



USH de Bourgogne – Caisse des Dépôts

« Quelles perspectives 2010 pour le logement social en Bourgogne ? »

ACTES DE LA RENCONTRE

Ouverture

André QUINCY

Président de l'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne

La question de l'avenir du logement social est à relier à l'opinion exprimée par les locataires du parc HLM à propos de leur lieu de vie.

L'image HLM est souvent loin des idées reçues comme le démontre une étude diligentée au plan national par l'USH, tout comme les enquêtes de satisfaction réalisées auprès des locataires. Si tout n'est pas parfait, les habitants considèrent que le parc social offre un lieu de vie le plus souvent chaleureux et convivial permettant de se loger correctement à des prix abordables.

Au moment où la France traverse une crise économique aiguë, cette étude montre que le parc social, à condition qu'il relève les défis qui sont les siens, a un avenir assuré d'autant plus qu'une partie du parc privé inconfortable et bon marché qui accueillait traditionnellement les nouveaux ménages a partiellement disparu. Ce relatif optimisme quant à l'avenir des organismes HLM n'exclut pas les multiples difficultés auxquelles ils sont confrontés et qu'il faudra bien surmonter pour réussir.

Malgré un contexte difficile il est nécessaire de rappeler qu'en cette période de crise économique les organismes HLM auront financé en 2009 en France plus de 100 000 logements nouveaux soit, 12 milliards d'euros injectés dans le circuit économique, 120 000 emplois directs maintenus ou créés au moment où les entreprises du BTP commencent à ressentir les retombées de cette crise. Pour la Bourgogne en 2009, c'est **260 millions d'€ de travaux confiés aux entreprises de la région...** Des chiffres record mais pourtant encore insuffisants.

Face à cette situation, et comme l'a déclaré récemment le Président de l'Union Sociale pour l'Habitat Thierry REPENTIN, l'Etat navigue à contre-courant en diminuant, les aides à la pierre.

En 2010, il n'est envisagé qu'une subvention « symbolique » de 1000 € par nouveau logement social PLUS alors que les organismes poursuivent un effort sans précédent en construction neuve comme en réhabilitation, pour réduire les charges locatives et la facture énergétique, luttant ainsi contre le réchauffement climatique dont il est tant question aujourd'hui ; une stratégie qui permet aux HLM d'être aujourd'hui en moyenne **30% plus performants en matière thermique que l'ensemble du parc français.**

Pour reprendre des propos récemment entendus « il y a ceux qui parlent ou qui préconisent ou qui prêchent, et ceux qui agissent », les organismes HLM font partie de ceux qui agissent.

Je voudrais évoquer maintenant l'inquiétude suscitée en Bourgogne et dans d'autres régions par les propos de Monsieur Benoît APPARU, secrétaire d'Etat au logement et à l'Urbanisme qui déclare que l'on ne construit que 40 % des logements sociaux là où sont les véritables besoins, ce qui signifie en clair une remise en cause des crédits sur certains territoires ou zones identifiées comme non tendues. **Absence de tension ne signifie pas absence de besoins.** En Bourgogne, outre les opérations de renouvellement urbain en cours, ANRU ou hors ANRU, les besoins en constructions neuves sont liés aux évolutions sociologiques : adaptation au vieillissement, divorces, séparations, mais aussi aux exigences environnementales, mais aussi à la paupérisation croissante d'une partie de la population. Autrement dit, il semble que l'on reproche aux organismes HLM d'avoir la légèreté de construire là où il n'y a pas d'habitants à loger... C'est faire peu de cas de la capacité d'analyse des responsables du mouvement HLM.

Je rappelle que nos objectifs 2010 sont, hors renouvellement urbain, de 1 700 logements neufs et environ 2 500 logements à réhabiliter.

Benoît APPARU sera à Dijon le 21 décembre prochain¹ et interviendra au CRH convoqué à cet effet. Ne pouvant assister personnellement à cette rencontre, je souhaite que nos partenaires et collaborateurs présents à cette rencontre puissent porter ce message.

Je voudrais enfin vous livrer quelques rapides réflexions sur un point majeur pour les organismes HLM : le financement du logement social.

Je ne reviendrai pas sur le désengagement progressif de l'Etat, avec un budget Ville et logement 2010 qui s'inscrit à nouveau en baisse par rapport à 2009, au moment où la mobilisation des opérateurs du logement social ne cesse de se confirmer et de s'amplifier.

1- La décollecte des livrets A et LDD

Entre les mois de mai et septembre le livret A et le LDD ont enregistré une décollecte de 6,5 milliards d'€, situation due à la fois à la forte baisse du taux du livret A (de 4 à 1,25 %) et à la banalisation de sa distribution. Cette situation menace le financement du logement social et le plan d'investissement de 9,9 milliards d'€ par an pendant 10 ans du mouvement HLM. A l'USH nous pensons que cette tendance à la baisse contredit l'optimisme des milieux bancaires.

2- Deux points positifs - même s'ils sont limités dans le temps et dans leur montant - au profit des organismes HLM dont la priorité est la réhabilitation lourde de leur parc, soit pour la Bourgogne 28 000 logements à réhabiliter hors renouvellement urbain d'ici 2020, pour un coût moyen estimé à 30 000 € / logement. Il s'agit de nouveaux financements qui compenseront partiellement la suppression par l'Etat de la PALULOS :

1) L'éligibilité au **FEDER** des réhabilitations des logements les plus énergivores : les négociations avec le Conseil Régional, l'ADEME et l'Etat sont sur le point d'aboutir.² 4 000 logements seraient concernés sur 4 ans, avec une première enveloppe qui pourrait être de l'ordre de 10 millions d'euros (FEDER + Conseil Régional).

2) La signature d'une convention entre le réseau des **Caisses de Congés Payés du Bâtiment**, l'USH et les collectivités locales qui prévoit une enveloppe de 2,3 milliards d'€ pour des prêts sur 15 ans aux taux bonifiés de 1% dont une partie est fléchée vers les travaux non éligibles à l'écoprêt CDC.

¹ Rencontre finalement annulée pour cause d'intempéries.

² Dispositif opérationnel de 2010 à 2013.

Un regret cependant : le rejet par le Chef de l'Etat de la proposition faite par Messieurs Juppé et Rocard de consacrer 2 milliards d'€ du grand emprunt national à la réhabilitation énergétique des logements sociaux, sous forme de financement de prêts à taux zéro sur 15 ans (700 000 logements concernés).

Avant de passer la parole à Jean-Philippe Sarrette, je tiens à réaffirmer que le logement social, « dernier rempart contre le risque d'exclusion sociale », doit être le lieu où est développée la mixité sociale. Il doit redevenir « une grande cause nationale ».

Pour cela, déclare Thierry REPENTIN Président de l'USH, « il est temps de remettre à plat l'ensemble de la politique du logement devenue obsolète et illisible ». Cette politique profondément renouvelée devra être régulatrice et permettre d'offrir un logement abordable et de qualité au plus grand nombre, ambitieuse dans sa réponse à l'ampleur des besoins sur les territoires et durable dans les exigences de construction.

C'est le sens et l'objectif des prochains Etats généraux du logement organisés en mai prochain à l'initiative de l'USH. C'est dans cette perspective que je souhaite que ce temps de travail et de réflexion soit riche en échanges.

Jean-Philippe SARRETTE
Directeur régional Bourgogne de la Caisse des Dépôts

Soulignant la pérennisation de ce rendez-vous désormais annuel, Jean-Philippe Sarrette rappelle que l'avenir du logement social est une préoccupation quotidienne pour la Caisse des Dépôts, premier financeur des organismes de logement social.

Il souligne à son tour le niveau de production très élevé des organismes HLM de Bourgogne au cours de ces dernières années mais aussi les objectifs ambitieux de production et réhabilitation pour les prochaines années.

Il remercie les collectivités locales, notamment le Conseil régional qui apporte un soutien de taille aux organismes en bonifiant l'écoprêt de la Caisse des Dépôts ainsi que les conseils généraux et le Grand Dijon qui apportent leur garantie à 100% aux lignes globales de financement pluriannuelles octroyées par la Caisse des Dépôts aux bailleurs sociaux.

Il indique par ailleurs que l'offre de prêts de la Caisse des Dépôts s'adapte aujourd'hui aux programmes particulièrement ambitieux des organismes, afin d'apporter un effet de levier supplémentaire aux organismes HLM. La durée des financements et les produits adaptés aux caractéristiques développement durable des opérations font notamment l'objet d'une attention toute particulière.

De façon générale, cette rencontre est l'occasion pour la Caisse des Dépôts de réaffirmer son engagement aux côtés des organismes HLM et des collectivités territoriales, dans leurs enjeux de développement et dans la mise en œuvre de mécanismes de solidarité au service de l'habitat social.

Compte tenu de la forte croissance du volume de prêts octroyés aux bailleurs sociaux, il rappelle enfin tout l'intérêt du mécanisme de financements sur fonds d'épargne et appelle l'attention sur le niveau de centralisation de la collecte sur livret A ainsi que sur le plafond de dépôt qui devraient faire l'objet d'un relèvement dans les années à venir.

Eléments de conjoncture économique et actualités Caisse des Dépôts

Delphine LEMAIRE

Responsable de l'animation du réseau à la direction des fonds d'épargne

2010 - Vers une sortie de crise ?

Le scénario le plus probable est celui de la reprise d'une croissance lente.

Les signes de stabilisation se multiplient, plusieurs indicateurs nous permettent de les identifier : l'activité industrielle, les marchés immobiliers, les marchés financiers ou encore les indices de confiance qui restent encourageants.

Des freins devraient néanmoins se manifester à court terme :

- **le marché du travail** se dégrade et le chômage pénalise la consommation des ménages,
- **le marché de l'automobile** a enregistré des records de ventes mais risque d'être fragilisé dès la suppression de la prime à la casse,
- le soutien du gouvernement américain au marché de l'immobilier reste temporaire,
- **la dette publique** est importante : les Etats sont de plus en plus nombreux à emprunter pour faire face à la crise. Selon les prévisions du FMI, la dette publique devrait encore augmenter en 2010.

En conclusion, nous pouvons dire que la période de récession est effectivement derrière nous, mais il est prématuré de parler de sortie de crise.

L'évolution du taux du livret A

L'évolution du taux du livret A est liée pour moitié à celle du taux d'inflation. Les prévisions à ce jour pour 2010 sont un taux d'inflation de 1%, induisant (sous réserve de l'application de la formule) une stabilité du taux du livret A (1,25%), du moins sur le 1^{er} semestre 2010.

L'enjeu du système est de rémunérer et de sécuriser l'épargne des épargnants. Il s'agit de prêter à des conditions privilégiées dans le cadre de l'intérêt général, tout en rémunérant les épargnants, les réseaux apporteurs et l'Etat.

Madame Lemaire fait remarquer que le PLUS est déjà un prêt bonifié puisque son taux intègre un coût de collecte équivalent à 0,60% pour un coût réel de 0,98% en 2009.

A ce jour, la collecte du livret A s'élève à plus de 19 milliards d'euros sur 2009. Il est rappelé qu'en 2011, un décret en conseil d'Etat fixera les nouvelles modalités de centralisation aux Fonds d'Epargne.

Christian PASCAULT
Directeur territorial à la Direction régionale Bourgogne

On note une forte croissance des contrats de prêts signés depuis 2005 : leur volume était inférieur à 100 milliards d'euros en 2004 et s'élevait à 230 milliards d'euros en 2008, puis à 260 milliards en 2009.

De nouveaux produits liés au développement durable ont vu le jour (éco-prêt logement social), de même des prêts expérimentaux sont proposés (prêt PEX avec un taux pondéré en fonction de l'usage social).

En ce qui concerne la réhabilitation des bâtiments classés en D, la CDC a malheureusement reçu une fin de non recevoir de l'Etat qui souhaite donner la priorité aux classes E, F et G.

En 2009, les éco-prêts signés entre la CDC Bourgogne et les organismes HLM de Bourgogne permettront de réhabiliter **237 logements**, pour un montant de **3,2 millions d'euros**. D'autres contrats sont en cours de signatures.



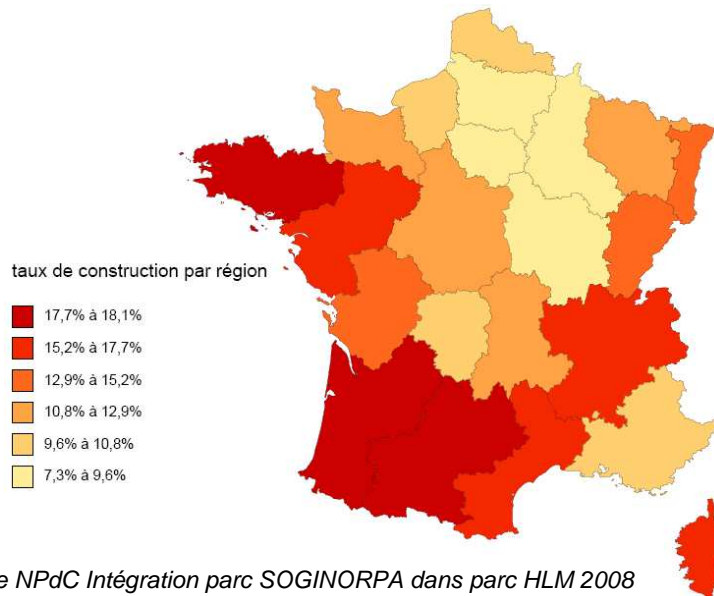
Production de logements sociaux en Bourgogne : Évolutions depuis 2000 et perspectives d'avenir

Jean-Pierre SCHAEFER

Responsable des études économique habitat à la Direction des fonds d'épargne

La production de logements (publics et privés) en Bourgogne représente **2% de la production totale française**, avec un rythme moyen de production de 0,86% (contre 1,25% pour la moyenne nationale).

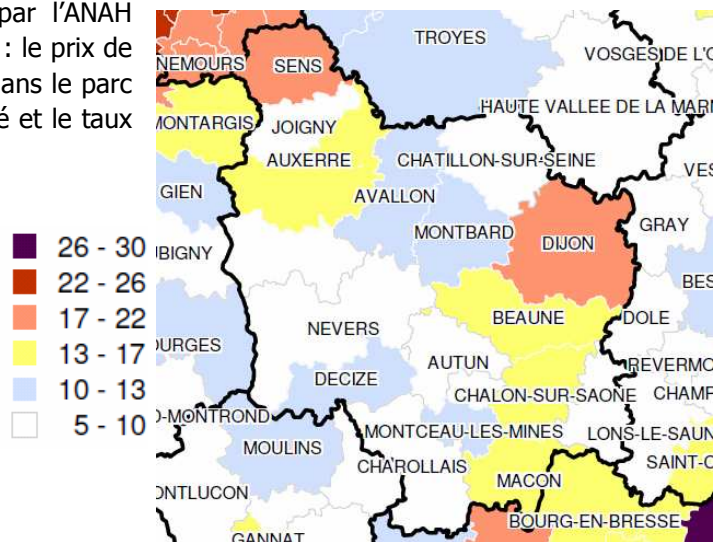
La Côte d'Or et la Saône et Loire se distinguent de la Nièvre et de l'Yonne par des taux de population et de production 2 fois plus élevés.



Chiffre NPdC Intégration parc SOGINORPA dans parc HLM 2008

Quatre critères ont été proposés par l'ANAH pour estimer la tension d'un marché : le prix de vente du marché privé, la mobilité dans le parc social, la suroccupation du parc privé et le taux d'effort dans le parc locatif privé.

La carte ci-jointe montre que la Bourgogne est majoritairement caractérisée par des zones de marché détendu ou équilibré, l'agglomération dijonnaise et le sénonais étant les zones les plus tendues de la région.



Source ANAH / BIPE / GTC / MEEDAD / FILOCOM

/CAF / PERVAL / BIEN 2006 pour RGPPP

Globalement, la production HLM de ces huit dernières années semble avoir été répartie de manière cohérente entre zones « tendues », zones « équilibrées » et zones « détendues ». On vérifie que les quantités produites en HLM en secteurs non tendus restent assez modestes mais il est nécessaire de rester vigilants à l'équilibre des marchés compte tenu de la baisse généralisée de la production en 2008 et 2009.

Table ronde :

***Qualité de l'offre et coûts de production en hausse,
baisse du pouvoir d'achat et montée des précarité :
quelles solutions économiques pour le logement social ?***

**Animée par Dominique BELARGENT,
Conseiller technique à l'Union Sociale pour l'Habitat**

Les organismes Hlm sont confrontés à une **contradiction majeure**, qui intéresse tous les acteurs, et notamment les collectivités locales et l'Etat.

Il leur faut en effet remplir leur mission d'accueil de ménages modestes, dont une partie connaît des difficultés socio-économiques grandissantes ; alors que dans le même temps, il leur est très difficile de contenir le coût des opérations, qu'il s'agisse du neuf, de l'acquisition, l'amélioration ou de la réhabilitation.

Ce coût est en effet impacté par des phénomènes qui poussent à la hausse : surcoût lié à la recherche de la mixité qui invite à construire dans des secteurs où le foncier est cher, recherche de la qualité parce que c'est une attente forte des ménages mais aussi des collectivités locales, limitation de la taille des opérations, normes de toute sorte, exigences environnementales...

Comment caractériser les difficultés socio-économiques que rencontrent les ménages qui s'adressent aux organismes Hlm ou qui sont d'ores et déjà locataires ? Comment la crise économique que nous traversons impacte-t-elle la situation de ces ménages ?

Qu'en est-il de l'évolution des coûts de la construction et de la réhabilitation ? Quels sont les facteurs inflationnistes ? Quel lien existe-t-il entre coût des opérations et niveau de loyer ?

Comment les organismes Hlm parviennent-ils à réduire cette contradiction ? Comment font-ils face aux difficultés socio-économiques de leurs locataires ? Quelles actions conjointes proposer aux pouvoirs publics – collectivités locales, Etat – pour faciliter la résolution de ces problématiques ?

Denis CLERC

Economiste, Editorialiste à Alternatives Economiques

Le nouveau visage de la précarité

Alors que l'on notait, en 2004, une baisse de la part des ménages située en dessous du seuil de pauvreté, depuis 2005 la situation sociale s'est aggravée puisque ce nombre a augmenté de 10%.

Depuis cette date, le visage de la population en situation de pauvreté a changé : désormais elle est caractérisée par une moyenne d'âge plus jeune, par ailleurs les ménages touchés ne sont plus seulement des ménages en situation de chômage mais également des ménages qui travaillent (c'est-à-dire qui ont un emploi ou ont perdu leur emploi depuis moins de 6 mois). **On compte aujourd'hui près de 2 millions de travailleurs pauvres en France** (soit environ 4 millions de personnes touchées).

Ainsi, le « travail paupérisant » se développe - temps partiels, contrats temporaires etc. - avec des conséquences importantes : alors que les enfants ne représentent que 13% de la population, ils sont 18% à vivre sous le seuil de pauvreté. Pour ceux là, l'échec scolaire est multiplié par quatre.

Autre caractéristique, les familles monoparentales sont particulièrement concernées, et notamment les femmes qui élèvent seules leurs enfants.

Dans le parc social, le loyer représente **11% du revenu** d'un ménage, aides sociales déduites (contre 8% en 1973) Les charges viennent doubler cette part.

En conséquence,
**Loyer + charges =
1/4 du revenu d'un ménage**

La remise en question de la mixité sociale urbaine

2002 marque une rupture : les aides sociales n'augmentent pas parallèlement aux loyers et la population s'appauvrit.

Entre 2002 et 2007, les loyers ont augmenté de 21% dans le parc privé et de 17% dans le parc social. En 20 ans, la part des ménages en retard de paiement pour leur loyer est passée de 1,5 millions à 1,8 millions.

Les quartiers se spécialisent : comme l'a écrit Eric MORIN dans « le ghetto français », cette spécialisation est plus liée au départ des personnes aisées de certains quartiers qu'à un regroupement volontaire des personnes à bas revenus.

Denis CLERC est également l'auteur de « **la France des travailleurs pauvres** », collection Mondes vécus, éditions Grasset, 2008



Christophe BETH

Directeur Général du bureau d'études Soft Report

Le rôle qui nous est dévolu est d'exprimer la position économique.
Ceci suppose de **préciser le contenu** de la dimension économique et financière :

- **Que concerne-t-elle ?**

La tension, l'opposition souvent, entre d'une part l'attractivité économique pour le locataire, et d'autre part la contrainte d'équilibre économique et financier dynamique pour l'organisme.

- **Quel est son rôle ?**

Elle est toujours seconde par rapport au technique et au social, par contre, elle intervient **en surplomb** d'une approche stratégique et opérationnelle d'abord sociale et technique. Elle a un rôle de régulation, de faisabilité, elle permet donc de prioriser les choix à la fois entre les projets et dans le temps.

Elle n'est pas univoque : ce n'est pas le seul critère économique qui va conditionner l'arbitrage.

L'exemple de la performance énergétique :

Une décision simplement liée au dispositif sur la performance énergétique inciterait à privilégier le gain maximum de KWh sur les ensembles immobiliers les plus mal classés. Une approche purement économique consisterait, comme cela s'est fait dans le passé, à déterminer les montants investis et les programmes de façon à optimiser les subventions à recevoir.

Dans une vision plus stratégique, il s'agit de choisir, parmi des projets sélectionnés du point de vue technique (besoin de travaux) et social (exigence d'attractivité économique), les projets économiquement avantageux.

Examen de la situation et des causes possibles

Notre intervention prend naissance dans la mission effectuée pour l'USH de Bourgogne sur les coûts des projets ANRU de la Bourgogne et le travail qui en est issu pour la création d'un observatoire de la production couvrant à la fois le développement et la réhabilitation, dénommé « référentiel économique ».

Les phénomènes observés

- Une période de 2002 à 2008 marquée par une discordance croissante et très forte entre d'une part la capacité contributive des locataires et des demandeurs de logements plutôt en baisse, et d'autre part une hausse significative des coûts d'investissements : incompatibilité entre les deux facteurs car il y a un lien entre les investissements faits par les organismes et le revenu (le loyer ou le supplément de loyer demandé aux locataires), ce lien étant le coeur du problème.

	2003/2004	2008	2009
Prix de revient / logt	<100	135 K€	127 K€
Prix de revient / m ²		1 767	1 713
Surface moyenne		76 m ²	74 m ²
Taux de subvention		15%	12%
Loyer requis à 5% de rendement net de subventions		5 700	5 600
Loyers réels inférieurs avec des taux d'effort déjà très élevés		~ 5000	~ 5000

Sur la réhabilitation, trop peu de fiches ont pour l'heure été renseignées pour formuler un constat. Une indication seulement peut être donnée.

Le tableau suivant illustre l'impossibilité fréquente pour l'organisme de faire supporter ce supplément, soit parce que les marges de manoeuvres disponibles n'existent pas (plafond), soit surtout parce que les locataires n'ont pas la capacité contributive suffisante. Une solution passe par une approche concertée sur la quittance (couple loyers/charges), par un partage des gains de charges entre le locataire et l'organisme. Ce partage est difficile à mettre en oeuvre pratiquement (notamment si les charges de chauffage sont individuelles) ; elle aboutit presque toujours sur un déséquilibre pour l'organisme, si le taux de subvention est insuffisant.

Travaux nets de subventions	10 000	20 000	25 000	30000
Supplément de loyer sur la base d'un rendement à 4% (déjà faible)	400	800	1 000	1 200

- **Une très grande diversité de situations** qui requiert une objectivation de la production, et qui rend difficile des politiques uniformes à forte tonalité thématique.
- **Des tendances nationales explicites** : une production insuffisante par rapport aux besoins avec des effets de « stop and go », une fluidité résidentielle en baisse, avec un peuplement souvent de plus en plus captif.
Le dispositif historique du logement social que vient en partie remettre en cause le conventionnement d'utilité sociale, aboutit en effet à une mécanique automatique de peuplement en fonction du niveau de revenus et donc à la spécialisation du parc, à une fluidité réduite et à une disqualification des parcours résidentiels, des effets non négligeables de relégation ou d'exclusion aux marges, des injonctions multiples pour les organismes peu compatibles avec la vision à moyen et long termes.

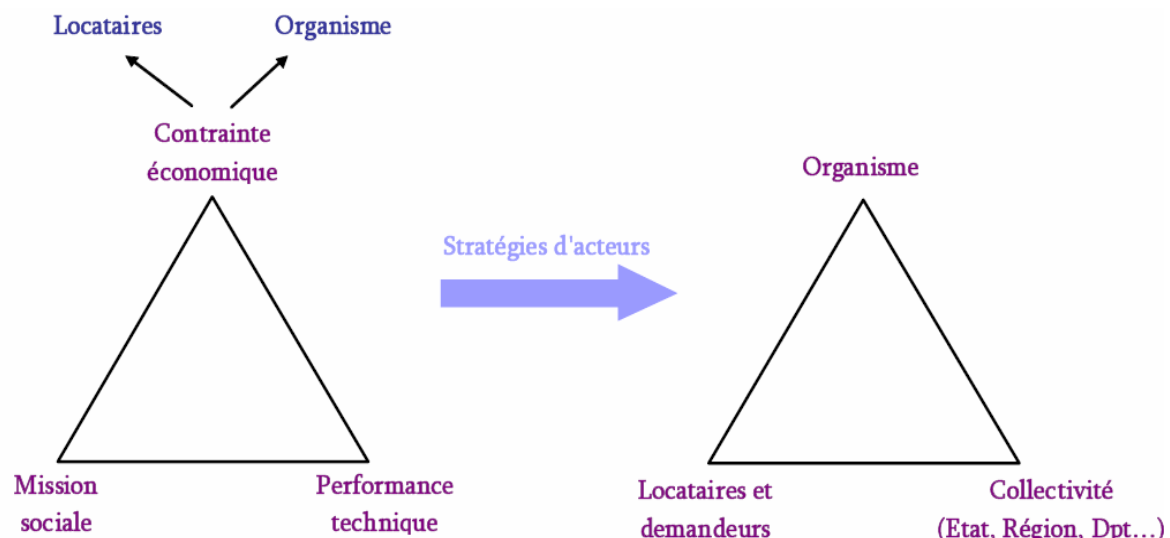
Les causes principales

- Un **cloisonnement** très fort entre les différentes approches : social / technique / économique.
- Une insuffisante prise en compte de la **vision stratégique** qui devrait consister à prioriser à partir de l'exigence économique les objectifs sociaux et techniques formulés préalablement par l'organisme.
- Une vision trop atomisée de la politique d'investissement, notamment du fait des contraintes réglementaires de financement. C'est cette approche qui est un frein à la vision stratégique et qui induit mécaniquement une vision très verticale et insuffisamment transversale.
- Une approche HLM trop opaque pour les non-financiers et d'inspiration comptable.
- Une opposition objective entre le cycle politique et le cycle immobilier.

Les solutions envisageables

Comme on l'a vu, la question posée concerne l'articulation entre la mission sociale, la performance technique et l'équilibre économique pour les locataires et les organismes.

Cette question peut être déclinée comme la relation entre trois familles d'acteurs :



Du point de vue des organismes

Raisonnement global pour la stratégie et l'équilibre économique et financier ;

Décliner localement et prioriser projet par projet (mettre fin à une approche atomisée, définir les marges de manoeuvre, définir un mix d'interventions par priorité et selon des rendements objectifs).

Raisonnement complexe (multifactoriel) c'est à dire articuler les trois grandes dimensions (social / technique / financière).

Trouver des points d'équilibre entre la quittance des locataires, la préservation de la capacité future à investir des organismes, les externalités positives à fournir à la collectivité (et à faire rémunérer).

Raisonner cycle long, c'est à dire s'inscrire dans la durée.

Promouvoir la fluidité en combinant :

des politiques de réhabilitation qui répondent à la contrainte technique et à l'exigence de l'équilibre social, une offre nouvelle déclinée en fonction des objectifs stratégiques, une réflexion à mener sur une approche différenciée de la tarification afin de desserrer les contraintes en termes de taux d'effort.

Du point de vue de la Collectivité

- Malgré l'horizon plus court du politique, s'inscrire dans une vision à moyen terme, non univoque et pas trop thématique.
- S'orienter vers des financements qui tiennent compte de la combinaison des objectifs, qui intègrent la notion de « coût de revient objectif » en fonction des capacités contributives des locataires et de l'équilibre dynamique financier des organismes, et celle d'externalité positive (cf. exemple de la performance technique).
- Penser l'adaptation technique en relation avec l'exigence d'attractivité économique.

Du point de vue des locataires

- Poser la question de la fluidité, c'est à dire penser l'équilibre social.
- Approfondir au-delà du conventionnement d'utilité sociale la question de la tarification.
- Elargir la réflexion sur le couple loyers/charges.
- Dissocier dans la pratique des loyers, l'exigence d'indexation (afin de préserver les marges de manoeuvre) et les dispositifs économiques spécifiques d'accompagnement des publics fragiles économiquement.

Denis LOTHAIRE

Directeur Général de LOGIVIE – groupe BATIGERE

L'importance de la qualité du service rendu aux locataires

Face à la montée de la paupérisation, les organismes répondent en augmentant la qualité du service rendu aux locataires – 75 à 80% du personnel des organismes travaille en situation de proximité avec les locataires.

De nouveaux métiers voient le jour au sein des organismes, tels que celui de conseiller en économie sociale et familiale. De même des formations sont mises en place. C'est notamment le cas de Logivie qui consacre chaque année 5 à 6% de sa masse salariale à la formation.

Ce renforcement des équipes en place permet de réaliser un suivi individuel des ménages. Cela a notamment permis à Logivie de s'apercevoir que les impayés étaient plus importants chez les ménages logés dans des appartements trop grands.

Enfin, des opérations d'animation sont organisées avec les partenaires afin de créer du lien social dans les quartiers et de contrer l'individualisation qui additionne les situations de pauvreté.

L'économie du logement social mise à mal

En ce qui concerne la prise en compte des trois approches dont Christophe Beth a parlé (technique, sociale et économique) Logivie a mis en place des comités de projets qui analysent chaque opération à partir de ces trois approches, avec à l'appui un cahier des charges très précis.

Aujourd'hui, Logivie injecte 25 à 30% de fonds propres dans ses opérations, mais cela impacte durablement la santé financière de l'organisme. Ces taux ne pourront être maintenus très longtemps. Par ailleurs, le foncier reste difficilement accessible. Ainsi, c'est le développement de l'organisme qui est remis en question.

Les collectivités se doivent d'agir sur le foncier afin de maîtriser les coûts de production qui ont très fortement augmenté ces dernières années. Les règles d'urbanisme également doivent être revues, en partenariat avec les organismes hlm.

Autre axe de réflexion : l'industrialisation du bâtiment qui peut constituer un levier de l'économie.

Tous ces sujets sont abordés dans les groupes de travail organisés régulièrement par l'USH de Bourgogne, qui est un lieu de réflexion, de dialogue et de création d'outils partagés - tel que le référentiel économique des coûts de production et de réhabilitation - pour les organismes.

Eric PHILIPPART

Directeur de l'OPAC de Saône et Loire

Tout d'abord un rapide portrait des locataires de l'OPAC de Saône et Loire : nous logeons plus de 25 000 familles et, parmi elles, 20% de familles monoparentales.

25% des locataires sont au chômage ou inactifs, 63% des familles ont des revenus inférieurs au plafond de ressources PLAI.

La redéfinition du rôle des organismes HLM

Face à ce constat, le rôle d'intégrateur social du logement social peut-il perdurer ?

Aujourd'hui, il existe deux visions du rôle des organismes HLM :

- celle d'une vocation d'aide sociale, liée à la mutualisation des loyers. Il s'agit d'une vision pessimiste qui inquiète et qui intègre un rôle très social lié à l'assignation au logement,
- celle d'être créateur de mixité sociale.

Au-delà de cela nous devons nous interroger : quelles politiques publiques, quel modèle de régulation par les politiques publiques devons-nous mettre en place ?

L'enracinement de notre activité dans des projets territoriaux

La volonté des organismes de promouvoir des valeurs d'intégration sociale se trouve contrecarrée par les réalités économiques.

Dans ce contexte, l'OPAC Saône et Loire a défini une stratégie de mise en œuvre de son projet politique et social sur le long terme, s'appuyant sur un pilotage serré, et qui s'inscrit sur toute la durée du Plan Stratégique de Patrimoine.

Ce projet d'entreprise, qui s'étale sur 2009 – 2015, met l'accent sur le territoire et le partenariat avec les collectivités locales. Plusieurs conventions ont ainsi été signées.

Il s'agit de travailler à l'élaboration d'une vision macro-économique : nous travaillons à faire baisser les coûts de construction en rapprochant la maîtrise d'ouvrage des entreprises. A noter que 80 millions d'euros de travaux sont injectés chaque année en Saône et Loire par l'OPAC, sans parler de la fiscalité payée.

L'un des investissements majeurs concerne les économies d'énergie, en construction neuve comme en réhabilitation. L'objectif est de baisser les charges des locataires et notamment les charges de chauffage d'environ 25 à 70%.

Autres axes développés :

- l'axe commercial: l'OPAC soutient l'économie sociale et solidaire en travaillant aux côtés des régies de quartier,
- l'axe social : plusieurs postes de médiateurs seront créés au sein de l'organisme d'ici peu, tout cela en concertation avec les représentants des locataires.

QUESTIONS

Question de **Marie ORDAS-MONOT**, directrice de SCIC Habitat Bourgogne :

Les études démographiques montrent une baisse de la taille des ménages, ce qui amène les organismes à construire des logements de plus petite taille. Cependant, dans le contexte de crise actuel, on note un ralentissement du nombre de décohabitations. Finalement, vers quelle évolution des besoins en logement allons-nous ?

Jean-Pierre SCHAEFFER : la baisse de la taille des ménages est nourrie notamment par l'allongement de la durée de vie en bonne santé. Cela aura un impact relativement fort à l'horizon 2030 – 2040. Par ailleurs le phénomène de décohabitation est lié au contexte économique et à la mise en couple qui ralentit également.

A noter également que la surface des logements par personne a augmenté : on est passé en quelques années de 30m² à 40m² par personne.

La solution la plus pertinente est de prolonger les tendances actuelles, c'est-à-dire construire en grand nombre des logements de qualité.

Denis LOTHAIRE : la précarité énergétique est fortement liée à la question des transports. Face à la montée des prix des carburants, les ménages souhaitent aujourd'hui se rapprocher de leur lieu de travail, des services et des commerces. Ceci amène à une préférence des ménages pour les appartements plutôt que pour les maisons.