

# Le logement en Midi-Pyrénées (Octobre 2009)

## 1 - Le contexte régional

La région Midi-Pyrénées se caractérise par une forte croissance démographique en particulier dans la métropole toulousaine et dans son aire d'influence qui s'étend dans les départements limitrophes de celui de la Haute-Garonne. Au delà de la métropole capitale, tous les départements de la région s'inscrivent dans une dynamique démographique très positive qui se traduit globalement par une augmentation importante du nombre de ménages (près de 30 000 habitants en plus chaque année, + 12,2 % ménages en Midi-Pyrénées entre 1999 et 2006 pour une augmentation de + 8 % au niveau national).

Alors que le nombre de logements sociaux publics reste déficitaire (- de 10 % du parc de résidences principales contre 16 % au niveau national), le parc privé joue de fait un rôle considérable mais insuffisant pour répondre à la demande locative tandis que la tension sur le marché du logement s'est traduite par une augmentation spectaculaire des prix de l'immobilier notamment sur les zones urbaines et péri-urbaines de la région rendant très difficile l'accession sociale à la propriété.

Ce contexte de tension du marché du logement favorise une tendance générale à l'étalement urbain en particulier dans une large couronne périphérique Toulousaine. Les ménages sont contraints de se loger à des distances de plus en plus éloignées des centres urbains. Cela met en évidence le besoin d'outils de planification urbaine stratégique, afin de maîtriser le développement de l'urbanisation, et d'une politique foncière active, afin de reconquérir prioritairement les espaces urbains en renouvellement et les espaces nouveaux les plus stratégiques.

## 2 - La politique du logement

La politique régionale du logement vise, en priorité, à accélérer le rythme de production de logements locatifs sociaux.

Le plan de relance, dont les effets sont très significatifs sur la mise en oeuvre de la programmation du logement, devrait permettre d'atteindre en 2009 le financement de plus de 4 500 logements. Ainsi au 1<sup>er</sup> semestre 2009, plus de 2800 logements ont été financés au titre du logement locatif social.

Les orientations régionales présentées en Comité régional de l'habitat (CRH) et validées par le Comité de l'administration régionale (CAR), se sont traduites en particulier par le **renforcement de l'offre nouvelle de logements accessibles pour des ménages aux ressources modestes**.

Il convient de souligner la mobilisation des collectivités locales qui s'impliquent de plus en plus fortement dans la programmation et le financement du logement social.

## 3 - Les enjeux pour le parc HLM

Outre la nécessité de poursuivre les efforts de construction afin de répondre aux besoins, la réhabilitation énergétique du parc existant revêt un enjeu considérable dans le cadre de la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement. Une étude régionale récente vient de montrer que plus de 20% du parc HLM est classé dans les catégories les plus gourmandes en énergie (classes E,F,G). Néanmoins en matière de maîtrise des consommations énergétiques, la situation des logements du parc public est nettement supérieure à celle du parc locatif privé.

Une convention de partenariat Région, USH, CDC pour la rénovation des logements locatifs sociaux en Midi Pyrénées a permis de mettre en place des **financements du Conseil Régional Midi Pyrénées** (de 800€ à 1 600€ par logement suivant le poids des travaux de réhabilitation)

La mobilisation des crédits du FEDER est dorénavant effective pour accompagner la politique de réhabilitation énergétique du parc HLM.

#### 4 - La situation dans le parc privé

En Midi-Pyrénées, le parc privé a un rôle essentiel vis-à-vis des besoins en logements locatifs à loyer maîtrisé. Les efforts portent en 2009 sur la production de loyers maîtrisés dans les Opérations Programmées d'Amélioration de l'habitat (OPAH) et sur la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, tant dans le parc locatif que dans celui des propriétaires occupants.

Dans une région riche d'un important parc ancien et où la construction neuve est très dynamique, les efforts réalisés dans le parc existant sont essentiels car ils limitent la tendance à l'étalement urbain particulièrement vive en Midi-Pyrénées et contribuent au renouvellement du tissu urbain existant.

La région, en Midi-Pyrénées, soutien la réalisation de logements sociaux privés (convention Région, État, ANAH) énergétiquement performants par des aides financières complémentaires.

Dans le cadre du plan de relance, la réhabilitation énergétique du parc privé est encouragée avec trois mesures :

- l'éco-prêt à taux zéro
- le crédit d'impôt développement durable
- l'éco-subsidation de l'ANAH pour les propriétaires occupants aux ressources modestes

#### 5 – La mise en œuvre du droit au logement opposable

Depuis leur mise en place en janvier 2008, les commissions DALO ont enregistré plus de 1900 recours. Elles ont examiné 1 420 demandes qui ont donné lieu à 475 rejets et 602 logements.

Les motifs de recours mettent en évidence des situations de mal logement marquées par :

1. - des problèmes de sur-occupation et d'inadaptation des logements pour des personnes handicapées (24% des recours) ;
2. - l'absence de logement pour des personnes logées chez un tiers (15 % des recours) ;
3. - l'absence de logement pour des personnes non logées chez un tiers (13 % des recours) ;
4. - le risque de perte du logement du fait d'une menace d'expulsion sans relogement (11% des recours) ;
5. - des situations de logement indécent, des difficultés pour sortir d'une structure d'hébergement temporaire, dans de nombreux cas, ces motifs se cumulent.

Les **recours** concernent dans 95% des cas le département de la Haute-Garonne. Ce qui ne signifie pas pour autant que les besoins n'existent pas dans les autres départements.

Ces données quantitatives ne donnent pas toute **la mesure du mal logement**.

Les pistes d'amélioration, dans le cadre des nouvelles dispositions apportées par la Loi Molle, passent par une meilleure articulation avec les dispositifs de droit commun (PDALPD, lutte contre l'habitat indigne), par un renforcement de l'information et de l'accompagnement social des ménages les plus

vulnérables et par le développement d'une offre de logements adaptés aux besoins des publics concernés.

Les priorités régionales données depuis plusieurs années sur le **développement de l'offre locative très sociale**, tant dans le parc public que dans le parc privé doivent être renforcées et pérennisées, en particulier par l'action des collectivités locales.

## 6 – Le plan Bâtiment

Le programme de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments constitue un chantier prioritaire du Grenelle de l'Environnement.

Il a donné un nouveau départ à la politique de la construction et du bâtiment, en fixant des objectifs ambitieux pour l'ensemble des bâtiments neufs et existants.

La politique immobilière de l'Etat en constitue un élément important ainsi qu'une partie des opérations du plan de relance. Le diagnostic énergétique de l'ensemble des bâtiments de l'Etat doit ainsi être réalisé d'ici 2010.

L'Etat se mobilise également fortement dans l'animation du milieu professionnel du bâtiment. La création d'un Centre de ressources Développement durable à destination des professionnels dans le cadre d'un partenariat ADEME, Conseil Régional, Etat est en cours.

**Appels à projets** en vue de l'accompagnement d'opérations exemplaires : la Région en partenariat avec l'ADEME a lancé un appel à projet pour la construction de logements sociaux à haute performance énergétique. Un autre appel à projet pour la production d'énergie photovoltaïque visant les logements existants a été lancé en 2009 dans le cadre du Fonds européen de développement régional (FEDER).

**Plan Bâtiment Etat : 6,3 Millions d'euros pour 32 opérations** ont été inscrits pour la région Midi-Pyrénées. **Une enveloppe de 1,3 Million d'euros** a été notifiée pour réaliser des audits énergétique - accessibilité : des accords cadres régionaux sont en cours de notification qui permettront l'engagement de l'ensemble des audits avant la fin d'année.

## 7 - L'accession sociale à la propriété

Après l'initiative prise par l'Etat sous forme de déductibilité des intérêts d'emprunt pour favoriser l'accession à la propriété, le Ministère du Logement a mis en place avec l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL), le PASS-FONCIER<sup>®</sup>, aux termes de la convention du 20 décembre 2006 et de son avenant signé le 27 septembre 2007 prévoyant 30 000 PASS-FONCIER<sup>®</sup> par an de 2008 à 2010.

Le dispositif PASS-FONCIER<sup>®</sup> constitue un outil novateur et puissant au service du développement de la primo accession. Les acteurs régionaux concernés par le PASS-FONCIER<sup>®</sup> se sont regroupés dans le but de coordonner leurs actions pour promouvoir et faciliter la mise en œuvre du dispositif qui doit permettre de proposer aux ménages primo accédants éligibles, le plus large choix possible de logements et des solutions de financements adaptés à leurs besoins.

Ce projet répond aux contraintes actuelles des ménages liées aux budgets, mais également à la qualité de l'habitat, aux dépenses énergétiques et plus généralement aux aspects environnementaux.

### Une charte est en cours de signature en Midi-Pyrénées

Sont concernés les ménages dont les revenus nets correspondent aux ressources du prêt social location accession PSLA (équivalent aux ressources du Prêt à Taux Zéro).

Elle matérialise l'engagement des partenaires fondateurs sur ces objectifs.



Les partenaires signataires de la Charte sont :

- L'État
- La Région Midi-Pyrénées
- L'URCIL et les CIL opérant sur le territoire régional
- Le Syndicat National des professionnels de l'Aménagement et du Lotissement (SNAL) Midi-Pyrénées,
- L'Union des Maisons Françaises de Midi-Pyrénées (UMF),
- La Fédération des Promoteurs-Constructeurs de Midi-Pyrénées (FPC),
- La Fédération Française du Bâtiment de Midi-Pyrénées (FFB),
- La Chambre interdépartementale des Notaires
- Le Crédit Foncier,
- Le Crédit Immobilier,
- La Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées,
- Les Caisses du Crédit Agricole,
- Les Caisses du Crédit Mutuel,
- Les Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL) représentées par l'ADIL 31.

## **Le dispositif du Pass-Foncier®**

### **Le PASS- FONCIER®, qu'est ce que c'est ?**

Il s'agit d'un dispositif de financement de l'achat d'une résidence principale dans le neuf, collectif ou individuel, en permettant de payer en deux temps, le logement d'abord, le terrain ensuite.

### **Le PASS- FONCIER®, pour qui ?**

Trois conditions à remplir :

- être primo-accédant de sa résidence principale
- disposer de ressources inférieures aux plafonds du prêt social location accession (PSLA) être bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale à la propriété d'une ou plusieurs collectivités locales du lieu d'implantation du logement (commune, intercommunalité, département, région).

### **Le PASS- FONCIER®, quels avantages ?**

- mensualités fortement allégées en les répartissant sur la durée du remboursement, logement d'abord, terrain ensuite
- application d'une TVA au taux réduit de 5.5% au lieu de 19.6%
- prêt à taux 0% doublé et majoré de 10000 à 15000 euros
- prêt à l'accession sociale (PAS) ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) qui prend en charge une partie des mensualités de remboursement.

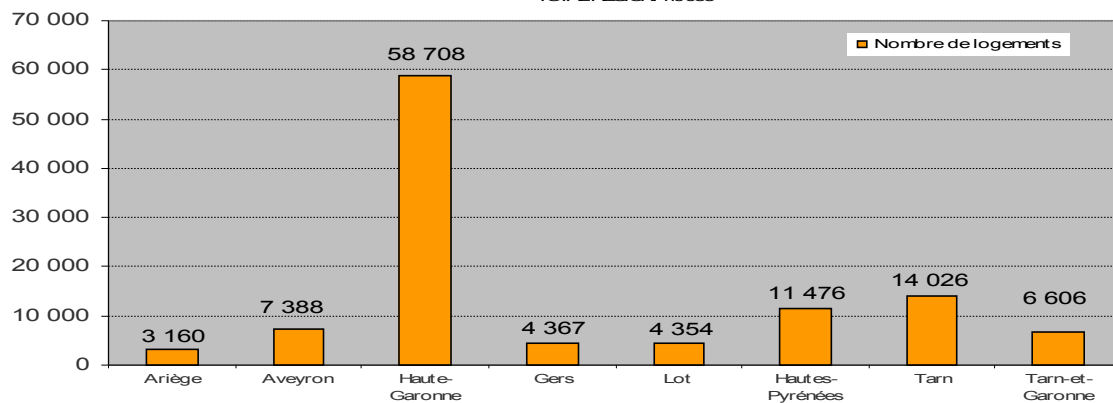
### **Le PASS- FONCIER®, qui contacter ?**

un organisme relevant du 1% logement (Union d'économie sociale pour logement, UESL) qui étudie votre projet, l'instruit et assure son suivi.

### Le parc social public dans les départements de Midi-Pyrénées au 1er janvier 2008

Source: EPLS DREAL MP

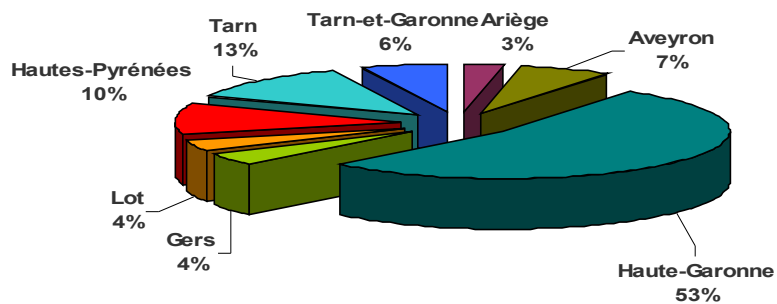
TOTAL REGION: 110085



### Répartition (en %) du parc social public de Midi-Pyrénées au 1er janvier 2008

Source: EPLS DREAL MP

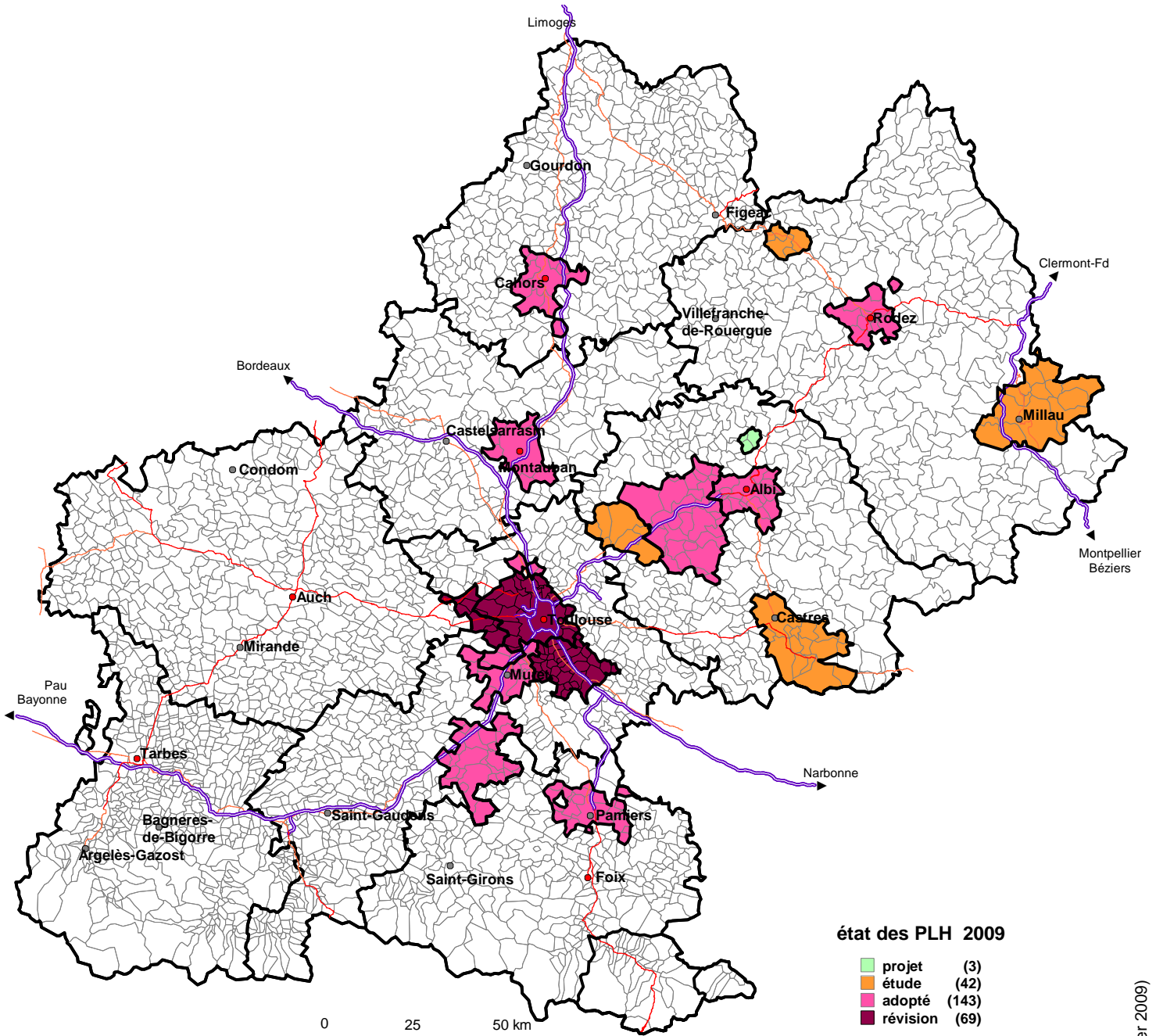
TOTAL REGION: 110 085



# MIDI-PYRENEES

## Programmes Locaux de l'Habitat

au 1er janvier 2009



© IGN Géofla Sources : DDE

## Bilan de la production en logements locatifs publics et privés en Midi-Pyrénées 2000-2008/prévisions 2009

sources : DREAL Midi-Pyrénées et DRANAH

