

# Démarche USH « Utiles ensemble »

## Conférence Ile-de-France du 25/05/2020

### Relevé synthétique et problématisé des échanges



Face à la crise sanitaire actuelle, et pour participer activement à la préparation des propositions du secteur pour la “relance”, l’USH a organisé six visioconférences en inter-régions avec les dirigeants des organismes Hlm.

Pour l’Ile-de-France la visioconférence « Utiles ensemble », présidée par Jean-Louis Dumont et animée par Marianne Louis, a été organisée le 25 mai dernier.

Des échanges avec une soixantaine de participants, en présence des présidents de fédération, se sont tenus autour de six thèmes annoncés :

**Introduction**  
Jean-Luc VIDON – pdt AORIF  
Jean-Louis DUMONT - pdt de l’USH

**Conversations**

1. Le logement social, un bien de première nécessité au service de la solidarité et de la cohésion territoriale
2. Faire du parc Hlm un atout dans la lutte contre le changement climatique et pour la sobriété énergétique
3. Le logement social, un puissant levier de relance : un plan sur 3 ans (2021, 2022, 2023)
4. Donner au plus grand nombre la possibilité de construire un parcours résidentiel par l’accession sociale
5. Gagner en agilité pour engager une relance responsable au plus près des territoires
6. Mettre la performance économique au service de la mission sociale

**Conclusion**  
Présidentes et Présidents de fédérations

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

@Pierre.Yves.Bruneau

#### Le président de l’AORIF, Jean-Luc Vidon, a introduit la séance :

- Ecart considérable entre offre et demande : ni réponse « logement d’abord », ni réponse aux besoins des salariés. Besoin d’un partenariat bailleurs-secteur associatif et avec le soutien de l’Etat (programmation pluriannuelle, plan d’investissement - Besoin d’une visibilité pluriannuelle sur l’acte de construire et de gérer).
- Réaffirmer la place des salariés modestes dans le cadre des politiques du logement qui pourtant n’ont que le LLS accessible pour leur parcours résidentiel. La gestion en flux des contingents doit prendre en compte les besoins des travailleurs clés pour les rapprocher de leur emploi.

- Besoins de proximité et de développement de nouveaux services : demande des pouvoirs publics de réduire les coûts de fonctionnement ; risque sur la TFPB - Redonner moyen d'une présence de proximité pour encore améliorer nos pratiques.
- Construire plus et davantage de logements très abordables avec le besoin d'un rééquilibrage territorial. Besoin de soutenir aussi l'accession sociale. Importance de l'innovation (énergie, souplesse du bâtiment, flexibilité usages, surfaces, espaces extérieurs, etc.). Produire plus : simplification de la procédure des agréments.
- Accès au foncier (mode de production de la ville, Vefa). Point essentiel : accès au foncier – généralisation macrolots, concours générateurs producteurs VEFA. OLS doivent retrouver le chemin du foncier.
- Agir sur le patrimoine existant, rénovation énergétique du parc et importance du RU et de la lutte contre les copropriétés dégradées. La crise a montré le besoin d'agir. Accélère la restructuration du parc pas forcément concerné par l'ANRU.

**Cette note propose un retour synthétique et problématisé des échanges riches qui se sont tenus durant ces deux heures de “conversation”.**

### ➤ **L'échelle du local et de la proximité à replacer dans nos actions partenariales**

- Si les travaux conduits aux échelles intercommunales doivent se poursuivre, la crise résultant du COVID 19 a remis sur le devant de la scène des échelons territoriaux essentiels. Sur le plan de la protection sanitaire et des besoins de première nécessité, les communes se sont trouvées en première ligne, à l'instar des équipes de proximité des organismes, tandis que les besoins en accompagnement social ont redonné une place aux conseils départementaux. Face à ces constats, l'AORIF pourrait davantage chercher à conduire des actions et projets auprès des élus municipaux en lien avec leurs EPCI, notamment dans un souci de pédagogie autour des grands enjeux du monde Hlm : la construction, la gestion, les attributions, les besoins de proximité...
- Travailler en direct avec les associations de locataires en local pour penser les services de proximité attendus
- Réaffirmer notre valeur-ajoutée à ces échelles micro-locales : rôle des gardiens à saluer, à renforcer, à adapter aux besoins (vieillesse).

### ➤ **Redonner du temps pour poursuivre la réforme de la demande et des attributions**

- L'USH demande un moratoire d'un an pour retravailler les décrets portant sur la gestion en flux et la cotation ; ce report permettra de replacer les travailleurs clés au sein des débats. En parallèle, un livre blanc sur les attributions devrait paraître en 2020.

### ➤ **Les organismes Hlm, acteurs clefs de la proximité et de l'accompagnement des publics fragiles**

- Les organismes Hlm ont été exemplaires dans l'accompagnement des locataires fragiles. Cet effort doit être valorisé et capitalisé. L'effort doit être poursuivi, voire professionnalisé, notamment l'accompagnement des locataires séniors.
- Les organismes se sont mobilisés aux côtés du secteur de l'insertion et de l'hébergement durant la crise. L'Etat s'est donné les moyens d'agir, mais des disparités territoriales subsistent (par exemple en termes de procédure) : prôner une vraie politique globale et régionale sur l'hébergement.
- Les quartiers sensibles ont été particulièrement impactés par la crise sanitaire. Les tensions sociales montent dans certains territoires. Quelles propositions pouvons-nous faire ?

### ➤ **Poursuivre le dialogue autour de la production neuve et les réhabilitations**

- Face aux ambitions du Mouvement de préserver 500 000 emplois, de construire 300 000 logements neufs pendant 3 ans et 500 000 réhabilitations, il est important de se saisir des instances dédiées au niveau territorial (PLH, PLUI) pour les porter et en profiter pour ouvrir des dialogues autour des nouvelles formes d'habitat (densité, usage, BRS ...), la qualité de vie.
- Il faut rappeler les grands engagements de la profession sur l'emploi, notamment le recrutement important par les organismes de jeunes professionnels. Par ailleurs, il faudrait repenser la clause sociale dans les contrats, elle pourrait devenir centrale et non accessoire.
- Adopter le PMHH pour enfin produire 37 000 LLS par an et donc répondre aux besoins.
- Encourager le développement de chartes d'encadrement des prix de la Vefa aux échelles locales, avec un enjeu sur le maintien de la qualité.
- Demander un nouveau report des CUS après les municipales pour tenir compte des bouleversements à l'œuvre.
- Se permettre de réinterroger certains projets de renouvellement urbain pour aller plus loin dans les ambitions

### ➤ **Donner un sens à la relance : le parc Hlm comme atout pour le changement climatique - une priorité à la réhabilitation**

L'USH élabore un Plan qualité de vie en cours qui vise la fin des logements sociaux dont l'étiquette énergétique relève des catégories EFG d'ici 2025.

La relance passe aussi par le patrimoine existant : 70% des logements de 2050 (neutralité carbone) sont déjà construits...

Mais le premier levier technique et politique est celui de la réhabilitation thermique. La dimension acoustique est elle aussi importante, ainsi que les questions de confort d'été, d'usages, etc. (le confinement a mis l'accent sur le bien vivre).

## ➤ Développer une offre nouvelle en maîtrise d'ouvrage directe

Le logement social est un bien de première nécessité. Or nous mobiliserons l'opinion publique en faisant preuve de notre exemplarité : nous prenons en compte la dimension carbonée dès la conception du logement.

La maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs est ainsi promue. La Vefa encourage la compétition entre bailleurs : la machine inflationniste participe à l'augmentation des prix du foncier et à la production de PLS pour équilibrer les opérations. Il a ainsi été rappelé l'expérience de la charte 94 qui établit le lien entre qualité et plafonds de prix des logements.

Dans le contexte où les élus souhaitent la révision à la baisse de la densité de leur PLU, il faudra aussi envisager un développement par recyclage. Ainsi, la crise du Covid a montré qu'il était possible de réquisitionner des hôtels, des locaux. Un bon nombre d'hôtels seront mis en vente : vers la définition d'un programme coordonné pour développer du logement spécifique ? D'une offre logement adaptée au vélo ?

## ➤ Quels moyens de financement ?

Le sujet de l'autofinancement reste crucial. Il renvoie ainsi à la RLS et au taux plancher du livret A.

Ne pas créer un nouvel outil de financement :

- PHB : élargir la cible des bénéficiaires ; droits de réservation à revoir ;
- Souscription de titres participatifs par les collectivités territoriales ;
- Octoprêts à augmenter en IdF ;
- ONV : simplification et relai du défaut de vente directe aux occupants.

Les risques du financement à l'opérateur ont été rappelés, dans le cadre du SIEG (surcompensation calculée à l'échelle de l'opérateur) : le financement doit être fonction de l'équilibre d'opération et non de celui de l'équilibre de l'opérateur.

## ➤ Les difficultés de l'accession sociale à la propriété

Des propositions sont élaborées pour soutenir le financement des accédants :

- Cristallisation du PSLA au moment de la signature du contrat (risque de l'évolution à la hausse du taux des prêts) ;
- Prime à l'achat des accédants (dispositif d'Action Logement) et renforcement de l'apport : les banques durcissent les conditions d'accès aux prêts si bien que l'apport ou la subvention deviennent cruciaux ;
- Répéter aux banques que les risques portés par les ménages sont réduits car ils bénéficient de la garantie de rachat.

Concernant le soutien au financement des opérateurs :

- Simplification agrément PSLA ; dézonage PSLA et BRS ; PHBB pour les BRS ; PSLA dans l'ancien.

L'accession sociale a de l'avenir en Île-de-France. Le BRS est l'avenir de l'accession en territoires très tendus. Le travail avec la CDC est très satisfaisant.

*Plus d'informations sur « Utiles ensemble » :*

*Présentation de la démarche "Utiles ensemble" sur le site de l'USH : <https://www.union-habitat.org/actualites/etre-utiles-ensemble>*

*CP USH du 20 mai 2020 "Plan de relance européen : le Mouvement Hlm porte 5 propositions dans le cadre de son projet Utiles ensemble": <https://www.union-habitat.org/communiqués-presse/plan-de-relance-europeen-le-mouvement-hlm-porte-5-propositions-dans-le-cadre-de>*