

BULLETIN INTERNE DE LIAISON DE L'ASSOCIATION DES MAIRES ET DES ELUS LOCAUX DU TARN

Editorial



La fonction première de l'élu local est de se préoccuper du cadre de vie de ses concitoyens ; dans cette perspective, le logement constitue avec l'emploi, un des éléments de stabilisation personnelle et sociale du parcours de l'individu, et bien entendu de la cellule familiale.

La question du droit et de l'accès au logement, se situe donc au cœur de nos préoccupations.

La question du droit et de l'accès au logement, se situe donc au cœur de nos préoccupations.

Les Assises départementales du logement qui se sont tenues à Albi, le 3 mars dernier ont été l'occasion, à partir du constat des dures réalités auxquelles la majorité de nos concitoyens sont confrontés, d'afficher une volonté. – Celle de parvenir, dans le cadre d'un partenariat, à trouver des solutions ; car ni les collectivités locales, ni l'Etat, ni les acteurs institutionnels locaux n'y parviendront seuls ; encore faudra-t-il pour y parvenir que les moyens financiers que l'Etat sera prêt à consacrer, soient à la hauteur des objectifs qu'il a fixés, et je fais référence notamment à la loi de cohésion sociale adoptée récemment.

Le défi est lancé ; il nous appartient à tous ensemble de le relever ; car la politique c'est de se fixer des objectifs et tout mettre en œuvre pour les atteindre.

Je prends occasion de cet éditorial pour vous rappeler que notre congrès départemental aura lieu le samedi 11 Juin prochain, à Blaye les Mines et aura pour thème le développement durable ; j'espère avoir le plaisir de vous y retrouver.

Jean-Marc PASTOR,
Sénateur du Tarn



Conférence de presse en présence de MM Pastor, Ceccaldi, Carcenac et Raust.

Sommaire

Editorial	p.1	Eléments de définition	p.3
Mot du préfet	p.1	Les engagements	p.3
La crise du logement	p.2	Ils ont fait, Ils vont faire	p.4

SPECIAL ASSISES DU LOGEMENT SOCIAL



Assises du logement à l'école des mines à Albi le 3 mars 2005

Le mot de M. Le Préfet

J'ai souhaité organiser les assises départementales du logement social et échanger avec les élus et les principaux professionnels de la construction parce que la problématique du logement nous concerne tous, à l'échelle du département tout entier.

La diversité des expériences dont chacun a été porteur et la variété des provenances géographiques des élus présents lors des assises illustrent plusieurs aspects de cette problématique : ici l'enjeu est d'attirer des activités économiques et des populations jeunes, là de se préparer au vieillissement de la population, ailleurs de contenir et d'accompagner la croissance de l'agglomération toulousaine et d'offrir des logements à loyer accessible.

De fait la question des capacités d'accueil en logement est toujours un

critère prépondérant dans les grilles d'analyse des décideurs économiques, bien avant la fiscalité, par exemple, lorsqu'il s'agit de choisir le lieu d'implantation d'une nouvelle activité. Elle conditionne l'avenir de notre territoire.

Il nous faut donc, dans un environnement qui bouge continuellement, nous saisir collectivement de cette question, concentrer nos moyens, anticiper et coordonner nos actions à partir d'un diagnostic partagé, en vue de créer les conditions d'un nouveau développement économique et social du département soucieux de mixité d'une part et d'assurer au titre de la solidarité nationale des conditions de logement décentes à tous nos concitoyens, d'autre part.

François-Xavier Ceccaldi,
Préfet du Tarn

Loi de programmation pour la cohésion sociale.

1- Emploi et activité. *Le service public de l'emploi.* La loi met fin au monopole de placement dont bénéficiait l'ANPE. *Les maisons de l'emploi.* Elles contribuent à la coordination des actions menées, exercent des actions en matière de prévision et de reconversion des territoires, d'accompagnement des demandeurs d'emplois et d'aide à la création d'entreprise. *Les missions locales pour l'insertion professionnelle et sociale des jeunes.* Elles participent aux maisons de l'emploi et ont une mission de service public pour l'emploi. Elles aident les jeunes de 16 à 25 ans à résoudre les problèmes que pose leur insertion professionnelle et sociale. Elles contribuent à l'élaboration d'une politique locale concertée. *L'accompagnement des jeunes éloignés de l'emploi.* Ces jeunes confrontés à un risque d'exclusion professionnelle, ont droit à un accompagnement, organisé par l'État, avec pour but d'accéder à la vie professionnelle. *Les contrats d'accompagnement dans l'emploi (CAE).* Ils remplacent les contrats CES et CEC. *Les contrats d'avenir.* Sont destinés à favoriser l'insertion sociale et professionnelle des titulaires de l'allocation de RMI, de l'ASS ou de l'API. *Les centres intercommunaux d'action sociale (CIAS).* La loi crée une compétence supplémentaire « action sociale d'intérêt communautaire » en faveur des intercommunalités.

2- Dispositions en faveur du logement. *Les conventions de délégation d'attribution des aides publiques.* Ces aides en faveur de la construction, réhabilitation ... peuvent être déléguées aux EPCI disposant d'un programme local de l'habitat et aux départements, la loi prévoit que ces conventions tiennent compte de la programmation des 500 000 logements locatifs sociaux, de la réhabilitation de 200 000 logements à loyers conventionnés ou réglementés ainsi que de la remise sur le marché de logements vacants. *La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).* La loi fait passer l'exonération de TFPB de 15 à 25 ans pour les immeubles construits dans le cadre du programme de cohésion sociale. *Les établissements publics fonciers et d'aménagement.* Des établissements publics d'État, uniquement dédiés aux interventions foncières, pourront être créés là où les besoins de logement le nécessitent.

3- Égalité des chances.

- La dotation de solidarité urbaine revalorisée de 120 millions d'euros par an sur cinq ans.
- Les établissements publics locaux de coopération éducative (EPLCE), établissements publics administratifs chargés de mobiliser l'ensemble des acteurs afin de contribuer au développement et au soutien éducatif, culturel, social et sanitaire des enfants.

Un résumé de la loi et le texte complet de celle-ci sont disponibles sur le site de l'association www.maires81.asso.fr

La Crise du logement dans le Tarn : réalités, conséquences sociales et économiques : le regard des experts et des chercheurs

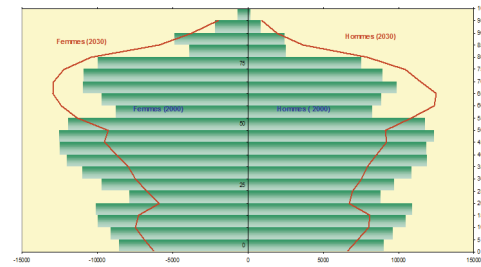
M. Ambiaud, chargé d'études à l'Insee Midi-Pyrénées a souligné que les trois quart des ménages tarnais vivent avec un revenu mensuel de l'ordre de 1060 euros. Il a indiqué qu'il y a une forte demande de logements alors que dans le même temps le nombre de personnes qui composent la cellule familiale diminue.

Ce facteur s'ajoute, bien entendu, à la tension résultant de la croissance démographique départementale. Par ailleurs, il convient d'avoir présent à l'esprit l'évolution des besoins en rapport avec le vieillissement de la population.

A l'horizon 2030 :

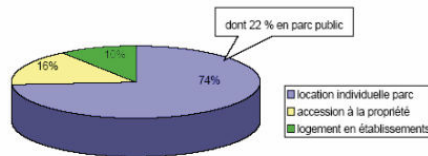
--> La part des plus de 60 ans passerait de 27 à 41% de la population

--> Le nombre de personnes de 80 ans devrait doubler.



Types de logements occupés par les bénéficiaires de l'aide au logement.

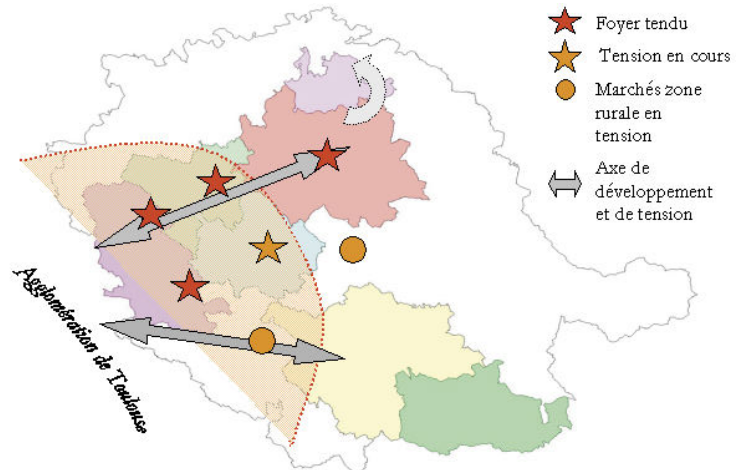
74 % en location individuelle, dont seulement 22 % en parc public,
16 % en accession à la propriété
10 % logés en établissements (maisons de retraite, foyers)



M. Magnan de Bellevue, directeur de la CAF du Tarn a indiqué que 56 000 allocataires avaient été dénombrés en 2003, représentant un montant d'allocations annuelles de plus de 71 Millions d'euros. Il a souligné que pour une famille aidée par la CAF, la part du revenu consacrée au loyer peut atteindre 34%. Et cette part augmente peu à peu pour tous les locataires, en effet, alors que les revenus restent stables, les loyers augmentent !

M. Martorell, chargé de l'observatoire de l'habitat de la DDE du Tarn a confirmé la forte augmentation en 2004 des constructions neuves y compris en zone rurale. Les logements locatifs mis sur le marché ont vu leurs loyers augmenter ce qui a eu pour conséquence d'entraîner l'apparition de marchés de « report » induits par des choix par défaut. Le marché de l'ancien en acquisition s'avère saturé avec un afflux des ménages toulousains et le retour au pays de jeunes retraités qui concurrencent les ménages locaux qui disposent de moins de ressources.

Les tensions du marché immobilier dans le Tarn



Mme Jaillet, Chercheur à l'université de Toulouse le Mirail est intervenue en qualité de grand témoin et a rappelé que dans une stratégie de développement économique l'habitat constituait un élément important : le rapport logement/emploi est une constante, mais un habitant ce n'est pas seulement représentatif d'un coût, celui-ci génère également de l'emploi et de l'activité de service.

70 % des français sont éligibles au parc HLM, mais il faut que cette nouvelle offre publique soit aussi mobilisable pour répondre aux politiques sociales du logement. Paradoxalement aujourd'hui on peut avoir un emploi mais ne disposer que de faibles ressources voire demeurer « pauvre ».

Le Tarn est un territoire attractif ce qui induit des concurrences, et la nécessité d'une réponse publique. La réflexion doit cependant s'opérer à l'échelle du bassin de vie et pas seulement à l'échelle communale, car les modes de vie dépassent ce seul échelon du territoire.

Logement social : Eléments de définition

Quelques points de repères issus de la 2ème table ronde

Les logements locatifs sociaux qu'ils soient publics ou privés, sont des logements « conventionnés », c'est à dire qu'ils sont, en contrepartie d'aides de l'Etat ou de l'ANAH, soumis à un plafond de loyer et que les occupants sont soumis à un plafond de ressources au moment de leur accès à ces logements. La durée du conventionnement est illimitée pour les HLM et d'au moins 9 ans pour les bailleurs privés. Ces logements permettent à leurs occupants de bénéficier de l'APL.

Mme Veniel le Navennec de l'AROMIP (Association Régionale des Organismes HLM de Midi-Pyrénées) a rappelé qu'avec une production annuelle moyenne de 90 logements HLM, la demande locative sociale qui représente dans le Tarn en 2004, près de 3300 demandes nouvelles, n'est pas satisfaite.

M. Valax (Président de Tarn Habitat), s'exprimant au nom des organismes HLM du Tarn, a montré que les freins à la construction sont en grande partie liés au foncier, à son prix, mais surtout

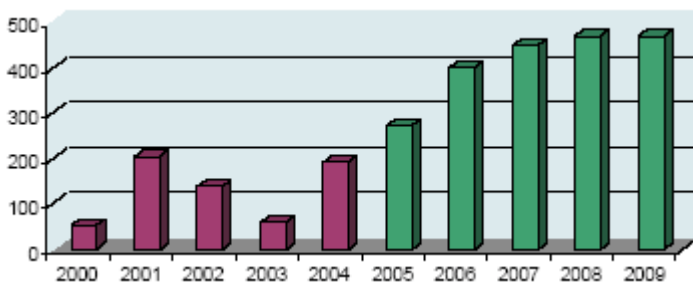
au manque d'anticipation de la part des élus pour créer des réserves foncières et à leur réticence à utiliser les documents et les outils d'urbanisme.

M. Jones (Délégué Régional Midi-Pyrénées de l'ANAH) a rappelé que le parc privé existant est occupé à 34 % par des locataires et qu'il contribue de fait à une véritable fonction sociale.

En qualité de grand témoin M. Foucaud Directeur des ressources humaines au sein de l'entreprise Pierre Fabre, et Président d'Associl (1% logement), a donné le point de vue des entreprises par rapport au logement social ; il a rappelé que depuis ces 4 dernières années le Tarn a connu un afflux de travailleurs important : 4905, ce qui a généré une demande de logements équivalente qui s'est heurtée à des offres insuffisantes. Il a souligné que le logement occupe une grande place dans le processus de recrutement, et que les entreprises tarnaises ne disposent pas, à ce jour, de cet atout. ■

Les engagements forts en faveur du logement social : Etat, département, ANAH

Objectifs de production de logements HLM dans le Tarn comparés au bilan 2000-2004



M. Crocherie (Directeur Régional de l'Equipement) a confirmé la prise en compte par l'Etat des objectifs de production HLM pour le Tarn lesquels conduisent à plus que tripler la production moyenne actuelle sur les 5 prochaines années.

M. Dallaporta (Directeur de l'Action Territoriale à la Direction Générale de l'ANAH) a confirmé que l'enveloppe des crédits ANAH à destination des propriétaires bailleurs pour la région Midi Pyrénées serait de :12,2 millions d'euros dont 9,8 millions d'euros au titre du Plan de Cohésion Sociale. Il

a indiqué les priorités en matière de production de logements à loyer maîtrisé, de remise sur le marché des logements vacants ainsi que la lutte contre l'habitat insalubre.

M. Carcenac (Président du Conseil Général du Tarn) a rappelé l'engagement du Conseil Général du Tarn dans le domaine social et confirmé son souci de trouver en relation avec les collectivités locales, en particulier sur les aspects fonciers, les moyens de satisfaire le besoin des Tarnais en matière de logement socialement et économiquement admissible. ■

Ils ont dit :

François-Xavier Ceccaldi, Préfet du Tarn, «Concentrons donc ces moyens, les moyens de l'ensemble des partenaires sur des objectifs déterminés à partir d'un diagnostic partagé et dans un souci d'anticipation ».

Jean-Marc Pastor, Sénateur du Tarn, «Monsieur le Préfet, je suis tout à fait prêt à prendre la main que vous nous tendez par rapport à cela. Cela se traduit par un véritable pacte sur l'urbanisme, le logement, qu'on pourrait revoir ensemble. Ce défi c'est d'abord celui de la transparence autour d'un partenariat entre tous les acteurs ».

Thierry Carcenac, président du Conseil Général du Tarn, «Le droit au logement est un élément déterminant, il figure même dans le préambule de la Constitution ; l'accessibilité au logement c'est autre chose... Je crois que c'est un peu difficile de toujours demander aux collectivités locales.»

Christian Carrière, Maire de Saint Affrique les Montagnes, « Nous avons engagé cette OPAH sur des communes rurales plus ou moins grandes car tout le monde construit ou veut faire construire aux alentours des villages ceux-ci sont trop anciens et il n'est pas possible de construire au centre des villages. Donc, nous avons monté une OPAH car cela été la meilleure solution pour faire revivre nos villages, pour réaménager les vieux locaux qui étaient désaffectés ou vacants ».

Michel Malaterre-Fourès, président de la communauté d'agglomération de l'albigeois « L'attractivité et le devenir de notre agglomération se joue dans la conduite de projets structurants mais aussi dans le maintien de sa diversité sociale et dans le renforcement de sa cohésion sociale ».

Jean-Louis Henry, Vice président de la communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, « Après 12 ans de fonctionnement en intercommunalité, les politiques de l'habitat ont été menées dans les communes, mais le traitement à l'échelle intercommunale reste long à réaliser »

Gilbert Raust, Directeur Départemental de l'Equipement, « On ne peut pas faire du logement social avec toutes les étapes que cela implique, toutes les réglementations et tous les financements que cela impose, sans avoir un minimum d'anticipation sur 2-3 ans ».

Jacques Valax, Président de Tarn Habitat, «Il est grand temps aujourd'hui de passer à l'acte. Il appartient à chaque élu, à chaque municipalité, de décider aujourd'hui, je dis bien aujourd'hui, de réserver un ou plusieurs terrains sur sa commune pour répondre aux besoins du logement social. C'est le seul acte politique fort qui puisse permettre de respecter un droit fort, le droit au logement.»

Le savoir faire des élus tarnais : ils ont fait, ils vont faire

Les élus, qui sont intervenus lors des Assises, ont présenté différentes opérations de construction de logements sociaux. Tous ont mis en évidence la diversité des préoccupations et des possibilités de réalisation de logements sociaux au sein d'une commune ou d'un groupement de communes.

Les évolutions démographiques et socio-économiques sont autant d'éléments qui ont conduit les élus à mener une politique en faveur du logement social. La réalisation de ces logements a pu s'effectuer aussi bien dans des communes ne disposant pas de documents d'urbanisme (commune de Puylaurens) que dans celles ayant une carte communale (la commune de Lasgraisses) ou un PLU (la commune de Gaillac) en vigueur. Les projets ont été menés à leur terme grâce à des partenariats entre les collectivités territoriales, l'Etat, les bailleurs sociaux, les promoteurs, groupements de communes et les entreprises au titre du 1% logement. Différentes démarches pour réaliser ces opérations ont été utilisées : délégation du droit de préemption à

Tarn Habitat par la commune de Lasgraisses, cession de terrains au promoteur et aux bailleurs sociaux (SA de la vallée du Thoré) pour la commune de Puylaurens, mixité des produits pour la commune de Gaillac sur une opération associant logement social (Tarn Habitat) accession (Maisons Claires) et promotion privée, OPAH favorisant le logement conventionné et la remise sur le marché de logements vacants pour la Communauté de Communes Sor Agout. Les démarches entreprises vont contribuer à améliorer l'offre de logements sociaux aussi bien dans le parc public que privé, en offrant une gamme de produits assez large (maisons individuelles, petits collectifs) pour des publics également très divers (personnes âgées dans le cadre de l'opération du Pont de l'Arn, propriétaires locaux du logement social).



Puylaurens

SA Vallée du Thoré

Adresses utiles

Tarn Habitat - SA d'HLM du Tarn : 2 rue Général Galliéni - 81000 ALBI, Tel : 05 63 77 81 81

Office public municipal d'HLM de Castres : 28 bis rue d'Empare - 81100 CASTRES, Tel : 05 63 62 61 00

SA d'HLM de la Vallée du Thoré : 12 rue Jules Ferry - 81200 MAZAMET, Tel : 05 63 97 59 70

Société coopérative de production «Les Maisons Claires» - ASSOCIL : 6 rue Bisséous - 81100 CASTRES, Tel : 05 63 62 00 28

PACT du Tarn - HSP 81 : 36 avenue François Verdier - 81000 ALBI, Tel : 05 63 48 10 80

ANAH : cité administrative - 19 rue de Ciron - 81000 ALBI, Tel : 05 63 47 30 46

DDE :

-> Service de l'Habitat, de l'Aménagement et de l'Urbanisme (pour l'habitat et le logement) : cité administrative - 19 rue de Ciron - 81013 ALBI Cedex 9, Tel : 05 63 47 30 00

-> Service de Coordination et d'Aménagement Nord (pour l'urbanisme et le foncier) : 221 rue Albert Thomas - 81000 ALBI, Tel : 05 63 47 80 00

-> Service de Coordination et d'Aménagement Sud (pour l'urbanisme et le foncier) : Maison des administrations - Place du 1er mai - BP 408 - 81108 CASTRES Cedex, Tel : 05 63 71 53 00



Lavaur - Impasse de la Tourrelle

Maisons Claires



Carmaux - La Verrerie

Tarn Habitat

L'action de l'association

Pour une meilleure information des élus, l'Association des Maires et des Elus Locaux du Tarn, en partenariat avec la DDE va, d'une part mettre en place des actions de formation concernant le logement social, dans la programmation 2005-2006, et d'autre part mettre à disposition des élus toutes les informations nécessaires.

Formations : elles comprendront en particulier des réunions sur le logement social et sur les outils financiers de l'urbanisme : les taxes, la TLE (taxe locale d'équipement) et la PAE (programme d'aménagement d'ensemble).

Notre plaquette de formation 2005-2006 précisera l'organisation de ces séances.

Informations : vous trouverez sur le site de l'association l'ensemble des informations nécessaires qui comprend les documents remis lors des Assises, des fiches techniques sur la gestion du foncier, sur l'évolution du marché, etc...

www.maires81.asso.fr

Rubrique : base documentaire -> informations générales -> information logement et habitat



Albi - OPAH - Logement conventionné

Mme Bernabé

- « L'Elu Tarnais : Bulletin interne de liaison de l'association des maires et des élus locaux du Tarn » -

« Maison des communes » - 188, rue de Jarlard - 81000 Albi

☎ 05 63 60 16 30 - 📠 05 63 60 16 31 - ✉ contact@maires81.asso.fr - ISSN 1639 - 2566