



Un projet pour le Mouvement Hlm

Synthèse

Juillet 2008

Quelque dix millions de personnes habitent dans le parc locatif des organismes Hlm et chaque année 450 000 familles sont accueillies dans des logements neufs ou libérés par leurs occupants. Dans le secteur de l'accession sociale, de très nombreux ménages deviennent propriétaires dans des conditions sécurisées grâce aux garanties offertes par les organismes.

Dans la société d'aujourd'hui, marquée par une montée de la précarité qui affecte non seulement l'emploi et les revenus mais aussi l'accès au logement et les parcours résidentiels, les Hlm demeurent indispensables. Ils le sont d'autant plus qu'ils ont su adapter leurs missions aux évolutions de leur environnement, en s'ouvrant largement aux ménages en difficulté et aux plus démunis, et en se mobilisant pour développer la production de logements et participer activement à la rénovation urbaine.

Cependant, la crise du logement persiste, faisant du logement et de l'habitat un enjeu majeur pour le pays, et le Mouvement Hlm entend franchir une étape supplémentaire, avec toutes ses composantes, dans sa mobilisation, qui est largement engagée, en liaison avec l'ensemble des acteurs du secteur.

L'ampleur du défi à relever, la répartition établie par l'Etat, garant du droit au logement entre ses interventions et celles des collectivités territoriales conjuguée à de fortes contraintes budgétaires, conduisent le Mouvement Hlm à de nouvelles évolutions.

Il s'y engage par un Projet dans lequel il réaffirme avec force la spécificité de ses missions et de ses modes d'intervention. Il y exprime sa volonté de renforcer ses démarches de progrès et de recherche d'efficacité individuelle et collective, rappelle les moyens nécessaires au plein accomplissement de ses missions.

Il propose que ce Projet puisse servir de base à un Pacte national avec les pouvoirs publics et avec les partenaires, et de référence à des accords locaux.

Des missions d'intérêt général

Les organismes Hlm ont pour vocation d'accueillir dans la mixité et la dignité tous ceux qui ont du mal à accéder au logement dans les conditions du marché. Ils sont aussi des acteurs essentiels de la cohésion sociale et urbaine.

Ils réaffirment en conséquence qu'ils doivent répondre, par leurs interventions en locatif et en accession sociale, aux attentes des catégories populaires, en leur ouvrant l'accès à tous les quartiers et à tous les immeubles. Ils ont vocation à produire, gérer et adapter des logements de

haute qualité technique, architecturale, urbaine et environnementale et à œuvrer au service du mieux « vivre ensemble » dans les villes et les quartiers.

Il sont à même de remplir ces missions au service des politiques locales de l'habitat pilotées par les collectivités territoriales :

- **par la pérennité de leurs engagements sociaux, leur ancrage sur les territoires** et leur présence, y compris là où les autres ne vont pas,
- **par leur caractéristique d'entreprise d'intérêt général** et les règles qui en découlent : non distribution mais réinvestissement des résultats dans leur activité et place donnée aux collectivités locales, aux habitants et aux partenaires dans leurs instances de décision.

L'exercice de ces missions implique que les règles qui encadrent les organismes soient cohérentes avec ces dernières et soient adaptées aux contextes locaux en particulier sur les conditions de ressources et de prix.

Des engagements de progrès

Le nouvel engagement des Hlm porte d'une part sur leur efficacité, et d'autre part sur l'exercice de leurs métiers.

L'efficacité individuelle et collective

Il s'agit de franchir un nouveau pas en systématisant les démarches suivantes :

Mesurer la performance des organismes

Ayant, de longue date, érigé en exigence leur efficacité dans l'emploi des aides allouées par la collectivité - au travers notamment de dispositifs de mesure des situations économiques et financières - les organismes Hlm vont plus loin aujourd'hui en décidant :

De s'engager sur des objectifs de résultats mesurables, à travers une Convention d'utilité sociale signée par chaque organisme avec les services locaux de l'Etat et les collectivités locales délégataires des aides à la pierre, en fonction des besoins locaux .

La création d'un référentiel professionnel pour la mesure de ces performances

Généraliser la synergie entre les organismes sur deux champs

La contribution des organismes présents sur un territoire à la connaissance des situations et la définition des politiques locales qui passent notamment par la mise en place d'Observatoires locaux de l'habitat et l'investissement des organismes dans les dispositifs de planification (SCOT, PLH, PLU).

La mise en œuvre des politiques d'accueil dans le parc social et de parcours résidentiels : fichiers partagés de la demande, accords collectifs pour l'accueil des ménages défavorisés, action collective pour la mise en œuvre du DALO, facilitation de la mobilité des ménages entre les différents parcs, et les différents statuts.

L'exercice de métiers renouvelés

L'ensemble des métiers des organismes est bien sûr concerné par ce Projet. **Mais des engagements nouveaux sont exprimés sur deux thèmes majeurs d'intervention :**

Améliorer la gestion et la transparence des attributions

Dans un contexte d'écart important entre l'offre et la demande, qui favorise l'émergence de propositions simplistes de recentrage du logement social sur les ménages à ressources très réduites au détriment de l'indispensable mixité sociale, le Mouvement Hlm propose une réforme qui devra associer l'ensemble des partenaires concernés par les attributions .

Création d'un fichier commun de la demande partagé entre les bailleurs sociaux et les réservataires (1% logement, Etat et collectivités locales) à l'échelle du bassin d'habitat et information complète sur l'offre de logement accessible à tous les demandeurs

Adoption et publication par chaque organisme d'une Charte d'attribution, ainsi que des méthodes objectives interne de traitement des dossiers de demandeurs, en liaison avec l'ensemble des réservataires qui devront en partager la mise en œuvre. **Création d'une instance nationale** chargée d'assurer la cohérence de l'ensemble de ces dispositifs

Promouvoir le développement durable

Le Mouvement Hlm a fait du développement durable l'une de ses priorités, dans les champs de l'énergie, de la préservation des ressources naturelles et de la lutte contre l'étalement urbain.

Même si le niveau de consommation énergétique du parc social est déjà inférieur de 30% à la moyenne des autres logements, le Mouvement Hlm est prêt à mettre en œuvre un premier programme d'amélioration thermique de 800 000 logements en 10 ans, mais il demande que les moyens financiers publics nécessaires à ce programme soient mis en place. Il souhaite également préfigurer l'avenir dans le neuf par un programme d'excellence énergétique : production de logements majoritairement sous label, expérimentation d'opérations Bâtiment basse consommation et à énergie positive. Il entend développer le recours aux énergies nouvelles.

Pour l'eau, les organismes doteront leurs logements d'équipements économes et promouvoir l'individualisation des contrats de fourniture. Ils mèneront un travail associant leur personnel et les habitants sur les comportements « éco citoyens » vis-à-vis des ressources naturelles.

Ils renforcent leur engagement avec leurs partenaires, en faveur de la qualité architecturale et urbaine, et ils lanceront des travaux sur l'empreinte écologique du patrimoine.

D'autres engagements, qui prolongent les dynamiques en cours, sont également pris :

Faciliter les parcours résidentiels par la création d'un **Livret de mobilité** et l'instauration de rendez-vous réguliers avec les locataires, la facilitation des échanges dans le parc et des parcours des locataires vers l'accession à la propriété.

Renforcer l'accueil dans le parc locatif et mettre en œuvre le Dalo par une offre nouvelle de logements et d'hébergements, en neuf comme dans le parc ancien, par le développement du partenariat avec les associations et les organismes sociaux concernés et par une politique de loyers et de charges favorisant la mixité sociale.

Accroître la production locative en mettant l'accent sur les zones les plus tendues, en renforçant les interventions des organismes dans l'aménagement ainsi que dans les

quartiers anciens, et en diversifiant les modes de production par le partenariat avec les autres acteurs du logement.

Développer l'accession sociale à la propriété par un important volume de production et par la généralisation des mécanismes de sécurisation des personnes et des biens

Maintenir la mobilisation sur les quartiers et la politique de la ville par la poursuite de l'engagement des organismes dans la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine et plus largement de la politique de la ville, en visant la réalisation pleine et entière des projets, qui permet des impacts positifs pérennes sur les quartiers.

Des moyens pour agir

Le développement du logement social par les organismes sollicite fortement leurs fonds propres, et ceci ne saurait compromettre ni leurs équilibres de gestion ni leur capacité d'action dans la durée.

Une mise à plat de l'ensemble des aides budgétaires et fiscales au logement, tant pour le public que pour le privé, est indispensable afin d'orienter ces moyens en fonction de leur efficacité sociale.

De son côté, le foncier de l'Etat doit être davantage mobilisé en faveur des opérateurs du logement social, et l'article 55 de la loi SRU imposant 20% de logements sociaux être appliqué avec rigueur.

Dans les conditions actuelles, le Mouvement Hlm considère que des améliorations sensibles doivent être apportées au niveau du locatif social comme de l'accession à la propriété et des aides personnelles, et que la situation des départements d'outre-mer doit être prise en compte avec toute l'attention requise par leur spécificité.

Dans le locatif social, l'efficacité des aides publiques apportées par l'Etat, les collectivités locales et les partenaires sociaux doit être maintenue afin de garantir la qualité des logements et le niveau modéré des quittances. Le programme national de rénovation urbaine doit être mené à son terme et la réalisation des objectifs du Grenelle de l'environnement nécessite la mise en place d'un financement public spécifique. Par ailleurs, le système de prêts de la CDC doit être préservé par le maintien dans la durée de la collecte et la centralisation du Livret A, et le coût des prêts doit être réduit.

En accession sociale, l'actualisation régulière des barèmes des prêts, l'adaptation du zonage aux réalités locales et l'extension de la TVA à 5,5 % à ensemble de l'accession sociale sécurisée, doivent devenir des réalités.

Les aides à la personne sont indispensables pour limiter le taux d'efforts des ménages les plus modestes et favoriser la mixité sociale en leur permettant d'accéder à toutes les parties du parc. L'écart entre le plafond de l'APL et celui des loyers doit être résorbé et le forfait charges doit être réévalué.