



JANVIER 2014 > DANS CE NUMERO

p1	Vœux 2014 de l'USH Midi-Pyrénées	p2	Emplois d'avenir
p1	Anniversaire, 40 ans de l'association régionale	p3	Enquête sur l'augmentation des loyers 2014
p2	Mouvement Hlm régional et organismes en communication	p4	Contribution des bailleurs sociaux au zonage Duflot
		p4	Séminaire Afpols

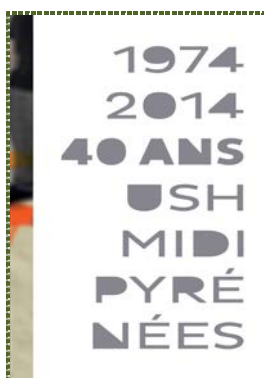


Stéphane Carassou, Président de l'Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées,
le Conseil d'Administration,
Sabine Vénier-Le Navenec, Directrice,
et leurs collaborateurs

vous présentent leurs meilleurs vœux pour l'année...

2014

40 ans de l'association régionale



En 2014, l'USH Midi-Pyrénées fête ses 40 ans.

A cette occasion, un livret a été réalisé.

Il est consultable sur le site Internet www.habitat-midipyrenees.org, espace Public, rubrique « Nos publications » sous rubrique « Anniversaire »

contact : s.venier-le-navenec.ushmp@union-habitat.org

AGENDA

06/01 : USHMP : atelier contrat de ville	28/01 : Atlas : bureau et GD 31 : réunion plénière
07/01 : USHMP : tournée régionale dans le Gers	29/01 : GD 31 : CIO
13/01 : USHMP : réunion élection des représentants de locataires au conseil d'administration	30/01 : USHMP : atelier aménagement
15/01 : USHMP : atelier DAF	17/02 : USHMP : atelier contrat de ville
16/01 : USHMP : atelier sur l'achat de gaz	21/02 : Atlas : bureau et GD 31 : réunion plénière
23/01 : Vivre Aujourd'hui : conseil d'administration	25/02 : USHMP : conseil d'administration
27/01 : USHMP : atelier RH : bilan formations 2013 et perspectives	26/02 : GD 31 : CIO

Le mouvement Hlm régional et les organismes en communication

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



Emplois d'avenir : mobilisation interorganismes

L'emploi d'avenir est un contrat de travail aidé sur 3 ans pour des jeunes de 16 à 25 ans, prioritairement résidents des Zones Urbaines Sensibles ou des Zones de Revitalisation Rurale. Ces contrats visent des publics peu qualifiés et sans expérience (sans diplôme, titulaires d'un BEP/CAP ou équivalent, jusqu'à Bac + 3 sous certaines conditions) pour permettre une montée en compétence du candidat.

En 2013, 27 jeunes ont bénéficié de ce type de contrat avec 11 bailleurs sociaux de Midi Pyrénées, essentiellement sous la forme de CDD de 3 ans. Les postes occupés relèvent aussi bien du secteur administratif que technique pour répondre aux besoins de l'employeur : assistants administratifs, comptables, ouvriers polyvalents, gardiens d'immeuble, métiers de proximité. D'autres initiatives d'emplois sont déjà envisagées pour 2014.

Des structures accompagnent employeurs et candidats pour permettre aux jeunes recrutés de se maintenir dans l'emploi. Ces soutiens interviennent dès la conception de la fiche de poste et se poursuivent à chaque étape de la mise en œuvre de ces contrats. A titre d'exemple, certains organismes se sont rapprochés de la Mission Locale de Toulouse pour la présélection des candidats et le suivi des contrats.

L'emploi d'avenir assure ainsi une collaboration sur-mesure dans laquelle l'entreprise et le jeune peuvent se retrouver ; la dynamique est lancée pour 2014.

Emplois d'avenir embauchés par les organismes HLM Région Midi-Pyrénées

Emplois d'avenir pris en charge entre le 01/01/13 et le 29/09/13

Mise à jour le 3/12/13

Libellé Département Siège	Raison Sociale	Total
Aveyron	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE RODEZ	2
Haute-Garonne	HABITAT TOULOUSE, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT	5
Haute-Garonne	SA LES CHALETS	3
Haute-Garonne	NOUVEAU LOGIS MERIDIONAL	1
Haute-Garonne	PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE SA D'HABITATIONS A LOYER MODERE	1
Haute-Garonne	COLOMIERS HABITAT	2
Hauts-Pyrénées	OPH 65 - HAUTES-PYRENEES	6
Lot	OFFICE PUBLIC DEPARTEMENTAL D'HLM DU LOT	1
Tarn	TARN HABITAT - OPHLM	2
Tarn	IMMOBILIERE MIDI-PYRENEES - SA DE LA VALLEE DU THORE	3
Tarn	MAISONS CLAIRES	1
		27

L'enquête sur l'augmentation des loyers 2014

La réglementation des loyers dans le secteur Hlm est définie par les articles L. 442-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Elle est dérogatoire au droit commun et permet d'augmenter deux fois par an les loyers dans la limite des plafonds inscrits dans les conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) que les organismes d'Hlm passent avec l'État. Les valeurs de ces loyers maximaux varient selon le type de financement d'origine des logements et sont actualisés chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL). Toutefois, les conditions d'évolution des loyers Hlm ont été modifiées par la loi de finances pour 2011, et ce pour trois ans.

1 Rappel du principe posé à la fin de l'année 2010

L'article 210 III de la loi de finances pour 2011 avait prévu que par dérogation aux articles L.442-1 et L.445-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, et pour la période du 1er janvier 2011 et jusqu'en 2013, la révision des loyers pratiquée au 1er janvier était plafonnée par la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 3ème trimestre. Ainsi, la hausse des loyers a été limitée à la variation de l'IRL entre le 3ème trimestre 2011 et le troisième trimestre 2012.

Ce plafonnement s'est appliqué logement par logement et, en cas de hausse différenciée par immeuble ou ensemble immobilier, aucun logement ne peut subir de hausse supérieure à la variation de l'IRL. Il vaut pour les organismes qui ont signé une CUS avec remise en ordre des loyers. Ce plafonnement s'applique également au loyer des annexes (garages, jardins) considérées comme accessoires à la location principale, dont la révision ne peut être supérieure à celle du loyer principal (article 36 de la loi du 1er septembre 1948).

Il convient de préciser...

- ...que les loyers des logements vacants offerts à la relocation ne sont pas concernés par cette limitation.
- ...qu'il peut être dérogé à cette limitation dans le cas de travaux de réhabilitation, avec l'accord du préfet.
- ...qu'enfin, les organismes qui font l'objet d'un plan de redressement ne sont pas concernés par cette disposition.

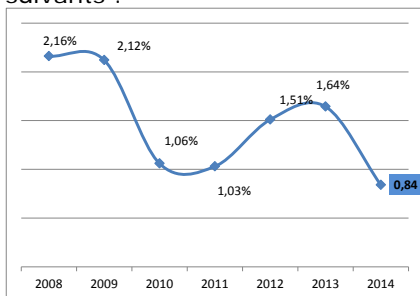
2 Perspectives 2014

Le projet de loi ALUR, en débat en janvier 2014, a intégré un amendement au terme duquel la date de « 2013 » inscrite dans l'article 210 III est remplacé par celle de « 2016 ». L'effet de cette disposition est simple. Si la loi est votée dans ces termes, le dispositif 2011-2013 sera reconduit pour la période 2014-2016. Le texte de loi s'imposera à chaque organisme. L'IRL du 3ème trimestre 2013, en augmentation de 0,90%, fixera donc la hausse maximale applicable en 2014 aux loyers des logements HLM (conventionnés et non conventionnés).

Comme précédemment, ce plafonnement s'appliquera logement par logement et en cas de hausse différenciée par immeuble ou ensemble d'immeuble, aucun logement ne pourra subir de hausse supérieure à la variation de l'IRL. Les dispositions antérieures suivantes seront reconduites

- Les loyers des logements vacants offerts à la relocation ne sont pas concernés par cette limitation.
- Il peut être dérogé à cette limitation dans le cas de travaux de réhabilitation, avec l'accord du préfet.
- Enfin, les organismes qui font l'objet d'un plan de redressement ne sont pas concernés par cette disposition.

Après enquête auprès des organismes de Midi-Pyrénées, il ressort pour l'année 2014 les éléments suivants :

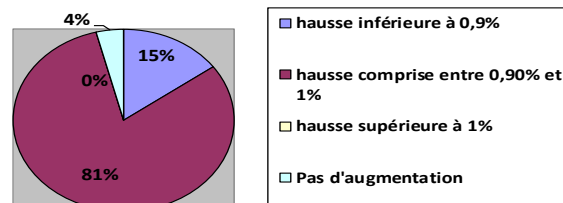


En 2014, la hausse des loyers sera modérée et fortement en baisse par rapport aux années antérieures. Les augmentations sont globalement plus faibles que dans le parc privé, les organismes HLM prenant en compte le taux d'effort des locataires du parc locatif social et le contexte de crise que nous connaissons.

Evolution de la hausse moyenne des loyers en Midi-Pyrénées

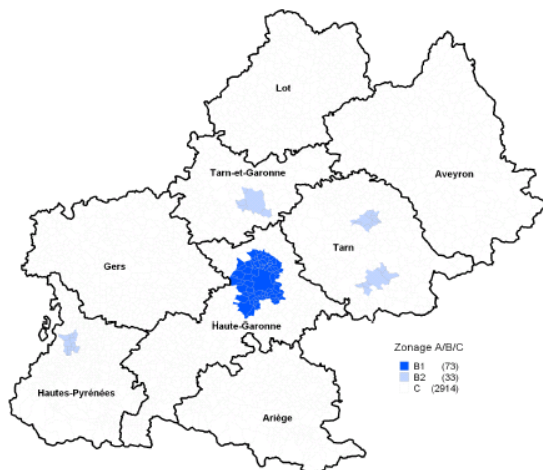
L'enquête annuelle concernant les hausses de loyer dans les Hlm démontre que la majorité des organismes engageront des augmentations. Toutefois les hausses ne dépassent pas 0,90% (81% des Organismes).

A noter également que 15% des organismes appliqueront une augmentation inférieure à 0,90%. 4% des organismes n'appliqueront pas de hausse.

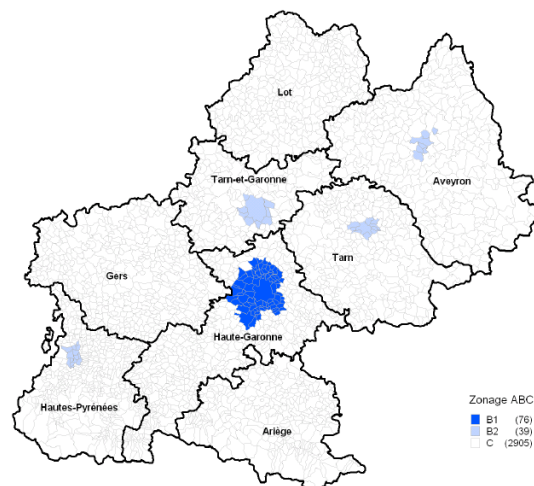


Contribution des bailleurs sociaux au zonage Duflot

Zonage actuel



Zonage proposé



Dans le cadre de la consultation lancée par le Préfet de Région concernant la révision du zonage A/B/C, dit zonage Duflot, les organismes hlm, par leur pratique et la connaissance des contextes locaux, ont construit une contribution pour valider le zonage proposé ou, au contraire, alerter sur des territoires qui, selon eux, mériteraient d'évoluer. Ils notent que le fait de rendre possible la construction de produits intermédiaires peut concurrencer le parc locatif social, notamment là où il remplit déjà les objectifs prévus par le dispositif Duflot avec des loyers inférieurs à 20% du prix du marché. Ils soulignent qu'il est important de veiller à l'équilibre des territoires afin d'éviter la construction à outrance de produits investisseurs. De plus, les organismes Hlm mettent en avant le fait qu'ils sont des opérateurs privilégiés des collectivités pour répondre aux enjeux de développement des territoires et d'accueil des habitants à des loyers abordables. Par ailleurs, leur offre est diversifiée.

La contribution est consultable sur le site internet, espace public, Rubrique « *Accord, Charte, Contribution, Rapport et Partenariat* », Sous rubrique « *Contribution* »

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

Séminaire Dirigeants AFPOLS



L'AFPOLS a organisé un Séminaire Dirigeants le 5 décembre 2013 sur le thème de la prospective stratégique. Dans ce cadre, l'USH Midi-Pyrénées a présenté la démarche interorganismes Prospective territoriale menée sur Midi-Pyrénées. Cette présentation a été suivie d'une présentation de Tarn Habitat.

Les présentations sont consultables sur le site Internet www.habitat-midi-pyrenees.org, espace Public, rubrique « Nos communications aux partenaires », sous-rubriques « Colloque, table ronde, réunion », « Supports »

contact : s.venielle-le-navennec.ushmp@union-habitat.org