



UFR(Unité de Formation et de Recherche) SES(Sciences, Espaces, Sociétés)

Département de Géographie-Aménagement-Environnement

Le parc du logement social de la nouvelle région Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon

Nom: LIN, Prénom: Qiting

Etat d'avancement de Master 1 Villes et Territoires

Parcours Villes, Habitat et Politiques d'aménagement

(Année universitaire 2014-2015)

Sous la direction de Fabrice Escaffre

REMERCIEMENTS

Mes remerciements s'adressent, d'abord, à Monsieur Fabrice Escaffre, pour l'orientation sur mes études et sur ce état d'avancement.

Également, je remercie l'ensemble des interlocuteurs des interviews qui sont dans le cadre de ce travail (Madame Sabine VENIEL-LE NAVENNEC, Monsieur Jacques Durand, Monsieur Philippe PACHEU, Monsieur Lucien Delthil, Monsieur Robert COTTE, aussi deux interlocuteurs dans les interviews plus tard Monsieur Jean-Michel Fabre et Monsieur Franck BIASOTTO). Ils m'ont accordé leur temps précieux et m'ont communiqué leurs savoirs.

Enfin, je tiens à remercier Madame Joëlle de m'avoir aidé à corriger les erreurs de la langue.

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS

INTRODUCTION

1. Portrait statistique du logement social dans les 2 régions	1
1.1 Profil de la Population	1
1.2 Profil du Logement	2
1.3 Profil de l'emploi et le chômage	4
1.4 Logement social	6
2. Les organismes HLM face aux défis dans le parc social	12
2.1 Le rapport entre la demande et l'offre	13
2.2 Ralentissement de la mobilité du parc social et la vacance	18
2.3 Problème de la paupérisation des locataires du parc social	22
2.4 La baisse de l'aide à la pierre et l'augmentation du coût de la production	26
3. Rôle du parc logement social dans la nouvelle région	32
3.1 Le rôle du parc social dans les PLH en cours des métropole(Toulouse, Montpellier et les PDH de leur département	32
3.2 Rôle prospectif du parc social de la nouvelle région	35

CONCLUSION

BIBLIOGRAPHIE

LISTE DES SIGLES

TABLE DES ANNEXES

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS

Dans le cadre de mon parcours universitaire, je me suis intéressée aussi bien au contexte pratique qu'au cadre politique de l'habitat et de l'aménagement urbain. En France, une dynamique de modernisation durable du système du logement social s'est largement concrétisée depuis ces vingt dernières années^[1]. Il y a donc beaucoup d'expériences et de recherches dans ce domaine, qui sont très développées en France ainsi qu'en Europe, tandis que ces types d'expériences manquent en Chine. C'est pourquoi aujourd'hui, à travers ce mémoire pour ma première année de master, j'ai souhaité travailler sur le portrait du parc logement social sur un territoire d'étude, et essayer de comprendre comment ce système fonctionne dans son contexte pratique et politique d'aménagement urbain en France.

Le choix de mon sujet d'étude s'est alors porté vers l'analyse statistique et qualitative du parc social sur la nouvelle région Languedoc-Roussillon/Midi-Pyrénées. L'analyse qualitative porte sur 5-7 interviews menées auprès des organismes HLM sur le territoire d'étude, et sur de la documentation dont le champ comprend ouvrages, rapports, articles, certains documents de planification sectoriels (PLH,PDH).

INTRODUCTION

Selon la Loi N° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, la nouvelle organisation de l'Etat et du territoire en 13 régions sera rendue effective au 1er janvier 2016.

Dans la perspective de la création de la future région Languedoc-Roussillon / Midi-Pyrénées, quel portrait peut-on dresser de la nouvelle région pour le parc du logement social ? A la base, jusqu'à aujourd'hui, la situation des deux régions est différente dans le parc locatif social. Une recherche ciblée sur le parc est nécessaire pour avoir une meilleure gestion et des nouvelles stratégies de développement sur la nouvelle région. Pour creuser la problématique, trois hypothèses et des questions correspondantes vont suivre.

Tout d'abord, nous pouvons avoir un regard général du parc social des 2 régions à travers des analyses statistiques de la démographie, du logement, de l'emploi ainsi que du parc social lui-même. La première partie est destinée à répondre à la question suivante: Quel portrait statistique de la nouvelle région pour le parc social ?

Ensuite, pour les organismes HLM des 2 régions, il existe des stratégies homogènes et aussi hétérogènes face aux différents défis dans le parc social. Dans la deuxième partie, nous nous interrogerons sur la question suivante: Quelles sont les stratégies des bailleurs sociaux face aux défis dans ce parc?

Enfin, la fusion de 2 régions aurait de l'impact dans l'équilibre territorial du logement social. Dans la troisième partie, nous allons donc voir: Quelle prospective pour le parc social dans la nouvelle région ?

Ce mémoire vise à répondre à ces questions et faire un état des lieux du parc social de la nouvelle région, à travers des analyses statistiques, entretiens auprès des bailleurs sociaux et aussi une documentation.

Note:

À la fin d'une phrase ^[9]: [9] est le code de la bibliographie.

À la fin d'une phrase (code de source ③):

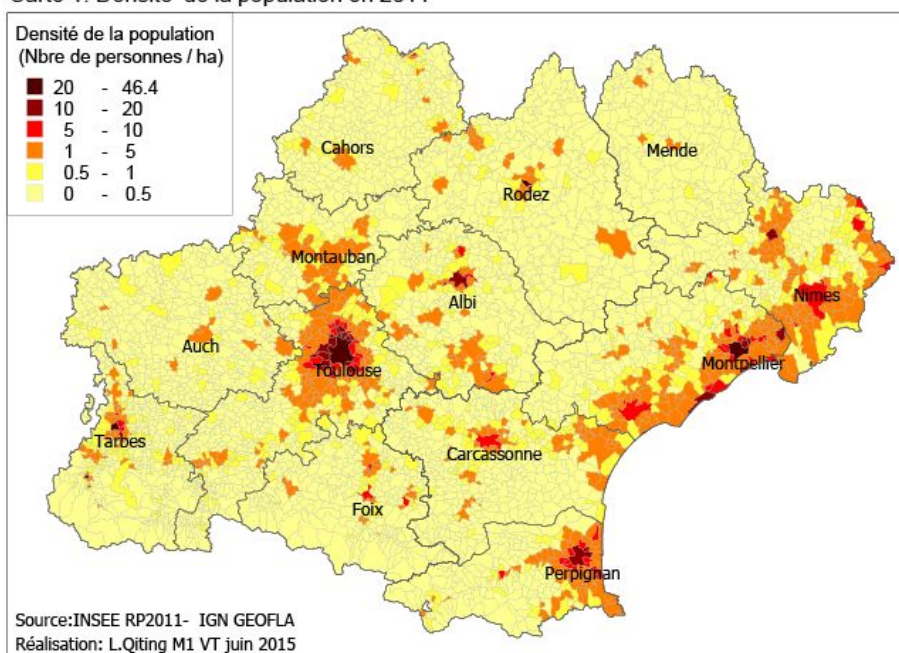
③ est le code de source dans la liste des base de données utilisées(Annexe 1)

1. Portrait statistique du logement social dans les 2 régions

1.1 Profil de la population

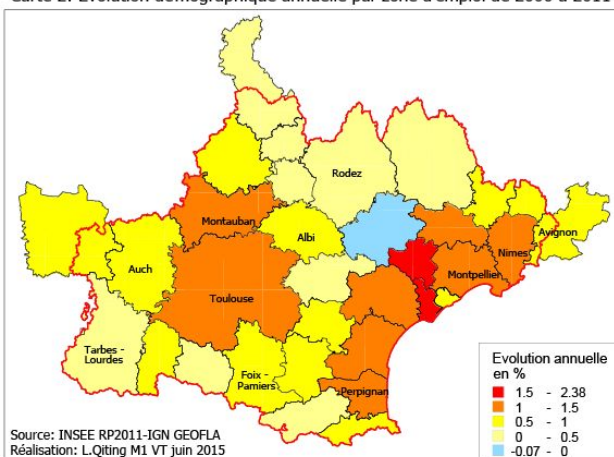
Selon le dernier recensement de l'INSEE de 2012, Midi-Pyrénées compte près de 2,926,000 habitants, et Languedoc-Roussillon compte près de 2,700,000 habitants. L'aire urbaine de Toulouse (avec 1,270,000 habitants, soit 47% de la population régionale) et l'aire urbaine de Montpellier (avec 570,000 habitants, soit 21% de la population régionale) sont les bassins d'habitat les plus peuplés. La population de la région Midi-Pyrénées se concentre principalement dans la métropole de Toulouse et sa couronne, ainsi que sur l'axe de la Garonne vers Bordeaux et aussi une concentration autour des préfectures. La population de la région du Languedoc-Roussillon se répartit particulièrement sur la zone littorale de la Méditerranée.

Carte 1: Densité de la population en 2011



Entre 2006 et 2011, la région Midi-Pyrénées et la région du Languedoc-Roussillon connaissent une croissance démographique (+0.8% pour la première et + 1.1% pour la dernière, contre +0.5% au niveau de la France métropolitaine). L'évolution démographique est plus évidente dans les départements sur

Carte 2: Evolution démographique annuelle par zone d'emploi de 2006 à 2011



l'axe de la Garonne et sur la zone littorale.

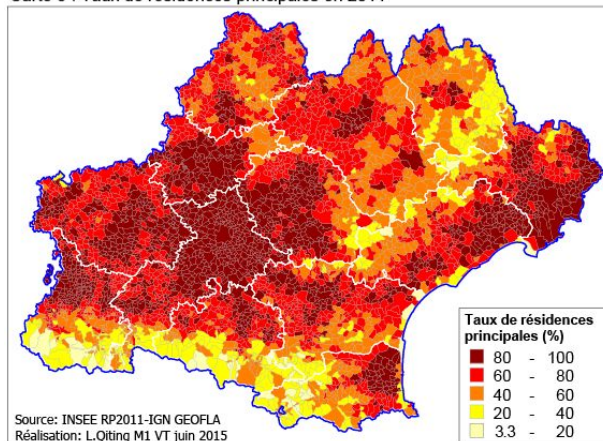
La répartition spatiale de la population peut expliquer la nuance du besoin en logements sociaux pour les habitants sur chaque territoire. La croissance démographique peut expliquer à un certain niveau une augmentation potentielle pour la demande de logement en général et des besoins en logements sociaux.

1.2 Profil du logement

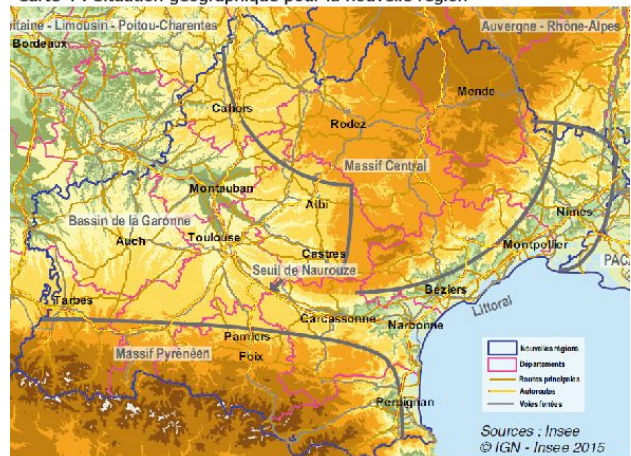
1.2.1 Résidence principale

Le taux de résidence principale dans le parc total est lié étroitement avec la situation géographique des 2 régions. Il est très élevé dans le bassin de la Garonne, la zone littorale qui est très touristique, et le seuil de Naurouze (zone de plaine qui fait un lien entre les deux premiers). En revanche, le taux est beaucoup moins élevé dans le Massif Pyrénéen et le Massif Central qui sont marqués par un taux très élevé de résidences secondaires et logements occasionnels.

Carte 3 : Taux de résidences principales en 2011



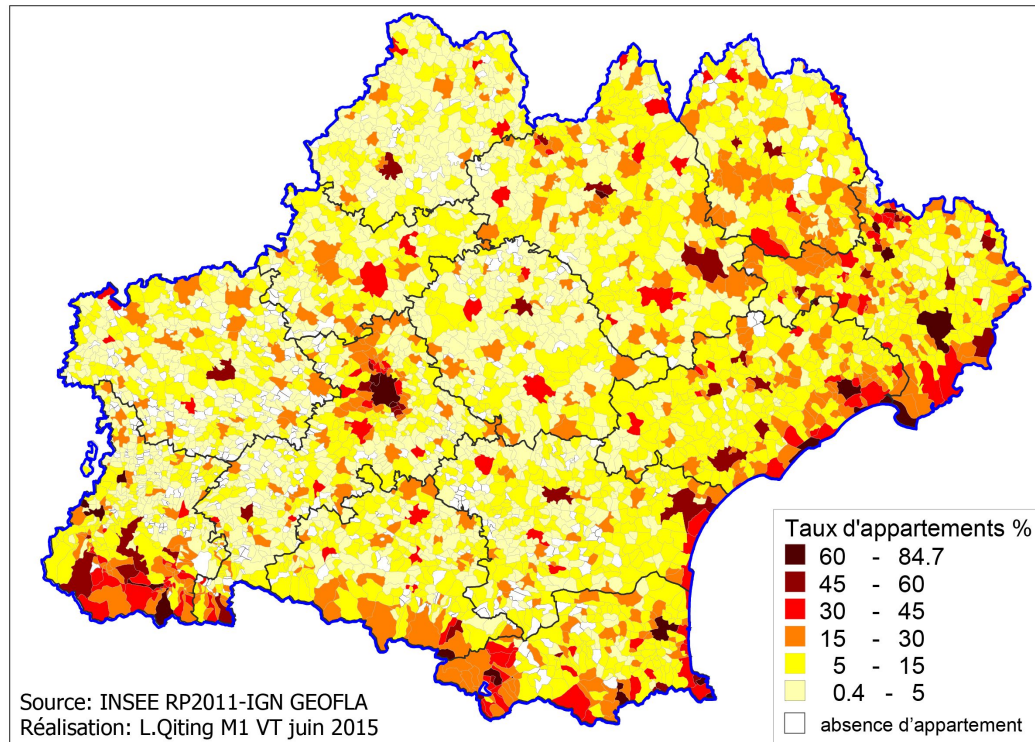
Carte 4 : Situation géographique pour la nouvelle région



1.2.2 Forme des logements : collectifs ou individuels

Dans les préfectures, les logements sont principalement collectifs (plus de 60% en général) en raison de la concentration de la population. Le taux d'appartements est aussi en haut niveau dans les massifs montagneux, surtout dans les communes près des points touristiques. En comparant les 2 régions, la plupart des communes rurales possèdent très peu d'appartements (moins de 5%) ou quasiment aucun. Pour la région Midi-Pyrénées, la quantité de ce type de communes et le taux très bas d'appartements est beaucoup plus remarqué que ceux de la région du Languedoc-Roussillon.

Carte 5: Taux d'appartements dans le parc de la résidence principale en 2011

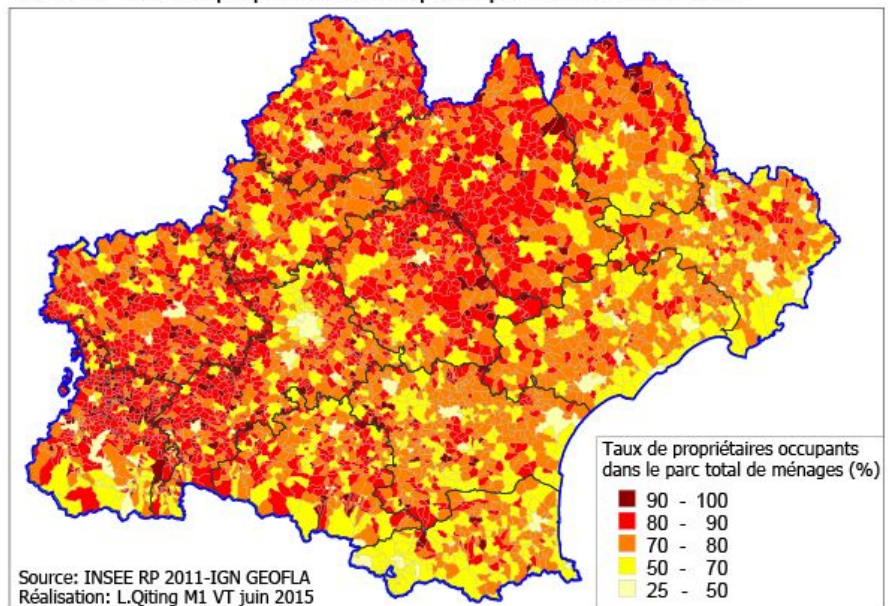


1.2.3 Propriétaire occupant

Dans les villes principales des 2 régions, le taux de « propriétaire occupant » est généralement au niveau le plus bas (25%-50%). À l'échelle régionale, on peut constater, d'après la carte, que le taux de propriétaire dans la région Languedoc-Roussillon est beaucoup moins élevé que celui de la région Midi-Pyrénées, ainsi que la quantité des communes ayant plus de 80% de propriétaires occupants. Depuis cette observation, on peut faire deux hypothèses. La première est que les

ménages de la région Midi-Pyrénées sont plus ancrés dans la région que ceux de la région Languedoc-Roussillon. La deuxième est que la situation économique familiale de ces premières est plus favorable à l'accès au

Carte 6: Taux de propriétaires occupants par commune en 2011



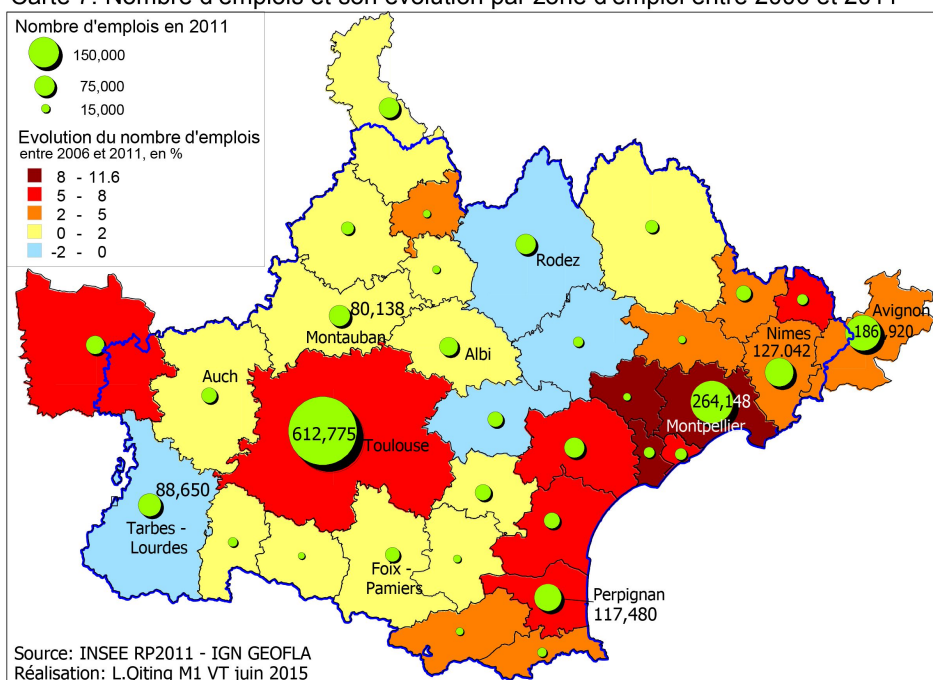
logement en tant que propriétaire que la situation de ces dernières. Cela implique qu'il y a peut-être davantage des ménages qui se tournent vers les bailleurs privés, même les bailleurs sociaux.

1.3 Profil de l'emploi et le chômage

1.3.1 Nombre d'emplois

Des emplois sont plus mono centrés autour de la métropole de Toulouse dans la région Midi-Pyrénées, et plus poly centrés sur le littoral de la région Languedoc-Roussillon.

Carte 7: Nombre d'emplois et son évolution par zone d'emploi entre 2006 et 2011



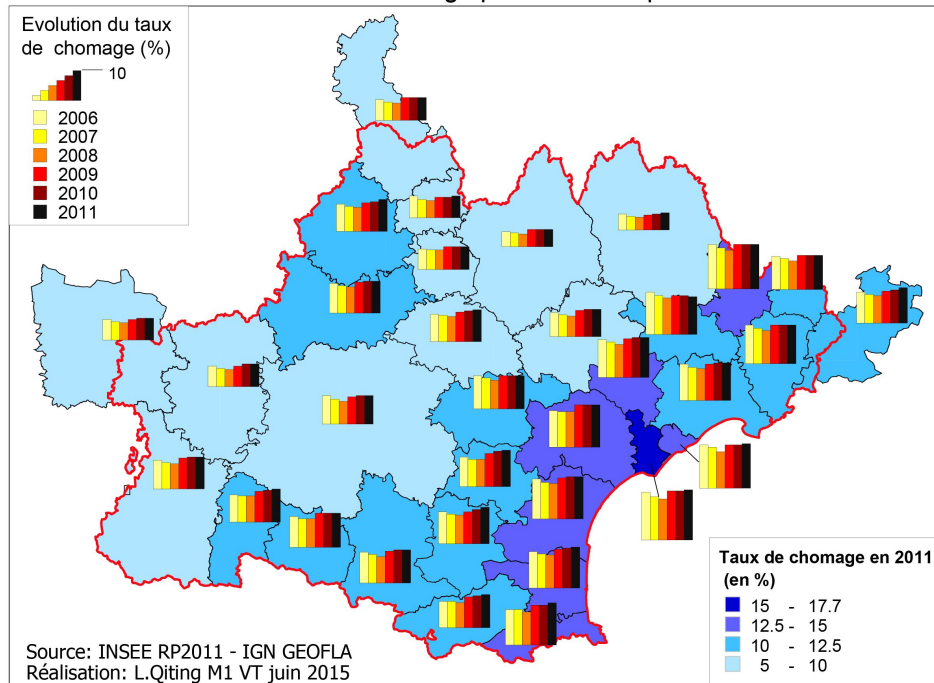
Quand il s'agit de l'évolution du nombre d'emplois entre 2006 et 2011, toute la région du Languedoc-Roussillon connaît une croissance plus dynamique. Dans la région Midi-Pyrénées, la zone d'emploi de Toulouse monopolise principalement la croissance des emplois avec une évolution de 7.5%, tandis que dans d'autres zones d'emploi de la même région, le nombre d'emplois a moins évolué avec un rythme beaucoup plus doux. On peut même noter qu'il y a quatre zones d'emploi touchées par une diminution.

1.3.2 Taux de chômage

Les zones d'emploi dans la région du Languedoc-Roussillon sont plus touchées par un taux de chômage élevé. En lien avec l'évolution démographique annuelle (Carte 2) et l'évolution du nombre d'emplois (Carte 7), on peut voir que les zones d'emplois littoral près de Montpellier connaissent en même temps un rythme dynamique d'augmentation du nombre d'emplois ainsi

celui d'évolution démographique. Cependant, le nombre d'emplois de base est faible, et son accroissement insuffisant pour répondre les nouveaux besoins en emplois qui est entraînés par l'augmentation de la population. Le taux de chômage est donc aussi élevé sur ces territoires.

Carte 8: Evolution du taux de chômage par zone d'emploi de 2006 à 2011



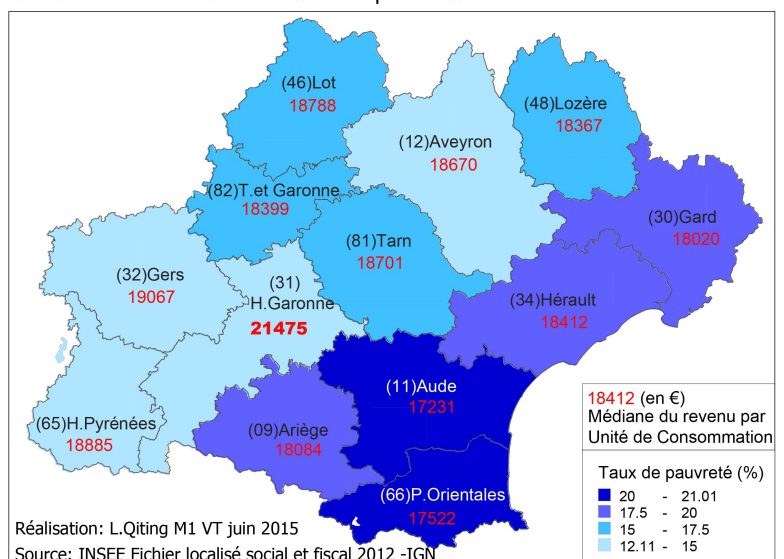
De plus, le taux de chômage est en général devenu de moins en moins élevé avant 2009, connaissant son niveau le plus bas en 2008. Néanmoins, il a rebondi dès 2008 et devenu de plus en plus élevé.

1.3.3 Revenu médian et taux de pauvreté

En 2012, le médiane revenu disponible par unité de consommation en France Métropolitaine est de 19785.5 euros. Sur la nouvelle

région, il n'y a que le département de Haute-Garonne qui est supérieur au niveau national. De plus, le revenu médian dans les départements de la région du Languedoc-Roussillon est généralement moins élevé que celui des départements au Midi-Pyrénées. L'INSEE utilise un taux de pauvreté afin de mesurer la proportion

Carte 9: Revenu médian et taux de pauvreté en 2012



d'individus dont le niveau de vie est inférieur à un seuil(dénoté seuil de pauvreté). Cet seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. On privilégie en Europe le seuil de 60 % du niveau de vie médian^[2]. En 2012, un individu est considéré comme pauvre en France quand ses revenus mensuels sont inférieurs à 993 euros^[3]. Environ 14.3% de la population est considéré comme pauvre en France métropolitaine en 2012. Dans la région du Languedoc-Roussillon, tous les départements sont supérieurs à ce taux de pauvreté national. A l'échelle régionale, avec un taux près de 20%, Languedoc-Roussillon est ainsi l'une des plus concernées par la pauvreté en France métropolitaine, après le Corse(20.4%), et contre 13.9% pour la région Midi-Pyrénées(source des données ④).

En résumé, la situation du chômage et du revenu médian dans la région du Languedoc-Roussillon implique sa population est particulièrement touchée par la pauvreté. Elle a peut-être davantage besoin en logements sociaux.

1.4 Logement social

Tableau 1: chiffres clés du parc logement social sur les 2 régions

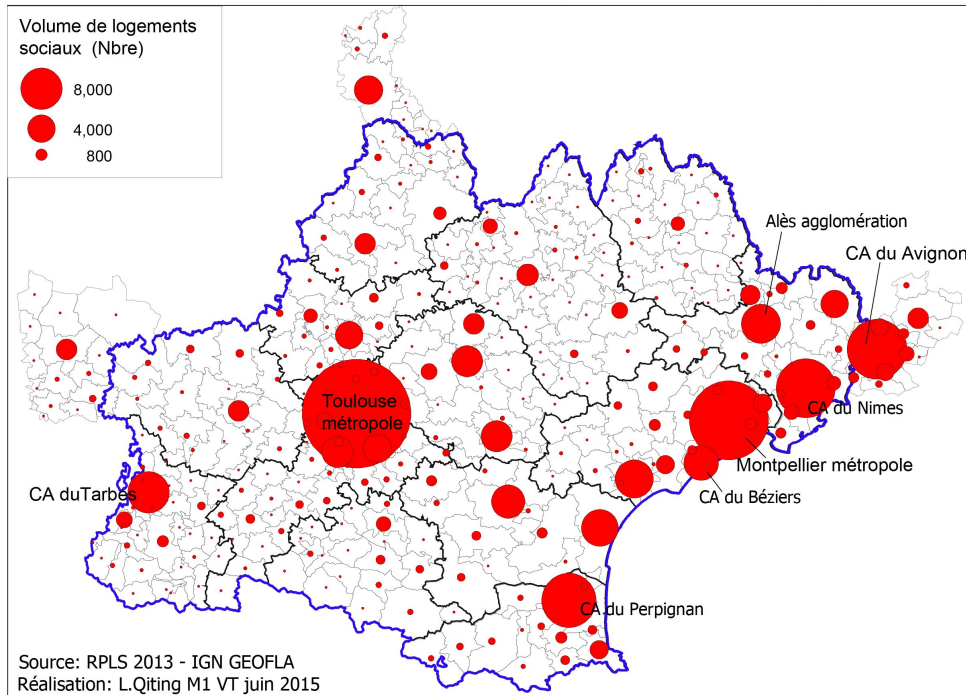
	logement social au 1er janvier 2014	poids dans la France métropolitaine	évolution 2012-2013	évolution 2013-2014	taux de logements en ZUS (2014)	taux sur des résidences principales (2012)	nombre de personnes vivent dans le parc (2012)	poids des habitants de la région (2012)
Languedoc Roussillon	127525	2.80%	2.2%	2.3%	24.4%	9.6%	275000	10.2%
Midi-Pyrénées	128379	2.82%	2.9%	2.2%	13.7%	8.9%	242000	8.2%
La région LRMP	255904	5.63%	2.55%	2.24%	19%	9.2%	517000	9.15%
France métropolitaine	4547600	100%	1.6%	1.0%	23.2%	15.3%	9791000	15.40%
source des données:								code de source
- RPLS au 01/01/2014 - Traitement Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées 2015								- ⑦
- Le parc locatif social au 1er janvier 2014- Service de l'observation et des statistiques,N°586 décembre 2014								- ⑧
- Evaluation des besoins en logements en Languedoc-Roussillon et déclinaison territoriale- Rapport n°2 Novembre 2014								- ⑨
- Logement social en régions 2013-l'Union sociale pour l'habitat								- ⑩
- RPLS 2013,Données régionales sur le parc logement social,Observatoire et Statistique 2013								- ⑤
- données de la nouvelle région LRMP sont calculés avec d'autres données								-

Selon les statistiques, le volume du parc locatif social de la région du Languedoc Roussillon et celle de Midi-Pyrénées est quasiment équivalent. Cependant ce sont les régions de France métropolitaine où le taux de logements sociaux dans le parc résidences principales est le plus faible, moins de 10% de résidences principales, contre un taux national de 16%. En conséquence, les 2 régions accusent un fort retard dans ses équipements en logements sociaux. Néanmoins, ces quelques dernières années, les 2 régions ont marqué de fortes dynamiques avec des accroissements supérieurs à 2%, soit deux fois plus rapide que celle de la France

métropolitaine en 2014.

En somme, pour la nouvelle région LRMP, le poids du logement social dans l'ensemble du parc en France métropolitaine est de 5.6%. C'est un parc locatif social très modeste (9.2% de résidences principales) au regard du taux national (15.3%), avec 9.15% des habitants de la nouvelle région qui vivent dans le parc social (niveau national 15.4%).

Carte 10 : Localisation et volume de l'offre de logement social en 2013 par EPCI



En 2013 dans la région Midi-Pyrénées, le département de Haute-Garonne rassemble plus de 56% du logement social de la région. La métropole de Toulouse regroupe 42.6% du parc de la région, avec 54,790 logements locatifs sociaux. La communauté d'agglomération du Grand Tarbes, 6% avec 7,929 logements. Et La communauté d'agglomération de l'Albigeois 3.7% avec 4795 logements. Sur la région Languedoc-Roussillon, 66% de logement social est concentrée sur 15 communes, et 48% sur les villes de Montpellier, Nîmes, Perpignan, Béziers et Alèsⁱ.

EPCI	Montpellier Métropole	Nîmes Métropole	Perpignan Méditerranée	Béziers Méditerrané	Alès Agglomération
nombre de logements sociaux	28884	16152	12615	6765	7116
poids dans la région	23. 2%	12. 90%	10. 1%	5. 4%	5. 7%

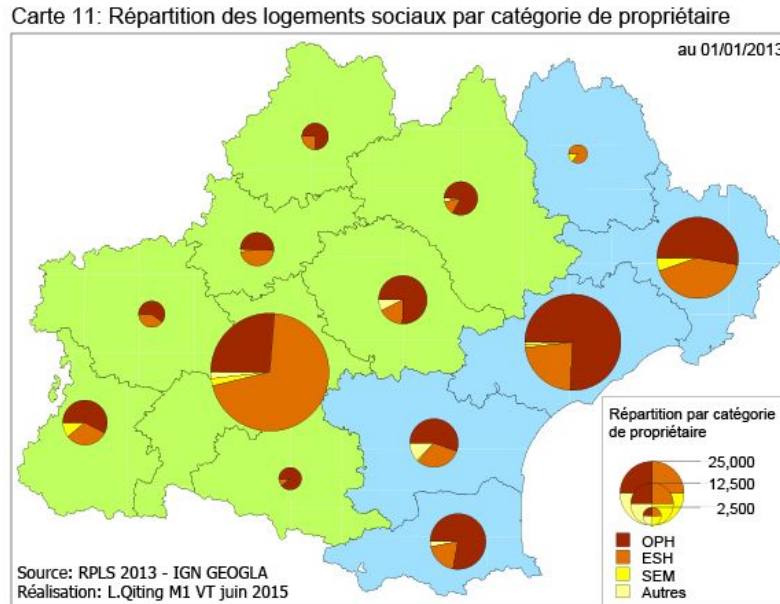
Ainsi, l'équipement en logements locatifs sociaux sur la nouvelle région est inégalement réparti. C'est

un système du logement social plus concentré autour de Toulouse et plus poly-centré sur le littoral.

ⁱ données regroupées à la base des données à l'échelle communale (code de source ⑤)

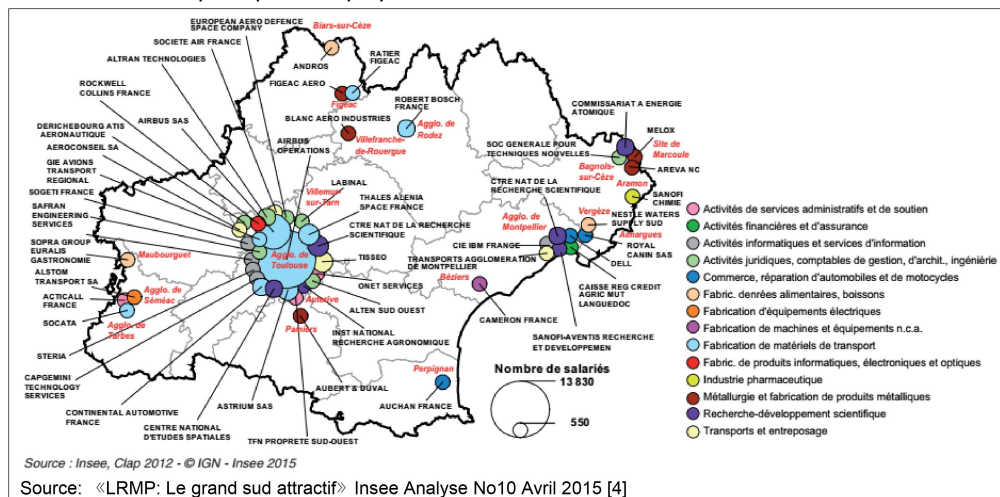
1.4.1 Répartition par catégorie de propriétaires

Il y a 3 catégories principales de bailleur social : OPH (Office Public de l’Habitat) qui est un établissement publiquement, ESH (Entreprise Social de l’Habitat) qui est société anonyme d’HLM, et SEM (Société d’Economie Mixte). Les deux premières sont des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) qui adhèrent à l’USH (Union Social de l’Habitat).(Voir annexe 3)



Selon Madame la directrice de l’Union Sociale pour l’Habitat Midi-Pyrénées (USHMP), deux éléments peuvent expliquer la répartition des logements sociaux en Midi-Pyrénées, le premier élément, le parc de logement social est historiquement implanté dans les grands bassins industriels. La région Midi-Pyrénées est une région extrêmement rurale, la localisation des logements sociaux s’explique en raison du tissu industriel. Historiquement, à l’origine le logement social s’est développé principalement par des initiatives privées en faveur de l’habitation ouvrière dans la période des trente glorieux.

Carte 12 : Les 50 principaux employeurs du secteur marchand en 2012



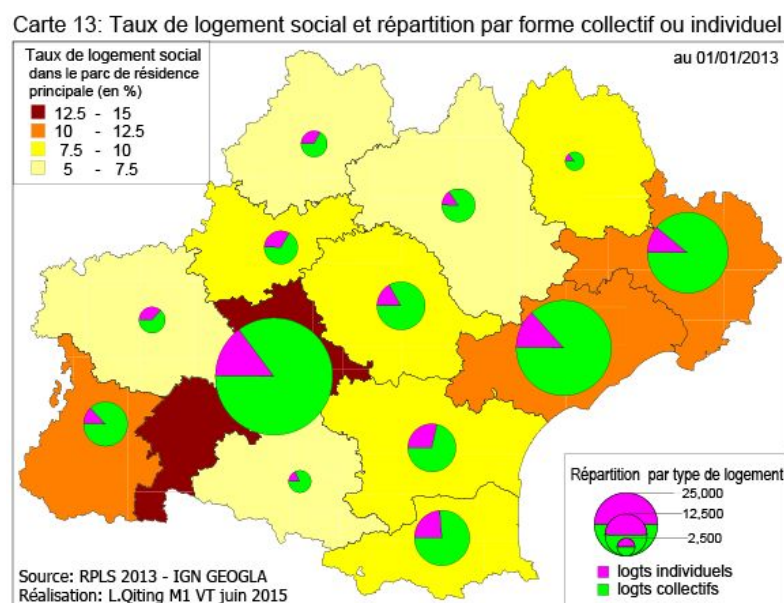
D'après la carte 12 «Les 50 principaux employeurs du secteur marchand en 2012»^[4], on peut voir que même aujourd'hui, plus de la moitié des établissements du secteur marchand sont concentrés dans l'agglomération toulousaine. De plus, sur le parc total, 46% du logement social en Midi-Pyrénées a été construit avant 1980, 28% depuis l'année 2000. En conséquence, contrairement aux autres départements, sur le département de Haute-Garonne, 70% du parc logement social est détenu par les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH), seulement 27% par les Offices Publics de l'Habitat (OPH). Au contraire, le patrimoine des OPH est une catégorie de propriétaire dominante dans d'autres départements.

Le deuxième élément, la métropolisation et la centralité de l'agglomération peuvent expliquer la répartition régionale. La région Midi-Pyrénées est un territoire extrêmement attractif parce qu'il y a de l'industrie et une certaine qualité de vie. Ce faisant, le logement social d'aujourd'hui continue d'être centralisé sur la métropole, et aussi sur les villes moyennes.

Dans la région Languedoc-Roussillon, le rôle de l'ESH est plus important dans les départements du Gard et de la Lozère, par contre, il est moins important dans les départements de l'Hérault, de l'Aude, et des Pyrénées-Orientales où les logements sociaux des OPH sont majoritaires.

En résumé, pour la nouvelle région, le parc social est principalement concentré dans les grands bassins industriels et en milieu urbain.

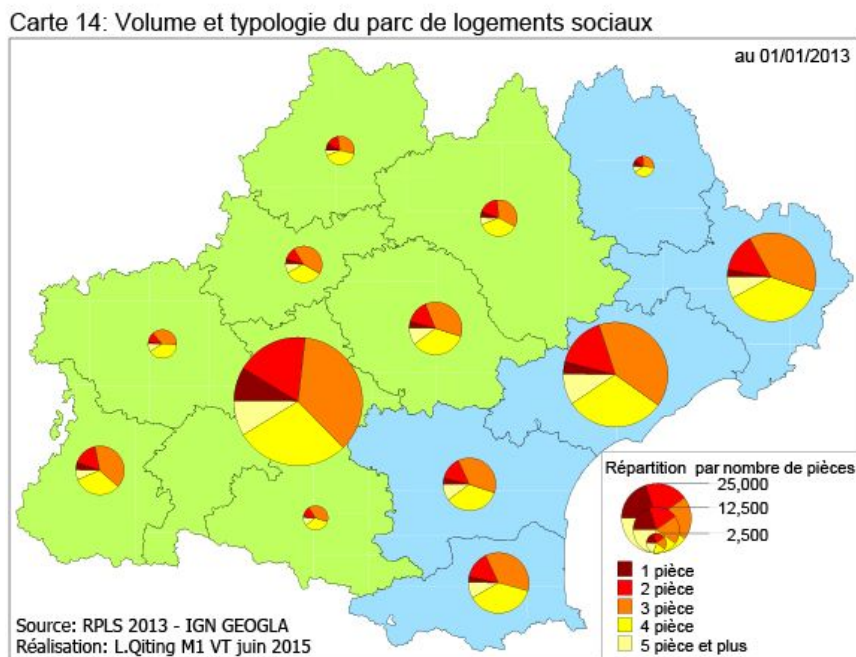
1.4.2 Répartition des logements individuels et collectifs



Selon la répartition des logements individuels et collectifs de chaque département, la structure

de la répartition affiche deux profils : La part de logements individuels représente plus de 30% des logements locatifs sociaux dans les départements du Gers(32), du Lot(46), du Tarn-et-Garonne(82) et de l'Aude(11) où il y a moins de logement social; la part de logements individuels représente moins de 20% dans les départements de Haute-Garonne, l'Hérault, le Gard etc. où le volume de logement social est plus élevé .En tout cas, la part des logements individuels varie de 15% à 37%, cela représente en moyenne 18% du parc en Midi-Pyrénées, et 16% en Languedoc-Roussillon.

1.4.3 Typologie du parc des logements sociaux



(les 3 et 4 pièces représentent l'essentiel du patrimoine locatif social)

On note que les forts taux de 3 et 4 pièces caractérisent le parc locatif social pour atteindre 69% sur la nouvelle région LRMP. Dans le département de Haute-Garonne, les logements de 1 et 2 pièces sont plus importants, ils représentent 27% du logement social.

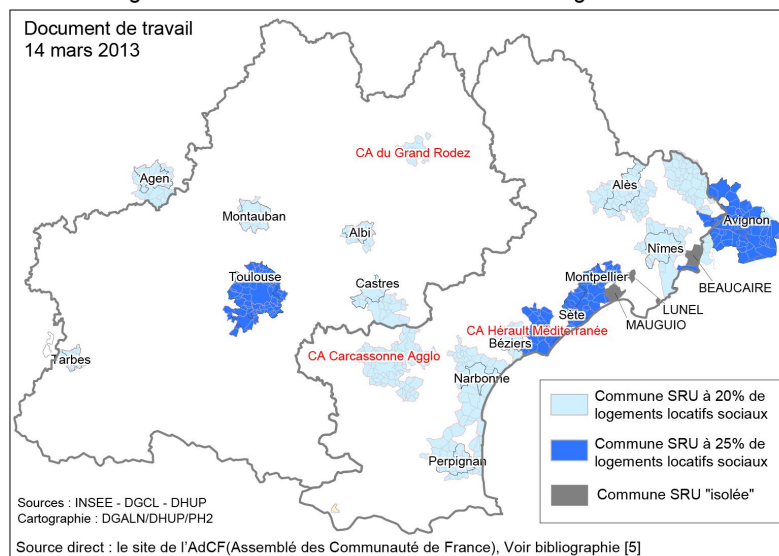
1.4.4 Les communes sous l'obligation de 20% et 25%

Dès 2010, la loi SRU (l'article 55) impose l'obligation pour les communes (de plus de 3,500 habitants situées dans les agglomérations de plus de 50,000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15,000 habitants) d'avoir 20% de logements sociaux d'ici 2022 par rapport à leur parc de résidence principales. Dès 2013, le nouveau taux minima de logements sociaux (CCH : L.302-5) passe de 20% à 25% d'ici 2025 par la loi Alur pour les communes des zones les plus tendues. Le taux exigé reste à 20 % pour les communes pour lesquelles le

parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande^[5].

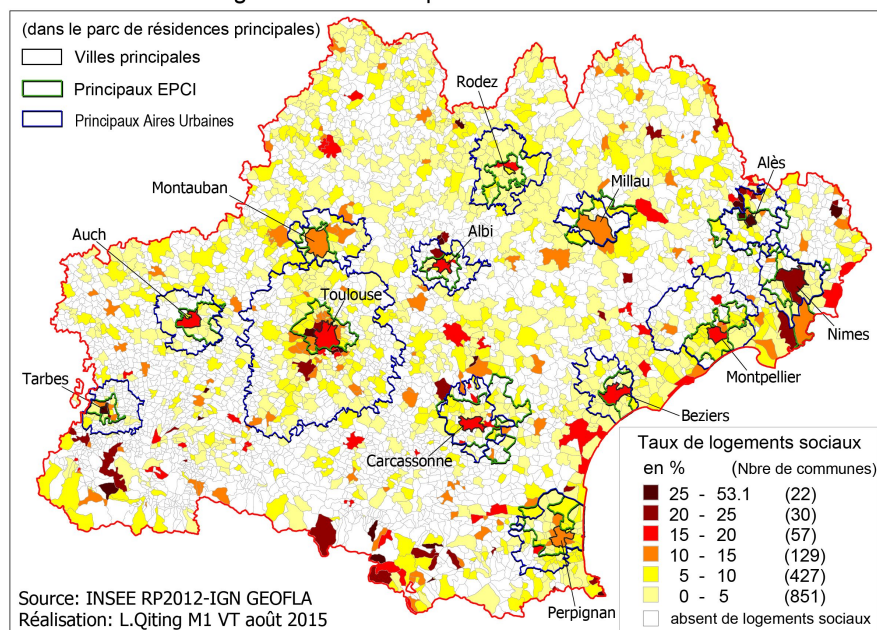
Pour aboutir à ces quotas, la loi fixe tous les trois ans des objectifs à atteindre, avec un nombre précis de logements sociaux à financer par commune. En Midi-Pyrénées, la plupart des communes soumises aux dispositions d'obligation sont sur le chemin de rattrapage du retard. Seules

Carte 15: Communes concernées par des obligations de production de logements locatifs sociaux dans la nouvelle région LRMP



trois communes (Frouzins, Saint-Alban, Montauban) sont soumises à un effet de carence, elles n'ont pas fourni un effort suffisant, selon le bilan de la dernière période triennale (2011-2013)^[6]. Dans la région du Languedoc-Roussillon, 96 communes (dont 6 non soumises à cette obligationⁱⁱ) relèvent des dispositions de l'article L302-5 du CCH en 2014: 58 communes à 20% de logements conventionnés sociaux et 38 communes à 25%^[7]. Mais dans

Carte 16: Taux de logements sociaux par commune en 2011



le bilan 2011-2013, 38 communes n'ont pas atteint l'objectif de production et un constat de carence est proposé pour 33 d'entre elles^[6].

ⁱⁱ 5 communes ne sont pas soumises à prélèvement puisqu'elles comptent 20% ou plus de logements sociaux en 2013 (Carcassonne, Narbonne, Alès, Bagnols-sur-Cèze et Nîmes) et la commune de Cuxax-d'Aude est exemptée car plus de la moitié de son territoire urbanisé est inconstructible du fait du risque inondation.

2. Les organismes HLM face aux défis dans le parc social

Dans le système des acteurs du parc social (voir Annexe 2), le bailleur social est l'opérateur essentiel. Il doit établir un dialogue entre les différents niveaux de collectivités territoriales pour finir des opérations de logements sociaux. L'Etat détermine les principaux leviers d'actions sur la politique du logement à travers des aides à la pierre, aides à la personne, et aides fiscales. Les EPCI (métropole/ CA /CU) ont un rôle croissant dans le cadre de la politique de l'habitat, avec la compétence «équilibre social de l'habitat ». Le PLH et la délégation des aides à la pierre sont ses outils principaux. Les communes jouent un rôle opérationnel important en raison de leur proximité. En effet, elles prennent beaucoup de décisions dans les projets urbains pour, par exemple, atteindre l'obligation des 20% de logements sociaux. Le département exerce une action sociale solidaire dans le domaine du logement avec le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). La région donne des subventions supplémentaires pour les logements sociaux.

Tous les bailleurs sociaux et les logements sociaux sont sous contrôle de l'ANCOLS(Agence National de COntôle de Logement Social). Cependant, il y a divers composants dans le monde du logement social. Les organismes HLM en sont les principaux composants (voir Annexe 3). Le parc de logements HLM représente environ 96.5%ⁱⁱⁱ du parc social sur la nouvelle région LRMP. Parmi les organismes HLM, les OPH, ESH s'occupent de la construction et la gestion des logements sociaux. En dehors de ces catégories principales, des Sociétés Coopératives d'HLM et SACICAP (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) sont aussi les organismes HLM qui s'occupent de l'accession à la propriété. L'Union Social de l'Habitat (USH au niveau national) regroupe 755 organismes Hlm à travers ses cinq fédérations^{iv}. Chaque organisme adhère à la fois à la fédération nationale de sa famille d'appartenance et aux Associations régionales des régions dans lesquelles il exerce son activité. En Midi-Pyrénées, l'association régionale (l'USH Midi-Pyrénées) réunit 13 OPH, 15 ESH, 10 Coopératives HLM et 5 SACICAP. Dans la région du Languedoc-Roussillon, l'URO Habitat (Union régionale des organismes d'habitat social du Languedoc-Roussillon), réunit 11 OPH, 15 ESH, 3 Coopérative HLM et 1

ⁱⁱⁱ Chiffre en 2012, calculé sur les données des 2 régions, code de source ⑩

^{iv} Les fédérations de l'Union Social de l'Habitat, <http://www.union-habitat.org>

SACICAP(code de source ⑩). Néanmoins, il y a 5 ESH (dont le Promologis et le Nouveau Logis Méridional) et 1 Coopérative HLM à cheval sur les deux régions. Dans la nouvelle région LRMP, il y a donc en somme 25 OPH, 25 ESH, 12 Coopératives HLM et 6 SACICAP.

Dans le cadre du travail de ce mémoire, 5 interviews ont été menées auprès des organismes HLM et certains acteurs concernés (voir Annexe 5). Il y aura encore 2 interviews prévues plus tard. Dans cette partie, nous nous interrogerons sur les stratégies de différents organismes HLM face aux défis dans le parc social.

2.1 Le rapport entre la demande et l'offre

2.1.1 Une demande unique de logement social et le partage des fichiers

La loi du 25 mars 2009 et le décret du 29 avril 2010 ont créé une demande unique qui simplifie la demande de logement social à travers un formulaire unique, identique sur tout le territoire. Cette mesure permet le partage de la connaissance de la demande entre les services d'enregistrement. La version améliorée d'application---le Système National d'Enregistrement (SNE), a été mise en place par le ministère du Logement dès le 28 mars 2011. Désormais, toutes les données des demandes sont enregistrées dans une base nationale. De plus, les bailleurs d'un même département partagent la même liste de demandeurs. Toute demande doit être renouvelée chaque année. À défaut, une nouvelle inscription est nécessaire. Les demandes non renouvelées sont automatiquement annulées.

En ce qui concerne les demandeurs, la principale condition légale pour avoir accès au logement social est une condition de ressources. Les revenus du ménage demandeur doivent être inférieurs à un montant fixé par la réglementation. La deuxième condition d'éligibilité est le statut non-proprétaire d'un logement. La loi du 25 mars 2009 (article 79) fait qu'un propriétaire qui possède déjà un logement adapté à ses besoins, peut se voir refuser l'attribution d'un Hlm. Avec ces deux critères, l'Union Social Habitat estime qu'environ 33% de l'ensemble des ménages peuvent prétendre à un logement social. En France, environ 58% des ménages sont propriétaires occupant, 20% locataires d'un bailleur privé, et 17% locataires d'un bailleur social, 5% occupent un autre type de logement. Les organismes HLM logent environ 10 millions de personnes en France.^[8]

La région du Languedoc-Roussillon est en retard dans le partage des fichiers des demandeurs

entre les organismes HLM. En effet, le Système National d'Enregistrement (SNE) deviendra vraiment opérationnel dans la région du Languedoc-Roussillon à la fin de 2015 (date prévue par les organisme HLM selon un programme de la partage des fichiers des demandeurs). Jusqu'au moment de l'interview, le projet de fichier partagé est encore à l'étude.

Dans la région Midi-Pyrénées, la situation est un peu différente. Quelques années avant que l'Etat demande de faire le partage des fichiers en 2011, il existait déjà sur le département de Haute-Garonne un fichier informatique unique partagé par l'ensemble des organismes HLM. Les organismes HLM et les collectivités locales du département de Haute-Garonne se sont réunis et ont constitué une association pour gérer ce fichier partagé. On voit donc une bonne volonté de la part des organismes HLM sur la Haute-Garonne. Même aujourd'hui, la demande de logement social dans la Haute-Garonne est enregistrée dans le Système National d'Enregistrement (SNE) et en même temps intégrée au fichier informatique spécifique sur la Haute-Garonne, en raison de ses antécédents et une meilleure adaptation à ses besoins locaux.

2.1.2 Evolution du nombre de demandes et nouvelles mises en service

Voyons maintenant les chiffres statistiques suivant sur les demandes et l'offre. L'infocentre du SNE délivre certaines informations quantitatives sur la demande enregistrée à l'échelle nationale et départementale (code de source ⑥). Et il propose aussi un indicateur pour estimer la pression de la demande de logement social: le taux d'attribution, dont la formule de calcul est du nombre de demandes refusées pour attribution (hors mutations internes) sur le nombre de demande actives (hors mutations).

Mais quelle que soit la fiabilité des données, on doit interpréter cet indicateur avec prudence. Le taux d'attribution varie d'un territoire à l'autre en raison des différences de la tension des marchés, mais également en raison de l'offre du logement social disponible pendant la période sur chaque territoire. De plus, le nombre de demandes en cours reflète une accumulation des demandes exprimées, éventuellement renouvelées et non satisfaites.^[9]

Au début du mois de juin 2013, sur toute la France, on a enregistré 1,824,314 demandes de logement social. Ainsi, une année les nouvelles demandes représentent 67% du stock des demandes actives. Pendant cette période, 467,146 des demandes ont débouché sur une attribution de logement social, soit un taux d'attribution d'environ 25.6%. Néanmoins, les

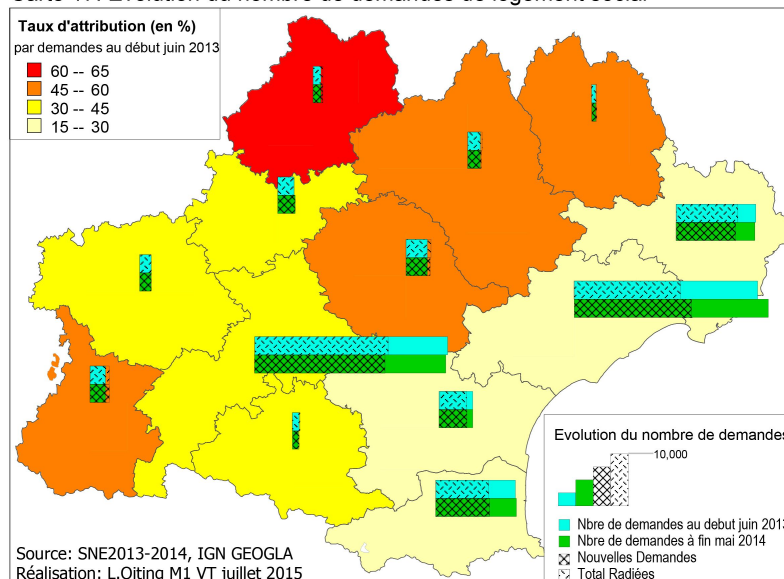
nouvelles demandes dans cette période (1,209,887) ont dépassé de deux tiers le nombre des demandes en cours.

		Demandses en cours début période	Nouvelles Demandses	Demandses en cours fin période	Total Radiées	dont Radiation attribution	dont Radiation abandon	dont Radiation irrecevabilité	dont Radiation non renouvellement	dont Radiation non réponse	taux d'attribution	poids de nouvelles demandes
France (DOM compris)	nombre de demandes	1,824,314	1,209,887	1,797,873	1,236,328	467,146	56,719	555	708,133	3,775	25.61%	66.32%
Languedoc-Roussillon	nombre de demandes	65,611	45,837	67,315	44,133	13,887	1,090	5	29,050	101	21.17%	69.86%
	% France	3,6%	3,79%	3,74%	% total radiées	31.5%	2.5%	0.0%	65.8%	0.2%		
Midi-Pyrénées	nombre de demandes	51,986	42,734	51,604	43,116	19,046	2,279	11	21,276	504	36.64%	82.20%
	% France	2,85%	3,53%	2,87%	% total radiées	44.2%	5.3%	0.0%	49.3%	1.2%		

1. Source des données: le site du SNE(Système National d'Enregistrement),code de source ③.
2. formule de la calcul du taux d'attribution: Nombre d'attribution / Demandses en cours début période
3. formule de la calcul du poids de nouvelles demandes: Nouvelles Demandses / Demandses en cours début période

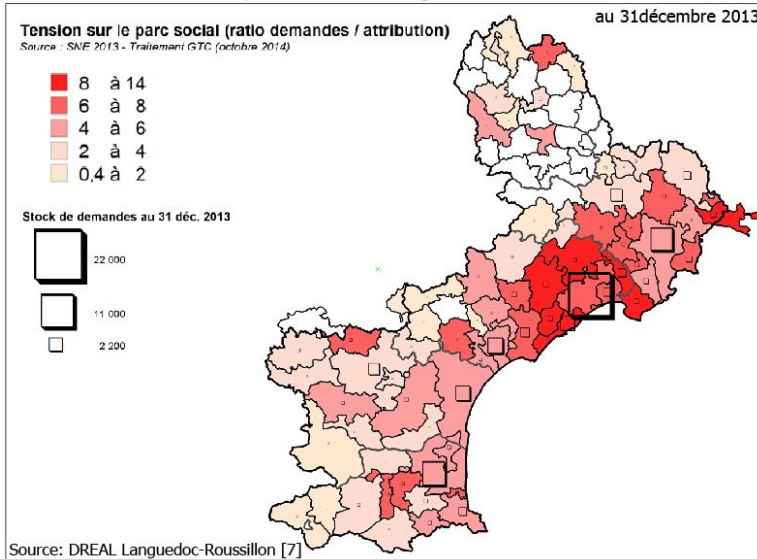
Quand à la situation sur le territoire d'études, le nombre de demandes actives du début à la fin de cette période dans le Languedoc-Roussillon est 30% de plus que celui de la région Midi-Pyrénées. Cela répond à l'hypothèse que l'on a faite dans la partie 1.3, selon laquelle les personnes du Languedoc-Roussillon ont davantage besoin de logement social. Une forte pression est enregistrée sur la plupart de la région. Ces demandeurs se répartissent principalement sur les départements littoraux, et sont moins nombreux dans le département de l'Aude(11). Par contre, dans la région Midi-Pyrénées, le département de Haute-Garonne monopolise 68% du nombre des demandes en cours de toute la région, comptant ainsi 56.3% de nouvelles demandes. Dans les départements où le nombre de demandes peut être considéré comme le plus faible, le nombre de nouvelles demandes sur un an dépasse le nombre de demandes actives.

Carte 17: Evolution du nombre de demandes de logement social



Néanmoins, le taux d'attributions est plus élevé dans la région Midi-Pyrénées, 36.6% pour toute la région, et 30.5% pour la Haute-Garonne. Comparativement, les départements du Languedoc-Roussillon possèdent un taux d'attributions très bas, 21.2% en moyenne sur toute la région (contre 25.6% moyenne du taux d'attribution en France), et surtout le plus bas sur le département de l'Hérault (34) avec un taux de 16.8%. Ainsi, nous constatons que la tension entre les demandes et l'offre est la plus élevée dans l' Hérault.

Carte 18: Tension sur le parc social au Languedoc-Roussillon



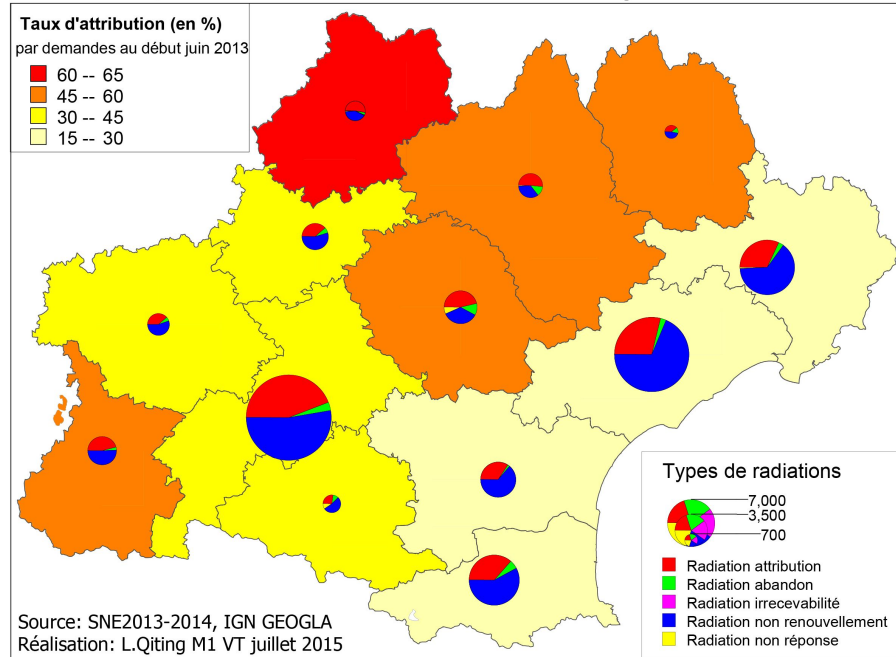
Avec un rapport de 5 demandes pour 1 attribution, la pression sur le parc locatif social est très forte. Cette tension de la demande est confirmée par l'analyse du fichier de la demande locative sociale enregistrée le 31 décembre 2013^[7]. Les agglomérations de Montpellier, du Bassin de Thau,

d'Hérault Méditerranéen, du pays de l'Or subissent les plus fortes tensions. La tension est particulièrement forte dans la couronne autour de Montpellier, qui souffre d'une pénurie d'offres (avec plus de 8 demandes pour 1 attribution).

Selon une analyse des chiffres de la demande sociale en décembre 2012 par la Direction régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ^[10], le Languedoc-Roussillon rencontre une tension structurelle. On constate un manque net de logements de type T1 et T2 dans la région par rapport à la demande exprimée. Une tension accrue de logements de petite taille est marquée sur cette région.

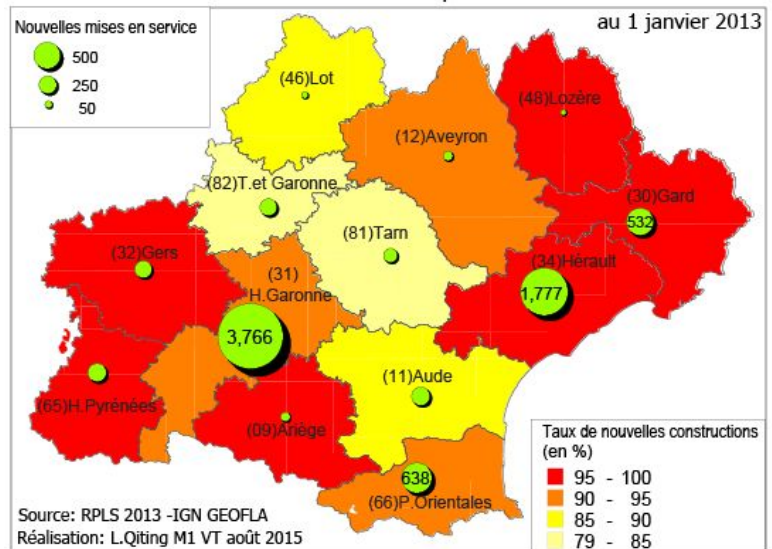
Le nombre total des radiations dans la période s'élève à 44,133 sur Languedoc –Roussillon, et 43,116 sur Midi-Pyrénées, quasiment égale au nombre d'attributions. Mais la raison principale de 58% des radiations sur tout le territoire ont pour cause : le non renouvellement de la demande. A noter que les radiations pour attributions sont variées sur différents départements, le rapport moyen sur le territoire d'étude est d'environ un tiers.

Carte 19: Répartition des radiations de demandes de logement social



Si on tient compte de l'offre, la région Midi-Pyrénées a mis 4180 logements sociaux en location en 2013, dont environ 95% sont des nouvelles constructions, tandis que le Languedoc-Roussillon en a proposé 3237, dont 96% nouvelles constructions. On voit que le nombre de nouvelles constructions offertes est loin du nombre de demandeurs. Comment les organismes HLM et les collectivités locales peuvent-ils faire face à ce défi et à l'attente des ménages?

Carte 20: Nouvelles mises en service et la part de nouvelles constructions



2.1.3 Les organismes face au défi

Monsieur Pacheu, Président de Promologis, explique les raisons de la tension : d'un côté, l'évolution démographique et le changement du mode de vie (de plus en plus de personnes vivent séparément) entraînent l'augmentation de besoins de logement. D'autre part, la construction n'est pas suffisante dans le parc privé. Un objectif de 500,000 pour la construction de logements, dont 120,000 logements sociaux a été fixé par le président de la France, pour répondre au besoin et pour soutenir un secteur en crise. Toutefois, il y a

seulement au total 401,000 logements commencés en 2013, et 359,000 en 2014.(code de source,②-2) Certaines communes refusent d'être urbanisées, des promoteurs construisent moins, certains investisseurs institutionnels ne financent plus ce secteur, etc. Ces divers motifs expliquent la réduction de la construction de logements. En tant qu'organisme HLM, on ne peut pas prendre toute la responsabilité pour résoudre la tension, mais on est entrain de faire des efforts.

Dans le cas du Nouveau Logis Méridional, Monsieur Durand dévoile aussi deux grandes difficultés pour les organismes HLM : la difficulté de l'accès aux terrains et la baisse des aides publiques. Parfois, on n'a pas de terrain de construction. De plus, même s'il y a des terrains, parfois l'opération est annulée à cause de l'opposition des habitants locaux. En plus, on demande aux organismes HLM que les loyers soient moins chers tout en ayant moins d'aides. C'est une situation très compliquée pour eux. Le Nouveau Logis Méridional a bien atteint et dépassé l'objectif fixé de la production 500-600 par an, et 20-30 logements en accession sociale. Il faut fixer des objectifs faisables selon la situation de l'organisme. Dans le cas contraire, les salariés ne peuvent pas obtenir la totalité de leur prime qui est liée à la réalisation ou non de l'objectif. Néanmoins, il n'y a pas de sanction pour les organismes HLM même s'ils n'atteignent pas les objectifs.

Le nombre de demandeurs de logement social continue d'augmenter chaque année. Les organismes HLM et les collectivités de la nouvelle région LRMP ont encore du travail pour répondre aux besoins en logement social de sa population.

2.2 Ralentissement de la mobilité du parc social et la vacance

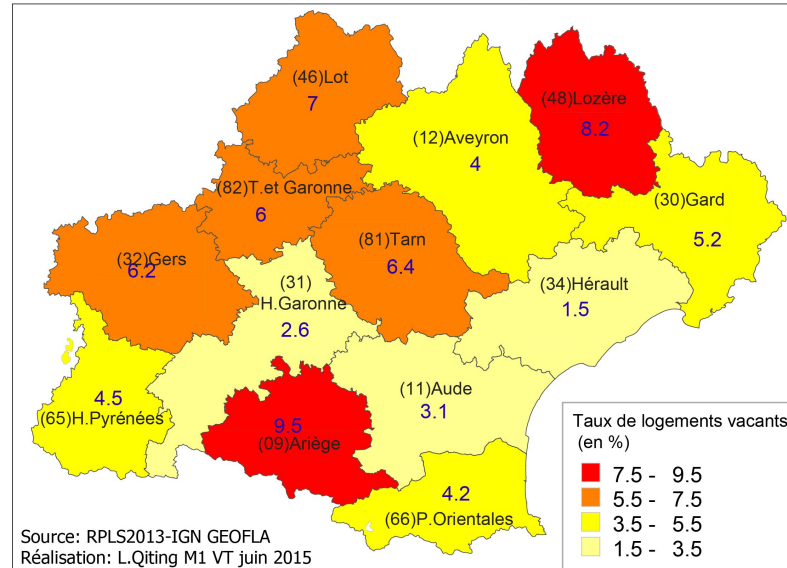
Il y a deux façons pour assouplir la tension de la progression des demandes, soit on augmente le rythme de l'offre ; soit on accélère le taux de rotation du parc existant. Mais l'évolution du parc social dépend des nouvelles constructions ou acquisitions, qui sont difficiles à augmenter, en raison des constructions limitées, des subventions qui diminuent, du prix de revient qui augmente, et aussi à cause des démolitions et de la vente de logements sociaux. Le taux de rotation des logements sociaux et le taux de logements vacants sont donc deux indicateurs qui peuvent refléter l'efficacité de l'usage du parc existant.

2.2.1 Taux de logements vacants

La formule du taux de logements vacants est du nombre des logements vacants parmi les

logements proposés à la location sur le nombre des logements proposés à la location (en %). Le taux de vacance mesure la part de logements inoccupés alors qu'ils sont proposés à la location. Ce calcul a donc exclu les logements vides qui sont en attente de travaux, d'une démolition ou d'une vente.

Carte 21: Proportion de logements vacants au 1 janvier 2013



La région Midi-Pyrénées connaît un taux de logements vacants de 3.9% au sein du parc social, tandis que la région du Languedoc-Roussillon 3.4%, contre 3.2% au niveau de la France entière. Néanmoins, sur les 2 régions, le département de l'Hérault affiche le taux le plus modeste, 1.5% ; et le département de Haute-Garonne 2.6%. Cela signifie qu'il y a beaucoup moins de logements sociaux disponibles sur les deux métropoles où la tension entre la demande et l'offre est plus évidente.

2.2.2 Taux de rotation des logements sociaux

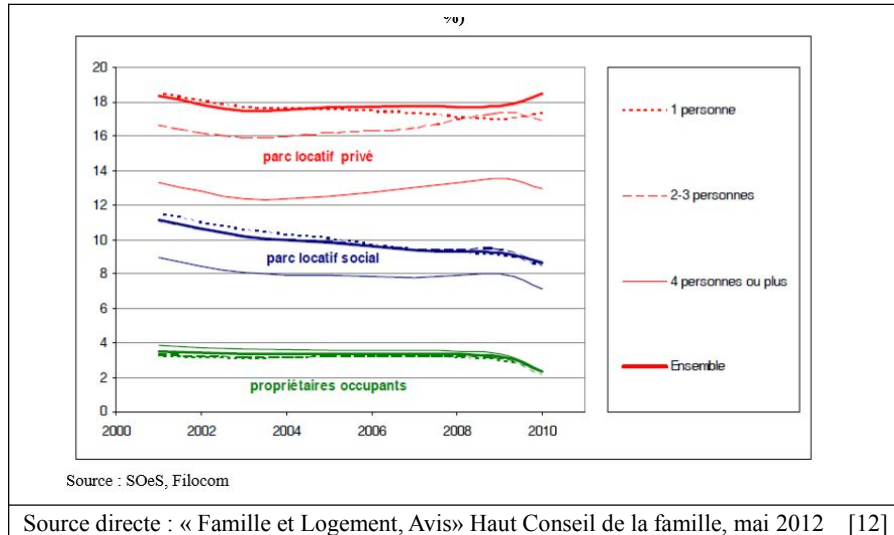
Le taux de rotation des logements sociaux ou le taux de mobilité des ménages du parc social mesure la part des logements ayant changé d'occupant dans l'année, exception faite des cas de premier emménagement.

Depuis une dizaine années, le ralentissement du taux de rotation du parc social est évident au sein du parc social. Beaucoup de locataires du parc social hésitent à libérer leur logement social de peur de ne pas trouver de logement abordable dans le parc privé ou de ne pas réaliser une acquisition. Le président d'ACM Habitat explique aussi que l'image du logement social a été beaucoup améliorée au sein de notre société. Pendant une longue période, le logement social n'a pas eu une bonne image: insalubre, ancien, insécurité etc. Mais aujourd'hui, après

des efforts à long terme, 81% des ménages du parc social sont satisfaits de leur logement^[11]. Le logement social signifie une bonne qualité de construction et de confort de vie. En plus, les loyers du logement social sont en général moins chers (environ 30%) que les logements aux mêmes conditions dans le parc privé. De plus, la crise économique est aussi une raison du ralentissement de la mobilité des ménages du parc social.

A travers les analyses du taux de rotation de chaque statut d'occupation^[12], on peut voir que les propriétaires occupants sont toujours les plus ancrés dans leur logement avec un taux de rotation d'environ 3%, tandis que les locataires du parc privé sont les plus mobiles dans leur trajectoire résidentielle, avec un taux de rotation élevé, 18%. Les grandes familles de 4 personnes ou plus bougent moins que les autres ménages dans le parc locatif, qu'ils soient sociaux ou privés. Hormis cela, dans le parc social, on remarque que le taux de rotation connaît une baisse de plus en plus importante pendant ces dix dernières années, de 11% en moyenne en 2001 à 9% en 2010. Par contre, le taux de rotation est stable dans le parc locatif privé ou le parc propriétaires occupants.

Figure 1 : Taux annuel moyen de rotation par statut d'occupation et nombre de personnes (en %)



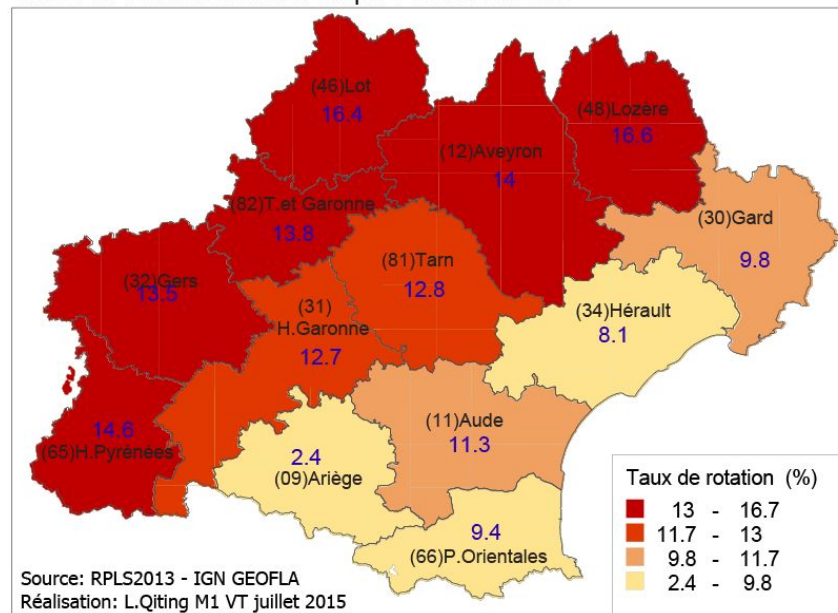
Quand on regarde l'évolution du taux de rotation sur les 2 régions, la région Midi-Pyrénées a un taux de rotation élevé, qui est proche de 13%. La région du Languedoc-Roussillon a un taux moyen de 9.6%, ce qui est toujours inférieur par rapport

	2011	2012	2013	2014
Languedoc-Roussillon	9.8	9.4	9.6	9.7
Midi-Pyrénées		12.8	12.7	
France métropolitaine	9.9	9.8	9.7	10

source: «Le parc locatif social au 1er janvier 2014» (code de source ©)
«Evaluation des besoins en logement en languedoc-roussillon» (code ©)

au niveau de la France métropolitaine.

Carte 22: Taux de rotation du parc social en 2012



Plus précisément, le département de l’Hérault, des Pyrénées Orientales en région Languedoc Roussillon et le département de l’Ariège en Midi-Pyrénées affichent les taux de rotation les plus faibles. Le taux de mobilité est encore plus faible dans la métropole de Montpellier où le marché est particulièrement tendu. Dans le cas de l’ACM habitat (OPH de la métropole), qui est le premier bailleur en Languedoc-Roussillon avec un patrimoine de 22,701 logements, le taux de rotation n’est que d’environ 6%. Dans le cas de Nouveau Logis Méridional, le taux de rotation est d’environ 7% pour leurs logements sociaux à Montpellier.

Le faible taux de mobilité des ménages dans le parc social peut s’expliquer par l’insuffisance des nouvelles mis en services, le vieillissement, la paupérisation des locataires et la satisfaction de leur logement social, et aussi par la montée des loyers dans le parc locatif privé qui rend plus dure la sortie du parc social.

2.2.3 Les organismes face au défi

Le président du Nouveaux Logis Méridional, qui est un organisme HLM à cheval sur les 2 régions, ajoute un constat sur la comparaison de la situation dans les deux métropoles : les gens sont plus fidèles à leur logement dans la métropole de Montpellier que dans la métropole Toulousaine. Cette différence s’explique car il y a beaucoup plus de choix de logements à Toulouse en raison de la concurrence et des constructions plus nombreuses. Quand les gens se logent, ils regardent souvent s’il y a d’autre choix.

Dans le contexte de la crise économique et de l’augmentation accélérée des demandes de

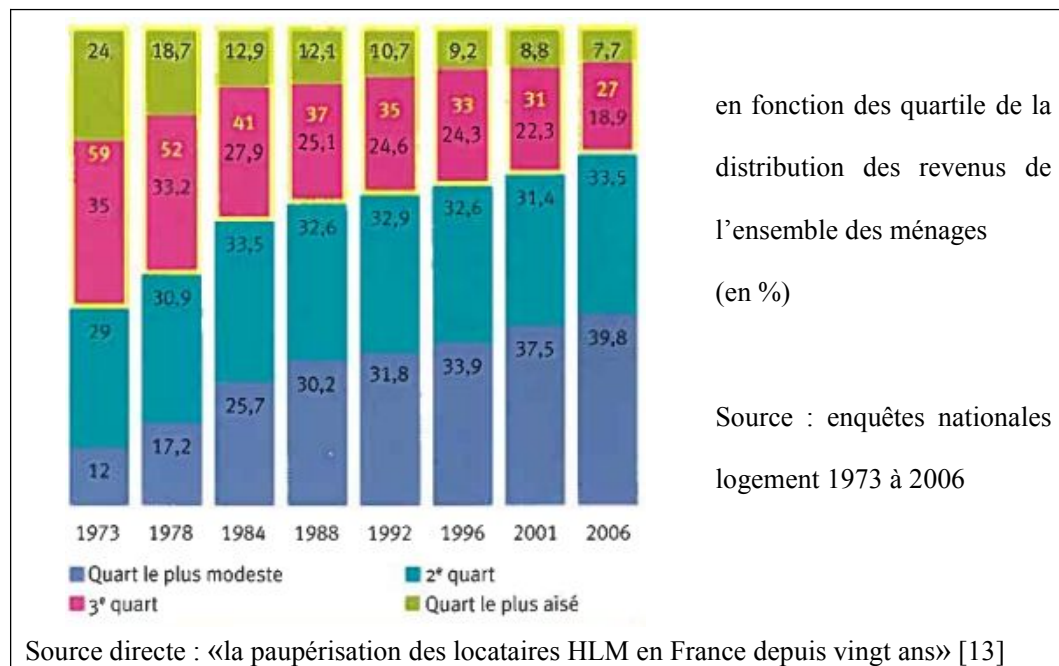
logement social, le faible taux de rotation des logements sociaux conduit à des difficultés d'accès au logement social des autres demandeurs. Même s'il y a un ralentissement du taux de rotation, les organismes HLM n'ont pas les moyens de le contrôler. En France, si les ménages paient leur loyer et sont toujours éligibles au logement social, on doit respecter le droit fondamental au maintien dans le parc social.

2.3 Problème de la paupérisation des locataires du parc social

2.3.1 La tendance de la paupérisation des locataires du parc

Selon un rapport mené par l'USH il y a quelques années^[13], la paupérisation des locataires HLM est remarquée aux cours de ces trois décennies. D'après la figure du rapport, la part des ménages avec revenu de premier quart le plus modeste a largement augmenté. Elle est passée de 12% des ménages dans le parc social en 1973 à 40% en 2006. Par rapport aux couches les plus modestes, le quart des ménages avec des revenus plus élevés a diminué, passant de 24% en 1973 à 7.7% en 2006.

Figure 2 : Evolution de la distribution des revenus des ménages locataires HLM



Toutefois, cette tendance de paupérisation est due principalement au départ des classes moyennes et non à la baisse des revenus des locataires en place. Ainsi, l'accession à la propriété a fait sortir du parc social les ménages les plus aisés.

Les logements sociaux ont pour vocation d'intégrer des ménages en difficulté. La « loi Dalo :

droit au logement opposable» du 5 mars 2007 affirme que le droit à un logement décent et indépendant est garanti par l'Etat à toute personne résidant en France de façon régulière qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir. Mais la solvabilité et la situation vulnérable de ces types de ménages inquiètent beaucoup de bailleurs HLM.

2.3.2 Les organismes face au défi

Pour améliorer la situation, un dispositif public de Fonds de solidarité logement (FSL) a été mis en place dans chaque département par la loi du 31 mai 1990, dite "loi Besson". Ce fonds, géré par le conseil général ou par les CAF, est destiné à aider les personnes défavorisées à accéder à un logement indépendant ou à se maintenir dans les lieux en cas d'impayés locatifs. Il prend également en charge les mesures d'accompagnement social nécessaire à l'insertion de ces personnes.

Madame Veniel, directrice de l'USHMP explique que dans la gestion des locataires du parc social, tous les organismes HLM exploitent un plan d'apurement de la situation de leurs locataires pour prévenir les problèmes et anticiper les solutions. Lorsqu'un ménage rencontre des problèmes, un service précontentieux vas essayer le plus vite possible de voir avec la famille quelle est le problème, et comment on peut les aider. Par exemple, on peut leur proposer une aide sociale et étaler l'aide pour qu'ils puissent rembourser les loyers sur une durée un peu plus longue.

Monsieur Durand, directeur du Nouveau Logis Méridional ajoute que les familles de bonne foi peuvent avoir des aides pour franchir une période difficile. Il y a aussi certaines familles qui ne sont pas sérieuses et ne souhaitent pas payer les loyers. D'après un protocole pour la somme des loyers impayés, la dette devient de plus en plus grande, fait un effet « boule de neige ». Pour ces famille-là, l'organisme HLM va passer au contentieux. Il y des procédures légales qui permettent d'aller jusqu'à l'exclusion. Le Nouveau Logis Méridional procède à une dizaine d'exclusion au total par an parmi tous les locataires en Midi-Pyrénées et en Languedoc-Roussillon.

Mais un grand nombre de ménages sont aidés par l'Etat pour payer les loyers. C'est pourquoi le taux des impayés peut être maintenu à un niveau assez faible. En général, les organismes HLM interviewés sur le territoire d'études peuvent récupérer à peu près 98%-99% des loyers.

2.3.3 L'Aide au logement

En fait, les locataires du parc social ont de moins en moins de ressources par rapport au revenu moyen de la France. Dans les logements sociaux de Midi-Pyrénées, 59% des ménages bénéficient d'une aide au logement en 2012, contre 50.6% en France métropolitaine. Cette part est beaucoup plus élevée dans la région du Languedoc Roussillon avec un taux de 64%. C'est la région où le nombre des bénéficiaires d'une aide au logement en France métropolitaine est le plus élevé. Mais il faut veiller à ce que ces chiffres soient mis en relation avec ceux sur les ressources des ménages. Quand on regard les nuances entre les départements et les grandes unités urbaines, les écarts ne sont pas très grands entre les territoires de la région Midi-Pyrénées, et un peu variable en Languedoc-Roussillon, dont le département des Pyrénées-Orientales, les unités urbaines de Nîmes et Sète ont dépassé le taux de 70%.

Tableau 5 : Part des bénéficiaires d'une aide au logement par région, par département et par unité urbaine de plus de 50,000 habitants

	Bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc HLM/SEM		Bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc des autres bailleurs	
	Effectifs	(%)	Effectifs	(%)
MIDI PYRENEES	49 120	59,2	1 241	58,8
09 - Ariège	149	62,9		
12 - Aveyron	3 598	53,8	460	67,9
31 - Haute-Garonne	26 593	58,6	271	40,0
Toulouse	23461	58,7	247	38,3
32 - Gers	2 512	61,0		
46 - Lot	2 118	61,4	166	52,2
65 - Hautes-Pyrénées	5 017	53,9	65	47,1
Tarbes	3359	55,3	10	52,6
81 - Tarn	5 565	66,8	261	92,2
Albi	2608	67,0	130	100,0
Castres	66	55,9	38	100,0
82 - Tarn-et-Garonne	3 568	64,7	18	78,3
Montauban	1364	67,6		
LANGUEDOC-ROUSSILLON	56 244	64,3	106	34,0
11 - Aude	7 629	66,0	5	38,5
Carcassonne	2355	69,4	5	38,5
Narbonne	2416	62,7		
30 - Gard	13 682	66,6	16	34,9
Alès	2812	63,5	4	50,0
Nîmes	5391	70,7	10	37,0
34 - Hérault	24 766	59,9	68	34,9
Béziers	3160	67,6	8	53,3
Montpellier	13550	57,1	35	24,8
Sète	2450	73,6	2	47,6
48 - Lozère	776	44,9	10	47,6
66 - Pyrénées-Orientales	9 391	77,6	12	24,0
Perpignan*	2814	72,4	12	24,0
FRANCE METROPOLITAINE	1 110 704	50,6	18 540	49,3

Source : «L'Occupation du Parc Sociale en 2012» [14]

Les locataires dépendants des aides sociales, dont les loyers sont pris en charge par d'autres sources publiques, occupent en grand nombre des logements sociaux. La réalité de la paupérisation des locataires HLM ne pose pas encore un problème aujourd'hui. Cela peut-être pose un problème plus tard.

2.3.4 L'activité professionnelle des locataires HLM

Deux raisons peuvent expliquer la paupérisation des locataires du parc social. La première est la hausse du coût du logement, cela entraîne un effort très lourd pour certains ménages. La deuxième raison porte sur la situation inquiétante de l'activité professionnelle des locataires HLM. En Midi-Pyrénées, 65% des locataires HLM sont actifs, contre 60% en France métropolitaine. Parmi les actifs, 59,4% ont un emploi stable et 40,6% ont soit un emploi précaire ou sont en recherche d'emploi. Néanmoins, l'écart entre les ZUS et d'autres zones du parc social est très grand. En Languedoc-Roussillon, environ la moitié des locataires (46,7%) sont inactifs. La situation est plus grave en ZUS, le poids des inactifs atteint 55%. Parmi les actifs, 59,4% ont un emploi stable. Mais le poids du chômage dans les actifs est très élevé en ZUS, 37%^[14]. L'activité professionnelle détermine le pouvoir d'achat des ménages et la solvabilité pour payer le loyer. Si les aides publiques étaient un jour diminuées, alors, les locataires du parc social seraient les premiers touchés par le changement de politique publique.

Tableau 6 : Nature de l'activité professionnelle des occupants par zone prioritaire

repartition par actifs et inactifs territoires	Part des actifs			Part des inactifs (%)
	Part des actifs ayant un emploi stable (%)	Part des actifs ayant un emploi précaire (%)	Part des actifs au chômage (%)	
Languedoc Roussillon	59,4	16,3	24,3	46,7
Hors ZUS ZRR	64,1	14,9	21,0	43,7
ZUS	42,3	20,9	36,9	55,0
ZRR	62,5	17,5	20,1	47,3
Midi Pyrénées	59,4	20,3	20,3	34,8
Hors ZUS ZRR	62,8	18,7	18,6	32,0
ZUS	37,3	34,6	28,1	45,4
ZRR	60,8	16,6	22,7	37,5
Total métropole	65,7	15,9	18,4	39,4
Hors ZUS ZRR	68,2	15,0	16,9	37,8
ZUS	57,4	18,8	23,8	45,1
ZRR	59,7	20,1	20,2	38,8

ZUS: Zones Urbaines Sensibles; ZRR: Zones de revitalisation rurale

Source : «L'Occupation du Parc Sociale en 2012» [14]

2.4 La baisse de l'aide à la pierre et l'augmentation du coût de la production

2.4.1 L'aide à la pierre

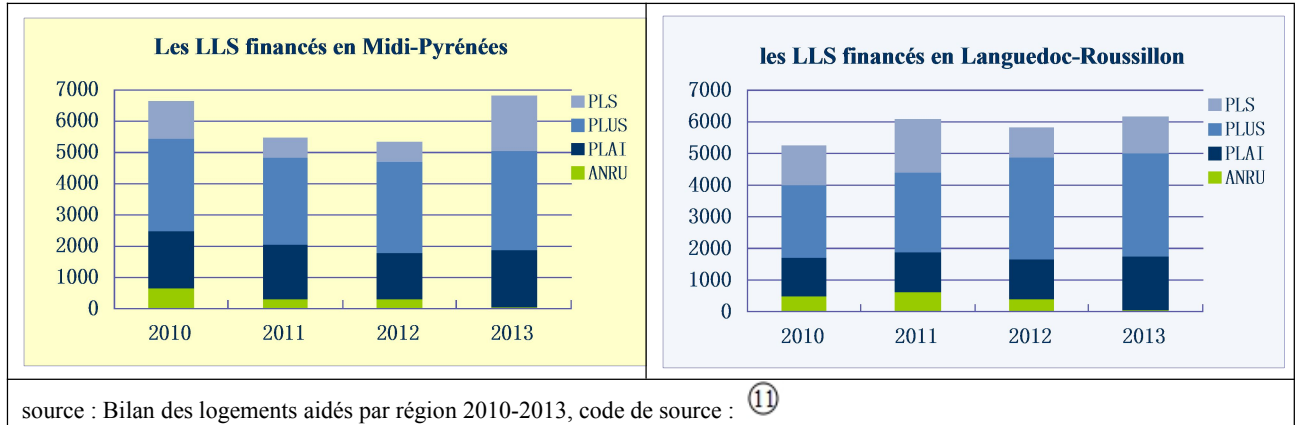
Pour produire des logements sociaux, il y a deux modes de financement de la part de l'Etat : des subventions directes et des exonérations fiscales. Depuis la fondation des organismes HLM, l'état a toujours maintenu l'exonération fiscale telle qu'elle est aujourd'hui (ex : exonération de l'impôt pour la construction, et de la taxe foncière). Dans un premier temps, des aides à la pierre concernant principalement la production de logements locatifs sociaux ont été mises en place surtout dans les années 1960, et 1970, période après la Deuxième Guerre Mondiale. Mais après la réforme de Barre en 1975, les financements publics ont été massivement réorientés vers les aides personnalisées au logement (APL). Ces dernières sont destinées à aider les locataires quel que soit leur bailleur et quel que soit leur localisation. L'Etat s'engage aussi via l'Agence National de l'Habitat (ANAH) à soutenir le financement de la réhabilitation du parc privé ancien. Ceci est devenu un autre moyen des aides à la pierre. Mais, l'Etat se désengage de plus en plus largement sur les aides à la pierre pour les logements sociaux. Ces changements sur la politique du logement entraînent pour conséquence une sensible diminution du nombre de la production de logements sociaux financés. Le nombre de 100,000 logements financés en moyenne chaque année entre 1965 et 1975, est passé à environ 60,000 par an dans les années 1980 et 1990.

Selon le niveau de loyer des futurs résidents, le financement des logements sociaux est plus ou moins soutenu par des aides publiques. Trois produits de financement différents existent : le PLS, le PLUS, et le PLAI (PLS : Prêt locatif social, PLUS : Prêt locatif à usage social, PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration). Le PLS est destiné au financement de logements sociaux pour des ménages un peu plus aisés, mais leurs ressources ne peuvent pas dépasser 1.3 fois les plafonds de PLUS. Le PLUS est le produit principal de financement du logement social. Et le PLAI est destiné aux ménages avec des difficultés sociales et de faibles ressources.

Selon les bilans des logements sociaux bénéficiant d'une aide publique chaque année (code de source ⁽¹¹⁾), le nombre des logements locatifs sociaux (LLS) financés en Midi-Pyrénées est d'environ 5,800 chaque année depuis 2010, tandis que environ 5,500 pour la région du Languedoc-Roussillon. A travers les 2 graphes, on voit que la part des LLS financés par

l'ANRU en 2013 est faible sur les 2 régions: 57 en Midi-Pyrénées et 60 en Languedoc-Roussillon. Au niveau national en 2014, 120,000 logements sociaux ont été financés (12 % de moins qu'en 2013)^[15].

Figure 2 : Les LLS financés sur les 2 régions



Même s'il semble que le nombre des logements locatifs sociaux (LLS) sont assurés ces quelques dernières années, toutefois, selon les interviews menées auprès des organismes HLM, et des acteurs concernés, la somme des subventions pour chaque type de LLS a largement diminué. Par exemple, les logements locatifs sociaux de type PLUS touchaient 1000 euros^[16] de subvention de l'Etat, mais maintenant quasiment rien^[17]. Le type PLAI touchait 9469 euros de subvention de l'Etat^[16], mais aujourd'hui la subvention a diminué fortement jusqu'à 6500 euros en moyenne par logement^[17]. Les PLS n'ont pas de subvention directe de l'état, mais ils bénéficient l'exonération fiscale et des prêts avec un taux très avantageux, ils sont toujours dans le compte des logements locatifs sociaux aidés. Il faut donc interpréter les chiffres avec prudence. Le nombre de LLS financés ne signifie pas forcément une assurance de financement de l'Etat, au contraire, l'Etat prend beaucoup de recul sur les aides au logement.

Le désengagement financier est progressif de la part de l'Etat. Chaque année, les aides à la pierre vont en diminuant. Pour l'année 2015 par exemple, les crédits budgétaires consacrés aux aides à la pierre sont réduits à 400 millions d'euros^[17], contre 450 millions en 2014^[18], soit une baisse de 11 % des autorisations d'engagement.

Un rapport administratif relatif à l'orientation de la réforme de la politique du logement, fait par trois institutions^v, est rendu public par la presse «Les Echos» au 30 janvier 2015. Dans le

^v Le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), l'Inspection générale des affaires sociales (Igas) et l'Inspection générale des finances (IGF).

rapport, plusieurs dimensions de la politique du logement impacteraient directement le secteur Hlm : la suppression des aides à la pierre, la suppression de la prime pour travaux de rénovation énergétique, et la diminution des aides à la personne, fin de mesures de soutien aux HLM.

L'aide à la pierre et l'aide personnalisée au logement (APL) sont deux dimensions de la politique du logement qui impacteraient directement le secteur HLM. Les aides à la pierre sont les ressources non négligeables pour le support de la production de logements sociaux, et aussi une garantie importante pour avoir des loyers à un niveau plus bas. Si les aides à la pierre sont supprimées, cela aurait une conséquence sensible de la réduction du nombre de production de logements sociaux. C'est un choc pour les organismes HLM, et un défi pour l'avenir de tout le secteur HLM.

2.4.2 L'augmentation du coût de la production

Une autre cause importante pour la difficulté de produire des logements sociaux est l'augmentation accélérée du coût de la production pendant les dix dernières années. Les études mettent en évidence la hausse des coûts de la production des logements sociaux et des opérations. Un rapport «Produire du logement social à quel prix? » de 2008 ^[19] a observé au niveau national une hausse de 37% sur 4 ans (2004-2007). En 2007, le coût moyen de production au niveau national est de 1820 euros/m², contre plus de 2700 euros à l'Île-de-France.

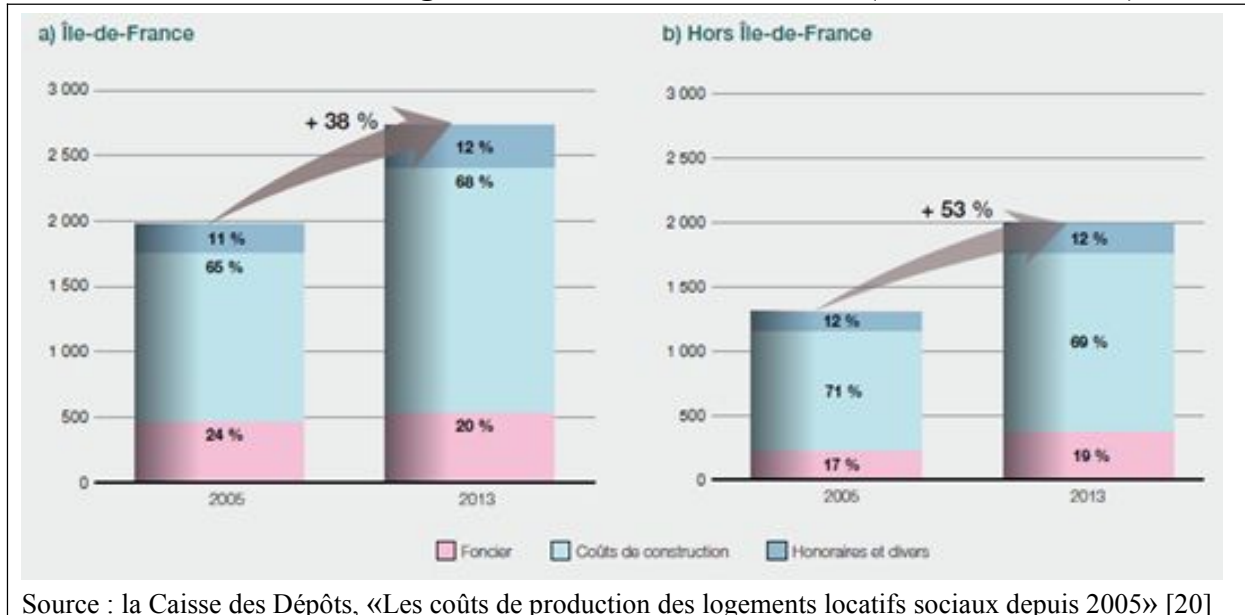
Un autre rapport de la Caisse des Dépôts en 2012^[20] montre que les coûts de production des logements sociaux sont passés de 1440 euros à 2200 euros par mètre carré, soit une augmentation de 53% en général sur la période 2005-2011. Hors Île-de-France, les coûts ont augmenté de manière plus soutenue (55%) qu'en Île-de-France (28%).

A travers des interviews avec certains organismes HLM sur le territoire d'étude, un taux d'augmentation d'environ 100% est constaté sur la région Midi-Pyrénées pendant 10 ans sur la période de 2005 à 2015.

Le coût de la production de logement social peut être réparti en trois grands éléments : la charge foncière (comprend les frais d'acquisition du terrain, et des aménagements, qui représentent en moyenne 20% du coût de la production) ; les coûts de construction qui comprennent les coûts des travaux, les matériaux, représentent en moyenne 69% du coût ; et

les honoraires représentent 11% du total des coûts de production en moyenne. Dans les régions hors de l'Île-de-France, le coût du foncier a augmenté de 69%, tandis que le coût de la construction a augmenté de 51% dans la même période.

Figure 3 : Décomposition et évolution des coûts de production des opérations de construction des logements sociaux en 2005 et 2013 (en €/m² habitable)



Avec une accélération de l'augmentation dans une dizaine d'années, la croissance des coûts s'inscrit dans une charge lourde. Toutefois, la structure des coûts reste globalement stable. Plusieurs facteurs peuvent expliquer la hausse des coûts :

1. La rareté des terrains existant pour les opérations, ainsi qu'une grande concurrence pour l'acquisition de ces terrains. La pénurie du foncier dans les zones où la demande est pourtant la plus intense.
2. les coûts de construction représentent le poste le plus important (69%). Selon le président de Promologis (bailleur social à cheval sur 2 régions), les prix élevés des matériaux de construction et les exigences des nouvelles normes et réglementation contribuent principalement à la hausse du coût de construction.

Par exemple, en Midi-Pyrénées et Languedoc Roussillon, l'exigence de technique BBC (Bâtiment de Basse Consommation) fait augmenter d'environ 15% le coût de construction^{vi}. Mais d'après le président de l'ACM Habitat, ce phénomène de la hausse du coût a surtout été évident au début de l'exigence BBC car peu d'entreprises de construction étaient capables de répondre à ce type d'appel d'offre. Mais à long terme, il y a de plus en plus d'entreprises de

^{vi} Chiffre provient des interviews auprès certains organismes HLM

construction qui ont développé le savoir-faire des techniques BBC et il existe maintenant une grande concurrence entre eux. L'effet de la hausse de prix devrait être stabilisé.

Néanmoins, ce qui pose des problèmes, ce n'est pas le surcoût de construction par l'exigence BBC. Le directeur du Nouveau Logis Méridional explique que l'exigence BBC n'a pas d'économie attendue pour les organismes HLM. L'enjeu de cette exigence est de faire baisser le charge des locataires (l'électricité, le chauffage, de l'eau etc.), Comme prévu, il y a des consommation inférieur. Mais à côté, pour les organismes HLM, il y a des contrats d'entretien (ex, contrat pour entretenir les installations) qui coût plus chère que l'économie que l'on fait. Cela n'est pas l'objectif que l'on avait au début. L'exigence BBC n'a pas fait un coût inférieur pour les locataires ainsi que les organismes HLM. Cependant, c'est mieux pour le développement durable et pour la planète.

2.4.3 Les organismes face au double défi

La baisse des aides de financement et la hausse des coûts de production impacteraient le nombre de la production dans le futur. Face à ce double défi sur le budget, comment les organismes HLM des deux régions se débrouillent ? Les organismes HLM des 2 régions d'études ont leur attitude et stratégie.

1) un bon contrôle financier et la réduction des coûts de production.

Dans le cas de l'ACM habitat, le coût de production d'un mètre carré du logement social est d'environ 1600 euros. C'est un prix de revient très compétitif par rapport aux autres organismes HLM, parce que l'ACM habitat vise depuis toujours à développer des vrais savoir-faire dans le parc social sur la métropole de Montpellier. Une équipe très professionnelle, des coopérations stables avec les fournisseurs, un contrôle sain sur la gestion financière aident cet organisme HLM à faire face aux problèmes éventuels.

2) La vente des logements sociaux pour assurer des fonds propres aux organismes HLM.

Le cas de Promologis confirme la volonté de vendre une partie du parc HLM dans le but de financer la construction de nouveaux logements sociaux. Un objectif de vendre environ 300 logements par an afin de récupérer une partie de fonds plus vite est mis en place pour l'accession.

En effet, après la loi Boutin, l'Etat montre la volonté du gouvernement de se débarrasser de 1% du parc HLM par an^[21], dégageant ainsi 2 milliards d'euros annuels de fonds propres pour construire de nouveaux logements sociaux dans les Zones avec une forte demande.

En 2012, les opérateurs Hlm en France métropolitaine ont également vendu 11 000 logements destinés à des accédants, en secteur groupé ou en diffus^[8].

En 2013, ce chiffre est monté à 22 870 logements vendus, soit 0.5% du parc total , dont 21% sont vendus à l'occupant et 52% à un autre bailleur social. En comparant les 2 régions, le Midi-Pyrénées a vendu deux fois plus de logements sociaux mais la moitié sont vendus à un autre bailleur social, tandis que le Languedoc-Roussillon a vendu la moitié des logements concernés à l'occupant.

Tableau 7: Ventes de logements sociaux en 2013				
Région	logements concernés		proportion de logements vendus à l'occupant	proportion de logements vendus à un autre bailleur social
	nombre	part du parc locatif social		
Languedoc-Roussillon	350	0.3%	53.9%	14.4%
Midi-Pyrénées	670	0.5%	14.4%	49.9%
total France métropolitaine	22870	0.5%	20.9%	51.9%
champ: parc locatif social				
source:«Le parc locatif social au 1er janvier 2014» (code de source ©)				

Mais le problème de ce type de financement, c'est la perte irrémédiable du logement au terme de la période de conventionnement. Nous allons voir l'expérience en Allemagne^{[27].P42}, la logique de mettre les logements sociaux sur le marché de l'accession à la propriété a entraîné une réduction du logement locatif social. En conséquence, le nombre de logements sociaux est aujourd'hui inférieur à 1.5 million, seulement un peu plus de 6% des résidences principales appartiennent à la catégorie des logements sociaux. Environ 100,000 logements sociaux quittent le système tous les ans, tandis que seuls 30,000 à 40,000 nouveaux logements entrent chaque année depuis les dix dernières années. Cela entraîne une baisse continue du nombre de logements sociaux pour l'avenir.

A travers l'exemple Allemand, on peut voir que la production et même le nombre de logements sociaux ne peut pas être assuré dans l'avenir en matière de financement. La résidualisation du logement social n'est pas une solution en long terme. Elle peut servir comme une solution provisoire.

3. Rôle du parc logement social dans la nouvelle région

3.1 Le rôle du parc social dans les PLH en cours des Métropoles(Toulouse, Montpellier) et les PDH de leur département

Dans le système des documents de la planification, le PDH (plan départemental de l'habitat) et le PLH (plan local de l'habitat) sont les deux principaux documents stratégiques de programmation et de mise en œuvre des politiques locales en matière de l'habitat et du logement. Le PLH inspire le PDH, et les deux intègrent les orientations l'un de l'autre. Nous allons analyser certains PDH et PLH dans le champ du territoire d'étude peut comprendre le rôle du parc social dans la politique locale et ses stratégies.

3.1.1 Le PDH de l'Hérault(2011-2016) et le PLH de la CA Montpellier Métropole (2013-2018)

Dans le PDH de l'Hérault, l'objectif de production neuve entre 10,000 à 12,000 logements / an est fixé, soit un rythme moyen de 20% à 40% supérieur aux années 2001-2010. Une forte pression sur le parc social se manifeste dans le PDH. Le développement du parc social joue un rôle important dans le PDH. Parmi les 6 orientations générales de l'habitat à l'échelle du département, 5 orientations concernent le parc social.

D'abord, la construction de logements sociaux est ciblée vers les pôles urbains, agglomérations et villes moyennes bénéficiant d'équipements structurants et d'une bonne desserte en transport public. L'effort de construction de logements aidés est assuré avec des objectifs chiffrés : un objectif de départ de 1,500 de production de PLUS et PLAI en 2011, atteignant 2,400 en 2016 ; entre 250 et 300 PLS par an; et 1,500 logements neufs par an en accession sociale à la propriété.

De plus, le département de l'Hérault fait des efforts pour répondre aux besoins des ménages modestes, par exemple, produire des logements très sociaux pour les ménages prioritaires ; affirmer des priorités en matière d'accès au logement social ; réserver 25 % des logements sociaux aux personnes les plus en difficulté, notamment les personnes au droit au logement opposable (Dalo).

Enfin, la quantité de production des trois types de logements sociaux neufs n'est pas fixée. Le

PDH montre deux propositions de la structure des logements. Soit 30% de logements destinés à la part de logement locatif social (PLS : PLUS : PLAI \approx 1:2:1), 30% destinés à l'accession sociale à la propriété, et 40% destinés aux offres privées sur le marché libre; Ou bien 20% destinés à la part de logement locatif social (PLS : PLUS : PLAI \approx 1: 5: 5), 15% destinés à l'accession sociale à la propriété, et 65% destinés aux offres privées. Dans le deuxième cas, la production est davantage orientée vers une offre très sociale. Cependant, le PDH montre une volonté d'équilibre du volume des logements locatifs sociaux et celui de l'accession sociale à la propriété.

Dans les tableaux comparatifs, entre 2011 et 2013, en moyenne 1760 logements locatifs sociaux sont nouvellement mis en service dans le département de l'Hérault. Ce volume de réalisation atteint environ 90% de l'objectif. Néanmoins, il montre encore un grand écart pour atteindre l'objectif en terme du PDH (2,400 PLUS/PLAI et 250-300 PLS en 2016, soit total 2,700 des LLS).

Le PLH de la CA Montpellier Métropole (2013-2018) intègre les orientations similaires du PDH de l'Hérault. Il a territorialisé l'objectif de 5,000 productions neuves de logements par an parmi les communes membre. Le PLH fixe aussi un objectif minimum de 30% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve. Cela équivaut à 1500 LLS, dont 1250 PLUS/PLAI en moyenne par an. La proportion de PLS familiaux sera limitée au niveau de 250 logements par an. Dans une construction neuve, environ 60% des logements sont à des niveaux de loyers/prix maîtrisés; 40% sont des logements « libres ». Manquant de données détaillées sur la proportion des types de LLS pour la CA Montpellier Métropole , nous ne pouvons pas analyser le résultat des réalisations.

3.1.2 Le PDH 2012-2018 de la Haute Garonne, son cahier territorial de la Grande Agglomération Toulousaine et le PLH 2010-2015 de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse

Le PDH 2012-2018 de la Haute Garonne, vise à atteindre, pour le territoire de l'Interscot, 12,500 logements construits par an. Parmi les 8 orientations générales, 4 concernent le parc social et les autres orientations mobilisent la maîtrise foncière, le parc privé etc. Cela sert aussi à développer le parc social. De plus, répondre aux besoins des jeunes est considéré

comme une stratégie spécifique de la Haute Garonne.

Le cahier territorial du PDH sur la Grande Agglomération Toulousaine partage les mêmes orientations générales. Il précise une production d'environ 10,000 logements par an et vise à atteindre au moins 25% de la production neuve en locatif social. Pour certains territoires, ce taux va jusqu'à 35% sur la CC du Save au Touch et la CA du Muretain et à 50% sur la CU Grand Toulouse, la CA Sicoval, la CC Axe Sud. Une grande importance est accordée au logement social sur la métropole de Toulouse et ses territoires périphériques, afin d'assouplir la tension des nombreuses demandes.

Le PLH (2010-2015) de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse a été modifié le 29 mars 2012, en raison de l'augmentation du nombre des communes membres. Il lance une production de 6,300 logements en moyenne par an au terme du PLH. Dans un programme neuf, l'objectif central est de produire 50% de logements aidés sur l'ensemble de la production, dont 30% de logements en locatif familial (PLUS PLAI, PLS familiaux), 5% de logements spécifiques (PLAIst, PLS étudiants ou personnes âgées), 15% de logements en accession sociale et aide à la propriété.

Même parmi la production libre qui est 50% de la production attendue, 10% est en accession abordable directement commercialisée auprès d'accédants par les promoteurs. Il reste donc 40% de la production sur le marché privé.

Le PLH précise des objectifs chiffrés pour les logements sociaux répartis dans les 37 communes: 1,900 logements locatifs sociaux familiaux, dont 640 PLAI Ressources et 1,260 PLUS ; 300 logements spécifiques (PLAIst, PLS étudiants ou personnes âgées) ; 600 logements en accession sociale par an. De plus, un objectif de réhabilitation énergétique de 2 000 logements par an est aussi fixé dans le parc public existant. Malgré des objectifs ambitieux du parc social, ils peuvent être tenus avec une programmation en ZAC dans le PLH. La diversité de production PLH attendue à l'échelle de la Communauté Urbaine correspond aussi au principe de mixité sociale pour un peuplement équilibré du territoire. En résumé, le PLH de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse mobilise un maximum de ressources et fait un programme d'actions soutenues pour assurer le développement du parc social.

3.2 Rôle prospectif du parc social de la nouvelle région

3.2.1 Nuance entre les organismes HLM

Dans la deuxième partie, à travers l'analyse des situations des organismes HLM et leurs stratégies face aux défis, on peut distinguer une nuance entre l'OPH et l'ESH, les deux catégories principales d'organisme HLM. L'OPH est plus attaché et fidèle à la collectivité locale, et répond bien aux actions sociales solidaires. L'ESH cherche plus la rentabilité même avec un but non lucratif.

Par exemple, la localisation du patrimoine de certains ESH est beaucoup plus concentrée sur la Métropole de Toulouse, ou la métropole de Montpellier, même s'ils ont un champ d'opération plus large. La localisation de leur patrimoine se trouve dans des endroits où il y a plus de besoin et une meilleure rentabilité. Au contraire, l'OPH prend davantage de mesures sur l'équilibre territorial en répartissant son patrimoine sur un champ plus grand, c'est souvent le cas de l'OPH départementale. De plus, l'ESH peut avoir plus facilement des réactions flexibles et rapides face aux changements du marché et aux défis. L'année dernière, l'ACM habitat a acheté un bâtiment de logements sociaux d'un autre bailleur social qui est une ESH au niveau national. Le président de l'ACM habitat explique que cette ESH a décidé de reculer sur le champ dans Languedoc-Roussillonnais en raison de la basse rentabilité à long terme et des difficultés locales. Même si dans le parc social, l'ESH construit des logements locatifs familiaux, il vise aussi souvent à développer des opérations plus professionnelles et plus populaires pour répondre aux besoins spécifiques. Par exemple, le Promologis se développe bien dans le domaine de logements seniors en Midi-Pyrénées ; le Nouveau Logis Méridional est le leader dans le domaine de logement étudiant en Midi-Pyrénées, avec environ 5,000 logements étudiants sur l'ensemble d'environ 10,000 logements sociaux, soit la moitié de son patrimoine.

Les organismes HLM ont signé une Convention d'Utilité Sociale avec les préfets de région pour la période de 2011-2016. Ce contrat va bientôt arriver à son terme et exige un renouvellement en 2016. A l'occasion de la fusion des 2 régions, le champ d'activité des organismes HLM peut être élargi. Avec un agrément régional, les organismes HLM peuvent avoir des opérations sur leur région et sur les départements limitrophes. La fusion des 2

régions est donc une opportunité pour les organismes HLM d'aller produire ailleurs. Leur champ sera plus large. Néanmoins, les OPH interviewés montrent peu d'intention d'aller ailleurs dans une autre région, parce qu'il y a un ancrage sur le territoire local et qu'ils ont développé une coopération stable avec les collectivités territoriales locales. Par contre, les ESH peuvent profiter de cette opportunité.

Mais cependant, il existe à certains niveaux des concurrences entre les organismes HLM dans 3 domaines. D'abord, en raison du partage du fichier unique de la demande, tous les organismes vont dans une même liste de demandeurs pour chercher leurs locataires mis à part les logements réservés par les différents réservataires de logement sociaux. Souvent, dès lors qu'une opération est finie et mise en nouveau service, les organismes HLM vont dans la liste de demandeurs, passer vite à les proposer des choix de location et «arracher» les demandeurs. Parmi les demandeurs, la couche des ménages avec situation comparativement favorable et la couche des ménages les plus modestes sont plus populaires aux yeux des organismes HLM en raison de leur solvabilité plus assurée. Pour les ménages les plus modestes, malgré la situation inquiétante de leur niveau de revenu, avec les aides publiques supplémentaires accordées par d'autres établissements, ils sont donc aussi des locataires fiables en matière de capacité de payer le loyer. Néanmoins, les demandeurs de la couche moyenne deviennent plus fragiles du fait de leur situation par rapport à l'accès au logement social. Cela provoque un autre type d'inégalité sociale.

Ensuite, dans le domaine de la coopération avec les collectivités locales, les organismes HLM rencontrent aussi des concurrences par rapport à l'accès aux terrains, surtout dans le contexte de la rareté de la réserve foncière.

Enfin, dans le domaine financier, différents statuts des organismes HLM peuvent rencontrer un certain niveau d'inégalité. Par exemple, les ESH attachés à la Caisse de Dépôt et de Consignation peuvent avoir des emprunts plus facilement. Les collectivités locales garantissent en priorité les emprunts de certains types d'organisme HLM. Dans le cas du Nouveaux Logis Méridional, il peut avoir 100% de garantie d'emprunts par la métropole de Toulouse pour les opérations sur le territoire, tandis qu'il ne peut demander que 75% de garantie d'emprunts par la métropole de Montpellier. Il doit chercher lui-même d'autres sources de garantie. Néanmoins, l'ACM habitat peut avoir 100% de garantie des emprunts par

la métropole de Montpellier. Ainsi, le mode de fonctionnement est différent selon les territoires mais aussi différents selon les organismes HLM.

3.2.2 Mode de fonctionnement différent dans les 2 régions et rôle prospective dans la nouvelle région.

De plus du mode de financement différent dans les 2 régions, il existe une autre différence en matière de réhabilitation du parc social. Dans la région Midi-Pyrénées, les organismes peuvent avoir une certaine somme de subvention de la Région pour réhabiliter les bâtiments anciens du parc social. De plus, un objectif de réhabilitation est fixé. Par exemple, sur la métropole de Toulouse, l'objectif de réhabilitation énergétique dans le parc public est de 2,000 logements par an (PLH 2010-2015 de Communauté Urbaine du Grand Toulouse). Mais dans la région du Languedoc-Roussillon, les organismes HLM interviewés expliquent qu'il n'y a pas de subvention pour la réhabilitation du parc social. En 2014, l'ACM Habitat a fait un projet de réhabilitation d'un bâtiment de son patrimoine avec autofinancement.

A l'occasion de la fusion des 2 régions, c'est une bonne opportunité de réajuster la stratégie de développement du parc social des 2 régions. Après ce travail de recherche sur le parc social sur ces territoires d'études, quelques améliorations sont proposées dans la prospective d'avoir des stratégies adaptées pour le développement du parc social.

1. Harmoniser le mode de fonctionnement, et les règles différentes des 2 régions afin qu'il soit plus simples et égaux pour les organismes HLM.
2. Encourager les échanges entre les organismes HLM pour le partage des expériences, des savoir-faire de la maison. Aussi améliorer les échanges entre les organismes HLM et les collectivités territoriales locales, pour mieux rattraper le retard dans certaines communes.
3. Equilibrer les ressources financières et foncières sur la nouvelle région. Aussi équilibrer les ressources financières et foncières entre les organismes HLM.

CONCLUSION

Les deux régions Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon présentent des situations similaires dans le parc locatif social: volume quasiment équivalent, même fort retard dans leur équipement en logements sociaux, avec néanmoins même forte volonté de rattrapage. De plus, dans ces deux régions encore rurales, le parc du logement social s'est plutôt développé dans les grands bassins industriels et en milieu urbain, selon un système du logement social plus concentré autour de Toulouse et plus polycentré sur le littoral du Languedoc-Roussillon.

En dehors de ces points similaires, chaque région diverge quand à sa propre stratégie de développement du parc social :

- La région Midi-Pyrénées mobilise un maximum de ressources autour de la Métropole de Toulouse et fait un programme d'actions soutenues pour assurer les nouvelles mises en service, là où la pression de la demande est la plus forte.
- Par contre, la Métropole de Montpellier subit une tension très forte sur la demande du fait d'une offre de logements sociaux insuffisante, tandis que dans le reste de la région Languedoc-Roussillon, nombre de communes n'ont pas fourni l'effort suffisant et sont donc soumises à un constat de carence.

Face aux défis généraux dans le parc social, les organismes HLM des deux régions ont leur propre stratégie. Cependant, on peut distinguer une nuance entre ces deux catégories principales d'organismes que sont les OPH et les ESH : En plus d'un statut différent qui entraîne à un certains niveau des concurrences entre les organismes HLM, les modes de fonctionnement différents dans les deux régions ajoutent aussi aux difficultés.

A l'occasion de la fusion des deux régions, la réflexion prospective attendue de la part des responsables du Logement social pourrait s'exprimer d'abord dans l'unification et la simplification du mode de fonctionnement, ensuite par l'échange d'expériences entre les organismes HLM et l'échange entre les bailleurs sociaux et les collectivités locales pour le rattrapage du retard, et enfin par un effort de rééquilibrage des ressources financières et foncières.

Bibliographie

- [1] Thierry Repentin, Edito dans «10 idées reçues sur les HLM». (consulté le 25 mai 2015)
<http://www.union-habitat.org/l%E2%80%99union-sociale-pour-l-habitat/publications/10-id%C3%A9es-re%C3%A7ues-sur-les-hlm-et-vous-vous-en-%C3%AAtes-o%C3%B9>
- [2] Définition du taux de pauvreté sur l'INSEE (consulté le 31 août 2015)
<http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/taux-pauvrete.htm>
- [3] Observatoire des inégalités, article « Les seuils de pauvreté en France », 9 septembre 2014, disponible sur l'Internet, (consulté le 1 septembre 2015)
http://www.inegalites.fr/spip.php?page=article&id_article=343&id_rubrique=123&id_groupe=9&id_mot=76
- [4] «Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées : Le grand sud attractif», INSEE Analyse N° 10 avril 2015. (consulté le 5 juin 2015)
http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=22549
- [5] «Renforcement des obligations SRU : le projet de décret relatif aux 25 % de taux de logements sociaux», AdCF (Assemblée des Communautés de France), 29/03/2013
<http://www.adcf.org/habitat-et-logement/Renforcement-des-obligations-SRU-le-projet-de-decret-relatif-aux-25--pourcent-de-taux-de-logements-sociaux-1514.html>
- Source de la carte 16:«Communes concernés par des obligations de production de logements locatifs sociaux» en France entière (consulté le 2 septembre 2015)
<http://www.adcf.org/files/THEME-Habitat-et-logement/DT-14mars2013-SP-priorite-au-taux-de-20.pdf>
- [6] «La liste noire des villes qui ne respectent pas leurs quotas de logements sociaux»
[http://www.capital.fr/immobilier/actualites/la-liste-noire-des-villes-qui-ne-respectent-pas-leurs-quotas-de-logements-sociaux-1030643?datatables_0.offset=100&datatables_0.sort\[\]=0&datatables_0.sort\[\]=asc&datatables_0.sort\[\]=0#datatables_0](http://www.capital.fr/immobilier/actualites/la-liste-noire-des-villes-qui-ne-respectent-pas-leurs-quotas-de-logements-sociaux-1030643?datatables_0.offset=100&datatables_0.sort[]=0&datatables_0.sort[]=asc&datatables_0.sort[]=0#datatables_0)
- [7] «Evaluation des besoins en logements en Languedoc-Roussillon et déclinaison territoriale», Guy Taïeb Conseil, DREAL Languedoc-Roussillon, Rapport N° 2 Novembre 2014. (consulté le 3 juin 2015)
http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_1_etude_evaluation_besoins_en_logements_Languedoc-Roussillon_-_sept_2014_V5_cle072162.pdf
- [8] USH,«Les Hlm en chiffres», août 2013.(consulté le 5 juillet 2015)
<http://www.semainehlm.fr/nous-les-hlm/les-hlm-en-chiffres-0>
- [9] «Système national d'enregistrement ---première analyse de la demande», article de la revue «actualité habitat» N°962, 15 février 2013, page8-9.
- [10] «Présentation de l'offre et la demande en LLS en Languedoc –Roussillon», CRH du 03 avril 2013 (Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement)
http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/4-_diapo_CRH_03042013_adequation_offre-demande_cle1db39d.pdf
- [11] Chiffres de l'USH «10 idées reçues sur les HLM» (consulté le 25 mai 2015)
<http://www.union-habitat.org/l%E2%80%99union-sociale-pour-l-habitat/publications/10-id%C3%A9es-re%C3%A7ues-sur-les-hlm-et-vous-vous-en-%C3%AAtes-o%C3%B9>

[12] «Famille et Logement, Avis» Haut Conseil de la famille, la séance du 10 mai 2012(consulté le 20 août 2015)

<http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/124000221.pdf>

[13] Source de la figure, article «la paupérisation des locataires HLM en France depuis vingt ans», par la direction des études économiques et financières de l'USH,dans la revue «Habitat et Société » N° 55, page 8-13. (consulté le 20 août 2015)

<http://ifuhabitat-m1.e-monsite.com/medias/files/article-pauperisation.pdf>

[14] Table provient du rapport : «L'Occupation du Parc Sociale en 2012» Source : enquête Occupation du Parc Sociale(OPS) 2012 -- l'ensemble de ménages

<http://www.territoires.gouv.fr/occupation-du-parc-social>

[15] Source des Chiffre national: Isabelle Rey-Lefebvre, «Un rapport pour rendre plus efficace la politique du logement», LE MONDE | 30.01.2015 (consulté le 20 août 2015)

http://www.lemonde.fr/logement/article/2015/01/30/un-rapport-pour-rendre-plus-efficace-la-politique-du-logement_4566961_1653445.html#uvP8zrE4FT9Fgvqr.99

[16] Source des chiffre: «Observatoire du plan départemental de l'habitat des Pyrénées orientale » «la lettre de l'habitat » N° 13 juin/août 2010

[17] M. Philippe Dallier, rapporteur spécial«Projet de loi de finances pour 2015 - notes de présentation», Sénat, Mission « Égalité des territoires et logement » et articles 52 à 54.(consulté le 13 août 2015)

<http://www.senat.fr/commission/fin/pjlf2015/np/np31/np317.html>

[18] M. François REBSAMEN, rapporteur spécial, «Projet de loi de finances pour 2014 - notes de présentation», Sénat, Mission "Egalité des territoires, logement et ville" et articles 64 à 66 rattachés(consulté le 13 août 2015)

<http://www.senat.fr/commission/fin/pjlf2014/np/np31/np312.html>

[19] Un rapport «produire du logement social à quel prix?» Réseau des acteurs de l'habitat , Paris, le 4 avril 2008

http://www.acteursdelhabitat.com/IMG/pdf/Journee_du_Reseau_du_04.04.08.pdf

[20] «Les coûts de production des logements locatifs sociaux depuis 2005» Eclairages,la Caisse des Dépôts, Etude N° 1 Novembre 2012.(consulté le 5 août 2015)

https://www.prets.caissedesdepots.fr/IMG/pdf/eclairages_-_no1.pdf

[21] Assemblée nationale, rapport N° 2857, sur le projet de loi de finances pour 2011(n° 2824), Annexe N° 47, Ville et Logement, Rapporteur spécial : M. François SCHELLIER(Député), chapitre «II-Promouvoir de l'accès sociale à la propriété »(consulté le 10 août 2015)

<http://www.assemblee-nationale.fr/13/budget/plf2011/b2857-tIII-a47.asp>

[22] Michel Amzallag, « Focus - Accès au parc locatif social et mobilité de ses occupants. Dispositions dans la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion », Informations sociales 2009/5 (n° 155), p. 132-135 (consulté le 10 juin 2015)

<http://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2009-5-page-132.htm>

[23] Régis Bigot, Emilie Daudey et Sandra Hoibian. « Le logement social - un levier pour redonner du pouvoir d'achat et favoriser la mobilité ?» Note de synthèse. N°8 Septembre 2013

<http://www.credoc.fr/publications/abstract.php?ref=Sou2013-4063> (consulté le 10 juin 2015)

[24] Union social pour l'habitat. « La gestion sociale des organismes Hlm ». Fiches thématiques. 01.04.2015 (consulté le 15 juin 2015)
<http://www.union-habitat.org/espace-presse/fiches-th%C3%A9matiques/la-gestion-sociale-des-organismes-hlm>

[25] Union social pour l'habitat. « Occupation du parc social:entre mixité sociale et paupérisation ». Fiches thématiques.18.03.2014 (consulté le 15 juin 2015)
<http://www.union-habitat.org/espace-presse/fiches-th%C3%A9matiques/l-occupation-du-parc-social-entre-mixit%C3%A9-sociale-et-paup%C3%A9risation>

[26] Union social pour l'habitat. « La mobilité dans le parc Hlm ». Fiches thématiques. 14.03.2014(consulté le 10 juin 2015)
<http://www.union-habitat.org/espace-presse/fiches-th%C3%A9matiques/la-mobilit%C3%A9-dans-le-parc-hlm>

Ouvrage

[27] Ouvrage collectif coordonné par Noémie Houard. «Loger l'Europe: le logement social dans tous ses États». Paris , la Documentation française,2011. 390 pages.

[28] STEBE, Jean-Marc. «Le Logement Social en France :1789 à nos jours»). Paris : puf, 2013. 127pages. (Que sais-je ?).

[29] Michel Amzallag.Claude Taffin. «Le logement social ».Paris:L.G.D.J, 2003. 117pages. (politiques locales)

Documents de la planification

[30] Le PDH de l'Hérault(2011-2016) ,(consulté le 2 août 2015)
<http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-construction-et-logement/Logement/Plan-departemental-de-l-habitat-2010-2016/Plan-departemental-de-l-habitat-PDH-2010-2016>

[31] Le PLH de la CA Montpellier Métropole(2013-2018), (consulté le 2 août 2015)
http://www.montpellier3m.fr/sites/default/files/plh_2013_2018.pdf

[32] Le PDH 2012-2018 de la Haute Garonne et son cahier territorial de la Grande Agglomération Toulousaine
<http://www.haute-garonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Habitat-logement-et-hebergement/Plan-Departemental-de-l-Habitat-de-la-Haute-Garonne/Plan-Departemental-de-l-habitat-et-observatoire>

[33]Le PLH 2010-2015 de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse
http://www.toulouse-metropole.fr/documents/10180/27632/PA_Th_matique_modifl_mars_2012/8939431e-cf45-40ff-9896-3981179cd578

Liste des sigles

ANAH : Agence nationale de l'habitat
ANCOLS : Agence National de COntôle de Logement Social
ANRU: Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APL : Aides personnalisées au logement
BBC : Bâtiment de Basse Consommation
CA : Communauté d'Agglomération
CU : Communauté Urbaine
CC : Communauté de Communes
CCH :Code de la construction et de l'habitation
Dalo : Droit au logement opposable
EPCI : Établissement public de coopération intercommunale
ESH : Entreprise Social de l'Habitat
FSL : Fonds de solidarité logement
HLM : Habitation à Loyer Modéré
INSEE: L'Institut national de la statistique et des études économiques
LLS: logements locatifs sociaux
LRMP: Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées
OPH : Office Public de l'Habitat
PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PDH : Plan départemental de l'habitat
PLH Le programme local de l'habitat
PLS : Prêt locatif social,
PLUS : Prêt locatif à usage social,
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration
SACICAP : Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
SEM : Société d'Economie Mixte
SNE : le Système National d'Enregistrement
SRU: Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains
UA : L'air urbain
USH : Union Social de l'Habitat
USHMP : Union Social de l'Habitat de Midi-Pyrénées
URO Habitat : Union régionale des organismes d'habitat social
ZAC : Zone d'aménagement concerté
ZRR : Zones de revitalisation rurale
ZUS : Zones Urbaines Sensibles

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1: Liste des base de données utilisées

Annexe 2: Les principaux acteurs du logement social

Annexe 3: Système d'organisation des composantes du logement social

Annexe 4 : Catégories du logement social

Annexe 5: Liste des interviews

Annexe 6: Guide d'entretien utilisé - 1 (pour les organismes HLM)

Annexe 6: Guide d'entretien utilisé - 2 (pour les acteurs concernés, non organisme HLM)

Annexe 7 : Analyse des PDH, PLH - 1

Annexe 7 : Analyse des PDH, PLH - 2

Annexe 1: liste des base de données utilisées

(Données au format Excel):

① (Carte 1-3, 5-8) RP2011, Bases chiffres clés sur 6 thèmes du recensement de la population 2011, Consulté le 2 juin 2015

<http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/default.asp?page=recensement/resultats/2011/donnees-detaillees-recensement-2011.htm>

RP2012 (Carte 16), base de données au logement

<http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/default.asp?page=recensement/resultats/2012/donnees-detaillees-recensement-2012.htm>

②-1 Estimation d'emploi par zone d'emploi et secteur d'activité de 1998 à 2012.

(choisir à la fin le nombre d'emplois dans RP2011 pour la carte 7)

http://www.insee.fr/fr/themes/detail.asp?reg_id=99&ref_id=emploi-zone-2008

②-2 Données de Sit@del2, Nombre et surface de plancher des logements commencés (format Excel, à l'échelle départementale et nationale)

[http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/r/construction-logements.html?tx_ttnews\[tt_news\]=20087&cHash=fcd2dab2d9320fa914ffb1b4626794e1](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/r/construction-logements.html?tx_ttnews[tt_news]=20087&cHash=fcd2dab2d9320fa914ffb1b4626794e1)

③ (Carte 8) Taux de chômage par zone d'emploi De 2003 à 2014 (en moyenne annuelle)

(Choisir les données de la période 2006-2011 pour harmoniser avec ceux de l'INSEE)

http://www.insee.fr/fr/themes/detail.asp?ref_id=chomage-zone-2010

④ (Carte 9) Revenus médian et pauvreté des ménages en 2012

http://www.insee.fr/fr/themes/detail.asp?reg_id=99&ref_id=revenu-pauvrete-menage

⑤ (Carte 10, 20-22) **RPLS (Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux)**, observatoire et statistique du ministère du développement durable

[http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/r/logement-social-parc-social.html?tx_ttnews\[tt_news\]=22137&cHash=e2ce6ab17b7e154408295e3373810dc8](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/r/logement-social-parc-social.html?tx_ttnews[tt_news]=22137&cHash=e2ce6ab17b7e154408295e3373810dc8)

Liste des données sur ce site d'internet

Données nationales

- Nombre de logements sociaux construits par année

Données régionales

- Nombre de logements, conventionnés, individuels et collectifs
- Répartition par nombre de pièces
- Répartition par catégorie de propriétaire
- Nombre de mises en service, neufs et conventionnés
- Loyer moyen en m² de surface habitable
- Vacance et mobilité

Données départementales

- Nombre de logements, conventionnés, individuels et collectifs
- Répartition par nombre de pièces
- Répartition par catégorie de propriétaire
- Nombre de mises en service, neufs et conventionnés
- Loyer moyen en m² de surface habitable
- Vacance et mobilité

Données communales

- Nombre de logements sociaux

Note pour les données de RPLS:

1. Champ des données: Parc locatif des bailleurs sociaux
2. Dans les fichier excel, il y a pas de code géographique pour les territoires, de plus, l'ordre des territoires n'est pas totalement pareil entre les fichiers. Il faut donc prendre soin à les harmoniser.
3. Le site du service statistique du ministère du développement durable ne publie que certains thèmes de données de 1 à 2 années récentes. S'il est nécessaire de travailler sur l'évolution sur une durée de quelques années, prenez soin d'anticiper le téléchargement des données.
4. Au cours du travail de ce mémoire, les données ont été actualisés le 22 juillet 2015 et remplacé par les données de 2014.

⑥ (Carte17,19) **Evolution du stock des demandes**, sur le site du SNE(Système National d'Enregistrement) <http://sne.info.application.territoires.gouv.fr/evolution-du-stock-r145.html>

Note pour les données du stock des demandes:

1. Le site ne publie que les données de la dernière année récent.
2. Les données sont disponibles à l'échelle régionale et départementale.
3. Au cours du travail de ce mémoire, les données ont été actualisés le 19 août 2015 et remplacé par les données de l'année 2014-2015.

(Données au format PDF ou dans un rapport):

⑦ «Répertoire sur le parc locatif social» USM Midi-Pyrénées, données au 1er janvier 2014, traitement 2015. (consulté le 2 juin 2015)

<http://www.habitat-midipyrenees.org/fichierspublic/epls/RPLS%202014.pdf>

⑧ «Le parc locatif social au 1er janvier 2014», Service de l'observation et des statistiques, N° 586 décembre 2014. (consulté le 3 juin 2015)

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/CS586.pdf>

⑨ «Evaluation des besoins en logements en Languedoc-Roussillon et déclinaison territoriale», Guy Taïeb Conseil, Rapport n° 2 Novembre 2014. (consulté le 3 juin 2015)

http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_1_etude_evaluation_besoins_en_logements_Languedoc-Roussillon_-_sept_2014_V5_cle072162.pdf

⑩ «Logement social en régions 2013», l'Union sociale pour l'habitat, Lille du 24 au 26 septembre 2013, 74e congrès de l'Union sociale pour l'habitat. (consulté le 3 juin 2015)

<http://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/CommunicationPublicationsRevues/Le+logement+social+en+r%C3%A9gions+2013>

<http://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/download/CommunicationPublicationsRevues/Le+logement+social+en+r%C3%A9gions+2013/HLM%20EN%20REGIONS%201013.pdf>

⑪ les bilans des logements sociaux bénéficiant d'une aide publique chaque année, le ministère du logement et l'égalité des territoires (consulté le 15 juillet 2015)

Bilan des logements aidés par région de 2010,2011,2012 et 2013

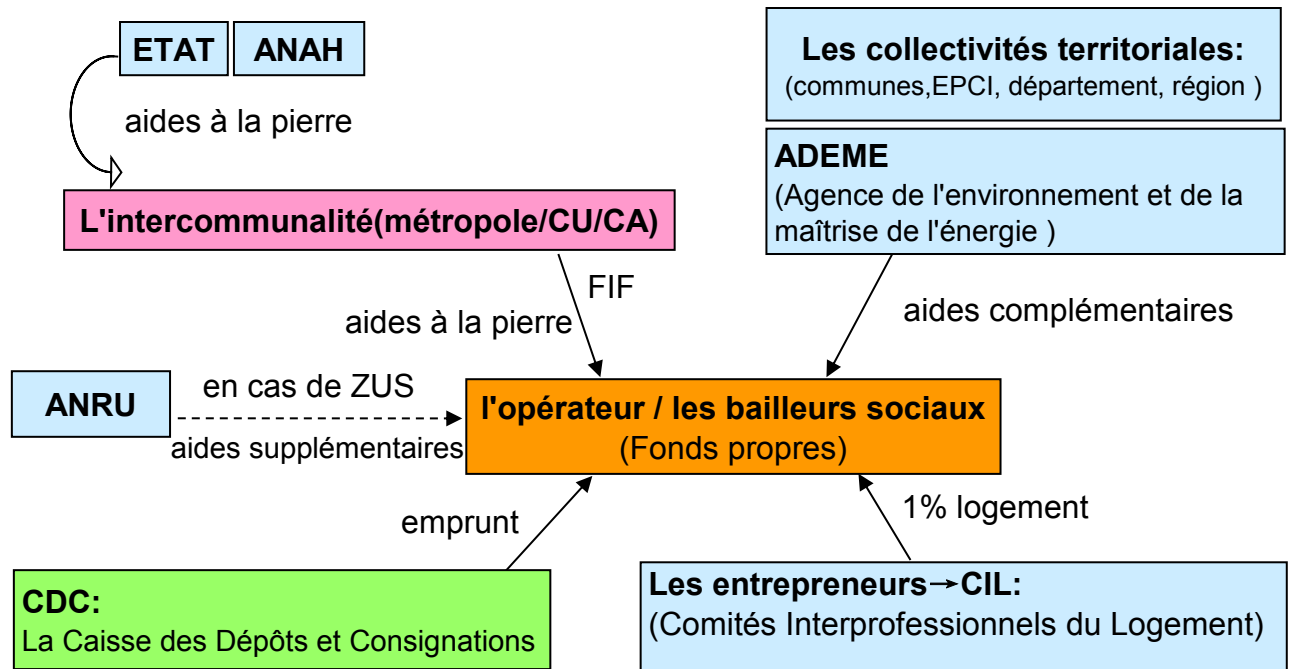
http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/2010_catalogue_logements_finances.pdf

http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/2011_catalogue_bilan_par_region.pdf

http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/2012_catalogue_logements_finances.pdf

http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/bilan_logements_aides_2013.pdf

Annexe 2: Les principaux acteurs du logement social



Acteurs	Rôle
Le Bailleur social	C'est l'acteur principal du logement social, puisque c'est lui qui produit et gère le parc locatif destiné aux personnes à faibles revenus.
l'ETAT	Il attribue les "aides à la pierre": directement, lorsqu'il s'agit de la construction de logements sociaux, et par le biais de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) lors de la réhabilitation de logements privés destinés à des personnes à faibles ressources.
L'intercommunalité (métropole/CU/CA)	Elle gère les aides de l'Etat sur son territoire, soutient également les opérations par le biais d'une aide foncière (le FIF: Fonds d'Intervention Foncière pour l'habitat) et impulse toute la politique locale de l'habitat dans le cadre de sa compétence en matière d'"équilibre social de l'habitat".
Les Collectivités Territoriales	Elles attribuent différents aides complémentaires qui permettent aux opérations de logement social d'atteindre leur équilibre financier .
ADEME	Elle peut fournir certaines aides complémentaires lorsque les opérations comportent une plus-value environnementale : chauffe-eau solaire, écoquartiers, isolation thermique etc.
la CDC	prêteur historique du logement social, détient le monopole de leur distribution. Ces prêts sont financés sur les fonds collectés par le Livret A et les épargnes réglementées. Elle accorde des prêts en fonction du type de logement social souhaité (PLAI, PLUS, PLS).
Les entrepreneurs CIL	Un certain nombre d'entre eux cotisent au 1% logement. Collectés par les CIL (Comités Interprofessionnels du Logement), ces sommes sont réinvesties sous formes d'aide plus spécifiquement destinées au logement des salariés.

infos supplémentaire:

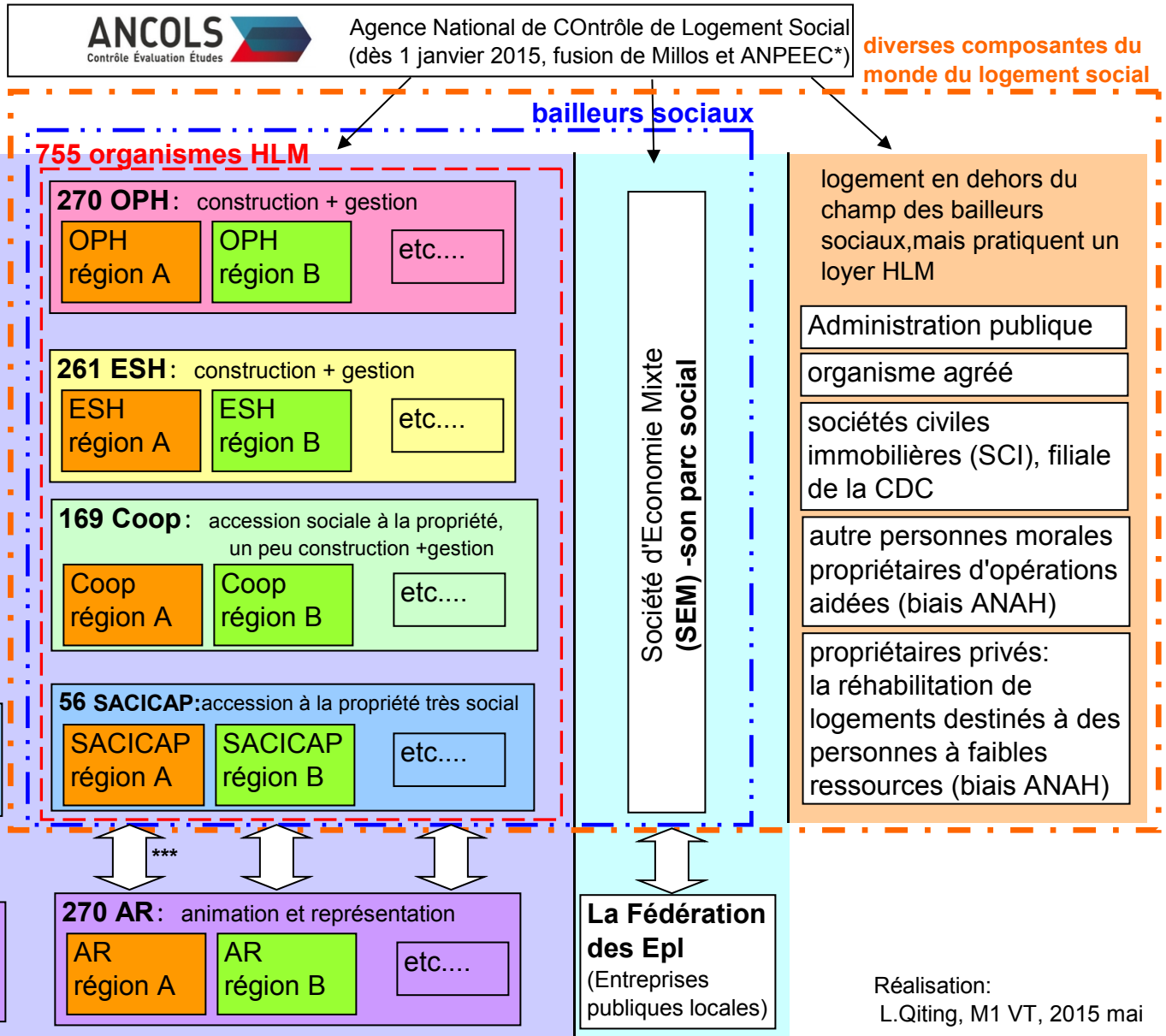
<http://www.vie-publique.fr/politiques-publiques/logement-social/financement/>

http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/aideslogement_2014_web.pdf

<http://www.perpignanmediterranee.com/fichiers/p4-logement2008.pdf>

Réalisation: L.Qiting M1 VT, 2015 mai

Annexe 3 : Système d'organisation des composantes du logement social

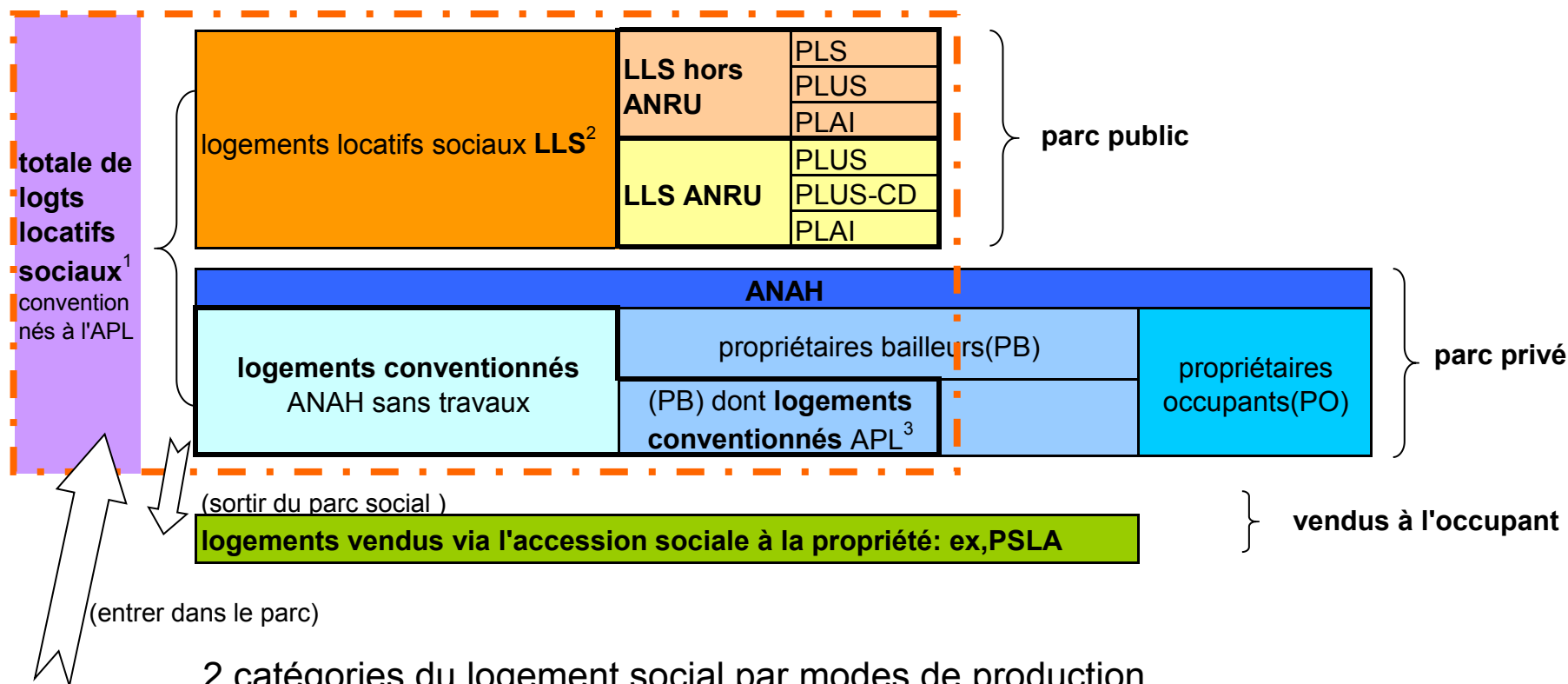


* Millos: Mission interministérielle d'inspection du logement social; ANPEEC: Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction
 ** SACICAP: Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accèsion à la Propriété. / CDC: La Caisse des Dépôts et Consignations
 *** Chaque organisme adhère à la fois à la fédération nationale de sa famille d'appartenance et aux Associations régionales des régions dans lesquelles il exerce son activité. Les AR pour l'habitat constituent, elles aussi, une fédération.

Réalisation:
L.Qiting, M1 VT, 2015 mai

Annexe 4 : catégories du logement social

1. catégories du logement social par types de financement



2. catégories du logement social par modes de production

origine du logements sociaux mis en service	logements neufs construits par les bailleurs sociaux	} parc public
	logements en l'état futur d'achèvement(VEFA ⁵), acquis par les bailleurs sociaux, dans le cadre d'opérations réalisées par des promoteurs privés	} parc privé
	logements anciens acquis à travers l'acquisition-amélioration (réhabilitation)	
		sans travaux

¹ Totale de logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL = LLS hors ANRU + LLS ANRU +logements ANAH conventionnés

² LLS: Logements locatifs sociaux financés par les prêts PLA, PLUS, PLUS-CD, PLS, Palulos communale et le produit spécifique hébergement

³ APL: aide personnalisée au logement

⁴ PSLA: Prêt social location-accession

⁵ VEFA: Vente en l'état futur d'achèvement

Annexe 5: Liste des interviews

Date du RDV	Interlocuteur	Rôle	Organisme	Présentation brève de l'organisme
jeudi 11 juin 2015, à 11h	Madame Sabine VENIEL-LE	Directrice	USHMP	* l'Union Social de l'Habitat du Midi-Pyrénées * l'association régional des organismes HLM
jeudi 25 juin, à 16h30	Monsieur Jacques Durand	Directeur général	Nouveau Logis Méridional	* Bailleur social à cheval sur les 2 région, avec un patrimoine de près de 11,000 logements sociaux * Filiale du groupe SNI, qui est le premier bailleur de France et filiale d'intérêt général de la Caisse des Dépôts. * leader du logement social pour étudiants en Haute-Garonne
mercredi 12 août 2015, à 16h	Monsieur Philippe PACHEU	Président du Directoire	Promologis	* ESH, Elle a pour actionnaires de référence le Groupe CILEO (Action Logement) et la Caisse d'Epargne de midi-pyrénées. * 1er bailleur social de la région Midi-Pyrénées, avec un patrimoine de 20,702 logements sociaux. * bailleur social à cheval sur les 2 région.
jeudi 20 août 2015, à 14h	Monsieur Lucien Delthil	technicien du parc social	Conseil Général 31	* Conseil Général du département de la Haute Garonne
lundi, 24 août 2015, à 14h	Monsieur Robert COTTE	Président	ACM Habitat	*OPH de la métropole de Montpellier; *1er bailleur social de la région du Languedoc-Rousillon; *Gérer un patrimoine de 19,641 logements sociaux et près de 50,000 locataires
prévu en fin septembre	Monsieur Jean-Michel Fabre	Président, élu au Conseil départemental	OPH 31	* Office Public de l'Habitat Haute-Garonne * Gérer un patrimoine de 3,682 logements sociaux
lundi 2 novembre 2015, à 11h	Monsieur Franck BIASOTTO	Président	Habitat Toulouse	* OPH de Toulouse * Gérer près de 17,500 logements soit 30% du parc locatif social de l'agglomération toulousaine.

Annexe 6: Guide d'entretien utilisé - 1 (pour les organismes HLM)

(La répartition et l'évolution du patrimoine)

1. Comment se répartissent les logements sociaux de votre société sur la région ?
2. Comment a-t-elle évolué ces dernières années? Rythme de la nouvelle construction?

(La demande et le besoin)

3. pour les fichiers partagés de gestion de la demande de logement social par département. Depuis quand a-t-il abouti le partage sur les départements concernés?
4. Combien de pourcentage des logements sont réservés par les réservataires (ex. par Le conseil général, action publique)? Les situations sur les 2 régions sont-elles similaires ?
5. Est-ce que Les organismes HLM peut choisir les locataires qui leur conviennent parmi les demandeurs? Est-ce qu'il y a certains types des clients sont particulièrement ciblés par votre société?
6. Est-ce que le parc actuel et le rythme de la nouvelle mise en service peut répondre aux besoins actuels?

(l'offre et la stratégie)

7. Selon la stratégie de votre société, quel est l'objectif de production chaque année? Comment votre société fixe cet objectif? Consultation avec USH régional ou départemental?
8. Est-ce que ces objectifs sont bien atteints ? Est-ce qu'il y a des limites/difficultés par rapport au fonds ou réserve foncière pour assurer les objectifs ?

(Les locataires)

9. Est-ce que la fluidité des locataires dans le parc social et sortir le parc est fréquente dans le cas du le Nouveau Logis Méridional? Est-ce que la situation est homogène sur 2 territoires?
10. Est-ce que le ralentissement de la fluidité des locataires pose un problème pour votre société? Comment votre société fait face à cette situation?
11. Est-ce qu'il y a une tendance de la paupérisation des locataires de votre société ? Si oui, y a-t-il des indices pour cette situation sur les 2 régions?
12. Est-ce que votre société s'inquiète de la solvabilité de ses locataires? Quelle est la situation de l'impayé parmi les locataires s? Combien de pourcentages des loyers peuvent être récupérés par votre société?

(Précarité énergétique et le ressource financière)

13. L'exigence de la technique BBC (bâtiment de basse consommation) a fait augmenter le coût de la production et la réhabilitation des logements sociaux. Combien de pourcentage a peu près le coût de construction est augmenté par l'exigence BBC?
14. Est-ce que votre société a des problèmes financiers pour assurer l'objectif de construction et la réhabilitation ?

(la fusion de 2 régions)

15. Selon vous, quel impact de la fusion de les 2 régions peut apporter au organisme HLM ?
16. constatez-vous qu'il y a des différences existantes entre ces 2 régions? Ex, le mode de fonctionnement, les règles, la situation générale des locataires?
17. A l'occasion de la fusion des 2 régions, qu'est-ce que vous espérez que l'on peut améliorer par rapport au mode de fonctionnement ou à d'autres choses?

Annexe 6: Guide d'entretien utilisé - 2 (pour les acteurs concernés, non organisme HLM)

(La répartition et l'évolution du parc des logements sociaux)

1. Comment s'explique la répartition des logements sociaux à l'échelle régionale?
2. Comment a-t-elle évolué ces dernières années?
3. Les communes devant être à 20% ont-elles été des lieux de rattrapage?

(La demande et le besoin, rapport avec l'offre)

4. Aujourd'hui quel est niveau de la demande en logement social ? Fichiers partagés de gestion de la demande de logement social par département? Par organisme HLM ?
5. Que pouvez-vous dire des besoins en logements sociaux? Est-ce que le parc actuel et le rythme de la nouvelle mise en service peut répondre aux besoins actuels?
6. Beaucoup de personnes attendent un logement social, comment allez-vous vous y prendre pour déverrouiller ? Quelles stratégies avez -vous mises en place pour faire baisser la tension entre l'offre et la demande/ le besoin?

(Les bailleurs HLM)

7. Quelle évolution ces dernières années pour les bailleurs HLM? Des regroupements? L'arrivée de nouveaux organismes? lesquels? Y a-t-il des bailleurs à cheval sur MP et LR?
8. Est-ce que la fusion de la région Midi-Pyrénées(MP) et Languedoc-Roussillon(LR) aura de l'impact sur l'organisation des bailleurs HLM ? la possibilité de la fusion de l'USH-MP et l'URO-Habitat (union régionale d'organismes d'habitat social de Languedoc-Roussillon) ? ou la fusion de certains bailleurs HLM de 2 régions ?
9. Est-ce qu'il y a une obligation pour les organismes HLM de réaliser l'objectif fixé ?
10. Y-a-il certains type de concurrence entre les organismes ? par rapport à la gestion des fichiers partagé, et par rapport à la coopération avec les collectivités territoriale ?

(L'occupation du parc social et la mobilité)

11. Est-ce qu'il y a une tendance de la paupérisation de l'ensemble des locataires en MP ?
12. Quelle est la situation de l'impayé dans le parc social en Midi-Pyrénées ? Quels outils / solutions avez-vous mis en place pour limiter les impayés?
13. Les locataires Hlm en région Midi-Pyrénées sont-ils souvent mobiles ? est-ce que la fluidité est faible dans le parc existant ?

(Stratégies des organismes HLM face au défi financier)

14. Comment les organisme HLM font face au défi de l'augmentation du coût de production du logement social et la baisse de l'aide à la pierre ? Quelles stratégies (financières, commerciales) avez-vous mises en place pour faire face au désengagement de l'Etat ?

(Stratégies des organismes HLM face au défi énergétique)

15. Quels sont les enjeux pour les organismes HLM en termes d'approche énergétique? Quel budget assuré pour l'exigence du technique BBC(bâtiment de basse consommation) et pour réhabilitation thermique ?
16. Quels sont la situation / les statuts des logements sociaux en région MP à l'égard de classe énergétique ? La part des logements BBC? Et la part des logements avec rénovation énergétique ? Avez-vous ce type des données ou rapport d'études actualisé sur ce thème?

Annexe 7 : Analyse des PDH , PLH - 1

Document de planification	Orientations générales concernant du parc social	Objectifs chiffrés	Tableaux comparatifs
<p>PDH 2011-2016 de l'Hérault</p>	<p>1. développer progressivement la construction neuf. 2.S'appuyer sur des polarités structurantes: Cibler la construction a vocation sociale vers les poles urbains, agglomérations et villes moyennes. 3.Assurer une montée en puissance de l'effort de construction de logements aidés. 4.produire des logements très sociaux en coherence avec les besoins spécifiques des menages prioritaires. 5.Affirmer des priorités en matiere d'accès au logement social réserver 25 % des logements sociaux aux personnes DALO 6.Limiter le report de la demande issue du parc prive vers le parc locatif social</p>	<p>* production total de logements: entre 10,000 et 12,000 par an d'ici 2016 * production de PLUS/PLA-I: un objectif de départ de 1,500 en 2011,atteignant 2,400 en 2016. * livrer entre 250 et 300 PLS par an * 1,500 logements neufs par an en accession sociale a la propriété * construire plus de T2 et de grands logements (T4 et plus)</p>	<p>Nouvelles mis en service des logements sociaux: 2011: 1760 (dont 60% PLUS,20% PLAI,10% PLS) 2012: 1777 (dont 95% constructions neuves) 2013: 1749 (dont 97% constructions neuves)</p>
<p>PLH 2013-2018 de CA Montpellier</p>	<p>1.développer une offre de logements diversifiée et de qualité.Un poids plus important sera accordé aux offres aidées dans la construction neuve. 2.produire 1250 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI par an conformément aux objectifs fixés par l'Etat 3.utiliser tous les leviers pour produire une offre en accession abordable 4. répartir l'offre de logement de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire. 5. répondre aux besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées etc.)</p>	<p>* Territorialisation de la production neuve de logements 5 000 logements/an. * Fixe un objectif minimum de 30% de logements locatifs sociaux familiaux et d'insertion au sein de la production neuve. cela équivaut à 1500 logements locatifs sociaux,dont 1250 PLUS/PLAI en moyenne par an. * La proportion de PLS familiaux sera limitée (250 logements par an) * dans la construction neuve,60% de logements à des niveaux de loyers/prix maîtrisés; 40% de logements « libres »</p>	

source des données des tableaux comparatifs:

2011<le parc de logements des bailleurs sociaux au 1er janvier 2012>-DREAL Languedoc-Roussillon / 2012-2013:SOeS RPLS données départementales,nouvelle mis en service (code de source:⑤)

Annexe 7 : Analyse des PDH , PLH - 2

Document de planification	Orientations générales concernant du parc social	Objectifs chiffrés	Tableaux comparatifs
<p>PDH 2012-2018 de la Haute Garonne</p>	<p>1.Répondre aux besoins en logements pour les 6 prochaines années. <ul style="list-style-type: none"> • Privilégier les polarités ; • Favoriser la résorption de la vacance sur le territoire;Favoriser la mixité de peuplement 2.Répondre aux besoins en logements abordable en locatif et en accession: Tendre vers 20% de logements sociaux au sein du parc de résidences principales. <ul style="list-style-type: none"> • La mobilisation des financements de logements locatifs sociaux (avec un minimum de 30% de PLAI dans l'offre sociale développée) 3.Répondre aux besoins des jeunes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Atteindre, pour le territoire de l'Interscot, 12 500 logements construits par an • au moins 30% de PLAI dans l'offre sociale 	<p>nouvelles mis en service des logements sociaux: 2012: 3766 (dont 90.4% constructions neuves) 2013: 3307 (dont 80% constructions neuves) en 2013,3272 logements ont été livrés:1699 PLUS,795 PLAI,372 PLS,406 PSLA</p> <p>2014: 4549 LLS de production, dont 2395 PLUS,1337 PLAI,441 PLS familial,309 PLS étudiant jeune,67 PLS handicapé. taux de PLAI dans l'offre social:30% 1106 PLAS(location-accession sociale)</p>
<p>PDH 2012-2018 de la Haute Garonne, Cahier territoriale -Grande Agglomeration Toulousaine</p>	<p>1.Répondre aux besoins en logements pour les 6 prochaines années <ul style="list-style-type: none"> • Une augmentation nette du volume de production de logements en passant d'un peu moins de 8 000 logements par an (de 1999 à 2006) à environ 10 000 logements par an (Scot) ; • Un Scot qui implique une augmentation du rythme de production pour la CUGT et la CA du Sicoval et une diminution pour la CA du Muretain et la CC de la Save au Touch ; 2. Répondre aux besoins en logements abordables 3. Répondre aux besoins des jeunes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • production d'environ 10 000 logements par an (Scot) • Atteindre au moins 25% de la production neuve en locatif social (soit environ 2 700 logements par an de 2008 à 2030, durée du Scot) ; • Pour la CUGT, la CA Sicoval, la CC Axe Sud, les objectifs de production de logements (locatif et accession) atteignant 50% de l'offre nouvelle; 35% sur la CC du Save au Touch et la CA du Muretain ; 	
<p>PLH 2010-2015 de Communauté Urbaine du Grand Toulouse (adopté le 17 mars 2011, modifié le 29 mars 2012) (12 nouvelles communes membres de plus depuis 2011)</p>	<p>1.Une politique foncière au service de l'habitat.Mobiliser des capacités foncières suffisantes pour produire 6,300 logements en moyenne par an sur 6 ans. 2.objectif central: 50% de logements aidés sur l'ensemble de la production, dont 30% de logements locatifs sociaux familiaux et 5% de logements locatifs sociaux spécifiques. Dans le PLH, un objectif de 15% de logements en accession sociale et aidée à la propriété est fixé. 3.Un principe de mixité sociale pour un peuplement équilibré du territoire. 4.une réhabilitation accélérée de l'habitat existant. 5.diversifier de l'offre pour répondre à la diversité des besoins.Mettre en évidence des besoins en logements pour accueillir les nombreux ménages de 1 ou 2 personnes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> * produire 6,300 logements en moyenne par an au terme du PLH. * produire 30% de logements locatifs familiaux (PLUS PLAI, PLS).L'objectif du Grand Toulouse est de livrer 1,900 logements locatifs sociaux familiaux répartis dans les 37 communes,dont 640 PLAI Ressources et 1,260 PLUS * 5% de logements spécifiques (PLAIst,PLS étudiants ou personnes âgées, ...) * Produire 15 % de logements en accession sociale(10%) et aidée(5%) (PSLA, PTZ+,...), estimée à 600 logements par an. * Atteindre la réhabilitation énergétique de 2 000 logements par an dans le parc public 	<ul style="list-style-type: none"> *2014: 2897 LLS de production, dont 1390 PLUS,831 PLAI,367 PLS familial,309 PLS étudiant jeune. *taux de PLAI dans l'offre social:28.7% *760 PLAS(location-accession sociale)

source des données des tableaux comparatifs

2012-2013:SOeS RPLS2012 2013 données départementales,nouvelle mis en service (code de source ⑤) / 2014:<bilan régional 2014>-comité régional de l'habitat et de l'hébergement, mars2015

Table de matières

AVANT-PROPOS

INTRODUCTION

1. Portrait statistique du logement social dans les 2 régions	1
1.1 Profil de la Population	1
1.2 Profil du Logement	2
1.2.1 Résidence principale	2
1.2.2 Forme des logements : collectifs ou individuels	2
1.2.3 Propriétaire occupant	3
1.3 Profil de l'emploi et le chômage	4
1.3.1 Nombre d'emplois	4
1.3.2 Taux de chômage	4
1.3.3 Revenu médian et taux de pauvreté	5
1.4 Logement social	6
1.4.1 Répartition par catégorie de propriétaires	8
1.4.2 Répartition des logements individuels et collectifs	9
1.4.3 Typologie du parc des logements sociaux	10
1.4.4 Les communes sous l'obligation de 20% et 25%	10
2. Les organismes HLM face aux défis dans le parc social	12
2.1 Le rapport entre la demande et l'offre	13
2.1.1 Une demande unique de logement social et le partage des fichiers	13
2.1.2 Evolution du nombre de demandes et nouvelles mises en service	14
2.1.3 Les organismes face au défi	17
2.2 Ralentissement de la mobilité du parc social et la vacance	18
2.2.1 Taux de logements vacants	18
2.2.2 Taux de rotation des logements sociaux	19
2.2.3 Les organismes face au défi	21
2.3 Problème de la paupérisation des locataires du parc social	22
2.3.1 La tendance de la paupérisation des locataires du parc	22
2.3.2 Les organismes face au défi	23
2.3.3 L'Aide au logement	24
2.3.4 L'activité professionnelle des locataires HLM	25

2.4	La baisse de l'aide à la pierre et l'augmentation du coût de la production	26
2.4.1	L'aide à la pierre	26
2.4.2	L'augmentation du coût de la production	28
2.4.3	Les organismes face au double défi	30
3.	Rôle du parc logement social dans la nouvelle région	32
3.1	Le rôle du parc social dans les PLH en cours des métropole(Toulouse, Montpellier et les PDH de leur département	32
3.1.1	Le PDH de l'Hérault(2011-2016) et le PLH de la CA Montpellier Métropole(2013-2018)	32
3.1.2	Le PDH 2012-2018 de la Haute Garonne, son cahier territorial de la Grande Agglomération Toulousaine et le PLH 2010-2015 de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse	33
3.2	Rôle prospectif du parc social de la nouvelle région	35
3.2.1	Nuance entre les organismes HLM	35
3.2.2	Mode de fonctionnement différent dans les 2 région et rôle prospective dans la nouvelle région	37

CONCLUSION

BIBLIOGRAPHIE

LISTE DES SIGLES

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1: Liste des base de données utilisées

Annexe 2: Les principaux acteurs du logement social

Annexe 3: Système d'organisation des composantes du logement social

Annexe 4 : Catégories du logement social

Annexe 5: Liste des interviews

Annexe 6: Guide d'entretien utilisé - 1, et - 2

Annexe 7 : Analyse des PDH, PLH - 1, et - 2

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Carte 1: Densité de la population en 2011

Carte 2: Evolution démographique annuelle par zone d'emploi de 2006 à 2011

Carte 3 : Le taux de résidences principales en 2011

- Carte 4 : Situation géographique pour la nouvelle région
- Carte 5: Taux d'apptements dans le parc de résidence principale en 2011
- Carte 6: Taux de propriétaires occupants par commune en 2011
- Carte 7: Nombre d'emplois et son évolution par zone d'emploi entre 2006 et 2011
- Carte 8: Evolution du taux de chômage par zone d'emploi de 2006 à 2011
- Carte 9: Revenu médiane et taux de pauvreté en 2012
- Carte 10: Localisation et volume de l'offre de logement social en 2013 par EPCI
- Carte 11: Répartition des logements sociaux par catégorie de propriétaire
- Carte 12 : Les 50 principaux employeurs du secteur marchand en 2012
- Carte 13: Taux de logement social et répartition par forme collectif ou individuel
- Carte 14: Volume et typologie du parc de logements sociaux
- Carte 15: Communes concernés par des obligations de production de logements locatifs sociaux dans la nouvelle région LRMP
- Carte 16: Taux de logements sociaux par commune en 2011
- Carte 17: Evolution du nombre de demandes de logement social
- Carte 19: Répartition des radiations de demandes de logement social
- Carte 20: Nouvelles mises en service et la part de nouvelles constructions
- Carte 21: Proportion de logements vacants au 1 janvier 2013

- Tableau 1: Chiffres clés du parc logement social sur les 2 régions
- Tableau 2: Logement social sur les principaux EPCI du Languedoc-Roussillon
- Tableau 3: Evolution du nombre de demandes de début juin 2013 à fin mai 2014
- Tableau 4: Evolution du taux de mobilité au sein du parc locatif social (%)
- Tableau 5: Part des bénéficiaires d'une aide au logement par région, par département et par unité urbaine de plus de 50,000 habitants
- Tableau 6: Nature de l'activité professionnelle des occupants par zone prioritaire
- Tableau 7: Ventes de logements sociaux en 2013

- Figure 1: Taux annuel moyen de rotation par statut d'occupation et nombre de personnes
- Figure 2 : Les LLS finances sur les 2 régions
- Figure 3 : Décomposition et évolution des coûts de production des opérations de construction des logements sociaux en 2005 et 2013 (en €/m² habitable)