

**DES ACTEURS
DU VIVRE ENSEMBLE
DANS LES QUARTIERS**
Au service du logement pour tous

▶ PAGE II

**UN EFFORT DE PRODUCTION
POUR REPENDRE A L'URGENCE**
Le témoignage de **Didier Ridoret**,
**président de la Fédération française
du bâtiment**

▶ PAGE III

**QUELS MOYENS
POUR LES HLM ?**
Le Livret A, pierre
angulaire du financement

▶ PAGE IV

Dossier Spécial HABITAT SOCIAL

(Publicité)

LE LOGEMENT POUR TOUS, UNE GRANDE CAUSE NATIONALE

Répondre à l'urgence des attentes, construire au plus près des besoins des territoires, favoriser un habitat durable et des logements abordables, offrir un service de qualité aux locataires, sécuriser les parcours résidentiels, transformer les quartiers en difficulté : autant de défis que le Mouvement Hlm entend relever.

Toutes les études le montrent, le logement est au cœur des préoccupations des citoyens. Il représente également le principal poste de dépense des ménages qui lui consacrent désormais en moyenne 22 % de leur revenu disponible contre 18 % en 1984. Or, confrontées à l'envolée des prix de l'immobilier et des loyers du secteur privé, en totale divergence avec l'augmentation des revenus sur la dernière décennie, les familles rencontrent de plus en plus de difficultés à se loger. Un constat particulièrement criant chez les plus modestes et les plus jeunes... et en Outre-mer où 76 % de la population est éligible au logement social.

Crise du logement, crise de société

Parce que la crise du logement constitue une crise structurelle, une crise de société majeure qui prive chacun du droit à se loger conformément à ses besoins, le Mouvement Hlm se mobilise. On l'a vu en mai 2010, aux premiers Etats Généraux du Logement, porter, avec une trentaine d'autres organisations, quinze propositions pour une refondation de la politique du logement. Mais, au quotidien, sur le terrain, il œuvre aussi. En effet, dans la bataille en faveur du logement pour tous, les organismes du Mouvement Hlm - Offices publics de l'habitat, Entreprises sociales pour l'habitat, Sociétés coopératives d'Hlm, Sacicap (Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accès à la propriété) - jouent un rôle incontournable. Pour répondre à l'urgence des besoins et résorber le déficit de logements abordables, le Mouvement Hlm s'emploie aux côtés de l'Etat et des collectivités locales à la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale, avec pour

objectif de produire 500.000 logements sur la période 2005-2009 et 140.000 logements en 2010. Et de fait, les dernières années, en particulier la période 2009-2010, ont vu une forte augmentation de la production nouvelle, y compris dans les zones « tendues ». Cette mobilisation s'inscrit dans le cadre d'un Projet collectif ambitieux, adopté en 2008, par lequel les organismes Hlm se sont engagés à développer la production, en locatif et en accession, à poursuivre leur mobilisation dans le champ de la rénovation urbaine, à améliorer la gestion et la transparence des attributions, à promouvoir le développement durable et à améliorer la qualité du service rendu au locataire.

Des acteurs de la cohésion sociale et territoriale

Aujourd'hui, plus mobilisés que jamais pour produire des logements de qualité qui soient accessibles au plus grand nombre, les quelque 800 organismes qui constituent le Mouvement Hlm sont fortement investis pour assurer à la fois l'accueil des plus démunis et celui des foyers à revenus modestes, ce qui fait d'eux d'inlassables artisans du vivre-ensemble et de la mixité. Opérateurs majeurs de la rénovation urbaine, ils participent ainsi, aux côtés des collectivités locales, à modifier la physiologie de plus de 500 quartiers et à améliorer la qualité de vie de leurs habitants. En temps de crise, le secteur Hlm se révèle, de la sorte, un puissant amortisseur social pour les

populations déjà fragiles dont la situation se précarise et se dégrade.

Des pionniers du développement durable

Enfin, dès le premier choc pétrolier en 1973, les organismes Hlm ont intégré les économies d'énergie à leurs objectifs sociaux puisque celles-ci concourent à réduire le loyer et les charges. Assez logiquement, aujourd'hui, face à l'urgence climatique, ils réalisent des logements neufs performants sur le plan énergétique et conduisent des opérations lourdes de réhabilitation du patrimoine existant. Par-delà, une politique volontariste est menée pour intégrer les autres dimensions de la performance environnementale : la qualité architecturale et urbaine, la gestion maîtrisée de la ressource foncière ou encore la lutte contre l'étalement urbain. Pionniers dans le domaine du développement durable, les organismes de logement social s'affirment aujourd'hui, incontestablement, comme des acteurs majeurs de la croissance verte et du Grenelle de l'environnement.

▶ LAURENCE OLLIVIER

UN POIDS LOURD DE L'ÉCONOMIE

- ▶ 10,6 milliards d'euros d'investissements
- ▶ 16,5 milliards d'euros de loyers (et 4,7 milliards de charges récupérables)
- ▶ 2,5 milliards d'euros de dépenses d'entretien, soit 15 % des loyers
- ▶ 96 milliards d'euros de dettes financières
- ▶ 7,1 milliards d'euros affectés aux annuités de dette (intérêts de la dette et remboursement en capital) soit 43 % des loyers
- ▶ 1,6 milliard d'euros de taxe sur le foncier bâti, soit 10 % des loyers.

TÉMOIN

« UN EXCELLENT LEVIER POUR L'EMPLOI »

Pour **André Rossinot**, maire de Nancy et président de la Communauté urbaine du Grand Nancy, le logement social est un bienfait pour les collectivités locales.



Quel est le rôle du logement social dans votre agglomération ?

Avec 26 % des résidences principales, il accueille les actifs, les jeunes, les personnes âgées et les ménages aux revenus modestes ou faibles. Le Grand Nancy impose d'ailleurs 10 à 15 % de logements pour les ménages en difficulté dans chaque opération. Mais j'insiste aussi sur son rôle de moteur économique et de levier excellent pour l'emploi, car il permet l'accueil de salariés et il fait travailler le bâtiment : les organismes

de logement social ont fortement contribué au plan de relance économique de plus fort de la crise de l'immobilier.

Quelles sont les spécificités des politiques de l'habitat dans votre agglomération ?

Nous avons 30 ans d'antériorité, avec cinq programmes locaux de l'habitat (PLH), affichant la volonté de favoriser la mixité sociale et les parcours

résidentiels au sein de l'agglomération. Et le Grand Nancy innove encore avec le premier « PLH vert » lancé en France ! Parallèlement, nous bénéficions de l'un des dossiers ANRU les plus ambitieux au plan national, avec un projet de 500 millions d'euros comportant la relocalisation de 1.800 logements sur les 20 communes et la réhabilitation complète des logements qui sont conservés.

Mais c'est un investissement coûteux, sans compter les contraintes du Grenelle de l'environnement ?

C'est vrai, mais il induit des emplois immédiats et les générations suivantes n'auront pas à refaire cet investissement, surtout si la qualité environnementale est là. Les logements sociaux sont déjà plus performants que les autres bâtiments, et les premiers logements BBC (Bâtiment Basse Consommation) vont être livrés prochainement. C'est de toute façon une question de volonté politique et de persévérance. Le président de la Communauté urbaine a un vrai rôle pédagogique à jouer en ce domaine. J'explique inlassablement que le logement social est un bienfait pour tout le Grand Nancy et qu'il prépare son avenir.

▶ PROPOS RECUEILLIS PAR LAURENCE OLLIVIER

3 QUESTIONS À...

Thierry Repentin, PRÉSIDENT DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Un déficit de 900.000 logements, plus d'un million de personnes en attente d'un logement social, plus de trois millions de personnes mal logées en France... Comment les organismes Hlm œuvrent-ils pour remédier à cette situation ?

Je voudrais d'abord rappeler que le logement social est un élément fondamental de la

sécurisation des parcours de vie. En temps de crise, toutes les politiques devraient s'évertuer à retisser ce filet de sécurité : les Hlm sont le dernier rempart contre la déshérence sociale. Nous avons une conscience aiguë de cette responsabilité. Notre Mouvement est tout entier mobilisé pour produire en grand nombre des logements de qualité, adaptés aux besoins des territoires. En 2009, au plus fort de la crise, nous avons financé plus de 92.000 logements locatifs en France métropolitaine, ainsi qu'environ 14.000 logements en accession à la propriété. Si on ajoute à cela les 26.000 logements financés dans le cadre des opérations de rénovation urbaine, l'activité des Hlm aura porté l'an dernier sur 132.000 logements. Soit un tiers du total des logements autorisés dans l'année ! 2010 s'annonce dans le droit-fil de ces bons résultats puisque que nous estimons qu'autour de 100.000 logements locatifs seront financés d'ici à la fin de l'année. Nos organismes sont mobilisés, mais ils ne pourraient obtenir de tels résultats sans le concours des collectivités locales, des associations et de tous leurs partenaires qui travaillent d'arrachepied à améliorer les conditions de vie et de logement des Français.



© Thomas Goguy - DR USH

Vous dénoncez le désengagement de l'Etat. Les moyens alloués par l'Etat sont-ils appelés à se raréfier encore ?

Je suis très inquiet du désengagement de l'Etat. La baisse des aides à la pierre, régulière depuis plusieurs années, pourrait se creuser significativement en 2011 : alors que l'Etat y consacre 630 millions d'euros en 2010, il envisage de faire tomber ce soutien à 160 millions d'euros l'année prochaine. Et pour compenser cette baisse - pour la camoufler, devrais-je dire - une ponction de 340 millions d'euros sur les organismes Hlm a été annoncée début juillet. Nous savons aujourd'hui qu'elle s'exercerait par le biais d'une contribution généralisée sur les loyers, pendant trois ans au moins, soit 1 milliard d'euros sur la période, pas moins de 2 % des loyers collectés ! Qu'on ne s'y trompe pas : ce n'est pas d'un simple prélèvement sur la trésorerie des organismes qu'il s'agit, mais de l'étranglement de leur capacité d'investissement. Car 340 millions d'euros, ce sont 20.000 logements locatifs annuels que les organismes ne pourront plus financer, sur les 90.000 ou 100.000 prévus. Mais c'est aussi et peut-être surtout un rapt organisé dans les poches de nos locataires, à hauteur de 80 euros annuels par foyer : parce que, chacun le sait, nos ressources, ce sont leurs loyers. Comment peut-on justifier une politique qui consiste à faire porter par les plus modestes l'effort de solidarité nationale qui incombe à l'Etat ?

Vous avez lancé avec une trentaine d'autres organisations les « Etats Généraux du Logement ». Cette dynamique se poursuit-elle ?

Dans le contexte actuel de crise du logement, qui concerne la majorité des ménages, pas seulement les plus modestes, l'habitat est devenu une préoccupation de premier plan pour nos concitoyens. Se saisissant de cette priorité nationale, des Etats Généraux du Logement se sont tenus le 4 mai 2010, pour la première fois, à l'initiative de l'ensemble des acteurs du logement - des organismes Hlm aux opérateurs privés en passant par les associations d'élus, les partenaires sociaux, les associations de locataires, les associations d'insertion par le logement. Il s'agit d'une démarche partenariale d'ampleur qui vise à rénover la politique du logement : un diagnostic et quinze propositions nouvelles ont déjà été présentés aux pouvoirs publics et à nos concitoyens, que nous travaillons depuis à approfondir, en mettant notamment l'accent sur deux sujets essentiels : la régulation foncière d'une part, la modération du taux d'effort des ménages d'autre part.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT EN BREF

L'Union sociale pour l'habitat représente, en métropole et en Outre-mer, quelque 800 organismes Hlm à travers ses cinq fédérations*. Elle remplit trois missions : un rôle de représentation nationale auprès des pouvoirs publics, des médias, des milieux professionnels et de l'opinion publique ; une mission de réflexion, d'analyse et d'étude sur tous les dossiers relatifs à l'habitat et l'élaboration de propositions pour une politique sociale de l'habitat ; une fonction d'information, de conseil et d'assistance auprès des organismes afin de faciliter, rationaliser et développer leurs activités et leurs compétences professionnelles.

L'Union sociale pour l'habitat conduit une action spécifique dans les départements et territoires d'Outre-mer, qui bénéficient d'un dispositif propre de financement du logement social.

*La Fédération des Offices publics de l'habitat, les Entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm, l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes de logement social.

3 QUESTIONS À...

Pierre Quercy, DÉLÉGUÉ GÉNÉRAL DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

En 2008, le Mouvement Hlm a fait le choix de se doter d'un projet global. Pourquoi ?

Ce Projet, qui a été mis au point par un travail collectif mené avec toutes les composantes du Mouvement Hlm, nous a permis de réaffirmer ensemble, fortement, nos missions fondamentales, notre rôle et notre action au service de la collectivité. Nous précisons ce sur quoi nous devons évoluer - car des adaptations sont nécessaires - et ce qui doit demeurer : la fidélité, depuis plus d'un siècle, à nos valeurs et nos fondamentaux. Ce Projet est le projet de tous les organismes Hlm, bien sûr, au service de nos concitoyens. Car l'essence même de notre Mouvement est de répondre à leurs attentes tant individuelles que collectives.

Quels sont les valeurs et les engagements définis par ce Projet ?

Notre Projet réaffirme les missions d'intérêt général des organismes au service de tous ceux qui peinent à se loger dans les conditions du marché, en favorisant la cohésion sociale et territoriale. Il s'articule autour d'engagements de progrès portant sur les principaux secteurs de l'activité : développement de l'offre et rénovation urbaine, performance, transparence des politiques et des pratiques d'attribution, droit au logement opposable, développement durable, renforcement des synergies entre organismes sur un territoire.

Quelle est l'actualité de ce Projet ?

Dans la société d'aujourd'hui, marquée par une montée de la précarité, les Hlm sont plus que jamais indispensables. On n'a jamais eu autant besoin d'eux pour soutenir l'économie, garantir un toit aux foyers les plus durement touchés par la crise et lutter contre le réchauffement climatique. Sur ces trois fronts - économique, social, environnemental - les organismes Hlm répondent présents comme ils s'y sont engagés.

Mais ceci nécessite des financements spécifiques pérennes, à la hauteur des besoins de nos concitoyens. Notre Projet souligne l'importance des moyens budgétaires de l'Etat, indispensables à des acteurs qui doivent offrir des logements économiquement abordables à tous. Alors qu'on annonce un prélèvement sans précédent sur les ressources des organismes pour compenser la diminution des aides à la pierre, il nous appartient de rappeler que l'Etat, garant du droit au logement, ne doit pas se désengager du logement social, ni demander aux collectivités locales et aux locataires modestes eux-mêmes de se substituer à lui.



© Thomas Gogny DR USH

LOCATAIRES

UN PUBLIC QUI EVOLUE

En quelques décennies, le profil des demandeurs de Hlm a profondément évolué. Résultat : un parc qui n'est plus forcément adapté à la demande.

Le parc Hlm présente historiquement une vocation familiale. Or, aujourd'hui, même si les familles y conservent une place importante, les personnes seules représentent 35 % des ménages logés contre 9 % dans les années 1970. Logique, donc, que le parc ne regorge pas de studios et de deux-pièces, qui n'en représentent à eux deux que 25 %. « Le stock de notre patrimoine n'est pas adapté », confirme Stéphane Dambrine, président du groupe Valophis. Premier constat, la proportion de ménages pauvres va grandissant : « Dans les années 70, les locataires Hlm se classaient dans les revenus moyens médians. Aujourd'hui, ils sont 73 % sous le revenu médian des ménages français. Nous assistons à un phénomène de paupérisation de masse. » De fait, la proportion de ménages pauvres logés dans le parc Hlm est passée de 16 % en 1988 à 24 % en 2006, alors que la part relative de ce parc ne s'est que très faiblement accrue. Cette paupérisation résulte d'un double mouvement : le départ, le plus souvent vers l'accession à la propriété, des ménages aux revenus les plus élevés et les plus stables et leur remplacement par de nouveaux arrivants, aux ressources souvent plus faibles que la moyenne des occupants. Deuxième constat, la vocation familiale

initiale du parc perdure. Les familles nombreuses ou monoparentales sont fortement surreprésentées, constituant près de 27 % des ménages contre 12 % en moyenne nationale. Dans le même temps, la population logée en Hlm n'échappe pas au contexte de vieillissement général de la population. On constate une forte progression du poids des 50-60 ans, qui occupent 20 % des logements Hlm. Les plus de 60 ans occupent quant à eux un quart du parc. « Au-delà des conséquences en termes d'adaptation des logements et des services, cette dynamique entraînera une baisse de la rotation des logements, les ménages âgés déménageant peu fréquemment pour un autre logement », analyse Stéphane Dambrine. Et le président de Valophis de conclure : « Nous avons une vraie responsabilité en termes de mixité sociale et de diversité, même si cela revient à jongler sur une corde raide. » Car si les bailleurs sociaux prennent en compte l'obligation de résultat qu'implique la loi Dalo, dans des régions très tendues comme l'Ile-de-France ou Paca, le parc social ne peut à lui seul permettre d'atteindre ces objectifs. Et le Mouvement Hlm entend conserver une vocation large d'accueil de l'ensemble des ménages qui ne trouvent pas à se loger aux conditions du marché.

» NINON SYMPHORIEN

QUARTIERS

LES HLM, ACTEURS DU « VIVRE ENSEMBLE »

Près de 500 quartiers Hlm font l'objet d'une transformation urbaine en profondeur. L'objectif est d'en faire des lieux de brassage social, des quartiers « comme les autres ».

Sur la périphérie de Bron, Parilly. Situé à la charnière de deux autoroutes, le quartier ne dispose pas de mur antibruit et vit au rythme du passage de 300.000 véhicules par jour. Ce grand ensemble social est un modèle parfait de mono-fonctionnalité : 96 % des résidences sont des logements sociaux appartenant à un seul bailleur. En conséquence, aucune mixité sociale mais 30 % de chômage et 60 % de la population dont les ressources se situent sous 60 % du plafond de ressources Hlm. « Au-delà d'une réhabilitation du parc Hlm, le quartier nécessite une profonde transformation urbaine pour stopper la spirale de la dévalorisation et redonner l'espoir à ses habitants », commente Annie Guillemot, maire de Bron et vice-présidente de la Communauté urbaine du Grand Lyon. Loin d'être un cas isolé, Parilly est même un exemple typique de paupérisation des quartiers Hlm en France. Près de 500 d'entre eux, considérés comme prioritaires, ont été retenus par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) pour bénéficier du Programme National de Rénovation Urbaine (2004-2013). Plus de 12 milliards d'euros y sont affectés pour conduire un programme de travaux de 42 milliards d'euros. L'objectif : créer une mixité urbaine et sociale. « Afin de faire évoluer la mono-fonctionnalité de ces quartiers, il s'agit d'introduire d'autres types de logements, en accession, locatif intermédiaire, et d'autres fonctions urbaines : grands équipements, activités économiques... » explique Béatrix Mora, directrice, adjointe au délégué à l'Action professionnelle de l'Union sociale pour l'habitat. En clair, il s'agit de faire pénétrer la ville dans toute sa diversité et sa complexité dans ces quartiers. »

Concrètement, sur Parilly, on a ainsi démolit 700 Hlm dont une grande barre d'immeubles, détourné

l'autoroute traversant le quartier sur un kilomètre, construit un mur antibruit, un collège et un gymnase et ouvert un centre national de danse hip-hop. « Le quartier change de visage peu à peu et son image se transforme. L'arrivée du tramway et de nouveaux équipements publics participe au rapprochement des populations et à une meilleure intégration du quartier dans la ville », commente Annie Guillemot. Toutefois, si une « ANRU 1 » permet de poser les conditions d'une évolution urbaine positive, des résultats définitifs ne pourront être obtenus que sur une durée de quinze ans, grâce à une « ANRU 2 ».

2000 communes accueillent 80 % des Hlm

Pour la maire de Bron, l'essentiel est de dédensifier les quartiers Hlm en répartissant mieux l'offre nouvelle de logement social sur d'autres communes.

Le but, selon elle, est qu'au maximum 50 % des logements démolis soient reconstruits sur site, le reste à l'extérieur. Mais le problème, c'est la réticence des communes à les accueillir sur leur territoire. « Sur 36.000 communes françaises, quelque 2.000 d'entre elles seulement concentrent 80 % du parc Hlm », ironise Annie Guillemot. L'autre enjeu primordial mais difficile à relever, c'est le développement économique des quartiers. Face à la frilosité des investisseurs privés, le directeur de l'ANRU a récemment appelé l'Etat et les collectivités locales à investir durablement dans les quartiers rénovés. Dans le contexte économique actuel, son appel sera-t-il entendu ? Cela reste à voir...

» ZEHRÁ SIKLÁS



© Dominique Perron

Annie Guillemot, maire de Bron et vice-présidente de la Communauté urbaine du Grand Lyon.



© DR

sont, avec les villes, les principaux contributeurs financiers aux projets de rénovation urbaine. Ils sont aussi les fervents défenseurs d'un projet de développement social profondément renouvelé et porté avec une ambition comparable à celle qui anime le projet de transformation urbaine. »

» GÉRARD HAMEL, PRÉSIDENT DE L'AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE

CRÉER DE LA DIVERSITÉ URBAINE

Avec le Programme National de Rénovation Urbaine et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, c'est à un puissant effort de création d'une diversité urbaine que nous nous sommes attelés : diversité des statuts de l'habitat, diversité des fonctions, diversité des formes architecturales et urbaines, offre en équipements publics favorables au brassage social... Cette transformation urbaine va exiger du temps et de la continuité. Dans les quartiers où les chantiers sont les plus avancés, les résultats sont prometteurs mais ils doivent encore être confortés. Avec les collectivités locales responsables, au centre du dispositif, les bailleurs sociaux ont joué un rôle majeur d'opérateurs de l'habitat. Acteurs essentiels de la ville et des quartiers, ils

QUALITÉ

SATISFAIT OU... SATISFAIT !

Pour le Mouvement Hlm, la qualité de service est au cœur de sa relation avec les locataires. Pour preuve, l'adoption d'un Plan d'action « Qualité de Service 2010-2015 » encore renforcé.

ans conteste, la démarche qualité des organismes Hlm s'est affinée et améliorée ces dernières années : le locataire est écouté, son avis est recueilli et sa satisfaction mesurée par une grande majorité de bailleurs sociaux. Aujourd'hui, il ne s'agit plus simplement de faire le choix de la performance

mais d'en démontrer la réalité par des indicateurs chiffrés. « Nous nous familiarisons avec tout ce qui est évaluation, par un tiers, de nos actions en faveur de la qualité de service », explique ainsi Frédéric Paul, délégué à l'Action professionnelle à l'Union sociale pour l'habitat. Pratiquement, l'engagement qualité de la profession repose



© F. Rhoades DR Sagesco Groupe Edilis

sur des enquêtes de satisfaction triennales et la mise en place de plans d'actions afin d'améliorer le service rendu sur le cœur de métier des organismes : propreté, accueil et traitement des demandes, fonctionnement des équipements, communication avec les locataires et, plus généralement, qualité du cadre de vie.

Pour aller plus loin, un Plan d'action 2010-2015, adopté pour l'ensemble du secteur, inscrit la mobilisation des organismes autour de trois axes : la généralisation des enquêtes de satisfaction ; le renfort de la concertation locative sur le service au quotidien au travers d'un rapprochement avec les associations de locataires et le lancement d'opérations de coproduction de la qualité avec les habitants ; enfin, le déploiement de diagnostics-conseils Habitat-Qualité-Services® réalisés par des tiers-évaluateurs afin d'objectiver les situations, évaluer les acquis et les marges de progrès et résorber, si nécessaire, les situations de non qualité. Les organismes professionnalisent leur action pour la qualité de la gestion locative, l'enjeu étant, avec les partenaires (les collectivités locales notamment) de pouvoir assurer ensemble un service de qualité dans toutes les situations urbaines et sociales.

» NINON SYMPHORIEN

LE TOIT ANGEVIN À L'ÉCOUTE

La prise d'engagements qualité se développe dans les organismes Hlm, près de 400 bailleurs ayant d'ores et déjà investi pour innover en gestion de proximité et en qualité de service. Le Toit Angevin, qui gère 7.000 logements sur le Maine-et-Loire, en est une parfaite illustration. Son directeur général, Eric Lamoulen, accorde la plus grande importance à cette démarche qui fonde la relation de confiance avec les locataires : « Très simplement, cela se traduit ainsi : écrire ce que l'on fait, faire ce que l'on écrit, vérifier ce que l'on fait et ce que l'on écrit et apporter la preuve que ce que l'on fait est conforme à ce qui doit être fait ! Nous sommes en mesure de vérifier que les engagements que nous prenons sont tenus. Chaque année, nous gérons 3.000 demandes d'interventions techniques pour lesquelles nous pouvons dire si c'est fait et si c'est bien fait. » Le Toit Angevin s'appuie sur la certification Qualibat, qui comporte huit engagements principaux. Elle commence lors de l'installation des locataires et s'achève par l'organisation « sans surprise » de leur départ.



© DR

REPÈRES

- ▶ **1894** La loi Siegfried facilite la création des Habitations à bon marché (Hbm).
- ▶ **1929** L'Union nationale des Fédérations d'organismes Hlm est créée.
- ▶ **1954** Pour répondre à l'appel de l'Abbé Pierre, l'État et les organismes Hlm s'engagent fortement dans l'effort de construction.
- ▶ **1958** Création des Zones à urbaniser en priorité (ZUP).
- ▶ **2000** La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) fixe l'objectif de 20 % de logements sociaux aux communes de plus de 3.500 habitants (1.500 en Ile-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50.000 habitants.
- ▶ **2003** Lancement du Programme National de Rénovation Urbaine (530 quartiers rénovés d'ici à 2013).
- ▶ **2007** La loi Dalo instaure le droit au logement opposable.
- ▶ **2010** Premiers « Etats Généraux du Logement » et publication de 15 propositions pour refondre la politique du logement.

PRODUCTION

FACE À L'URGENCE DE LA DEMANDE, LES HLM MOBILISÉS

La production de logements Hlm, dopée par les plans nationaux, s'est fortement accrue ces dernières années. Il y a urgence : plus d'un million de demandes ne sont pas pourvues.



Didier Ridoret, président de la Fédération française du bâtiment

La demande en logement social pourra-t-elle être un jour satisfaite ? Les chiffres donnent le tournis. En 2006, en France métropolitaine, on dénombrait 1,2 million de demandes de logements Hlm non pourvues, dont 550.000 émanant de ménages déjà locataires du parc social. Un chiffre à mettre en rapport avec le fait que, actuellement, les ménages français qui ne sont pas propriétaires et peuvent prétendre à un logement social compte tenu de leurs revenus représentent un tiers de la population.

C'est pour répondre à l'urgence de la demande que le Plan de cohésion sociale, impulsé par l'État et relayé par les collectivités locales, a fixé un objectif de production de 500.000 logements sociaux nouveaux sur la

70.500 en 2008 et 92.300 en 2009, soit une augmentation de 31 % entre 2008 et 2009. Ceci annonce des mises en chantier importantes dans les deux ou trois années qui viennent.

Une grande capacité d'adaptation

Pour 2010 et malgré un contexte difficile, les perspectives restent très bonnes : l'objectif global de production s'élève à 140.000 logements, tous opérateurs confondus. « Ces projections confirment l'ampleur de la mobilisation du Mouvement Hlm dans la bataille de l'offre au service de l'amélioration de la qualité de vie de nos concitoyens », analyse l'Union sociale pour l'habitat. L'accélération très nette de l'offre de logement est particulièrement sensible dans les zones de forte demande : Ile-de-France, Nord-Pas-de-Calais, Paca... Elle devrait perdurer au moins dans les deux ou trois ans à venir. Cet effort de production porté par les organismes Hlm a des répercussions directes sur l'économie du pays. En 2008, l'habitat social a généré 10,6 milliards d'euros d'investissements et 2,5 milliards d'euros de dépenses d'entretien. Compte tenu de l'accélération de l'activité en 2009 et 2010, ce record sera largement battu. Le secteur du bâtiment, qui représente en France 318.000 entreprises et 1,2 million d'emplois, en est le premier bénéficiaire. « Le secteur Hlm pèse extrêmement lourd, entre 9 et 10 % de notre activité. C'est donc un pan incontournable », confirme Didier Ridoret, président de la Fédération française du bâtiment (FFB) et entrepreneur. Et de remarquer que les organismes, publics ou privés, « sont de vrais professionnels puisqu'ils sont à la fois constructeurs et gestionnaires, très attentifs à la qualité puis à l'entretien de leur parc ».

Le porte-parole des entreprises du bâtiment souligne que la forte montée en puissance de l'offre de logement social a été bien négociée par le secteur. « L'outil de production du bâtiment a une grande capacité d'adaptation lorsque l'activité est à la hausse. Les entreprises trouvent toujours des ressources et l'on n'a jamais vu un maître

d'ouvrage ne pas lancer d'opération du fait d'un manque d'entreprises ! » Le président de la FFB ne se départit pas de son optimisme lorsqu'il évoque les perspectives en matière de logement : « Les besoins sont réels, les taux d'intérêt très bas et la démographie bien orientée. Il nous faut aujourd'hui trouver les bons dispositifs pour libérer le foncier et nous comptons pour cela sur les mesures annoncées par le gouvernement. »

» PIERRE-YVES LANGE

PROMOTEURS ET OPÉRATEURS HLM : UNE COMPLÉMENTARITÉ NÉCESSAIRE



© FPC

« Dans les grandes villes, les élus, pour respecter la loi SRU, imposent la rénovation des logements sociaux. Or, depuis 2009, le prêt locatif social (PLS) ne peut plus être cumulé avec le dispositif d'investissement locatif Scellier. Dès lors, notre seule alternative pour répondre favorablement à ces exigences est de vendre en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) les logements aux organismes Hlm, ou de céder une partie du terrain pour queux-mêmes réalisent ces logements sociaux. En tout état de cause, ce qui doit nous guider, ce sont les attentes de nos concitoyens. Nous avons un vrai besoin en matière de logement.

Notre position, c'est que nous ne serons pas trop de tous pour y répondre ! Aujourd'hui, tout le monde est dans une logique économique. Les opérateurs comme les promoteurs ont envie d'élargir leur clientèle. On peut avoir un ciblage vers les mêmes publics. À nous de trouver les moyens de la complémentarité. Puisque l'on doit travailler ensemble, autant le faire intelligemment. »

» MARC PIGEON, PRÉSIDENT DE LA FÉDÉRATION DES PROMOTEURS CONSTRUCTEURS DE FRANCE (FPC)

« Les organismes Hlm sont de vrais professionnels, à la fois constructeurs et gestionnaires. »

Didier Ridoret, président de la Fédération française du bâtiment

période 2005-2009 – un objectif rehaussé dans le cadre de la loi Dalo. Les différentes lois de programmation budgétaire et les lois de finances annuelles ont décliné cette ambitieuse décision et ouvert en conséquence des enveloppes budgétaires croissantes d'année en année, jusqu'en 2008. Le Plan de relance a abondé ces enveloppes, en ajoutant des financements correspondant à 60.000 logements à produire sur 2009 et 2010.

Les organismes Hlm ont largement accompagné ce volontarisme de la puissance publique. Mobilisant davantage leurs fonds propres, dans un contexte de forte concurrence pour l'accès à un foncier constructible rare et cher, ils ont régulièrement augmenté leur production d'offre nouvelle. Le nombre de logements locatifs nouveaux dont la demande d'agrément a été déposée est passé de moins de 40.000 en 2000 à 60.600 en 2004,

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

DEVENIR PROPRIÉTAIRE GRÂCE AUX OPÉRATEURS HLM

Les organismes Hlm et les Sacicap sont des acteurs de premier plan de l'accession sociale à la propriété, en faveur de laquelle ont été développées des pratiques innovantes.

Ludovic et Stéphanie, jeune couple venu travailler au Mans, ont pu devenir propriétaires sans se ruiner. « Nous avions déchanté en voyant les prix pratiqués. Les offres de Sarthe Habitat ont représenté le meilleur rapport qualité/prix de ce que nous avions étudié. C'est donc tout naturellement que nous avons opté pour cette maison bien conçue, à La Milesse. » Que ce soit comme ici avec de la vente en l'état futur d'achèvement, ou sur le principe de la location-accession, les opérateurs Hlm remplissent un rôle central dans l'accession sociale à la propriété en France. En 2009, ils ont produit 14.000 logements destinés à des accédants, en secteur groupé ou en diffus. « Cela représente 10 à 15 % de l'ensemble de la production Hlm. Pour deux-tiers, ce sont des logements en collectifs ou maisons groupées, et pour un tiers des maisons individuelles. La production de logements neufs est particulièrement forte dans des zones urbanisées, actives économiquement », précise Benoît Tracol, directeur général de Rhône Saône Habitat. Dans le même temps, les organismes Hlm ont proposé à la vente 60.000 logements anciens et en ont vendu 4.600 à leurs locataires occupants.



© DR



Ce faisant, le Mouvement Hlm reste fidèle à l'une de ses missions premières : l'accès à la propriété de ménages à ressources modestes. Les premiers bénéficiaires de ces logements – proposés sous conditions de ressources – sont en effet des primo-accédants, en majorité des ménages modestes. Plus de 80 % disposent de moins de trois Smic mensuels là où, sur le marché, cette part de ménages a très significativement baissé. « Les primo-accédants bénéficient d'aides importantes comme le prêt à taux zéro », rappelle Yves Tardif, à Sarthe Habitat.

Sécuriser le parcours résidentiel

Les spécificités de l'accession sociale, son créneau et sa qualité de produits et services se sont révélés des atouts majeurs en période de crise. Alors que les ventes de logements neufs en groupé et collectif de l'ensemble des promoteurs reculaient de 38 % entre 2007 et 2008, celles du secteur Hlm progressaient de 8 %, avec 15.000 logements produits en 2008. Pour Benoît Tracol, le Mouvement Hlm doit maintenant faire plus : « Sur plus de 800 organismes Hlm, seulement 300 sont des opérateurs réguliers de l'accession. L'école de l'accession sociale à la propriété que viennent de créer l'Union sociale pour

l'habitat et la Caisse des dépôts a pour vocation de professionnaliser le Mouvement Hlm dans ce métier, très différent de la location. Il s'agit de répondre à tous les Français qui souhaitent acheter leur logement dans des bonnes conditions de prix et de sécurisation. »

Sécurisation ? « Un volet indispensable » en matière d'accession sociale à la propriété. Les opérateurs Hlm, forts de leur maîtrise des coûts de production et de vente, ont développé ici des pratiques innovantes. « La plus grande partie des logements vendus bénéficie de garanties en cas d'accident de la vie », détaille Benoît Tracol. Une garantie souvent triple : garantie de rachat avec un barème dégressif ; garantie de revente avec un système assurantiel ; garantie de logement si nécessaire. Autres innovations : le PSLA, qui facilite l'accession progressive, le montage en foncier différé, ou encore l'offre de logements d'accession à coût réduit dans les zones en rénovation urbaine. « Notre but n'est pas d'accompagner des personnes qui seraient fragilisées par l'accession. Les futurs accédants doivent pouvoir aller du locatif vers l'accession, avec possibilité de retour au locatif en cas de difficultés. Ce libre choix d'habiter, c'est aussi notre engagement social. »

» PIERRE-YVES LANGE

ENVIRONNEMENT

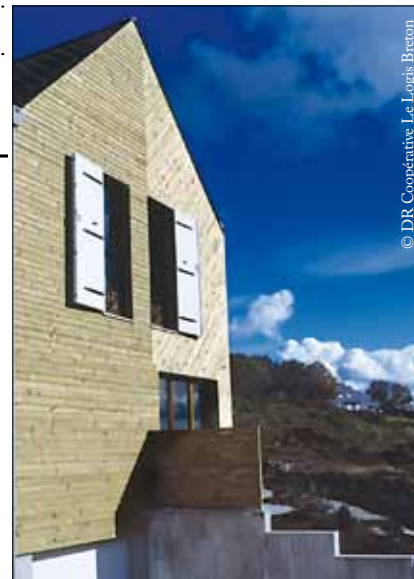
PRIORITÉ AU DÉVELOPPEMENT DURABLE !

Pour faire baisser la facture énergétique, quelque 800.000 logements Hlm sont visés par une réhabilitation thermique. Dans le neuf, le nouveau label BBC se généralise : il permettra une réduction de 50 % de la consommation d'énergie.

Des Hlm plus écologiques ? L'objectif ne date pas d'hier. Dès les années 70, après le premier choc pétrolier, le Mouvement Hlm s'est engagé dans la réhabilitation du patrimoine existant pour améliorer ses performances énergétiques et ainsi réduire la facture des locataires. En baisse constante depuis, la consommation en énergie du parc Hlm est aujourd'hui inférieure de 30 % à celle de l'ensemble des logements français : les logements Hlm rejettent 11 % du total du CO₂ émis par l'habitat alors qu'ils représentent 16 % du parc des résidences principales. Pour aller plus loin, un nouveau programme d'amélioration thermique vise quelque 800.000 logements Hlm les moins performants. Une opération ambitieuse qui s'inscrit dans le cadre de la convention signée en février 2009 avec l'Etat et dont la première tranche de 100.000 logements doit être réalisée fin 2010. « Il s'agit de travaux d'isolation thermique dont le coût est de l'ordre de 25.000 euros par unité, précise-t-on à l'Union sociale pour l'habitat. Sur quatre millions de résidences principales Hlm, l'ensemble des logements en classement énergétique D, E, F et G est concerné. »

3F : 100 % BBC EN 2010

Dans le neuf, la tendance « durable » est également à la mode ! Obligatoire à partir de 2013, la nouvelle norme énergétique BBC (Bâtiment Basse Consommation) est déjà en passe de se généraliser dans les nouveaux Hlm. Chauffage, climatisation,



© DR Coopérative Le Logis Breton

eau chaude sanitaire, éclairage et ventilation sont concernés pour qu'au final, la norme de 50 kWhEP/m²/an ne soit pas dépassée. En moyenne, le label devrait réduire de 50 % les niveaux de consommation d'énergie. Dans les bâtiments anciens, « nos réhabilitations visent l'étiquette C du Diagnostic de Performance Énergétique, permettant une économie d'énergie de 10 % à 40 %. En revanche, en label BBC, les premières évaluations techniques seront possibles à partir de 2011 », précise Yves Laffoucrière, directeur général du groupe 3F, premier opérateur du renouvellement urbain. Depuis cinq ans, la politique de développement durable du groupe concerne notamment les quarante-sept projets en rénovation urbaine. Des opérations qui totalisent 25.000 logements, pour trente-deux opérations en Ile-de-France et quinze en région. En 2009, 52 % des projets de construction neuve ont été conçus avec le label BBC Effinergie. Un objectif qui, cette année, est porté à 100 %. Le premier programme BBC a été livré à Garges-lès-Gonesse (95) en 2009. Les premiers retours d'expérience sont d'ores et déjà riches d'enseignements : « Si les locataires habitent dans des logements de haute qualité, ils sont respectueux de la préservation des bâtiments et de leur bon usage. On rentre ainsi dans un cycle vertueux. » Et le groupe 3F n'entend pas s'arrêter là. Une nouvelle opération à « énergie zéro », réalisée en conception-réalisation, est déjà lancée à Brétigny-sur-Orge (91). L'enjeu est de taille puisqu'il s'agit de produire autant d'énergie qu'on en consomme.

» ZEHRA SIKLAS

FINANCEMENT

UN ÉQUILIBRE MENACÉ

La France souffre d'un déficit chronique en logements en général et en logements sociaux en particulier. La crise financière n'a rien arrangé. Or l'Etat envisage aujourd'hui une forte réduction de ses aides...

Les acteurs du logement estiment à 500.000 le nombre minimum de constructions annuelles nécessaires pour répondre à la demande et endiguer la crise. De juillet 2009 à juillet 2010, 330.000 logements ont été construits. Le différentiel est important. La construction de logements sociaux, dont le parc total compte quatre millions d'unités, s'en est un peu mieux tirée, bénéficiant du Plan de relance mis en place par le gouvernement pour juguler les effets de la crise et du Plan de cohésion sociale impulsé en 2005 par Jean-Louis Borloo, alors ministre de l'Emploi et du Logement. Articulé autour des trois axes (emploi, logement et égalité des chances), ce plan a été doté de 12,5 milliards de crédits sur cinq ans. Sachant qu'entre une décision politique et sa réalisation, le temps de latence peut être de quatre à cinq ans, on est encore dans la phase dynamique de construction de logements sociaux. Une montée en puissance qu'il faut néanmoins relativiser car la période précédente, qui sert de base de comparaison, était particulièrement atone. En dépit de ces efforts, le déficit en logements sociaux demeure élevé et s'accroît puisque la crise a allongé la liste des demandeurs.

On estime que 1,2 million de ménages sont toujours en attente d'un logement social en France et que le nombre de prétendants à moyen et long terme ne cessera de progresser au regard des grandes tendances économiques, sociétales et démographiques. La population croît, conséquence d'une démographie positive et du vieillissement, et le nombre de ménages augmente avec la hausse des divorces. Parallèlement, la paupérisation gagne du terrain. « Les problèmes sociaux sont importants, il faut construire des logements abordables pour les personnes qui rencontrent des difficultés. Il faut que cette construction soit de qualité convenable, comparable au reste du parc de logements, si l'on veut éviter l'effet de ghetto », avertit Pierre Quercy, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat.

Ne pas sacrifier les locataires à l'austérité budgétaire

Le Mouvement Hlm appelle les pouvoirs publics à ne pas relâcher les efforts consentis ces dernières années. Outre l'arrivée à son terme du Plan de relance, qui laisse entrevoir une baisse des livraisons de logements sociaux nouveaux, l'Etat envisage aussi une forte réduction de ses aides.

Il voudrait financer une partie des 500 millions alloués en 2011 à l'ensemble des organismes par un prélèvement annuel de 340 millions d'euros sur les loyers. La justification serait d'assimiler les organismes Hlm à certains bailleurs privés qui acquittent une CRL (contribution sur les revenus locatifs). Or, les bailleurs sociaux bénéficiaient jusque là d'une « exemption légitime, contrepartie à la mission d'intérêt général du Mouvement Hlm, qui l'oblige à pratiquer des loyers plus bas que le marché afin d'attribuer des logements à des populations vulnérables, voire quelquefois difficiles », souligne Dominique Dujols, directrice des Relations institutionnelles de l'Union sociale pour l'habitat. « C'est un projet de gouvernement qui devrait être proposé aux parlementaires dans le cadre de la loi de finances 2011 », explique Pierre Quercy. Pour lui, ce serait là quelque 20.000 logements potentiels qui partiraient en fumée. 20.000 à mettre en lien avec les 92.000 projets de constructions lancés en 2009 en locatif, hors rénovation urbaine. « La réalisation de 75.000 logements nouveaux serait bien inférieure aux besoins. Nous

devons impérativement maintenir cette ambition de construire au moins 95.000 logements nouveaux par an et d'en rénover 25.000. C'est un seuil en deçà duquel il est nécessaire de ne pas descendre », martèle-t-il encore, affichant l'opposition de l'Union à ce projet et « la farouche volonté du Mouvement Hlm de convaincre les parlementaires de ne pas sacrifier les locataires Hlm à l'austérité budgétaire ».

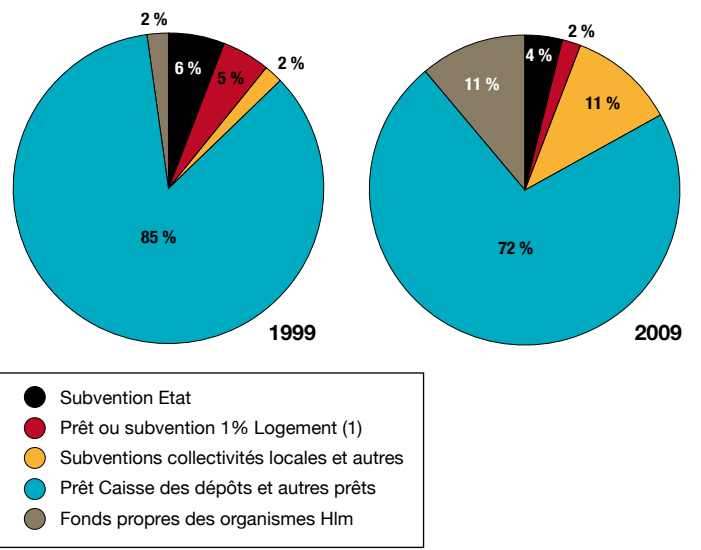
« Aujourd'hui, on veut nous prendre 340 millions d'euros par an pendant trois ans. Demain ce pourra être pérennisé et c'est le principe de recours à la solidarité nationale pour le financement du logement social qui serait mis en cause et remplacé par son financement par les locataires eux-mêmes, à hauteur de 80 euros par an et par ménage. Et ce sera tout l'équilibre du financement du logement social en France qui sera remis en cause », poursuit-il.

L'Union sociale pour l'habitat espère recevoir une écoute attentive des parlementaires, qui sont souvent par ailleurs responsables d'une collectivité locale, une mairie en particulier, et donc sensibles à la problématique du logement social dans leur commune ou département. Le sujet du financement et des moyens mis en œuvre pour assurer la mixité sociale sera au cœur du 71^e Congrès du Mouvement Hlm, qui réunira plus de 12.000 personnes les 28, 29 et 30 septembre à Strasbourg.

» MICHEL BLANCHOT

EVOLUTION SUR 10 ANS DU PLAN DE FINANCEMENT MOYEN D'UN PROGRAMME DE LOGEMENT SOCIAL

Plan de financement en % du prix de revient de 1999 à 2009 (programme en PLUS - prêt locatif à usage social)



(1) L'apport du 1% Logement prenait la forme d'un prêt en 1999 et se fait sous forme de subvention depuis 2005. Les deux proportions ne sont donc pas directement comparables.

LE LIVRET A, PIERRE ANGULAIRE DU FINANCEMENT

Support phare de la collecte de l'épargne des Français, le Livret A est au centre du financement du logement social. Il offre un placement sûr, à l'abri des aléas des marchés financiers, défiscalisé, disponible à tout moment, et avec une rémunération en principe toujours supérieure à l'inflation. Les réseaux collecteurs drainent une épargne abondante grâce à ce produit d'épargne apprécié des Français. Longtemps distribué seulement par les Caisses d'Epargne, La Poste et le Crédit Mutuel (avec le Livret Bleu), il peut être proposé depuis deux ans par l'ensemble des banques. Au cours des dernières années, la collecte sur le Livret A a été en croissance régulière. Avec un boom plus important encore depuis 2008, en raison du manque de visibilité qu'offrent depuis lors les marchés financiers, mais aussi de la généralisation de sa distribution. On est passé d'un encours (Livret A et Livret Bleu) de 113 milliards d'euros fin 1993 à 185 milliards fin 2009. La Caisse des dépôts et consignations (CDC) centralise une grande partie de cette collecte ; le reste demeure dans

les réseaux, devant servir, pour une bonne partie, au financement des PME. Grâce à ce circuit et aux prêts que leur propose la CDC, les organismes Hlm ont à portée de main une ressource bon marché, abondante, liquide et à long terme. « On a vu lors de la crise financière, à la fin de l'année 2008 et au début 2009, les dégâts que pouvait provoquer l'absence de liquidité bancaire pour le financement de certains secteurs de l'économie. Or, à aucun moment, les organismes Hlm n'ont eu à souffrir d'un manque de financement », souligne Dominique Hoorens, directeur des Etudes économiques et financières à l'Union sociale pour l'habitat. Le taux des prêts dépend de la nature des logements qui seront financés : plus les loyers proposés seront faibles, donc destinés à des ménages plus modestes ou en difficulté, plus le taux d'intérêt sera bas.

Vigilance sur la centralisation de la collecte

Le financement par les prêts de la CDC est le pivot des projets portés par les organismes Hlm, puisqu'ils pèsent pour environ 70 % de

leur financement. Le reste étant apporté par les collectivités locales et l'Etat, sous forme de subventions ou de soutien à l'achat du foncier là où les prix sont élevés, mais aussi par le 1 % logement et surtout par les fonds propres des organismes, alimentés par les loyers des logements amortis. La CDC dispose ainsi d'emprunteurs importants - l'encours des organismes Hlm s'établit à environ 80 milliards d'euros - et particulièrement sûrs en raison de la pérennité des loyers encaissés, mais aussi des différents mécanismes de garantie et de contrôle qui caractérisent le secteur Hlm.

En somme, la CDC est le principal financeur des organismes Hlm et ces derniers sont les principaux « clients » de la CDC ; c'est dire les liens de proximité qui les unissent. Ce système global, qui repose sur des équilibres subtils du circuit du Livret A, risque d'être menacé. Les banques collectrices souhaiteraient une réduction des montants centralisés. Ce qui conduirait à diminuer la part réservée au logement social. Le Mouvement Hlm est extrêmement vigilant sur ce dossier.

» M.B.

DÉBAT

« NOUS PASSONS D'UNE SOLIDARITÉ NATIONALE À UNE SOLIDARITÉ ENTRE PAUVRES ET MODESTES »

Interview croisée de Patrick Doutreligne, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, et de Serge Incerti Formentini, président de la Confédération nationale du logement (CNL).

Quelle est votre position sur l'actuelle politique du logement ?

P.D. : La politique du logement semble relativement insensible à la question sociale. Or, la crise économique que nous traversons contribue à renforcer la fragilité du logement à la pauvreté et la précarité. Notre position est celle du « logement pour tous », nous agissons pour que les plus défavorisés et les familles modestes trouvent à se loger dignement et durablement. L'Etat semble plutôt vouloir favoriser les catégories moyennes voire supérieures. Il y a une pénurie de 800.000 à 900.000 logements en France qui concerne essentiellement les logements « peu chers ». Il faudrait construire au minimum 350.000 logements par an pour contenir le flux et 500.000 si nous voulions combler le retard.

S.I.F. : Les politiques des gouvernements successifs dans le domaine du logement, et particulièrement dans le domaine du logement social, n'ont pas apporté les réponses politiques et économiques aux besoins des familles. Depuis 2007, nous assistons à une accélération sans précédent du désengagement de l'Etat vis-à-vis du logement social. Il faut une politique sociale du logement répondant de manière efficace, socialement et économiquement, à la crise structurelle du logement que connaît aujourd'hui notre pays. Certains considèrent qu'on bâtit trop de logements sociaux. Moi, je constate qu'on a construit trop d'habitations type de Robien à 800 euros par mois.

Assiste-t-on à un désengagement financier de l'Etat ?

P.D. : Alors que les besoins en construction de logements sociaux sont considérables, la subvention apportée par l'Etat à leur financement est

passée, en quelques années, de 7.000 ou 8.000 euros à 1.000 euros aujourd'hui. C'est là un très mauvais signe ! Il est d'autant plus alarmant qu'il s'inscrit dans un mouvement de désengagement financier de l'Etat depuis le début des années 2000, qui s'accompagne d'un affaiblissement des mécanismes de solidarité et d'une fragilisation des acteurs qui la mettent en œuvre. L'action publique est aveugle puisque les incitations fiscales qui sont développées, du « Robien » au « Scellier », pour soutenir la construction ne permettent pas de l'orienter vers une destination sociale. La réduction de la contribution de l'Etat aux dépenses de logement a entraîné une contribution obligatoire accrue du 1 % Logement, des collectivités locales et des organismes Hlm pour financer le développement du logement social. Le retrait de l'Etat sera compensé en 2011 par une ponction sur les Hlm : on alourdit encore la charge des plus modestes !

Vous parlez de « ponction » sur les organismes Hlm. De quoi s'agit-il ?

S.I.F. : La diminution des aides à la pierre devrait désormais être compensée par une taxe sur les organismes Hlm. C'est un désengagement total de l'Etat envers la construction et la réhabilitation du logement social qui est en marche, et sa marchandisation. Cette ponction annoncée (2 % des loyers collectés en 2010) - qui représente en moyenne 80 euros annuels par foyer - constitue un véritable hold-up sur les moyens financiers du logement social. Ce sont les familles qui vont subir une hausse de leur taux d'effort pour se loger. Cela va remettre durablement en cause la capacité de construire, de réhabiliter, de répondre efficacement et socialement aux attentes, toujours croissantes, des habitants de notre pays.

» PROPOS RECUEILLIS PAR NINON SYMPHORIEN

L'AVIS DE...

Jacques Pélissard, DÉPUTÉ-MAIRE DE LONS-LE-SAUNIER, PRÉSIDENT DE L'AMF*

Comment envisagez-vous le rôle du logement social demain ?

Plus que jamais, nos concitoyens auront besoin de se loger dans des conditions décentes, ce qui est difficile à faire dans les conditions du marché pour beaucoup d'entre eux. Nous aurons donc besoin de maintenir et bien souvent développer le logement social. Et cela pas seulement dans les grandes agglomérations. De très nombreuses villes moyennes et des bourgs ruraux doivent réfléchir à l'amélioration de leur habitat. Nous souhaitons que nos communes puissent répondre à des besoins qui évoluent, notamment aux demandes de logements plus petits correspondant au vieillissement de la population - avec un parc adapté sécurisant les personnes âgées dans leur territoire d'origine -, au rétrécissement des ménages (souvent une mère de famille seule avec ses enfants ayant des ressources modestes) ou encore à la mobilité des salariés. Ces derniers doivent pouvoir trouver, tant dans le parc privé que dans le parc social, des logements de qualité à des prix raisonnables pour répondre à des offres d'emploi sur l'ensemble du territoire. C'est pourquoi d'ailleurs l'AMF est favorable à la loi SRU.

Mais aurez-vous les moyens pour le faire, car l'investissement n'est pas négligeable...

Il est vrai que les collectivités financent déjà le logement social et ne pourraient se substituer à l'Etat s'il se retirait. C'est pourquoi nous souhaitons que l'Etat conserve sa compétence en matière de logement, seule façon de garder une politique nationale cohérente sur l'ensemble du territoire. Nous comprenons naturellement la nécessité de réduire les déficits publics, mais l'investissement en logement ne doit pas être sacrifié. Les élus feront d'ailleurs des propositions au gouvernement pour que les mesures d'économies souhaitées ne bloquent pas la production, ni la réhabilitation des logements sociaux. Et la réforme en cours des collectivités locales doit permettre de maintenir l'intervention financière de tous les niveaux de collectivités, à côté des aides de l'Etat. L'AMF fait des propositions pour améliorer le texte sur ce point précis : le bloc communal doit avoir, avec l'Etat, un rôle central sur les territoires, mais les départements et régions doivent pouvoir intervenir également, car beaucoup d'opérations seront impossibles autrement.

*Association des Maires de France.



© SebGaldon/FAP



© CNL



© S. Gaunier/AMF