



CONGRES USH 2012

1. Discours d'ouverture de Madame Marie Noëlle LIENEMANN

Nouvelle période, il faut faire face à une crise profonde il faut engager d'importants changements :

- Prendre l'initiative plutôt que de subir des mutations qui nous seront imposées par d'autres.
- Période porteuse de perspectives nouvelles à condition de travailler collectivement, collégalement dans le respect des familles, des diversités, de la spécificité des territoires.
- Réunir les conditions, pour réaliser chaque année sur 5 ans 150 000 logements sociaux, plus 120 000 pour les HLM.
- Urgence de produire des chiffres fiables pour décrire la réalité de la production de logements sociaux.
Sur 10 ans le parc est passé de 4 millions à 4,5 millions de logements soit une moyenne de 50 000 logements par an. Ce qui est loin des besoins.
Etablir un carnet de bord sur les activités et l'évolution du parc.
Sortir de l'écart entre les annonces et le réel.
- Prélèvement sur les fonds propres → demande de suppression totale. Suppression confirmée par le 1^{er} Ministre, mais au 1^{er} janvier 2013. Mode de calcul très injuste.
- Engager une nouvelle architecture du financement du logement social.
- Veiller à la consolidation du 1% au logement et à l'utilisation des fonds réorientés vers les organismes HLM.

Autre grande question : la nouvelle étape de la décentralisation. L'intercommunalité est l'échelon opérationnel le plus pertinent. L'Etat doit rester le garant de l'égalité républicaine.

Réflexion sur la vision large des publics (des plus démunis aux catégories populaires et moyennes).

Accueil de plus en plus de foyers en grande difficulté sociale : renforcer la production neuve de logements très sociaux, développer une offre de logements sociaux accompagnés.

2. Séance plénière : Le journal de l'année

• La crise

→ Revue de presse

- ❖ Difficultés économiques au niveau de la zone euro, l'Union Européenne cherche des solutions et enchaîne les plans d'austérité.
- ❖ Effets de la crise : - 11 millions de pauvres en France,
 - l'écart entre les pauvres et les riches se creuse,
 - les dépenses pour le logement augmentent, poste le plus important, part de plus de 30% pour 1 foyer sur 5
- ❖ Nombre de bénéficiaires touchant les aides au logement est au plus haut depuis la création. La population logée dans le logement social se paupérise. Dans les quartiers d'habitat social il ya toujours plus de chômeurs et de pauvres.
- ❖ Multiplication des rapports pour dénoncer la crise du logement abordable
- ❖ Budget logement 2012 est impacté par les réformes (TVA augmente, aide à la pierre diminue, ...), le marché immobilier se grippe. Toutes ces mesures ont affecté les modèles économiques des offices, en limitant leur capacité future de construction, d'entretien, déjà mis à mal par les prélèvements sur les organismes.

→ Débat

- Crise de l'ensemble du logement est bien installée. Crise de l'ensemble, de tout le monde : collectivité territoriales, locataires, offices.

L'Union Européenne reconnaît le logement social comme un service d'intérêt général. Le logement social est important pour rééquilibrer socialement et économiquement l'ensemble du marché. Nombreuses aides de UE pour consommer moins d'énergie.

- pauvreté – paupérisation gagne.
- Prélèvement sur les fonds propres → mesure contre productive. Suppression annoncée pour 2013, mais demandée pour 2012. A savoir que le financement pour une opération est assuré à 14 % par les fonds propres.
- Rendre le logement plus abordable : constat : loyer de plus en plus bas, mais terrains de plus en plus chers, Il faut donc travailler sur les coûts de production et sur les prestations.



**L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT**



MINISTÈRE DE
L'ÉDUCATION NATIONALE

MINISTÈRE DE
L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE



MINISTÈRE DE
L'ÉDUCATION NATIONALE

MINISTÈRE DE
L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE



ACADEMIE DE PARIS



MINISTÈRE DE
L'ÉDUCATION NATIONALE,
DE LA JEUNESSE
ET DE LA VIE ASSOCIATIVE

MINISTÈRE DE
L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE



- Les jeunes ont de plus en plus de mal à se loger, dans certaines régions vide complet. Dans le cadre de la mixité sociale, ne pas oublier le handicap, âge(ne pas oublier les jeunes qui ont besoin d'une adresse, d'un logement pour étudier, travailler, s'insérer.

- **La mobilisation**

- **Revue de presse**

- ❖ On parle de plus en plus du logement social
- ❖ Campagne présidentielle : mobilisation des acteurs concernés par le logement social.

- **Débat**

- ❖ Coopération, mutualisation, mobilisation de des acteurs sur chaque territoire, là où cela est nécessaire, pour répondre aux besoins.
- ❖ Il faut un discours cohérent de tous , chacun dans sa spécialité, pour reconquérir le lien social, le lien citoyen
- ❖ Le cadre législatif doit rester le plus favorable au développement de l'offre de logements sociaux → être présents aux états généraux, dans le débat national.
- ❖ Il faut de la dynamique pour être au plus près, pour les acteurs, donc il faut de la territorialisation.
- ❖ Décentralisation : y aura-t-il une volonté politique pour aller jusqu'au bout de : une collectivité, un exécutif, une compétence totale et quelle compétence ? c'est la disparité des opérateurs qui est dénoncée dans une même compétence et pour le logement c'est un enjeu majeur pour les années à venir.
- ❖ Mobilisation au niveau de la communication, il faut être présents dans les médias de manière offensive. Il faut peser sur l'opinion publique, il faut faire passer des messages

- **La feuille de route**

- **revue de presse**

- ❖ Election présidentielle
- ❖ Elections législatives gagnées par la gauche
- ❖ Décisions de Madame C DUFLOT
 - Encadrement des loyers du privé ;
 - Logement social au moins 150000 logements sociaux par an
 - Passage de 20 à 25 % de logements sociaux pour les communes, amende multipliée par 5.
 - Supprimer le prélèvement sur les fonds propres.
 - Céder gratuitement les terrains
- ❖ Haut conseil à la famille propose 10 mesures chocs à la Ministre.
- ❖ Budget logement égal à 2012 pour 2013, mêmes moyens pour plus de logements
- ❖ Gouvernement recherche des fonds pour le logement social (450 millions des taxes liées au tabac affectés à la sécurité sociale , branche famille, pour APL, ALS, ALF)
- ❖ Livret A augmentation du plafond en fonction des besoins.

- **Débat**

- Livret A : augmentation du plafond : bonne nouvelle. Il faut donner à la caisse des dépôts les moyens de proposer des prêts à des conditions avantageuses pour éviter les loyers forcés.

Problème des banques (nouveaux collecteurs) : elles sont très en deçà du taux de centralisation des fonds.

- Permettre à la caisse des dépôts d'utiliser les excédents pour bonifier les prêts.

- 1% au logement dans une situation difficile.

3. Séance plénière : Les enjeux de la gouvernance

Constat sociologique de Jean Viard sociologue

- ❖ De plus en plus de demandes de logements sociaux
- ❖ Les habitants ont changé : les locataires restent plus longtemps, un mariage sur deux est défectueux
- ❖ Société de mobilité : les gens déménagent plus souvent, comment accompagne t-on le mouvement ?
- ❖ Pauvreté : beaucoup de femmes seules avec enfants

Débat

- **Attractivité des territoires**



**L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT**



académie
Créteil
MINISTÈRE DE
L'ÉDUCATION NATIONALE

MINISTÈRE DE
L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE



académie
Paris
MINISTÈRE DE
L'ÉDUCATION NATIONALE

MINISTÈRE DE
L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE



ACADEMIE DE PARIS



académie
Versailles
MINISTÈRE DE
L'ÉDUCATION NATIONALE,
DE LA JEUNESSE
ET DE LA VIE ASSOCIATIVE

MINISTÈRE DE
L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE



- ❖ Développement d'initiative : conseil territorial pour présenter un front commun uni au niveau national (ex : ligne à grande vitesse vers Brest, aménagement numérique haut débit)
- ❖ Développer un projet de territoire pour accueillir les populations au niveau de l'emploi, du logement, des déplacements, de la vie sociale.
Le politique doit assurer la cohérence, la vision de la stratégie d'aménagement et de l'urbanisme de déplacement et d'accueil des populations.
- ❖ Mutation du parc qui est nécessaire dans la typologie du logement.
- ❖ Changement dans les destinations de la mobilité des autochtones. Le choix se fait vers les petites villes.
- ❖ Des projets : si le logement est une question cruciale, il est en tête des projets de territoire.
- ❖ La défense est dans la capacité à se mettre d'accord, à partager des idées.
- ❖ La politique du logement doit être élaborée au niveau du bassin de vie, l'intercommunalité. Il faut renforcer la région à une responsabilité de synergie sur l'ensemble de la politique du logement. Les départements ont leur rôle à jouer, il faut fédérer et apporter des outils, des moyens en ingénierie à l'ensemble de l'intercommunalité.
- ❖ Il faut sacraliser les terres agricoles. Il faut densifier le périurbain (construire au dessus des parkings, des grands magasins), il faut mettre la ville là où on ne l'a pas mise. Mais il faut construire des logements où l'on a de l'intimité. Il faut partir du comment les gens veulent vivre.

● **Habitat facteur de cohésion**

- ❖ Les territoires sont très hétérogènes (très urbains ou très rural) il faut respecter le principe de spécificité.
- ❖ Il faut apprendre à vivre ensemble.

● **L'Etat**

- ❖ L'Etat a-t-il encore un rôle ?

Depuis 30 ans : un double mouvement

→ un mouvement de compétences nationales de plus en plus assurées niveau européen ;

→ un mouvement décentralisateur vers les collectivités territoriales.

Dans ce double mouvement l'Etat n'a pas su trouver sa place.

L'Etat doit être stratège c'est-à-dire avoir un cap, il a le pouvoir réglementaire et législatif et un rôle d'égalité citoyenne et territoriale entre les territoires pauvres et riches ;

Dans la mesure où plus aucune politique n'est possible sans le concours des collectivités territoriales, l'Etat doit être dans la négociation, dans la co-construction des politiques publiques.

- ❖ Répartition des compétences

Les initiatives doivent remonter, les collectivités territoriales ont démontré que l'innovation se fait au plus près du terrain, c'est de l'innovation, de l'expérimentation que doit partir la loi.

Répartition :

- l'Etat : stratège et équité territoriale

- la stratification : région, département, EPCI, commune se fait naturellement, si on observe ce qui a été initié ou innové.

La région peut jouer un rôle de stratège au niveau de son territoire, conseil de l'habitat et aménagement du territoire en permettant la coordination des différents schémas pour laquelle la région est déjà en gouvernance.

La région peut avoir un rôle d'articulation entre les la localisation des fonctions et la localisation des habitants.

EPCI et /ou département puissent jouer le rôle de chef de file de l'habitat en coordination avec les schémas régionaux.

- contractualisation – contrat : des partenaires : région, département, EPCI, qui se mettent d'accord sur des objectifs communs (déterminer des politiques territorialisées que l'on veut mener ensemble sur le territoire.

- ❖ Des difficultés :

- augmentation des délais

- difficulté à savoir qui finance quoi ?

- on a multiplié les dossiers, les délais → et pourtant il y a urgence !!!!

- difficulté à obtenir les droits à construire → et pourtant il y a urgence !!!

4. Séance plénière : le modèle HLM : affirmer, adapter, innover

- ❖ Le problème financier, crédit, budget sont au premier plan de l'actualité/



**L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT**



MINISTÈRE DE
L'ÉDUCATION NATIONALE

MINISTÈRE DE
L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE



MINISTÈRE DE
L'ÉDUCATION NATIONALE

MINISTÈRE DE
L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE



ACADEMIE DE PARIS



MINISTÈRE DE
L'ÉDUCATION NATIONALE,
DE LA JEUNESSE
ET DE LA VIE ASSOCIATIVE

MINISTÈRE DE
L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE



- problème d'épargne réglementée ;
 - ambition de construction ;
 - problème du taux des crédits ;
 - caisse des dépôts diminution des prêts ;
 - les loyers sont chers ;
- Les problèmes financiers sont partout, à tous les niveaux.
- ❖ Hausse des prix du foncier : il est fondamental de protéger le livret A et la centralisation au niveau de la caisse des dépôts
 - ❖ Finalité du logement social : assurer la mixité sociale → les programmes neufs assure cette mixité car il y a un mélange de prêts (PLAI, PLS, PLUS)
 - ❖ Le modèle HLM = être au cœur de la réponse faite au citoyen sur l'accès au logement sous toutes ses formes.
 - ❖ Réflexion à avoir sur le financement : financement par des investisseurs privés.
 - ❖ Le livret A, les banques demandent une augmentation de la réservation pour elles, ce qui n'est pas acceptable, car sa vocation est d'aider le logement social.
 - ❖ Augmentation des demandes très sociales, il faut inventer un prêt très social pour la construction. Les PLAII, les PLS ont des loyers trop chers pour de nombreux locataires.
 - ❖ Crise : quelle priorité ? les enjeux sont très divers.
- ❖ Prêts : - afflux de liquidités vers les fonds d'épargne, problème du taux.
 - financement assuré par : 72 % prêt caisse des dépôts, 14 % les fonds propres des organismes, 3% subvention de l'Etat, 8 % subvention des collectivités territoriales, 3 % 1 % au logement. Si effort de construction, il faut un effort de tous car, le foncier est plus cher, les loyers PLAII sont plus faibles.
 - ❖ Blocage des loyers : NON, si nous voulons rembourser les prêts, rénover, entretenir, payer les salaires. Il faut faire attention à la situation financière des organismes car la situation évolue en dépenses et en recettes.
 - ❖ Travail à faire sur les coûts de construction et de rénovation → travailler sur les normes imposées.

5. Séance plénière : Traitement de la demande : une réponse équitable est elle possible ?

Constat

Les français pensent à :

- 90 % que les HLM sont indispensables ;
- 59 % que les conditions d'attribution sont mauvaises ;
- 48 % que la procédure est injuste.

Etat des lieux

- Grande diversité des situations territoriales, manque de logements, loyers trop chers, besoin de 150000 logements (mais quelle production ? où ? avec quoi ?)
- décrochage entre le coût du logement et les ressources, ce qui entraîne l'exclusion.
- Augmentation de la ségrégation territoriale, car des secteurs chers et des secteurs peu chers.
- Toutes les communes n'ont pas d'office.
- Logement social une partition inégale et une concentration.
- Homogénéisation vers le bas, ce qui fait qu'il y a une pression nouvelle sur l'ensemble des contingents dont la gestion est assurée par les bailleurs, on assiste à une juxtaposition des priorités.
- Importance du surendettement.
- Il faut clarifier ce que l'on veut et de la continuité.
- Les commissions doivent étudier les dossiers qui ne sont pas acceptés, voir pourquoi ?
- Point de vue du demandeur : problème de transparence, promouvoir l'égalité des traitements, informer, agir sur la visibilité des critères d'attribution, agir sur les critères anormalement long des délais.
- Problème des mutations qui entraîne un changement de loyer, qui entraîne un refus.

Agglomération Lilloise



L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT



académie
Créteil
MINISTÈRE DE
L'ÉDUCATION NATIONALE

MINISTÈRE DE
L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE



académie
Paris
MINISTÈRE DE
L'ÉDUCATION NATIONALE

MINISTÈRE DE
L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE



ACADEMIE DE PARIS



académie
Versailles
MINISTÈRE DE
L'ÉDUCATION NATIONALE,
DE LA JEUNESSE
ET DE LA VIE ASSOCIATIVE

MINISTÈRE DE
L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE



115000 logements sociaux

48000 demandes de logement dont 60 % de première demande

11000 attributions / an

30 % de logements sociaux y compris les PLAI

2000 logements construits /an

900 rénovations /an

Sur ce constat décision de travailler sur un accord intercommunal pour répondre aux besoins de la population. Mobilisation l'ensemble des maires, des services de l'Etat, du département, des bailleurs, des associations qui accompagnent les familles, les usagers, pour réfléchir sur l'ensemble des problématiques, mise en place d'une charte inter bailleurs ;

Brest

Besoins : d'un Etat fort et stratège, de moyens financiers ;
de produire des logements abordables, pour tout public
d'acteurs de terrain

Contractualisation en les différents acteurs sur un bassin de vie, dialogue de gestion avec l'Etat pour l'attribution.

Représentante des locataires

- il faut un endroit unique de la demande
- il faut pouvoir suivre le parcours de la demande
- la commission d'attribution doit avoir un vrai rôle d'attribution (pouvoir observer tous les dossiers, pour permettre une transparence). Il faut mettre en place des outils d'aide à la décision.- pouvoir discuter de la demande
- engagement sur un délai précis ;

CFDT

Il faut travailler sur le système du contingent : faire un état des lieux précis pour pouvoir évoluer pour assurer le suivi de ces réservations. Pas de système rigide.

Représentante des locataires

Les mutations : augmentation de l'offre, mais absence de politique des organismes, car perte des avantages d'être ancien. Il faut un statut de demandeur, un loyer égal, des conditions d'aménagement du nouveau logement (car logement pris en état).

Comment rendre une demande équitable ?

- une procédure claire
- entretien quand on dépose le dossier – communiquer plus
- formaliser l'accueil pour un accompagnement qualitatif
- formaliser les documents
- notification écrite du motif du refus
- des outils lisibles par les usagers

Besoin de construction avec des loyers faibles

- construction privée = obligation de construction sociale
- mettre en place des outils : exemple le président de l'ECPI à une possibilité d'obligation, comment peut se concrétiser une obligation ? Quand une commune veut faire des travaux et que L'ECPI paye, paiement oui à condition de faire des logements sociaux !!!!

Mise en place de fichiers partagés de la demande et gestion collective

- Travail d'information, de fluidification des informations, d'accompagnement de la demande