisme en instituant une Taxe d'aménagement, destinée à remplacer plusieurs taxes dont la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS), et la taxe départementale pour le financement des CAUE (TDCAUE).

Cette réforme n'entrera en vigueur qu'au 1^{er} mars 2012 mais les collectivités doivent délibérer pour en définir les modalités d'application sur leur territoire avant le 30 novembre 2011.

A la veille des décisions que les collectivités locales allaient prendre, l'USH Midi-Pyrénées a attiré l'attention sur les conséquences qu'elles emportent s'agissant du logement social et un courrier a été adressé aux Présidents des Conseils Généraux, aux Présidents des EPCI/délégataires, aux associations des maires.

Si les logements financés en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) en sont exonérés de plein droit, ils ne représentent qu'environ 30% de la production locative sociale et l'essentiel des logements sociaux construits sont soumis à cette nouvelle taxe d'aménagement.

Ce qui signifie ...

Pour les communes et/ou EPCI

... qu'un maintien du taux de la taxe d'aménagement au niveau de la taxe locale d'équipement ne constituerait pas un « statu quo » pour le logement social mais un accroissement du poids de cette fiscalité de l'ordre de 40% (à titre d'exemple, sans modification des taux la part communale ou intercommunale de la taxe passerait de 910 € à 1 270 € pour un logement de taille moyenne).

C'est pourquoi, nous avons attiré l'attention sur les possibilités de modulation et d'exonération de cette taxe d'aménagement :

- Les logements bénéficiant d'un taux réduit de TVA (logements locatifs sociaux financés à l'aide du PLUS ou du PLS, opérations de location-accession...) peuvent bénéficier d'une exonération totale ou partielle, exonération qui existait déjà pour la TDENS.

- La définition des taux à un niveau inférieur à celui du cumul des deux taxes précédentes pour les logements sociaux peut permettre éventuellement de neutraliser la hausse des tarifs.

Pour les Conseils Généraux

Les modalités de calcul de cette dernière aboutissent à une augmentation de la taxation des logements sociaux par rapport aux taxes précédentes. Si le taux d'imposition est compris dans une fourchette de 0% à 2,5% comparable au cumul des deux impositions précédentes, le calcul de la surface et le tarif forfaitaire progressent sensiblement.

Ce qui signifie qu'un maintien du taux de la taxe d'aménagement au niveau cumulé des TDENS et TDCAUE ne constituerait pas un « statu quo » pour le logement social mais un accroissement du poids de cette fiscalité de l'ordre de 40% (à titre d'exemple, sans modification des taux la part départementale de la taxe passerait de 418 € à 584 € pour un logement de taille moyenne).

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

La loi SRU : bilan triennal 2008-2010

Rappel : l'article 55 de la loi SRU a créé l'obligation pour les communes situées dans les grandes agglomérations de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Sont concernées :

- Les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants situées dans les **agglomérations** de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

- Depuis le 1^{er} janvier 2008 (loi DALO) : les communes de 3 500 habitants, appartenant à un **EPCI** de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Communes visées : cinq départements sont concernés par les dispositions de la loi SRU. Un total de 54 communes de plus de 3500 habitants : Aveyron : 3 communes depuis le 1/1/2008 - Haute-Garonne : 39 communes (dont 1 depuis le 1/1/08) - Hautes-Pyrénées : 4 communes - Tarn : 7 communes (dont 3 depuis le 1/1/08) - Tarn et Garonne : 1 commune.

Bilan triennal 2008-2010 : sur les 47 communes en deçà des 20% des logements sociaux : 30 ont dépassé leur objectif **et** 17 n'ont pas atteint leur objectif et sont susceptibles de faire l'objet d'un constant de carence.

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

Commune	Variation du nombre de LS entre les 1er janv 2007 et 2010 (a)	LLS financés comptabilisés au bilan 2005_2007 et figurant à l'inventaire 2010 (b)	LLS financés en 2008 et non comptabilisés à l'inventaire 2010 (c)	LLS financés en 2009 et non comptabilisés à l'inventaire 2010 (d)	LLS financés en 2010 et non comptabilisés à l'inventaire 2010 (e)	Bilan triennal (a) - (b) + (c) + (d) + (e) = (f)	Objectif de réalisation(*) = (g)	Taux de réalisation (f) / (g)	Taux de logts sociaux au 2010	Nbre logts sociaux au 1 ^{er} janvier 2010
Communes assujetties à moins de 20% dont les objectifs ont été respectés										
RODEZ	134	0	35	81	41	291	187	1,56	11,57%	1 560
FECHBONNIEU	93	0	0	31	0	124	13	9,54	19,07%	268
RAMONVILLE-SAINT-AGNE	103	77	94	88	248	456	84	5,43	13,84%	840
CASTANET-TOLOSAN	40	38	43	109	0	154	36	4,28	18,49%	955
EAUNES	70	0	22	43	27	162	39	4,15	9,72%	183
BEAUZELLE	66	49	0	20	204	241	63	3,83	14,14%	298
SAINT-LYS	139	0	0	36	9	184	63	2,92	10,15%	326
SAINT-JEAN	23	9	74	0	72	160	59	2,71	10,78%	472
LA SALVETAT SAINT-GILLES*	77	30	0	113	7	167	67	2,49	4,71%	127
PLAISANCE-DU-TOUCH	174	87	0	53	106	246	112	2,2	13,41%	858
TOULOUSE	1716	1737	925	2037	1874	4815	2336	2,06	18,77%	42 281
ESCALQUENS	95	88	0	86	0	93	49	1,9	15,12%	346
ROQUES (1)	32	0	14	16	0	62	36	1,72	4,13%	58
SAINT-ORENS	83	35	71	0	121	240	147	1,63	10,95%	507
LEGEVIN	109	103	38	29	7	80	52	1,54	12,52%	401
FROUZINS	88	80	43	22	8	81	53	1,53	8,03%	244
BALMA	329	302	38	87	53	205	142	1,44	18,08%	1 082
FENOUILLET*	0	0	0	27	39	66	49	1,35	13,29%	297
QUINT-FONSEGRIVES*	52	25	37	0	0	64	56	1,14	7,40%	153
AUSSONNE	64	40	22	44	0	90	84	1,07	10,06%	238
LAUNAGUET	2	0	39	13	46	100	94	1,06	11,09%	297
CASTELGINEST*	45	37	0	91	8	107	107	1	9,74%	373
BORDERES-SUR-L'ECHEZ	39	6	52	24	72	181	42	4,31	4,96%	87
AURÉILHAN	122	13	0	23	0	132	45	2,93	14,12%	503
BARBAZAN-DEBAT	17	22	0	30	0	25	19	1,32	11,45%	160
CASTRES	289	97	10	0	77	279	75	3,72	18,75%	3 673
ALBI	219	141	117	13	1	209	79	2,65	18,55%	4 523
LABRUGUIERE	37	0	17	0	8	62	30	2,07	12,13%	325
MAZAMET	55	0	0	0	10	65	47	1,38	15,55%	793
MONTAUBAN	-313	12	271	172	197	315	314	1	15,41%	4 096

Commune	Variation du nombre de LS entre les 1er janv 2007 et 2010 (a)	LLS financés comptabilisés au bilan 2005_2007 et figurant à l'inventaire 2010 (b)	LLS financés en 2008 et non comptabilisés à l'inventaire 2010 (c)	LLS financés en 2009 et non comptabilisés à l'inventaire 2010 (d)	LLS financés en 2010 et non comptabilisés à l'inventaire 2010 (e)	Bilan triennal (a) - (b) + (c) + (d) + (e) = (f)	Objectif de réalisation(*) = (g)	Taux de réalisation (f) / (g)	Taux de logts sociaux au 2010	Nbre logts sociaux au 1 ^{er} janvier 2010
Communes assujetties à moins de 20% dont les objectifs n'ont pas été respectés										
LUC-LA-PRIMAUBE	15	0	3	1	3	22	40	0,55	7,82%	193
CORNEBARRIEU	7	0	0	0	62	69	74	0,93	7,84%	158
CUGNAUX	69	12	21	0	72	150	161	0,93	15,21%	1 058
PINS-JUSTARET	30	30	28	12	17	57	63	0,9	15,11%	252
TOURNEFEUILLE	192	112	35	94	22	231	261	0,89	11,75%	1 217
LABARTHE-SUR-LEZE	1	0	12	37	5	55	72	0,76	1,81%	32
BRUGUIERES	20	13	0	0	45	52	84	0,62	1,06%	20
SAINT-ALBAN	42	42	0	7	19	26	53	0,49	12,91%	300
PBRAC	7	7	0	41	2	43	88	0,49	9,17%	276
VILLENEUVE-TOLOSANE	77	68	0	14	17	40	90	0,44	11,16%	405
AUCAMVILLE	38	37	3	0	48	52	131	0,4	11,50%	418
SAINT-JORY	8	8	0	0	10	10	60	0,17	7,48%	145
SEYSSES	10	7	0	0	5	8	56	0,14	4,96%	130
L'UNION*	3	3	0	0	0	0	155	0	3,49%	181
SEMEAC	18	7	0	0	20	31	49	0,63	6,51%	148
LESCURE	60	48	0	0	1	13	40	0,33	6,41%	111
SAINT-JERY	-1	0	0	0	0	-1	1	-1	19,28%	641

(a) logements livrés - taux de réalisation : si taux de réalisation > 1 : objectif triennal atteint - si taux de réalisation < 1 : communes susceptibles d'être en carence - *communes déjà en situation de carence par décision du Préfet départemental en 2008. Les 4 communes en bleu clair font l'objet d'un premier bilan triennal

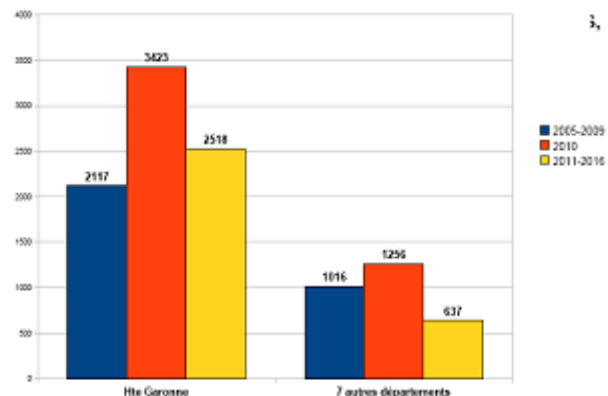
La Convention d'Utilité Sociale : signature et engagement de production

L'article premier de la loi « mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion » transforme la convention globale de patrimoine (établi par la loi « Libertés et responsabilités locales ») en convention d'utilité sociale et la rend obligatoire pour tout organisme d'Hlm. Pour mémoire, la contractualisation avec l'Etat des engagements de chaque organisme HLM dans la conduite de ses missions de service public vise trois principaux thèmes : **Stratégie patrimoniale, Politique sociale et Qualité de service**. Les 22 CUS signées au 30 juin 2011 (2 en cours de signature), permettent de dresser un premier bilan s'agissant des objectifs de production des signataires :

Production (moyenne annuelle en nombre de logements PLUS, PLAI)

Dépt	PCS 2005-2009	2010	CUS 2011-2016
Ariège	66	35	29
Aveyron	108	91	104
Hte Garonne	2117	3423	2518
Gers	139	282	80*
Lot	101	83	70
Htes Pyrénées	198	247	182
Tarn	211	245	172
Tarn et Garonne	193	273	*
Total	3 133	4 679	3 155

* Résultat n'incluant pas les données de la SA Gasconne et de TGH.



L'accession sociale à la propriété : la dynamique en faveur du parcours résidentiel se diversifie et se poursuit

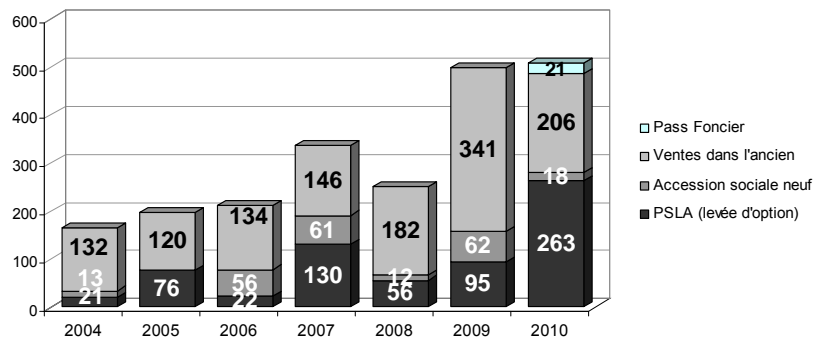
La vente de logements HLM connaît une progression constante en Midi-Pyrénées, avec un nombre de logements vendus multiplié par 3 entre 2004 et 2010.

En 2010, 508 logements ont été vendus, soit une très légère progression de 2% par rapport à 2009.

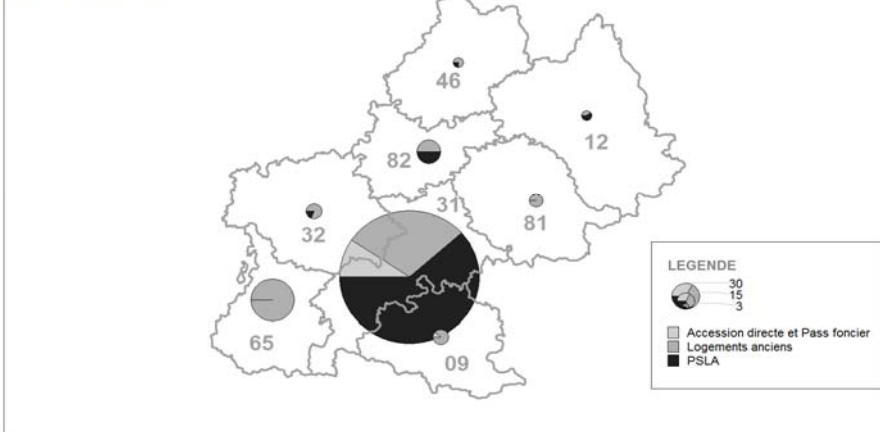
Les levées d'option de PSLA ont explosé en 2010 et représentent plus de 50% de l'ensemble des ventes HLM de l'année.

Les ventes dans l'ancien ont fortement diminué en 2010, après un résultat 2009 exceptionnel dû à une vente en bloc d'une opération. Elles se maintiennent néanmoins à un niveau supérieur aux autres années avec plus de 200 logements vendus.

ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE
REGION MIDI-PYRENEES 2004-2010



VENTES 2010 PAR TYPE DE PRODUITS PAR DEPARTEMENT
REGION MIDI-PYRENEES



A noter que les ventes dans l'ancien s'observent sur la totalité des départements de Midi-Pyrénées, alors que l'accession dans le neuf est quasi exclusive à la Haute-Garonne. Avec 403 logements vendus, tous produits confondus, la Haute-Garonne concentre 80% des ventes de la région en 2010.

Les typologies des logements neufs et anciens vendus (hors PSLA)

Seules les ventes dans l'ancien proposent toutes les typologies de logements à la vente.

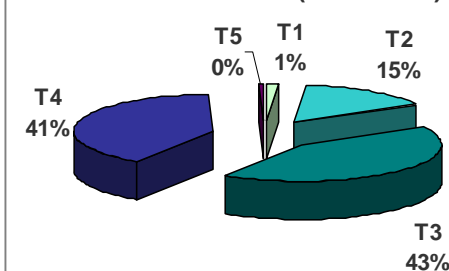
Les T3 et T4 sont largement majoritaires avec 84 % des ventes. Ils représentent dans le parc existant 68% de l'ensemble des logements locatifs sociaux.

Les accédants à la propriété :

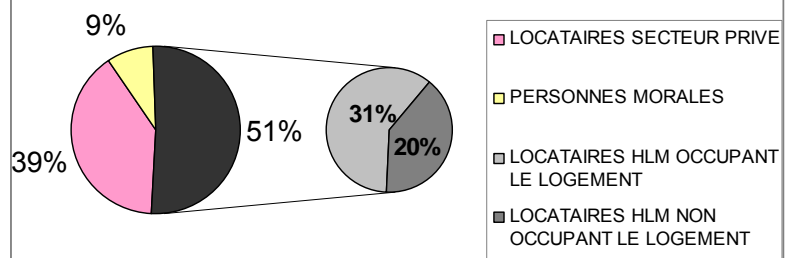
195 ménages locataires du parc social ont pu acquérir un logement en 2010. 151 ménages issus du parc privé, et répondant aux plafonds hlm, ont également pu réaliser leur parcours résidentiel grâce à l'offre des organismes sociaux.

33 logements correspondent à des transferts de propriété au bénéfice d'organismes hlm (26 logements) ou d'une collectivité (7 logements).

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS
VENDUS EN 2010 (hors PSLA)



LES ACCEDANTS DANS LE NEUF ET L'ANCIEN
EN 2010



Retrouvez l'intégralité de la note sur le site www.habitat-midipyrenees.org
Espace adhérents - Les outils de connaissance de l'interorganismes - Enquêtes

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