

*Lancement du Réseau des acteurs de l'Habitat
vendredi 27 Mars 2009.*

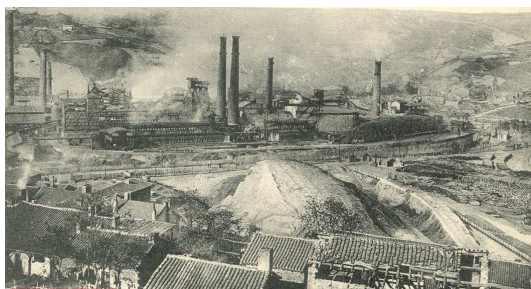
Le Lancement du Réseau des acteurs de l'Habitat a réuni plus de 80 personnes, (Direction Régionale de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement, Directions Départementales de l'Équipement, Conseil Régional, Conseil Economique et Social Régional, Conseil Général, Communautés de Communes, Maires, Association des Maires de la Marne, Organismes logeurs, Coopérative d'accès sociale, Associations de locataires, Caisse d'Épargne, Crédit Foncier, Caisse des Dépôts et Consignations, Crédits Immobilier, ADEME, ACSE, FFB, ARCAD, EDF, SOCOTEC, Union Sociale pour l'Habitat, ARCA) vendredi 27 mars 2009 au Conseil Général de la Marne à Châlons en Champagne.



Patrick Baudet, Président de l'ARCA, a tout d'abord présenté le Réseau des Acteurs de l'Habitat et ses raisons d'être. L'implication grandissante des collectivités locales dans le domaine de l'habitat nécessite d'avoir une vision commune du territoire (développement économique, démographie...) pour répondre au mieux aux attentes des habitants.

Patrick Kamoun, Conseil National et Association de l'Union Sociale pour l'Habitat, a ensuite développé les origines du logement social et ses missions depuis 150 ans.

Le logement social est né de la révolution industrielle et d'initiatives patronales pour loger les ouvriers qui vivent dans des baraquements de fortune, voire des taudis. L'année 1850 voit naître une Loi sur la salubrité pour enrayer les épidémies qui déciment la population ouvrière.



La révolution industrielle



La zone

Plusieurs penseurs proposent des solutions au problème du logement des ouvriers. C'est ainsi que Frédéric Le Play propose le modèle d'une maison individuelle avec jardin pour l'ouvrier, c'est l'exemple de la Cité Ouvrière de Mulhouse. Charles Fourier propose, quant à lui le modèle du phalanstère, qui sera à l'origine du familistère de Guise, dans l'Aisne.



La cité ouvrière de Mulhouse



Le familistère de Guise

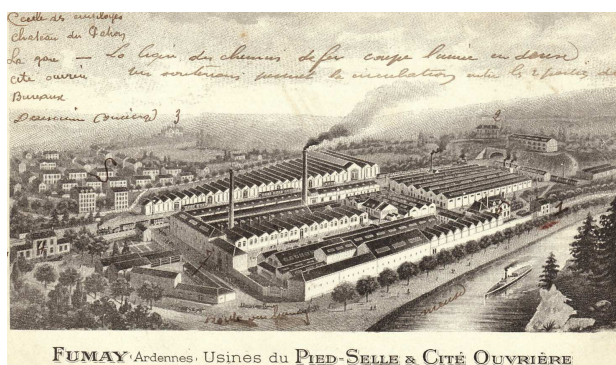
Les premières campagnes pour inciter les ouvriers à épargner apparaissent, tout comme les cités ouvrières mises à disposition par les entreprises.



Ay, Cité ROEDERER, Moët et Chandon, Marne



Marnaval, Haute Marne



Usine du Pied-Selle, Ardennes



Forges Saint-Bernard, Clairvaux, Aube

Plusieurs Lois viennent ensuite encadrer le logement :

- La loi Siegfried de 1894 crée les HBM (Habitat à Bon Marché)
- La Loi Ribot de 1908 favorise l'accession à la petite propriété
- La Loi Bonnefay de 1912 crée les Offices Publics

Face à la crise du logement et aux difficultés de paiement et d'accès aux logements (paiement du loyer par petit terme –trois mois d'avance-, refus des animaux et des enfants, hausse des loyers populaires,), les locataires se syndiquent. Georges Cochon, Président des « sans pognon » entre 1910 et 1914 sensibilisera la classe politique et les médias à la question du logement. Dès 1911 il énonce « nous prétendons que tout être humain a droit au logement ». L'Union Confédérale des Locataires est créée en 1916 (elle deviendra la CNL après 1940).

La situation se dégrade durant la première guerre mondiale et les logements d'urgence sont de plus en plus nombreux.

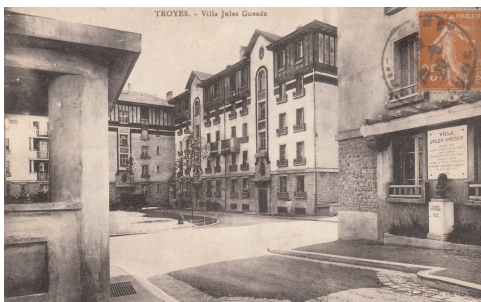


Logements d'urgence

Vient ensuite le temps des cités-jardins. Dans notre région, le premier exemple est celui de la cité-jardin du Foyer Rémois, à Reims.



Les années 30 voient habitat ancien, habitat moderne et nouveaux modes constructifs se mêler au sein des villes.

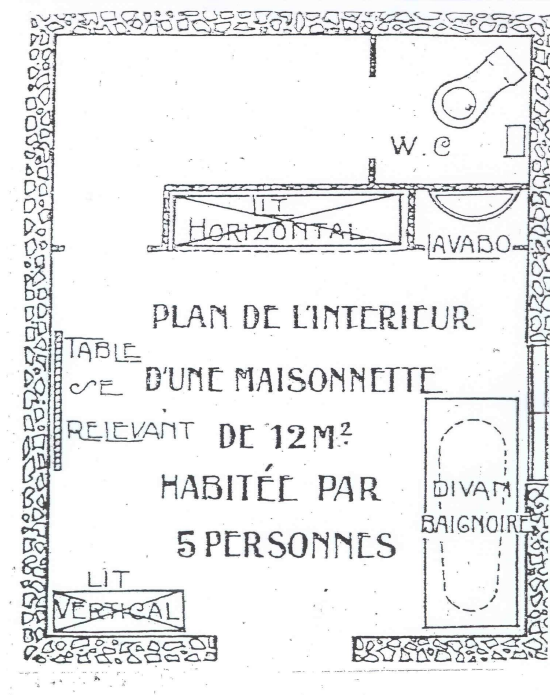


Différents types d'habitat dans les villes de la région

Les Grands ensembles naissent partout en France. Ils s'érigent en hauteur, pour économiser l'espace au sol (Tony Garnier et Le Corbusier). Parallèlement, de petits logements pour les plus pauvres sont construits, c'est l'exemple du Balao (35m²) et de maisons de 12m² destinées à l'accession à la petite propriété.



Le Balao



Un suivi des locataires est mis en place. D'autre part, des infirmières visiteuses sont chargées d'éduquer à la moralité, à la santé, à la sociabilité. Les offices publics se voient investis d'une mission de santé publique : santé et éducation des enfants mais aussi des futures mères.

Après la seconde guerre mondiale, le baby boom entraîne un surpeuplement des logements et la situation se dégrade un peu plus :

- Surpeuplement : 45% des logements
- Sans eau courante : 48%
- Sans baignoire ni douche : 90%
- Sans WC intérieurs : 80%

Les logements provisoires se multiplient et, l'Ordonnance du 19 octobre 1945 crée un droit de réquisition au bénéfice des sans-abris. Le mouvement des squatters naîtra en 1946 pour pousser les pouvoirs publics aux réquisitions.

Le 21 juillet 1950, les HBM deviennent les Habitations à Loyer Modéré. L'appel de l'Abbé Pierre a lieu en février 1954.

Le décret du 20 mai 1955 rend le logement social accessible aux étrangers. De grands ensembles, composés d'appartements aux normes réduites se multiplient.



Les Chartreux, Troyes



Le Clair Logis, Chaumont

Les ZUP se multiplient avant le retour du modèle de la maison individuelle avec jardin. La réforme de 1977 crée la PALULOS (Prime à l'amélioration des logements à usage locatif social).

Les missions des offices publics se diversifient :

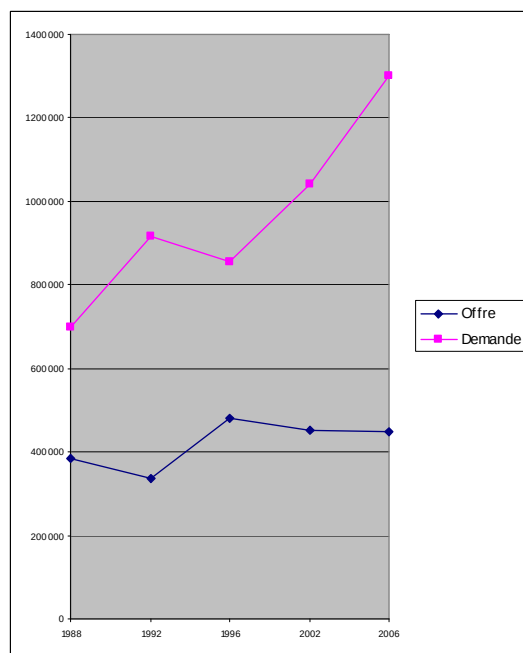
- Le logement des plus démunis. Loi Besson 1990
- Le logement social est destiné aux ménages modestes ou défavorisés (1998)
- A partir de 2008, le droit au logement devient opposable.

Les organismes font également face aux changements de la société. L'évolution démographique reste très dynamique, les personnes âgées sont de plus en plus

nombreuses, la fragilisation et l'éclatement de la structure familiale est de plus en plus fréquente.

La population HLM, c'est aujourd'hui 10 millions de personnes dans 4 millions de logements. Les personnes seules représentent 35.5% des locataires, 18.7% des locataires du patrimoine hlm sont des familles monoparentales.
La demande se fait de plus en plus forte tandis que l'offre de logements stagne.

L'intensification et la diversification de la demande, l'image des logements sociaux, mais aussi le renouvellement urbain, la qualité de la construction, la qualité de service, ou encore le développement durable sont des enjeux auxquels répondent aujourd'hui les organismes logeurs.



Evolution de l'offre et de la demande

1ère table ronde

Le logement : élément d'aménagement du territoire.

Animée par Dominique Bélargent, Action Professionnelle, Union Sociale pour l'Habitat.

- Charles de Courson, Député de la Marne et Vice-Président du Conseil Général
- Didier Breton, Directeur de l'Aménagement du Territoire du Conseil Régional
- Christophe Villers, Président du Directoire du Foyer Rémois



Charles de Courson relève le déficit d'image du logement social alors que les constructions d'aujourd'hui ne sont plus celles de l'imaginaire collectif à savoir des barres et des tours. Des dents creuses demeurent au sein des villages. On note en moyenne 85% de propriétaires et 15% de locataires en milieu rural. Certains villages voient leur taux de propriétaires grimper à 100%. La présence de logements sociaux en milieu rural semble essentielle pour « attirer » les jeunes ménages. Il s'agirait donc, lors de la création de nouveaux lotissements, de laisser environ 15% des logements en locatif pour garder une vraie mixité et des jeunes ménages au sein des villages.

Charles de Courson relève également qu'il est difficile de mettre en place une vraie politique de logement social sans y mettre les moyens et salue donc les aides de la Région (aides au prorata de logements) en ce sens.



Christophe Villers note un diagnostic partagé des difficultés à avoir une approche autour des logements locatifs en milieu rural. Le logement social en milieu rural souffre d'un déficit d'image et de l'archétype selon lequel un immeuble en milieu rural va amener une population défavorisée qui, au contraire, préfère rester dans les villes.

Il relève également l'indispensable synergie qui doit exister entre les bailleurs sociaux et les élus du territoire. La mise en place du Centre d'Education Fermé à Saint Ménéhould est un exemple dans le domaine de la mutualisation des moyens, de l'intervention de l'Etat et des organismes logeurs.

Thierry Breton relève que la Région Champagne Ardenne intervient de plus en plus sur l'Habitat qui est devenu un des éléments de l'Aménagement du Territoire en région. Il insiste sur l'étude du devenir d'un territoire rural avant d'y investir, d'où un nécessaire travail avec les Collectivités Locales du territoire.

2ème table ronde

Le développement durable, investir aujourd'hui pour économiser demain ?

Animée par Dominique Bélargent, Action Professionnelle, Union Sociale pour l'Habitat.

- *Christine Guillemey, Adjointe au Maire de Chaumont, Chargée de l'Environnement, de la Qualité de Vie et du Développement durable*
- *Olivier Flahaut, ADEME*
- *Laurent Roux, Directeur Général Adjoint, Plurihabitat Effort Rémois*



Christine Guillemey explique que le logement social a accompagné, voire anticipé les évolutions de notre société. Il est souvent un moteur en matière d'innovations dans le domaine architectural. La question est de savoir s'il sera capable d'en faire autant avec le développement durable. Le développement durable regroupe trois fondamentaux : le social, l'environnement et l'économie. C'est une démarche globale qui demande un vrai travail en amont de l'ensemble des compétences.

La Commune de Chaumont, comme beaucoup d'autres, entame aujourd'hui une démarche d'Agenda 21. Il s'agit d'avoir une vision de la ville dans sa globalité pour passer du sectoriel à l'inter-fonctionnel. Il faut adapter la notion de développement durable aux possibilités et aux moyens de chaque territoire.

Monsieur Roux ajoute que pour faire du développement durable, il faut mettre en place une politique durable. Il note qu'à l'heure actuelle, un logement hlm consomme 40% d'énergie de moins qu'en 1973 et que de nombreux partenariats ont été mis en place avec le monde professionnel (Lycée Arago à Reims, Réseau des CFA btp). Le mouvement investit donc dans la formation professionnelle. La région Champagne Ardenne est un leader national en matière d'éco-quartiers (Petit Bétheny, maisons durables à Troyes, éco-quartier futur du Toit Champenois, éco-quartier à Tours-sur-Marne).



Olivier Flahaut évoque les différents appuis apportés par l'ADEME. Les réseaux existants sont déjà le fruit de partenariats avec le Conseil Régional, les collectivités, les associations et les structures professionnelles. Il ajoute qu'il ne faut pas oublier la réhabilitation lorsque l'on parle de développement durable. La concertation est donc indispensable à l'échelle de l'équipement, du bâtiment, et du quartier. Elle se fait par la mise en place d'un véritable maillage du territoire.

Il existe un deuxième réseau, celui qui relève de la problématique des chaufferies collectives qui est au cœur des problématiques de l'ADEME et des partenaires. Ces partenariats se tissent avec tous les acteurs de l'habitat.

Un troisième réseau permet, quant à lui, de toucher les particuliers. Il ne suffit en effet pas d'avoir des équipements performants, il faut informer et former le public à leur utilisation. La notion de synergie évoquée à plusieurs reprises est donc bien prégnante.

Jean-Louis Cavenne, Maire de Bétheny évoque l'Approche Environnementale de l'Urbanisme. Il est, en effet, devenu indispensable de tenir compte d'un ensemble de facteurs et avoir une approche globale lorsque l'on met en place des projets d'aménagement du territoire (population, économie, transports etc.).

Pierre Posseme, Président de la FFB, ajoute que le développement durable n'est plus un effet de mode. Les bailleurs sociaux ont toujours été novateurs dans la région pour mettre en œuvre des techniques dites durables (brique monomur ou isolation par le chanvre).



3ème table ronde

La qualité de service, un des atouts de la performance des bailleurs sociaux ?
Animée par Dominique Bélargent, Action Professionnelle, Union Sociale pour l'Habitat.

- Geneviève Kaczowka, Vice-Présidente de l'Association Force Ouvrière Consommateurs
- Philippe Caron, Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- Stéphane Barbellion, Directeur Juridique et Qualité, Aube Immobilier



Généviève Kaczowka présente les deux axes de la qualité de service. Il s'agit d'une part des services qui regroupent la maintenance du patrimoine et d'autre part de ce qui relève de l'entretien ménager. Elle déplore une dégradation constante. L'entretien régulier du patrimoine interfère sur la vie courante des locataires.



l'amélioration de la qualité de service.

Stéphane Barbellion relève que tous les bailleurs sociaux s'attachent à traiter la qualité de service au mieux. Les entreprises sont organisées pour développer le service qualité et certains se sont engagés vers les certifications qualibat et iso 9001. Maintenant, un regroupement des acteurs de la qualité de service dans la région est mis en place à travers des réunions en clubs organisées par l'ARCA. L'enquête triennale et les diagnostics-conseils permettent les synergies nécessaires à

Philippe Caron énonce que la qualité de service est enracinée dans l'histoire du logement social, c'est un sujet de première actualité qui redevient la clef du dispositif. Au-delà de la qualité de service, il faut entendre une dimension élargie, celle du fonctionnement d'une société complexe qui évolue de manière très rapide. La qualité de service embrasse un ensemble de sujets inter-corrélés. Une synergie avec les élus est indispensable.

Daniel Yon, Maire de Frignicourt et Président de la 6^{ème} Commission du Conseil Economique et Social Régional ajoute que lorsque l'on parle de Qualité de Service, il est indispensable de prendre en compte l'aspect extérieur. La qualité de service est aussi une question d'urbanisme.

Pour conclure la réunion, Patrick Baudet, Président de l'ARCA et Thierry Ravot, Directeur Régional de la Caisse des Dépôts et Consignations lancent le Réseau des Acteurs de l'Habitat qui a vocation à établir des synergies entre tous les acteurs d'une région atypique qui a le deuxième taux de logements sociaux en France ; les bailleurs sociaux y sont, d'autre part, très innovants, que ce soit en terme de construction.

Plusieurs thèmes seront développés dans les mois à venir et pour commencer : le Pass Foncier.



Monsieur Ravot et Monsieur Baudet

Puis nous nous retrouverons, en mars de l'année prochaine, pour présenter les travaux de l'année passée.