Habitat et Société

LE DOSSIER

Conforter et adapter le modèle économique et social du logement social

Architecture L'habitant mis en scène

Le cercle vertueux de la RSE

REVUE TRIMESTRIELLE ÉDITÉE PAR L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT - SEPTEMBRE 2012 - N° 67

PUB

Le logement social, un atout contre la crise

Face à l'urgence de réduire la dette publique, l'investissement dans le secteur du logement social ne doit pas être sacrifié sans considération de son rôle particulier dans l'équilibre de la société et au service de l'activité et de l'égalité entre les territoires.

En effet, le secteur Hlm permet à près de 11 millions de personnes qui ne peuvent se loger correctement dans les conditions du marché, de bénéficier d'un habitat de qualité, en locatif ou en accession, à un coût compatible avec leurs ressources et à 450 000 ménages de trouver chaque année une réponse logement adaptée.

C'est aussi un secteur d'activité essentiel qui construit actuellement environ 100 000 logements par an, en réhabilite souvent lourdement 170 000, produisant 16 milliards de travaux favorisant ainsi des emplois non-délocalisables. Enfin, il est profondément ancré dans les territoires puisqu'il gère dans la durée les logements qu'il construit.

THIERRY BERT,
Délégué général
de l'Union sociale
pour l'habitat

Ce secteur repose sur un modèle de financement robuste et efficace, économe en subventions publiques et qui sécurise l'épargne populaire, grâce à un financement principal par l'emprunt, assis sur le Livret A. Et contrairement à une idée largement répandue, si l'effort de l'État pour le logement approche 40 milliards d'euros (aides à la pierre, aides fiscales, aides à la personne), le secteur Hlm ne représente que le tiers des aides, les deux tiers restants bénéficiant au secteur locatif privé et aux propriétaires occupants.

Ce modèle est toutefois fragilisé par le désengagement de l'État des aides à la pierre, associé aux coûts croissants de production qui rend les loyers d'équilibre des opérations trop élevés pour la part croissante des ménages à revenus très modestes ou pauvres qui demandent ou sont en Hlm. D'autres ressources financières – fonds propres des organismes et 1 % – ont fait l'objet d'un détournement par l'État en substitut de ses propres financements. Parallèlement, l'effritement de l'effet solvabilisateur des aides à la personne augmente le taux d'effort des ménages très modestes. Par ailleurs, le Livret A fait l'objet de convoitises de la part des banques.

L'idée de gérer la pénurie d'offre abordable par un renoncement à la mixité d'occupation en réservant les logements sociaux aux seuls ménages à très bas revenus remettrait en cause le modèle français d'accès au logement et aggraverait la spécialisation territoriale et la ségrégation par le logement.

C'est pourquoi l'investissement dans ce secteur doit être repensé comme un investissement d'avenir essentiel, un amortisseur qui permettra à nos concitoyens de traverser la crise actuelle et comme un des leviers efficaces pour permettre de sortir de la crise. Dans le contexte d'une nouvelle mandature, nous souhaitons nouer un partenariat confiant avec les pouvoirs publics, en réaffirmant les priorités ainsi exprimées, et prendre les engagements nécessaires pour répondre à leurs attentes, afin de servir le redressement économique, social et territorial du pays. ■

SOMMAIRE

HABITAT EN CHIFFRES

4 **Évolution des aides au logement de 1990 à 2010**
Entre 1990 et 2010, les aides au logement (prestations, mesures fiscales et prêts à taux privilégiés) ont progressé de 4,6 % par an, passant de 1,6 à 2,2 points de PIB, pour s'établir à 40,6 milliards d'euros.

6 **Pouvoir d'achat, projets de vie et surendettement des ménages**
2011 marque un retour à son point le plus bas depuis 2008 du moral des ménages. Les dossiers de surendettement concernent majoritairement des ménages fragiles dont la situation professionnelle ou familiale s'est dégradée.

DOSSIER

20 Conforter et adapter le modèle économique et social du logement social

Le modèle économique du logement social a peu changé dans ses grands principes depuis les années 1970 ; il repose sur le circuit du Livret A, l'articulation aide à la personne/aide à la pierre, et le chaînage production/gestion patrimoniale/gestion locative. C'est un tout d'une extrême cohérence qui se prête toutefois, comme le font déjà les organismes Hlm sur le terrain, à de nombreuses innovations. Le rôle social s'intensifie avec la paupérisation des locataires et des entrants et le développement de nombreux services d'accompagnement.

23 **Garantir le financement du logement social et baisser les coûts,** une interview de Thierry Bert, délégué général de l'USH.

25 **La force du modèle est sa cohérence,** une interview de Dominique Hoorens, directeur des études économiques et financières de l'USH.

28 **Évolutions économiques et sociales**
Les tendances en cours interrogent l'État quant aux aides publiques et les organismes Hlm sur leur organisation.

37 **L'avenir du modèle**
Le point fort des organismes tient à leur bonne santé financière globale qui leur permet de disposer de marges de manœuvre mobilisables mais qu'il conviendra de restaurer pour assurer la pérennité du modèle à l'issue de la crise.

40 **Logement social européen et crises des marchés et de la dette**
Schéma d'une rupture de continuité d'un service public en cinq actes.

ARCHITECTURE

12 **L'habitant mis en scène**
Manteaux thermiques de coupe ajustée, volumes facettés, plateaux empilés et boîtes en saillie... L'architecture déploie dans le secteur de l'habitat social des figures renouvelées en réponse aux réglementations et s'attache à l'usage pour mettre en scène l'habitant, acteur quotidien du bâtiment. Le progrès s'y écrit en conjuguant la technique au mode de vie.

SOCIÉTÉ

44 **Le cercle vertueux de la RSE**
S'engager dans la responsabilité sociale (sociétale) des entreprises (RSE) est dans l'intérêt de l'entreprise et dans celui de la société dans son ensemble.

47 Les organismes Hlm au cœur de la RSE.

50 Les fédérations Hlm s'engagent, les régions aussi...

Initiatives d'organismes

53 SDH, Société dauphinoise pour l'habitat
53 Actis, OPH de la région grenobloise
54 Dynacité, OPH de l'Ain
55 Aquitanis
56 Pas-de-Calais Habitat
56 Opac 38
57 Nantes Habitat
58 Partenord Habitat
58 Habitat du Nord
59 Batigère
60 Aiguillon
60 SIA Habitat

LECTURES

62 **Nouveau portrait de la France, la société des modes de vie,** par Jean Viard

La cause humaine, du bon usage de la fin du monde, par Patrick Viveret

PRODUITS ET SERVICES

67 **Du côté des industriels**

Habitat et Société est édité par l'Union sociale pour l'habitat. **Direction :** Thierry Bert. **Rédaction :** Soraya Méhiri, rédactrice en chef – Frédérique Xélot, rédactrice en chef adjointe – Pascale Baret, rédactrice – Nicole Rudloff, secrétaire de rédaction. **Conception et réalisation :** Gavrinis. **Administration des ventes et abonnements :** Thierry Lesage, directeur de la Direction des activités promotionnelles. Contacts : L'Union sociale pour l'habitat – Direction des activités promotionnelles – 14 rue Lord Byron – 75384 Paris Cedex 08. Céline Lara : 01 40 75 52 67. **Abonnement annuel 2012ž** 98 euros (organismes), 119 euros (non Hlm). Étranger : 170 euros. Prix au numéro : 35 euros. **Commission paritaire :** 1014 G 82256. **Dépôt légal :** septembre 2012 – ISSN 1270-2749. **Imprimerie :** DEJAGLMC Imprimeur. **Publicité :** p. 11, 43, 61, 64.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

1990-2010
Évolution des aides au logement

Entre 1990 et 2010, les aides au logement (prestations, mesures fiscales et prêts à taux privilégiés) ont progressé de 4,6 % par an, passant de 1,6 à 2,1 points de PIB, pour s'établir à 40,6 milliards d'euros.

En 2010, les aides au logement, qui représentent l'ensemble des moyens de la collectivité pour le logement s'établissent à 40,6 milliards d'euros (1). Elles comprennent les aides versées aux ménages (18,4 milliards d'euros) telles que les prestations aux locataires ou propriétaires : APL (aide personnalisée au logement), ALF (allocation de logement familiale), ALS (allocation de logement sociale) ; les différentes mesures fiscales (taux de TVA réduit, dispositifs Scellier, Périssol..., crédit d'impôt lié aux dépenses d'équipement), 16,6 milliards d'euros ; certains prêts à taux privilégiés (éco-prêt à taux zéro, prêt locatif aidé...), 5,7 milliards d'euros.

En 2010, les aides au logement correspondent à 9,5 % des dépenses liées à l'occupation et à l'investissement (2). Cette part a progressé à un rythme soutenu sur la période 2006-2010 (8,2 % par an). Les aides au logement correspondent à 2,1 % du PIB : elles ont évolué en moyenne de 4,6 % et à un rythme plus soutenu ces dernières années en raison du programme de rénovation urbaine, du plan de cohésion sociale et du volet logement du plan de relance fin 2008.

Depuis trois ans, les aides liées à la production de logements qui représentent 56,7 % de l'ensemble des aides, dépassent celles versées aux occupants, un phénomène qui n'avait pas été observé depuis 1992.

- 45,2% des aides, soit 15,9 milliards d'euros, sont versées directement à 6,3 millions de ménages : 17,9 % dans le parc social et 14,4 % dans le parc privé. Ces ménages sont essentiellement locataires ou logés dans des structures d'hébergement collectif. Les propriétaires n'en perçoivent que 6 % car seuls 10,7 % des accédants y sont éligibles en 2010. La part des dépenses couvertes pour les propriétaires a baissé ; elle a progressé pour les locataires de 4,4 points entre 1990 et 2010. Les autres aides versées (2,2 milliards en 2010) concernent essentiellement les propriétaires occupants ou bailleurs ainsi que les organismes sociaux ou privés afin de construire des logements ou d'améliorer le parc existant. Leur progression de 19,4 % par an depuis quatre ans est liée aux différentes mesures : plan de cohésion sociale, PNRU, plan de relance, plan bâtiment du Grenelle de l'environnement.
- Les mesures fiscales représentent 16,6 milliards d'euros : 5 milliards de TVA à taux réduit ; 2,6 milliards de crédit d'impôt pour les dépenses de nouveaux équipements performants énergétiquement ; 1,5 milliard de déduction des intérêts d'emprunts ; 875 millions au titre des dispositifs à l'investissement locatif ; 3,9 milliards de taux réduit de TVA pour les orga-

nismes Hlm ainsi que d'exonération de TFPB et réduction des droits de mutation.

Les prêts à taux préférentiels pour acquérir ou rénover un logement représentent 5,7 milliards d'euros : prêts locatifs aidés, éco-prêt logement social, prêts à 0 % (PTZ ou éco-PTZ), prêts aux salariés via le 1 % logement.

À noter que par manque d'information statistique, les aides publiques au logement n'incluent pas les aides directement versées par les collectivités locales que l'on peut estimer au minimum à 1,3 milliard d'euros. ■

SORAYA MÉHIRI

(1) Le point sur « Deux décennies d'aides au logement », par Florence Grésèque ; n° 129, juin 2012 ; Commissariat général au développement durable, service de l'observation et des statistiques ; www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

(2) La dépense en logement mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques au domaine du logement : dépenses courantes des ménages locataires ou propriétaires à l'usage du logement (loyers, charges, dépenses d'énergie, travaux d'entretien courant, impôts et taxes) et dépenses d'investissement (acquisitions de logements neufs ou anciens une fois déduits les cessions et travaux d'entretien-amélioration).

Les différents types d'aides au logement

	1990 En %	1995 En %	2000 En %	2005 En %	2010 En %	2010 En M€
Au titre de l'occupation des logements	**46,0**	**58,4**	**54,9**	**55,2**	**43,3**	**17 610**
Aides versées (1)	46,0	58,1	50,5	50,4	39,8	16 196
dont aides personnelles	45,7	57,2	49,5	49,2	39,2	15 928
Avantages fiscaux	0	0,2	4,4	4,8	3,5	1 414
Au titre de la production de service de logement (2)	**54,0**	**41,6**	**45,1**	**44,8**	**56,7**	**23 034**
Aides versées	7,3	8,0	3,8	4,0	5,4	2 176
Avantages de taux	22,7	13,4	8,5	6,7	13,9	5 652
Avantages fiscaux	21,5	19,1	24,4	24,9	27,7	11 276
Autres aides	2,6	1,2	8,5	9,2	9,7	3 930
Total des aides	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**40 645**
Part dans le PIB (en %)	**1,6**	**1,6**	**1,7**	**1,6**	**2,1**	**–**
Part dans les dépenses (en %)	**8,5**	**7,9**	**8,6**	**7,5**	**9,5**	**–**

(1) Aides personnelles et autres aides (Fonds de solidarité logement, aide au logement temporaire), hors frais de gestion.
(2) Les aides au titre de la production de service de logement concernent pour l'essentiel les aides favorisant l'investissement, soit sous forme de construction ou d'achat de logement, soit sous forme de réhabilitation de logements existants. Elles concernent donc les ménages propriétaires occupants ou bailleurs, les bailleurs sociaux ou privés.

Source : SOeS, Compte du logement 2010

Avantages fiscaux et autres aides fiscales (en millions d'euros courants)

	1990	2000	2010
Avantages fiscaux	**3 542**	**7 179**	**12 690**
dont :			
TVA réduite pour travaux	–	3 049	5 050
Crédit d'impôt pour équipements « économie d'énergie »	–	29	2 600
Crédit d'impôt pour intérêts d'emprunts	1 189	458	1 500
Réduction d'impôt pour investissements locatifs	419	626	875
Déduction des dépenses pour grosses réparations	686	869	850
Exonération de taxe foncière (à la charge des collectivités locales)	394	610	832
Exonération de l'impôt sur les sociétés en faveur des Hlm	213	259	700
Autres aides	**435**	**2 107**	**3 930**
TVA réduite pour construction ou amélioration de logements sociaux	–	803	2 295
Réduction des droits de mutation	–	1 273	1 524
Exonération de taxe foncière (à la charge de l'État)	435	31	112
Total	**3 977**	**9 286**	**16 620**

Source : SOeS, Compte du logement 2010

Pouvoir d'achat, projets de vie et surendettement des ménages

2011 marque un retour à son point le plus bas depuis 2008 du moral des ménages. Dans ce contexte, les dossiers de surendettement concernent majoritairement des ménages fragiles dont la situation professionnelle ou familiale s'est dégradée.

Après la dégradation constatée en 2008, liée à la crise économique et financière, l'appréciation des ménages sur leur situation budgétaire et financière s'est lentement améliorée dès 2009, et plus nettement en 2010 (1).

Le déclenchement de la crise de la dette souveraine a brouillé les perspectives d'amélioration de la situation budgétaire et financière des ménages durant l'été 2011, les ménages exprimant une dégradation rapide de leur situation. Cette dégradation corrobore la détérioration de leur moral mise en évidence par l'enquête de conjoncture de l'INSEE. En décembre 2011 d'ailleurs, le moral des ménages était pratiquement revenu à son point le plus bas, celui observé durant l'été 2008.

Analyse de **Michel Mouillart**, professeur d'économie à l'Université Paris-Ouest.

La photographie de novembre 2011

La photographie des ménages détenant des crédits que propose la 24e vague de l'enquête réalisée par la SOFRES pour l'Observatoire des crédits aux ménages a été prise en novembre 2011. L'enquête a été réalisée par voie postale auprès d'un échantillon représentatif de 13 000 ménages : parmi eux, 9 992 ont répondu dans les délais (le taux de sondage est donc de 1/2566e), le taux de réponse (76,9 %) étant particulièrement élevé pour ce genre d'enquête.

Ces évolutions de l'Observatoire des crédits aux ménages (OCM) expliquent pourquoi, dans leur ensemble, les ménages ont révisé à la baisse leurs projets immobiliers et de consommation (2) et, par là même, leurs intentions de souscrire de nouveaux crédits pour 2012.

Mais cette dégradation budgétaire et financière n'a pas été ressentie de manière identique par tous les ménages. Certains ont été beaucoup plus affectés que d'autres par la détérioration de la conjoncture et du marché du travail : ils risquent, en effet, de ne pas pouvoir mener à terme le projet pour lequel ils avaient contracté des cré-

La situation financière et budgétaire de l'ensemble des ménages (en %)

Répartition de l'ensemble des ménages	2007	2008	2000	2009	2011
L'appréciation des ménages sur leur budget					
... nous sommes à l'aise	16,0	16,1	17,8	18,0	16,2
... ça va, sauf en cas de dépense importante imprévue	36,5	35,0	35,9	37,4	35,6
... c'est juste, mais il faut faire attention	32,5	34,8	32,9	31,2	34,2
... nous y arrivons difficilement	12,6	12,4	11,7	12,0	12,4
... nous ne pouvons y arriver qu'en ayant des dettes	2,4	1,7	1,7	1,4	1,6
La situation financière depuis 6 mois					
... nettement améliorée	2,6	1,8	1,7	1,5	1,4
... un peu améliorée	12,2	8,3	8,2	8,6	8,1
... stabilisée	44,7	41,1	47,5	49,5	44,1
... un peu dégradée	31,4	38,8	35,0	33,7	37,5
... nettement dégradée	9,1	10,0	7,6	6,7	8,9

Lecture : à la fin de l'année 2011, 46,4 % des ménages estimaient que depuis le début de l'été, leur situation financière s'était dégradée. Une année auparavant, ils n'étaient que 40,4 % dans ce cas. En outre, fin 2011, leur budget était suffisamment serré pour que 14 % des ménages estiment ne pouvoir y arriver que difficilement ou avec des dettes... contre 13,4 % une année auparavant. Fin 2011, le nombre de ménages était de l'ordre de 27,8 millions : 0,5 % d'entre eux représente donc près de 140 000 ménages.
Source : OCM

dits pendant que d'autres, lorsqu'ils ne recourent pas aux crédits, et notamment aux crédits à la consommation, ne pourront pas faire face à leurs dépenses de la vie courante.

La fragilité financière des ménages et leur résistance à la crise

Tous les ménages ne résistent pas de la même manière à une dégradation de leur environnement. Certains voient leurs difficultés s'aggraver, d'autres se heurtent à des difficultés nouvelles... Mais presque toujours, les ménages ressentent une dégradation de leur situation budgétaire et financière et, lorsqu'ils détiennent des crédits, ils estiment que leurs charges de remboursement se sont brutalement alourdies.

Ces ménages, qualifiés de fragiles, remplissent au moins l'une des trois conditions : avoir déjà déposé un dossier en commission de surendettement, estimer que les dettes sont nécessaires pour boucler les fins de mois ou considérer que les charges de remboursement sont beaucoup trop élevées.

En novembre 2011, les ménages fragiles représentaient quelque 5,5 % de l'ensemble des ménages :

- 41,7 % d'entre eux ne détiennent pas de crédit. Ils représentent alors 4,5 % de l'ensemble des ménages sans crédits. Ils ont, pour 86 % d'entre eux, déjà déposé un dossier en commission de surendettement et sont 25,9 % à estimer que les dettes sont nécessaires ;
- lorsqu'ils détiennent des crédits, ils représentent 6,5 % de l'ensemble des ménages concernés. 59,7 % d'entre eux ne détiennent que des crédits à la consommation, 20,2 % à la fois des crédits immobiliers et des crédits à la consommation et 20,1 % des crédits immobiliers seulement. Si pour près de 58,4 % d'entre eux, les charges de remboursement semblent beaucoup trop élevées, pour 29,4 %, les dettes sont nécessaires et pour 35,6 %, un dossier en commission de surendettement a été déposé.

Dans l'ensemble, il n'est pas possible de distinguer ces ménages fragiles selon des caractéristiques socio-démographiques. En 2011, les ménages fragiles résident certes un peu plus souvent dans des communes rurales et moins fréquemment dans l'agglomération parisienne : mais cette double spécificité ne suffit pas pour identifier une singularité de localisation géographique. En revanche, les ménages fragiles sont plus fréquemment des ménages avec enfant(s), et notamment, trois enfants et plus. Ce sont aussi plus souvent des personnes divorcées. Près de la moitié d'entre elles ont entre 35 et 54 ans... c'est-à-dire cette tranche de vie durant laquelle le nombre des enfants est le plus élevé et le risque d'éclatement des couples fort. La fragilité financière du ménage sera alors d'autant plus importante qu'il appartient à une PCS faiblement qualifiée (ouvrier ou employé).

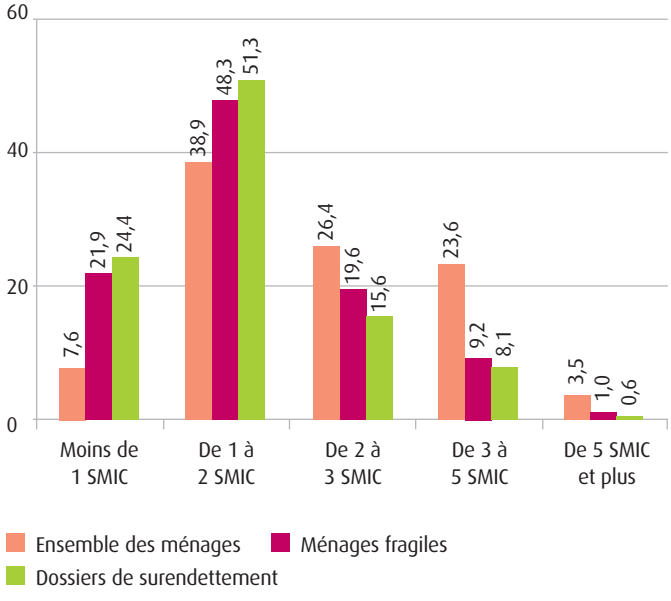
Il n'est donc pas étonnant que ces ménages pensent souvent que les dettes sont nécessaires, notamment pour pallier les insuffisances de ressources courantes, pour assumer les dépenses que leurs revenus ne leur permettent pas. Si aucune caractéristique socio-démographique ne permet de définir simplement ces ménages fragiles, certains aspects révèlent leur plus grande vulnérabilité : par exemple, un niveau de revenus nettement inférieur à celui de l'ensemble des ménages. Ainsi, en 2011, 70,2 % des ménages fragiles disposent d'un revenu inférieur à 2 SMIC (21,9 % un revenu inférieur au SMIC) contre 46,5 % pour l'ensemble des ménages (respectivement 7,6 %).

Un ménage au potentiel financier modeste (tant en raison de la faiblesse de ses revenus que de leur irrégularité et de leur instabilité) et qui a connu récemment des ruptures dans son parcours résidentiel, familial ou professionnel est plus exposé que les autres aux risques de la vie : il sera dans ces conditions financièrement beaucoup plus fragile que les autres. Sa capacité à faire face aux chocs de la vie en est limitée d'autant : une dépense exceptionnelle, imprévue ou même des dépenses habituelles mais d'un montant élevé vont le déséquilibrer financièrement. Et le contraindre à un recours intensif aux crédits à la consommation, au découvert bancaire et à toutes les possibilités de mobilisation de ressources externes (famille et amis, dettes locatives...) qui s'offrent à lui.

Le surendettement des ménages en novembre 2011

56,6 % des ménages fragiles sont en situation de surendettement. Ainsi, en novembre 2011, 3,1 % des ménages déclaraient

Le niveau des revenus des ménages



Lecture : alors que 7,6 % de l'ensemble des ménages disposent d'un niveau de revenus inférieur au SMIC, cette proportion est de 21,9 % pour les ménages fragiles et de 24,4 % pour ceux qui ont déjà déposé un dossier de surendettement. (Source : OCM/2011)

avoir déjà déposé un dossier auprès d'une commission de surendettement : soit plus de 860 000 ménages, à comparer aux 888 140 dossiers déclarés recevables par la Banque de France, pour la période 2007-2011 (3).

Dans l'ensemble, les ménages avec dossier de surendettement sont plus fréquemment des divorcés ou des veufs (38,4 %), qu'on les compare à l'ensemble des ménages (21,5 %) ou aux seuls ménages fragiles (30,6 %) : alors que les proportions de couples non mariés et de célibataires sont comparables. La proportion de couples mariés est donc très inférieure.

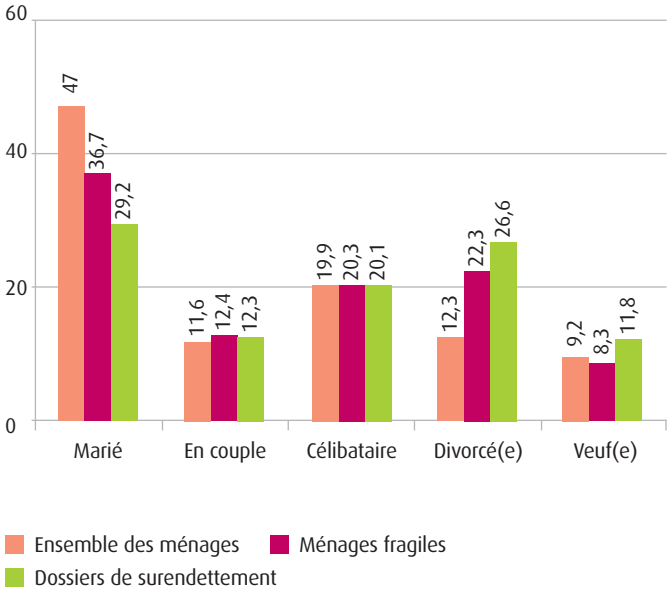
Ces ménages, en général un peu plus jeunes que l'ensemble des ménages, ressemblent à cet égard aux ménages fragiles. Ils ont en revanche moins souvent des enfants que les ménages fragiles.

Enfin, ce sont plus fréquemment des locataires : on compte ainsi 14,4 % de propriétaires parmi eux, contre 31,9 % parmi les ménages fragiles et 58,2 % parmi l'ensemble des ménages. Alors que la proportion de cadres, de professions libérales et de professions intermédiaires est sous-représentée parmi les ménages avec dossier de surendettement, celle des ouvriers et des employés (42,2 %) y est plus forte (27,1 %), s'établissant à un niveau comparable à celle qui s'observe parmi les ménages fragiles (43,9 %).

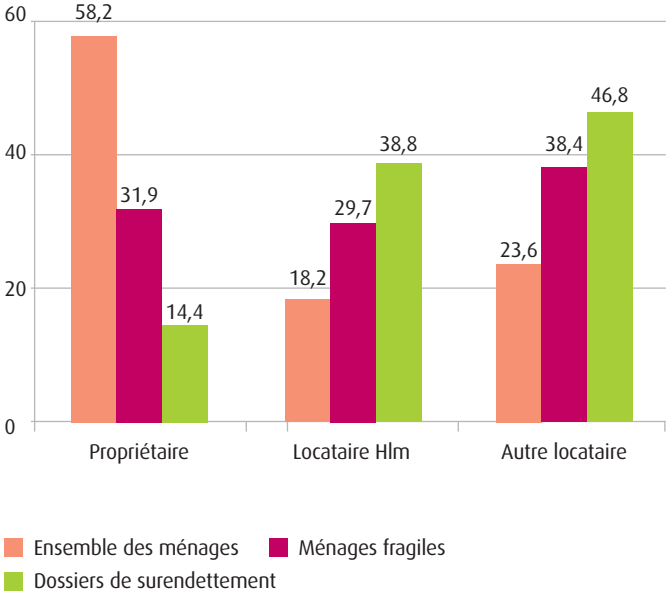
Les difficultés financières et l'insuffisance des revenus

Compte tenu de ces caractéristiques socio-démographiques et professionnelles, les revenus des ménages avec dossier de su-

La répartition des ménages selon leur statut matrimonial



La répartition des ménages selon le statut d'occupation de leur logement



La situation financière et budgétaire de l'ensemble des ménages (en %)

	Ensemble des ménages	Ménages fragiles	Dossiers de surendettement
L'appréciation des ménages sur leur budget			
... nous sommes à l'aise	16,2	2,7	3,5
... ça va, sauf en cas de dépense importante imprévue	35,6	10,4	13,4
... c'est juste, mais il faut faire attention	32,5	25,2	33,4
... nous y arrivons difficilement	12,4	33,7	35,5
... nous ne pouvons y arriver qu'en ayant des dettes	1,6	28,0	14,2
La situation financière depuis 6 mois			
... nettement améliorée	1,4	2,0	3,4
... un peu améliorée	8,1	5,9	7,7
... stabilisée	41,1	21,4	30,3
... un peu dégradée	37,5	33,2	35,0
... nettement dégradée	8,9	37,5	23,6

Source : OCM/Novembre 2011

rendettement sont plus faibles que ceux de l'ensemble des ménages fragiles et nettement inférieurs à ceux de l'ensemble des ménages. Ainsi, 75,7 % des ménages avec dossier de surendettement disposent d'un revenu inférieur à deux SMIC (respectivement, 24,4 % d'un revenu inférieur à un SMIC) contre 70,2 % pour les ménages fragiles (respectivement 21,9 %) et 46,5 % pour l'ensemble des ménages (respectivement 7,6 %).

À cet égard, le diagnostic de l'Observatoire des crédits aux ménages rejoint les constats établis par la Banque de France (« Enquête typologique 2010 sur le surendettement », mars 2011) :

- selon la Banque de France, les ménages surendettés sont plus souvent seuls et moins aisés. Ce sont aussi plus souvent des locataires et des personnes faiblement qualifiées professionnellement. En outre, on constate une relative stabilité du profil socio-démographique des ménages surendettés, en comparaison des enquêtes de 2001, 2004 et 2007. Un vieillissement de la population des ménages surendettés se confirme au fil des enquêtes. L'Observatoire constate aussi ce vieillissement des ménages fragiles (par exemple : alors que les 55 ans et plus représentaient 22,2 % en 1998, ils étaient 37,2 % en 2011) ;
- de même, les ménages surendettés se caractérisent par la modestie de leurs ressources (83,2 % d'entre eux disposent de revenus inférieurs à 2 000 € par mois) et par une absence de patrimoine les rendant plus vulnérables aux aléas de la vie (4).

Les ménages ayant déposé un dossier de surendettement se trouvent ainsi plus fréquemment confrontés à toutes ces difficultés de la vie et, notamment, à la nécessité de faire largement appel à des ressources externes (crédit à la consommation et découvert bancaire, sollicitations de la famille et des amis) pour faire face à des dépenses imprévues, voire à des dépenses courantes. D'autant, que ces ménages ont très fréquemment connu une dégradation de leur situation financière : par exemple, leurs ressources ont diminué dans 58,6 % des cas de dépôts de dossier de surendettement contre 46,5 % pour l'ensemble des ménages.

Ces résultats confirment bien ceux présentés par la Banque de France dans les éditions 2001, 2004 et 2007 de son enquête typologique sur le surendettement (5). La dégradation constatée depuis plusieurs années par les commissions de surendettement était due à une augmentation du surendettement passif (74,6 % des cas en 2007, contre 63,6 % en 2001), principalement en raison de licenciement et chômage (31,8 % des cas), de la séparation et du divorce (14,7 %), de la maladie et des accidents (11,3 % des cas)... alors que les causes de surendettement actif reculaient (- 11 points depuis 2001), au premier rang desquelles trop de crédit (13,6 % des cas) et une mauvaise gestion du budget des ménages (6 % des cas).

Niveau de vie et surendettement

Les ménages ayant déposé un dossier de surendettement sont ceux dont la contrainte budgétaire est nettement plus serrée que celle des autres : tant en raison de leur situation familiale et professionnelle, que parce que des ruptures familiales ou professionnelles ont déstabilisé un équilibre financier fragile/précaire.

En d'autres circonstances, ces événements n'auraient pas eu l'impact observé. Mais la détérioration de la situation financière de ces ménages fragiles a été si forte, qu'il ne pouvait probablement pas en être autrement. Les situations de précarité, de pauvreté et de fragilité financière et budgétaire observées chez ces ménages sont importantes : d'ailleurs, la

plupart d'entre eux imputent leurs difficultés à une insuffisance ou à une baisse de leurs revenus.

Les ménages ayant déposé un dossier de surendettement se trouvent dès lors confrontés à toutes les difficultés de la vie et à la nécessité de faire appel à des ressources externes (crédit à la consommation et découvert bancaire, sollicitations de la famille et des amis) pour faire face à des dépenses imprévues, voire à des dépenses courantes.

Cet aspect du surendettement – fragilisation familiale, professionnelle et/ou financière à l'origine de désordres que les seules ressources courantes du ménage ne permettent pas de prendre en charge – est essentiel : l'analyse de la structure de l'endettement des dossiers déposés montre que la situation des ménages concernés est complexe. L'usage des seuls crédits ne saurait constituer l'unique origine des difficultés et le seul objet de réflexion sur les dossiers de surendettement. Ainsi, les enquêtes typologiques sur le surendettement de la Banque de France ont régulièrement souligné que les trois quarts des ménages concernés relevaient du surendettement passif. ■

MICHEL MOUILLART

(1) Cet article réexamine une des conséquences de la fragilité financière des ménages dont certains aspects avaient déjà été traités dans un précédent numéro de la revue : Michel Mouillart, La crise et la fragilité financière des ménages, Habitat et Société, n°56, décembre 2009, pp 2-5.

(2) Michel Mouillart, Tableau de bord de l'Observatoire des crédits aux ménages (24e rapport annuel), Fédération bancaire française, janvier 2012, 11 pages.

(3) Plus précisément, durant cette période, 1 038 331 dossiers ont été déposés auprès d'une commission de surendettement : 888 140 ont alors été déclarés recevables, 61,2 % correspondant à de nouveaux dossiers mais 38,8 % à des dossiers redéposés. La Banque de France a, en outre, estimé que le nombre de dossiers recevables était de 182 007 pour l'année 2010 et de 202 900 pour l'année 2011.

(4) Ce que la Banque de France commente : « En 2010, la majorité des personnes surendettées (54 %) dispose de ressources inférieures ou égales au SMIC, ce qui traduit une augmentation de 12 points par rapport à 2001... En conséquence, le niveau des capacités de remboursement des personnes surendettées qui correspond à la part des ressources disponibles pour apurer le passif, après imputation des sommes nécessaires au paiement du loyer et des charges locatives, à la subsistance du débiteur et à celle de son foyer et aux différentes charges courantes des surendettés, connaît une nouvelle diminution en 2010 ».

(5) Mais qu'elle n'a pas détaillé dans son enquête typologique 2011.

Logement social
L'habitant mis en scène

Manteaux thermiques de coupe ajustée, volumes facettés, plateaux empilés et boîtes en saillie... L'architecture déploie dans le secteur de l'habitat social des figures renouvelées en réponse aux réglementations et s'attache à l'usage pour mettre en scène l'habitant, acteur quotidien du bâtiment. Le progrès s'y écrit en conjuguant la technique au mode de vie.

Les économies d'énergie, puis la qualité environnementale et pour finir la prise en compte globale du développement durable ont modifié en profondeur l'approche architecturale, tout particulièrement dans le domaine de l'habitat pour son vécu quotidien. Hier privilégiée, l'expression des structures – ce qui porte et ce qui franchit – est passée au second plan des préoccupations architecturales au profit de l'enveloppe du bâtiment. La généralisation de l'isolation par l'extérieur, de loin la plus performante, n'a fait que renforcer cet engouement pour la peau du bâtiment jusqu'à son aspect le plus épidermique et superficiel. Outre qu'elle gère tous les échanges avec l'extérieur, l'enveloppe fixe l'image du bâtiment, autre forme d'échange plus social et symbolique que physique. L'architecture en répond tout autant qu'elle se doit de maîtriser les échanges thermiques et acoustiques, mais encore la lumière et les vues à travers des relations savamment dosées entre intérieur et extérieur. La primauté de l'enveloppe bâtie est d'autant plus évidente dans l'habitat que la question structurelle y est secondaire et le confort primordial. Aucun exploit à attendre et à mettre en scène de ce côté-là, sauf situation exceptionnelle. L'emphase structurelle est moins que jamais le registre de l'habitat, même si le pilotis et le porte-à-faux restent prisés des architectes pour signaler une entrée, marquer la présence de commerces sur la rue ou d'un parking en pied d'immeuble... L'architecture actuelle s'attache donc au manteau isolant devenu un impératif technique pour maîtriser les consommations et décrocher les labels correspondants brandis comme arguments de vente ou promesses de bonne gestion.

Compacité et nouvelles densités

Sous couvert de label BBC (bâtiment basse consommation) ou Passivhaus, standard germanique élargi à l'Europe, la construction change de paradigme pour vanter les vertus de la compacité et de l'isolation renforcée. Jusqu'à réhabiliter les principes de groupement et de mitoyenneté. Cette approche va de pair avec les nouvelles densités prônées au nom

Résidence Kallistos, Bègles
Des balcons comme des nids, véritables pièces supplémentaires d'au moins 10 m² rapportées en façade sud à l'abri d'un faisceau de bois noirci. Plein ciel au-dessus et ombre propice en dessous. (32 logements locatifs pour Mésolia Habitat, par Hondelatte et Laporte, architectes). © Sophie Pawlak

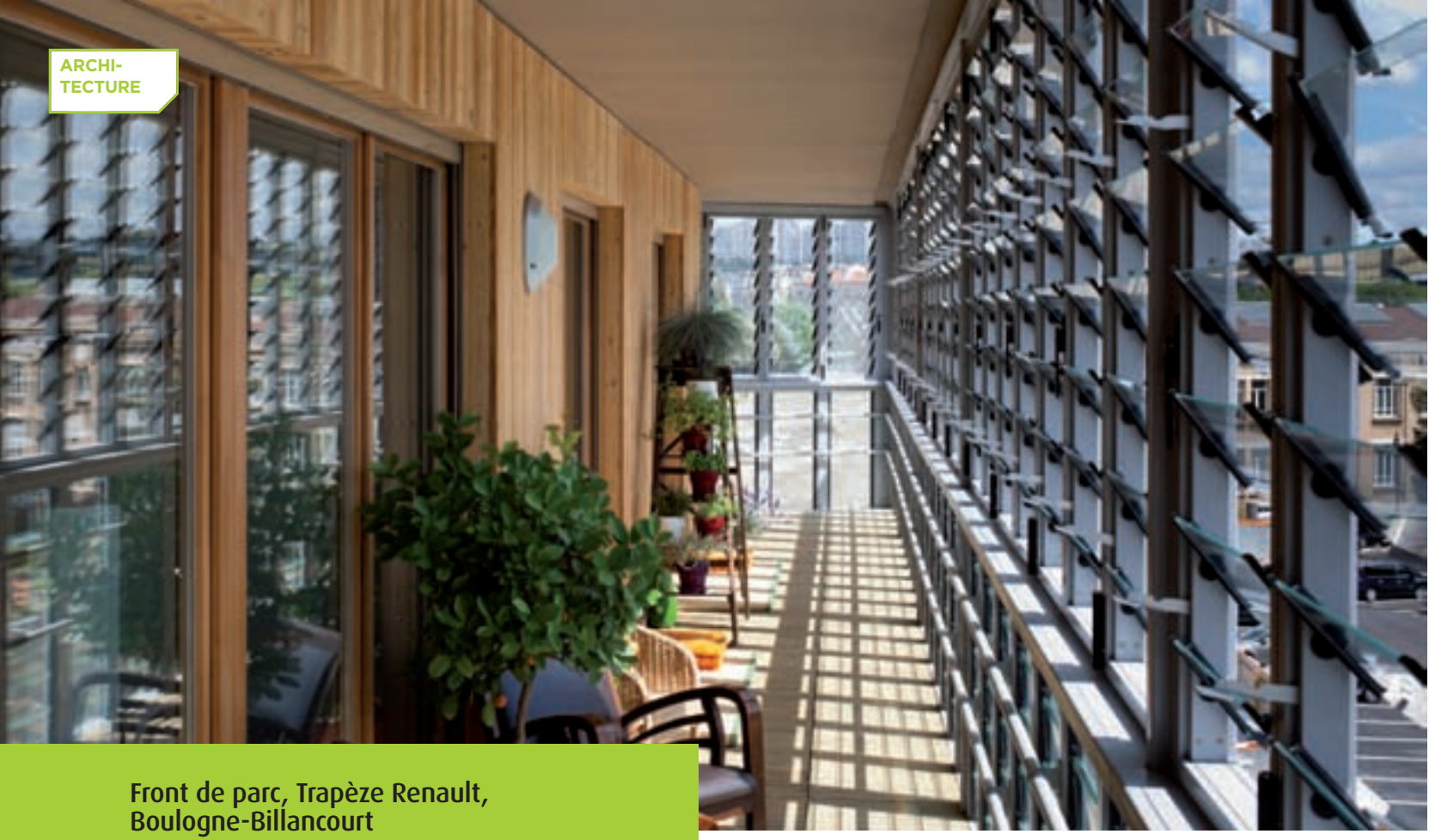
L'immeuble à vélos, Grenoble
Des appartements comme autant de maisons superposées et distribuées par des coursives côté rue, avec des boîtes de couleur en tôle laquée pour ranger tout le matériel – dont les vélos – à l'entrée des logements traversants. Ascenseurs dimensionnés en conséquence et loggias encloses de stores assortis sur la façade opposée. (56 logements en accession + commerces pour Actis, par Hérault Arnod Architectes).

de la lutte contre l'étalement urbain et ses conséquences en termes de gabegie foncière, de mobilité contrainte, de circulation automobile avec toutes les nuisances afférentes...

Il ne s'agit plus de faire grand, haut et massif mais au contraire de construire bas, dense et groupé, sinon imbriqué comme l'habitat dit "intermédiaire" le propose. Le concept de "logement bas haute densité" (LBHD) énoncé par l'architecte Dominique Montassut il y a des années est devenu une typologie en vogue, notamment dans les opérations de l'ANRU construites en relève des grands ensembles. Il peut s'agir, par exemple, de logements en duplex superposés, l'un sur cour ou jardinet, l'autre avec terrasse, réunis autour d'une simple cage d'escalier avec des accès privatisés. Les densités ainsi obtenues sont tout sauf dérisoires, de 70 à 100 logements à l'hectare, avec des emprises bâties relativement importantes et des continuités en front de rue qui donnent une image suffisamment urbaine sur quelques niveaux.

Volumétries simples et manteau thermique

En tissu constitué, les situations foncières sont désormais exploitées au maximum de la réglementation urbaine avec des immeubles dressés dans l'épure des mitoyens autorisés et des gabarits imposés. Réaliser l'optimum de la constructibilité est la règle de composition. Les volumes ainsi générés revêtent des aspects prismatiques parfois insolites, avec des facettes, des retraits ou des plans inclinés en couronnement. La familiarité des pentes de toiture est incidemment retrouvée à la faveur des prospects urbains, sauf que le traitement diffère, affirmant une écriture contemporaine. Les façades se brisent et se tournent vers le ciel dans une continuité de matériau. Ou à l'inverse, le matériau de couverture redescend en façade pour affirmer la présence du manteau isolant... Entre plis et replis, les bardages sont à la fête avec des produits innovants à la planéité parfaite et au fini surprenant, ou bien à partir de produits traditionnels tel que le zinc assemblé à joint debout



Front de parc, Trapèze Renault, Boulogne-Billancourt
Une double façade enserrant des loggias / jardins d'hiver pour profiter en toutes saisons de la vue sur le jardin et du soleil de l'après-midi en tirant avantage des conditions climatiques. (151 logements pour Vinci, avec rétrocession en VEFA à Paris Habitat pour un tiers, par Lipsky + Rollet Architectes).

dans des applications nouvelles, pour ne rien dire du grand retour du bois...

L'étanchéité à l'air est la grande affaire de ces vêtures qui prolifèrent. Dans cette logique, les développés de façade compliqués ne sont plus de mise et les décrochés sont proscrits, sauf à faire l'objet de structures dissociées. La chasse aux ponts thermiques et la contrainte de l'isolation par l'extérieur plaident pour des volumes simples et rigoureusement enveloppés afin de ne rien perdre de la constructibilité comme de l'énergie consommée. Les déperditions redoutées ont ainsi pu limiter à une époque les surfaces vitrées au strict ratio de 1/6e de la surface des pièces concernées. Avec les préjudices que l'on sait en termes d'ambiance intérieure et d'esthétique.

Approche "passive" et apports technologiques

Depuis les débuts de la réglementation thermique, la conception s'est heureusement affranchie de cette contrainte et les technologies ont pris le relais, autorisant des ouvertures plus généreuses et de nouvelles expressions de façade. À une meilleure prise en compte des orientations est venue s'ajouter une offre industrielle diversifiée de vitrages performants en multiples épaisseurs, de menuiseries à rupture de pont thermique, de systèmes d'occultation, de complexes et autres sandwichs isolants...

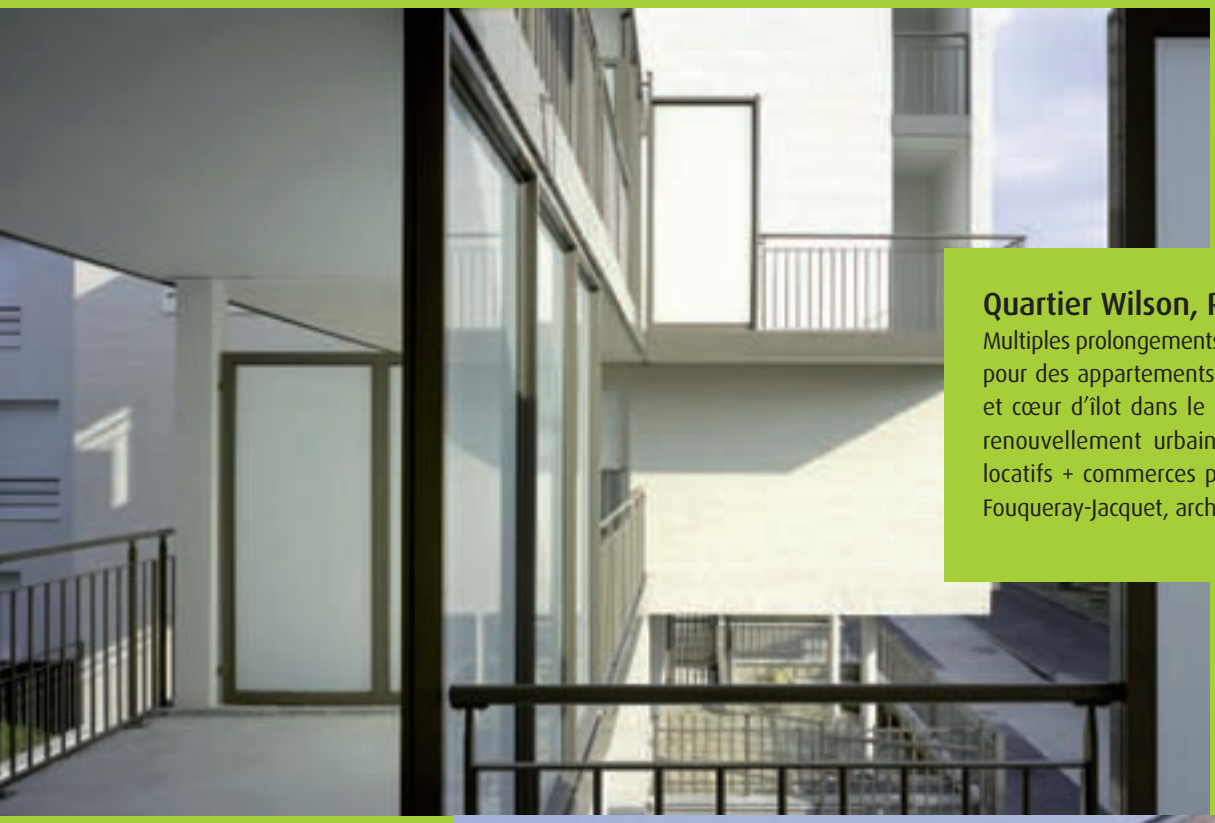
L'approche "passive" est préférée à la mise en place de systèmes actifs toujours consommateurs d'énergie, partant du principe que la première économie consiste à ne pas consommer. La ventilation naturelle a ainsi le vent en poupe, se répercutant sur les plans des immeubles et des logements nécessairement traversants ou multiorientés. La technologie est mobilisée à bon escient, en appui d'une conception climatiquement saine, notamment pour procéder à la récupération tous azimuts des calories comme des ressources naturelles normalement dispersées. En combinant tous ces paramètres conceptuels et techniques, les architectes ont su retrouver une marge de manœuvre, sinon une liberté de création, en dépit d'une réglementation envahissante et pléthorique. Il n'y a donc pas de fatalité à la caisse en bois chichement percée pour être écologiquement correct ! D'autant plus que la "durabilité" impose d'intégrer bien d'autres considérations difficilement mesurables telles que la pertinence et la pérennité de l'ouvrage, ou encore l'agrément et le bien-être individuel, familial et social avec la subjectivité que cela suppose.

Modes de vie et scénographies

L'habitat présente ainsi une production renouvelée dans ses archétypes et son architecture, non sans être exempte de quelques tics et effets de mode. L'échelle des opérations s'est considérablement réduite, privilégiant la petite unité de voisinage insérée dans son environnement. Elle consacre des ty-

M'Building, rue Rebière, Paris 17e

Des maisons d'acier étagées en cascade dans une grande enveloppe blanche ouverte sur la rue Rebière, sorte de Village Expo linéaire de l'architecture parisienne. À chacun sa terrasse au creux de l'immeuble. (20 logements locatifs pour Paris Habitat, par Stéphane Maupin Architecture).



Quartier Wilson, Reims

Multiples prolongements extérieurs et vues variées pour des appartements traversants entre avenue et cœur d'îlot dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (ANRU). (90 logements locatifs + commerces pour Le Foyer Rémois, par Fouqueray-Jacquet, architectes).

Résidence Jules Lobet, Châlons-en-Champagne

Des écrans acoustiques et visuels en verre armé et des casquettes en aluminium ajouré pour assurer le confort des logements et l'intimité des loggias donnant sur une artère passante. (50 logements locatifs pour L'Effort Rémois, par Fouqueray-Jacquet, architectes).

Le Candide, Vitry-sur-Seine
29 logements locatifs pour l'OPH de Vitry, par Bruno Rollet, architecte. Une nature composée de briques, de bois et de végétation. Les angles sont arrondis, les balcons courbes et différents selon les niveaux. Une forme douce qui capte la lumière. Entre l'espace public et l'intérieur du logis, une succession de filtres : la grille, le jardin en pleine terre, les balcons ou terrasses, les loggias, les logements.

pologies intermédiaires, entre collectif et individuel, qui se plaisent à réintroduire la nature au sein du bâti. La dimension domestique de l'habitat et sa relation avec l'extérieur en sont les principaux enjeux.

Contenu dans un cadre normatif, le logement appelle des extensions ou des prolongements comptabilisés en dehors de la surface habitable. Cela vaut pour les parties privatives comme pour les parties communes. D'où l'importance accordée aux circulations depuis l'espace public, dessinant sas d'accès et possibles annexes. Les coursives ont refait leur apparition sur le mode de la promenade architecturale chère aux Modernes, mais dimensionnées à petite échelle et partagées à quelques-unes. Entrées d'immeubles, cours et espaces intérieurs sont aménagés en séquences attractives et progressives, rattrapant les abords immédiats des logements et leurs prolongements éventuels.

Extérieure au bâti, cette richesse spatiale ne contredit en rien la compacité recherchée par la construction et les performances associées. Au contraire, elle l'agrémente et en atténue l'aspect parfois abrupt. Dans tous les cas de figure, il s'agit de mettre en scène la relation de voisinage comme le vécu résidentiel de chacun dans une subtile dialectique entre lieux partagés et intimité. « Chez soi en ville » pour reprendre la formule d'un concours EuroPAN passé.

L'attention à l'usage est devenue le fil conducteur de la conception actuelle. L'architecture s'y plie de bonne grâce, y trouvant un panel de formes et de figures évocatrices. Le balcon et la loggia sont prétextes à des effets plastiques. Découpés en creux, ils animent le volume bâti d'ombres propices. Détachés sur des consoles dissociées du bâtiment, ils dessinent des motifs ornementaux affirmés. Fonds de loggia et garde-corps connaissent de multiples variations explorant matériaux et couleurs pour forger l'identité du bâtiment. L'architecture renoue avec une certaine verve décorative. La serrurerie est à l'honneur, le verre exploité sous toutes ses formes avec force films colorés ou sérigraphies intégrés au feuilletage. Le balcon filant est de retour, volontiers déroulé autour du bâtiment. Élément de programme prisé, la "pièce en plus" fait l'objet de saillies spectaculaires. On assiste ainsi à de nouvelles figures démonstratives élevées au rang de "gimmicks" du moment : volumes en creux erratiques ou boîtes rapportées en façade, plateaux débordants sciemment décalés par niveaux, dégradés de terrasses en hauteur... Le jeu de cubes rivalise avec la pile d'assiettes mal ajustée entre un socle exprimant l'ancrage et un couronnement tutoyant le ciel, tout aussi expressif. Leur reproduction peut faire sourire ou agacer, mais ces figures en vogue sont autant de projections des modes de vie supposés, d'invitations à habiter. L'architecture préfigure ou suggère des usages de manière explicite, quasiment narrative, et c'est plutôt sympathique.

Comme à la maison,
ZAC des Fauvelles, Courbevoie
Un jeu de cubes ceinturé de balcons pour faire le tour de son logement comme d'une maison individuelle et pour prendre place en toute singularité dans l'immeuble collectif. (28 logements locatifs + commerce et local d'activité pour Immobilière 3F, par KOZ Architectes).

Catalogues de formes et figures de mode

De récentes opérations d'urbanisme présentent un catalogue fourni de ces formes du moment. À Paris 17e, la rue Rebière construite ex nihilo entre les boulevards de ceinture constitue une sorte de "village expo" de l'immeuble en plot avec une douzaine de réalisations alignées mais néanmoins contrastées, et autant d'auteurs.

Lyon Confluence est une autre terre d'expérimentation et d'émulation où ces formes et figures nouvelles s'analysent à plus grande échelle dans un tir groupé représentatif. Le concept de façade épaisse y connaît ses derniers développements avec des loggias aux panneaux amovibles qui créent des espaces tampons clos ou ventilés, autre déclinaison de l'enveloppe climatique. La loggia transformable en jardin d'hiver est l'espace supplémentaire par excellence, dédoublant la façade, quand les indispensables pièces de rangement sont trouvées dans l'épaisseur du bâtiment. La conception architecturale y fait opportunément le lien entre des dispositifs "passifs" de régulation thermique et les comportements, sinon les modes de vie, pour atteindre la performance exigée. Elle concilie le confort et l'agrément, démultiplie les usages et réunit les conditions d'un habitus riche et gratifiant. Préjugeant de l'occupation, elle raconte des histoires et se fait tout un cinéma au risque de passer parfois à côté des réalités ou de se tromper de priorités. Des dispositifs spectaculaires, aussi séduisants soient-ils, ne sauraient faire oublier les fondamentaux d'un bon logement. Car au-delà de l'indéniable subjectivité des formes et des couleurs, la quête qualitative poursuivie par l'architecture renvoie à des critères objectifs, mesurables et quantifiables.

Outre les performances techniques précisément appréhendées par le calcul des bureaux d'études, la qualité de l'habitat suppose bien d'autres caractéristiques physiques propres à l'architecture, lesquelles font consensus et dessinent une voie de progrès.

Critères objectifs et acquis historiques

Ces caractères nombreux et incontestables sont autant d'avantages qui font figure d'acquis historiques à ne jamais perdre de vue. Un regard professionnel sur les plans des logements recherche les bonnes distributions, les partitions jour/nuit ou parents/enfants, les orientations multiples. Il traque en revanche les pièces commandées ou les seconds jours. L'emplacement de la cuisine, ouverte sur le séjour ou fermée, se prête à de nombreux scénarios d'occupation. L'entrée en extrémité ou au centre de l'appartement s'assortit d'avantages et d'inconvénients respectifs mais toujours maîtrisés. Au-delà des conventions du genre, tout est question de contreparties. L'originalité d'un plan doit s'accompagner d'atouts véritables. En règle générale, l'articulation de la cuisine et du séjour autour d'un balcon est toujours appréciée. Un double séjour également, même s'il agrège une chambre potentielle. Une salle de bains en lumière naturelle fait la différence. La double orientation est de mise dès que l'appartement fait plus de deux pièces. L'exposition, les vues et la ventilation naturelle sont des données de base. Un même regard professionnel se pose sur les parties communes, privilégiant l'escalier et le palier en lumière naturelle, l'attrait du circuit de desserte, etc. Sur tous ces aspects fonctionnels, il est facile de compter les points et de porter un avis objectif sur la qualité de l'habitat, indépendamment des effets architecturaux plus ou moins consciemment (re)produits. Si aucune architecture n'échappe à son époque, au risque d'en reproduire les tics, chaque architecte se doit de tendre vers une qualité durable et pérenne, affranchie des modes et surtout attentive à l'usage. ■

FRANÇOIS LAMARRE

Résidence Boulevard Ducher, Saint-Ouen l'Aumône

Passerelles, escaliers et coursives de distribution pour des parcours diversifiés en surplomb de l'espace vert central aménagé en site inondable. Une adresse de choix et un paysage intérieur en relève des barres démolies en amont (opération ANRU). (90 logements locatifs pour Emmaüs Habitat, par Daufresne, Le Garrec & Associés, architectes).

Les Jardins de Presov, La Courneuve

Un axe paysager aménagé sur la trace d'une barre démolie des "4000" et de nouveaux immeubles disposés le long, construits à échelle humaine. (134 logements locatifs pour l'OPH 93, par Naud & Poux, architectes).

Conforter et adapter le modèle économique et social du logement social

Le modèle économique du logement social a peu changé dans ses grands principes depuis les années 1970 ; il repose sur le circuit du Livret A, l'articulation aide à la personne/aide à la pierre et le chaînage production/gestion patrimoniale/gestion locative. C'est un tout d'une extrême cohérence qui se prête toutefois, comme le font déjà les organismes Hlm sur le terrain, à de nombreuses innovations. Le rôle social s'intensifie avec la paupérisation des locataires et des entrants et le développement de nombreux services d'accompagnement.

Dossier : Dominique Hoorens en collaboration avec Soraya Méhiri.

Le parc Hlm compte aujourd'hui plus de 4 millions de logements gérés par 550 organismes : offices publics de l'habitat, entreprises sociales pour l'habitat, coopératives d'Hlm. La loi leur attribue d'une part, des missions de service d'intérêt général donnant lieu à des aides financières et fiscales : construction, acquisition, attribution, gestion de logements locatifs accessibles sous conditions de ressources et réalisation d'opérations d'accession sous conditions de ressources et assorties de garanties pour l'accédant ; d'autre part, une mission d'intérêt général de recherche de mixité sociale et de diversité de l'habitat, pour laquelle sont reconnues aux organismes des compétences en matière d'aménagement et de prestations de service (1).

Ces missions ont évolué dans le temps : si à l'origine, le logement social était plutôt destiné aux travailleurs et leurs familles (comme le précise la loi Bonnevay de 1912 ou plus tard, la création du « 1 % logement »), le Mouvement Hlm a inclus dans ses préoccupations le logement des ménages plus modestes ou des publics en difficultés financières ou sociales. Les pouvoirs publics s'appuient massivement sur les organismes de logement social pour soutenir l'activité dans le secteur du bâtiment en période de crise ; être tête de pont de l'application des évolutions normatives ; être des acteurs de la politique de la ville ; accompagner les ménages lors de leur mobilité géographique ou de leur parcours résidentiel. •••

(1) Autres prestations diversement exercées : missions pour le compte d'autres organismes d'Hlm ; construction et gestion de logements destinés aux gendarmes, policiers et pompiers ; prise à bail de logements vacants ; gestion des copropriétés issues de la vente de logements locatifs sociaux ; activité de syndic de copropriété ; gestion de la demande de logements sociaux, assistance à des personnes physiques ou des sociétés de construction pour la réalisation d'immeubles en accession à la propriété ; prestations de services pour le compte d'associations, d'organismes agréés, de syndicats de copropriétaires d'immeubles en OPAH ; mandat de maîtrise d'ouvrage publique ; construction et gestion de bâtiments à usage médicosocial ; réalisation d'hébergements de loisir à vocation sociale.

Les Hlm, acteurs économiques spécifiques

• Des loyers bas

En moyenne, les loyers du parc privé sont de 50 % plus élevés que dans le parc social mais cela masque de très fortes disparités selon les localisations. Les organismes agissent dans un horizon temporel long et font reposer leur dynamique d'entreprise sur l'intégration de la chaîne des métiers. L'équilibre économique attendu d'une opération est atteint généralement au bout d'une trentaine ou quarantaine d'années, et la durée d'exploitation peut être même beaucoup plus longue. La dimension sociale du parc – par les conditions d'accès et le plafonnement des loyers – reste acquise de manière pérenne. Ainsi, environ 25 % du parc actuel a été mis en location avant 1965.

Les organismes mobilisent actuellement 2,6 milliards d'euros pour l'entretien courant et le gros entretien et 2,7 milliards pour les travaux de réhabilitation et d'amélioration ; leurs réserves leur permettent de faire face à l'équivalent d'un an de dépenses pour assurer la qualité de service et la sécurité d'occupation des logements quelle que soit la situation conjoncturelle du moment.

• Non lucrativité

Les organismes de logement social sont sans but lucratif, ce qui s'exprime par la non redistribution des résultats, la non incorporation des résultats au capital et la non rémunération des administrateurs. La gestion d'un parc de logements sociaux dégage des résultats d'exploitation positifs dès que la dette qui l'a financé est en large partie amortie. Ces résultats ne font pas l'objet de distribution de dividendes mais contribuent au financement de la réhabilitation du parc et de la construction de logements neufs ou l'achat de logements. Au contraire des investisseurs privés, la vente du patrimoine n'est pas une finalité en soi. La vente Hlm peut toutefois constituer un des éléments de la politique locale du logement, ou un axe de la stratégie patrimoniale de l'organisme ; elle doit répondre, de plus, à une décision concertée entre l'organisme et ses partenaires : État, collectivités locales, Action Logement... qui ont contribué au financement initial du bien vendu. Autre limite : les capacités financières des ménages du parc. Enfin, elle ne peut s'appliquer réglementairement qu'à une partie du parc et exclut les logements récents peu amortis ou le parc situé dans des communes ne respectant pas la règle de la loi SRU. Elle reste donc relativement marginale par rapport au parc.

Sans but lucratif, les organismes de logement social sont pour autant des acteurs économiques soucieux de leur bonne gestion et de leur efficacité : la qualité de leur service est évaluée auprès des habitants, leur santé financière fait l'objet de contrôles internes et externes. La bonne maîtrise – collective et individuelle – des frais de gestion est une composante essentielle du modèle économique et social en ce qu'elle participe à la limitation des loyers et des charges locatives et constitue un facteur de développement des capacités d'investissement.

Suite p.24

L'importance économique du secteur du logement social

Avec plus de 4 millions de logements locatifs et de logements-foyers gérés, le parc Hlm accueille environ 11 millions de locataires. Les loyers et charges des locataires Hlm s'établissent à 23 milliards d'euros, 6 milliards sont apportés par l'APL et 17 milliards assumés donc directement par les locataires.

Les organismes sont les employeurs directs de 76 000 agents de qualifications diverses dont plus des trois quarts sont des agents de proximité.

Les travaux de construction, rénovation, entretien créent environ 15 milliards de commande au secteur du bâtiment ; pour un ratio de dix emplois directs par million de travaux, c'est donc ainsi l'équivalent de 150 000 emplois directs qui dépendent de la commande Hlm.

THIERRY BERT

« Garantir le financement du logement social et baisser les coûts »

Face à la fragilisation du modèle économique et social du logement social – baisse des aides à la pierre, paupérisation des locataires, difficultés des financeurs traditionnels – sur quelles pistes travaillez-vous ?

Nous allons lancer plusieurs chantiers qui seront discutés lors de notre congrès à Rennes, en septembre 2012 visant à faire baisser les coûts et garantir le financement du logement social.

L'avenir de la collecte centralisée et son affectation au logement social doivent être garantis. À cet égard, nous nous réjouissons de l'annonce du Président de la République de doubler le plafond du Livret A, ce qui pourrait permettre d'accroître les résultats du fonds d'épargne et donc de bonifier les prêts. Faire baisser une partie des loyers qui restent encore trop élevés pour la partie la plus modeste de nos locataires, suppose une forte augmentation des fonds venant de l'État, d'Action logement et des collectivités locales mais également des prêts très bonifiés, voire à taux zéro. Nous sommes d'ailleurs très inquiets quant à l'avenir d'Action logement qui est fondamental pour le financement du logement social et nous demandons aux pouvoirs publics de revenir à une logique prioritaire de financement de la construction de logements.

Nous nous réjouissons également de la suppression annoncée du prélèvement sur le potentiel financier des organismes qui obérait à terme l'accroissement de la production. Le Mouvement est prêt à discuter avec les pouvoirs publics des moyens pour parvenir à une circulation et une optimisation des moyens financiers dans les territoires de référence.

Atteindre l'objectif des 150 000 logements sociaux par an repose sur des volumes et des conditions d'emploi du Livret A, le niveau des aides à la pierre, les capacités financières et de garantie des collectivités locales, les capacités d'autofinancement des organismes, les fonds d'Action logement.

Thierry Bert,
Délégué général de l'Union sociale pour l'habitat

Comment concrètement faire baisser les prix des logements et donc des loyers ?

Il y a d'abord l'action sur le foncier : rendre les marchés fonciers locaux plus fluides et permettre l'accès au « bon foncier » pour les organismes, ce que pourrait prévoir la « loi d'orientation foncière urbaine » prévue à la rentrée 2012. Dans ce contexte, les organismes pourraient enregistrer dans les loyers de sortie la baisse des coûts fonciers qui en résulterait.

Deuxième axe : l'action sur le produit logement, les coûts de construction et les normes. Le Mouvement Hlm souhaiterait ouvrir des discussions avec les pouvoirs publics et l'ensemble de la filière sur le cadre réglementaire de son activité qui détermine un certain nombre d'obligations, toutes légitimes mais qui, ensemble, s'avèrent pénalisantes : règles d'urbanisme, réglementation thermique, normes, réglementation amiante… Par ailleurs, en matière de conception/réalisation ou de vente en l'état futur d'achèvement, une meilleure collaboration entre les acteurs de la filière et les organismes pourrait être source de réduction des coûts.

Nous sommes prêts à engager un certain nombre d'évolutions comme l'évaluation interne de la performance de la maîtrise d'ouvrage et des dispositifs d'encouragement financier à l'évolution des structures ou la mise en place d'un programme de recherche et développement sur le produit logement, associant l'État, les acteurs de la filière et les industriels. ■

PROPOS RECUEILLIS PAR SORAYA MÉHIRI

«Tour de table» financier

Le montage financier des opérations nouvelles de logements sociaux nécessite l'apport de subventions ou d'aides diverses autorisées par la législation européenne comme la juste contrepartie d'une mission d'intérêt général (a). Aux côtés de l'emprunt, le «tour de table» financier comporte ainsi :

- des subventions apportées par l'État et les collectivités locales ou des aides sous forme d'apport de foncier à coût réduit ;
- des aides fiscales qui diminuent le coût des opérations (TVA à taux réduit) ou participent aux équilibres pluriannuels d'exploitation (exonération de foncier bâti) ;
- des aides venant du monde de l'entreprise via les prêts bonifiés ou les subventions d'Action logement financées par les cotisations du «1% logement» (b) ;
- l'apport de fonds propres des organismes.

(a) Les services d'intérêt économique général (SIEG) sont définis comme des activités de service marchand remplissant des missions d'intérêt général et soumises de ce fait à des obligations spécifiques de service public. La Commission européenne veille à ce que les financements de service public par les États membres ne faussent pas le jeu de la concurrence.

(b) À noter qu'en contrepartie, ces apporteurs d'aides – État, collectivités locales et entreprises –, bénéficient de «droits de réservation» sur les logements produits.

• Acteurs nationaux et locaux

Les actions des organismes Hlm se situent dans un cadre réglementaire défini par l'État (niveau de loyers, plafonds de ressources applicables aux locataires...) et répondent à ses objectifs de production de l'offre (enveloppes régionales d'agréments). Mais leur action est également mise en œuvre en liaison avec les politiques locales de l'habitat. Par leur statut, la composition de leur actionnariat (pour les sociétés) ou de leur conseil d'administration (pour les Offices et les sociétés), les organismes sont extrêmement proches des collectivités locales qui prennent part à la définition de leurs stratégies et à leurs décisions de gestion.

L'équation économique de la production nouvelle

• Des aides

Afin d'aider les ménages à se loger, l'État consent des aides publiques. L'aide à la personne permet de s'adapter à la situation financière du ménage et à son évolution mais elle peut avoir un impact inflationniste (2) sur le niveau des loyers privés et son caractère «cyclique» est difficile à assumer pour les finances publiques en période de crise économique. Les aides à la personne sont des dépenses budgétaires de fonctionnement «consommées» l'année de leur versement.

L'aide à la pierre permet de constituer une offre pérenne de loyers bas quelle que soit la conjoncture économique mais elle s'adapte difficilement aux évolutions et à la mobilité des ménages. Les aides à la pierre sont des dépenses d'investissement qui créent d'abord un patrimoine loué à un niveau de loyer plus bas que celui du marché, pour une qualité au moins égale.

L'aide à la personne et l'aide à la pierre cumulent leurs effets pour un ménage locataire du parc social et bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement. Si les logements Hlm étaient loués aux conditions actuelles de marché et si l'on souhaitait que les ménages conservent leur effort financier actuel, il faudrait verser annuellement environ 8 à 9 milliards d'euros d'aides publiques supplémentaires aux ménages locataires.

La solvabilisation des ménages par le biais de l'aide personnalisée au logement (près de 50 % des locataires du parc social en bénéficient) contribue à cette maîtrise des risques ainsi que tous les mécanismes de garantie locative (via le Locapass) ou certaines aides sociales ponctuelles (Fonds départementaux de solidarité pour le logement) ou encore le travail de prévention des impayés réalisé par les organismes.

Suite p.26

(2) Le raisonnement économique de base veut que lorsqu'un bien est rare, l'aide publique fournie à l'acheteur soit récupérée par le vendeur. C'est un des aspects de la théorie de la rente.

DOMINIQUE HOORENS

« La force du modèle est sa cohérence »

Que retenez-vous des travaux réalisés et notamment de l'analyse des critiques qui sont portées à l'encontre du modèle économique et social du logement social ?

Certains analystes à l'extérieur du Mouvement Hlm estiment que le modèle économique et social du logement social est dépassé, trop vieux, daté... J'ai plutôt envie de retourner l'argument en disant que s'il dure depuis plus de cent ans, c'est qu'il est au contraire efficace et qu'il a su s'adapter ! Sinon il serait mort ! Mais bien sûr, il faut savoir trouver dans les critiques les éléments d'interpellation utiles à la réflexion.

Ce qui fait la force du modèle, et elle a été forgée au cours des ans, c'est sa cohérence. Cohérence qui s'appuie sur deux spécificités que l'on ne rencontre pas forcément pour tous les acteurs économiques : la vision à long terme et la sécurisation. D'autres acteurs économiques s'appuient eux plutôt sur le court terme ou les aléas des marchés.

Vision à long terme financière : avec des plans de financement basés sur les emprunts à durée exceptionnellement longue, et technique ; les biens construits étant gérés en très grande majorité jusqu'à leur destruction.

La sécurisation concerne tous les intervenants : les locataires car ils ont la certitude de conserver des loyers bas et des logements de qualité ; les organismes qui ont un accès facile aux emprunts et qui bénéficient d'une forte visibilité sur leurs ressources futures ; la Caisse des dépôts qui s'appuie sur la garantie des collectivités locales pour proposer des taux d'intérêt faibles ; et ces dernières sont bordées par un système de contrôle et d'autocontrôle interne aux Hlm qui fait que leur garantie n'est en fait jamais mise en œuvre.

Comme ce modèle engage tous les acteurs comme dans un château de cartes, on ne peut pas en modifier brutalement un élément sans mettre en risque cette cohérence. On ne peut balayer les fondamentaux de ce modèle du jour au lendemain. Mais bien sûr - et il l'a fait dans le passé - le modèle doit s'adapter en prenant en compte les tendances lourdes de son environnement, comme la modification de la demande, notamment de services d'accompagnement, ainsi que sa paupérisation, et les tendances courtes liées à la crise actuelle.

Dominique Hoorens, directeur des Études économiques et financières de l'Union sociale pour l'habitat et pilote du rapport sur le modèle économique (1) et social du logement social.

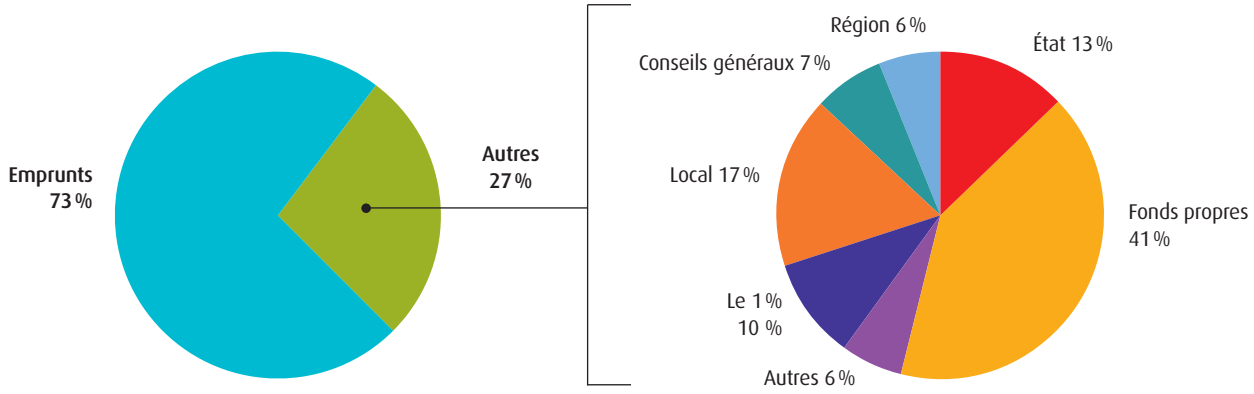
C'est d'ailleurs ce que font chaque jour les organismes sur le terrain en faisant évoluer leur mode de production, leur organisation, leurs relations avec les locataires et leurs partenaires, notamment les collectivités locales...

Finalement, la crise nous fait redécouvrir les avantages de notre système ! Ailleurs, en Europe, les organismes de logement social ne peuvent plus construire car ils n'ont pratiquement plus accès à des financements à long terme. Dans le cadre du « modèle » français, les ménages en difficulté financière gardent la garantie de loyers bas ; dans les autres pays où n'existent que les aides à la personne, les plans de rigueur budgétaire en œuvre peuvent les remettre en question et obérer les ressources des ménages. ■

PROPOS RECUEILLIS PAR SORAYA MÉHIRI

(1) Le Comité de pilotage présidé par Thierry Bert, délégué général de l'USH était composé de représentants des fédérations de l'Union sociale pour l'habitat. Il s'est réuni à cinq reprises sur les thématiques suivantes : les missions des acteurs du logement social ; la péréquation dans le temps et l'espace ; les loyers ; les besoins en logements ; la vente Hlm ; les modèles d'équilibre d'opération ; les financements de la CDC et des établissements bancaires ; la prospective financière d'ensemble du secteur.
Le groupe de travail piloté par Dominique Hoorens était constitué de : Michel Amzallag, Maxime Chodorge, Laurent Ghékière, Florence Slove de l'USH et des consultants Pierre Almanzor, Yves Burgeat et Nicolas Szymborski.

Plan de financement moyen d'une opération Hlm



140 000 euros/logement

• Un financement

Les emprunts sont issus essentiellement d'un circuit d'endettement original et sous contrôle public par l'intermédiaire de la Caisse des dépôts et consignations, et plus précisément de la « Direction des fonds d'épargne » qui centralise une partie des fonds déposés sur les livrets d'épargne défiscalisés : Livret A, Livret développement durable, Livret d'épargne populaire. Ce circuit a permis de financer sans faille de liquidité les investissements des organismes à des conditions impossibles généralement à obtenir d'un organisme financier privé, quant à leur durée (40 ans voire plus) ou leur taux (limité quasiment au coût de la ressource).

Les conditions de taux sont uniformes d'un organisme à l'autre, d'un territoire à l'autre mais leur niveau peut différer en fonction du projet financé : plus bas, par exemple, pour un programme relevant d'un PLAI (prêt locatif aidé d'intégration). Les établissements bancaires peuvent apporter des financements complémentaires (réhabilitation, investissements d'accompagnement) ou des outils de gestion de la dette (swaps, produits de couverture).

La réhabilitation bénéficie d'emprunts via le circuit du Livret A et de subventions spécifiques des collectivités locales et de l'Union Européenne (au titre, par exemple, de la rénovation thermique). Enfin, la gestion locative, l'adaptation des logements, l'accompagnement social des locataires, la participation à la gestion des quartiers, ne relèvent généralement d'aucune aide publique spécifique hormis les allégements fiscaux et aides dans le cadre des ZUS ou du PNRU. Ils sont donc le plus souvent financés par l'intermédiaire des loyers.

Les prêts de la CDC font l'objet d'une garantie obligatoire : gratuitement par les collectivités locales (cas très majoritaire), ou avec paiement d'une commission par la Caisse de garantie du logement locatif social (Cglls). Ces dispositifs de garantie, ou d'autres basés sur des garanties hypothécaires, peuvent également s'appliquer aux prêts bancaires complémentaires. Afin d'éviter tout risque systémique au dispositif, les organismes pratiquent une gestion prudente et sont contrôlés par de nombreuses instances : Mission interministérielle d'inspection du logement social, Cour des comptes, Chambres régionales des comptes, Caisse des dépôts, Cglls, dispositifs d'analyse et de prévention mis au point au sein des Fédérations.

Limites et risques du modèle économique et social

Le « modèle économique du logement social » est donc en fait un « tout » d'une extrême cohérence :

- un modèle technique et financier, intégré de production et de gestion locative ;
- un modèle basé sur des articulations de dispositifs essentiellement publics : aide à la personne/aide à la pierre ; aides/prêts ; politiques nationales/locales ;
- un modèle reposant sur une sécurisation systémique de tous les acteurs y compris les locataires.

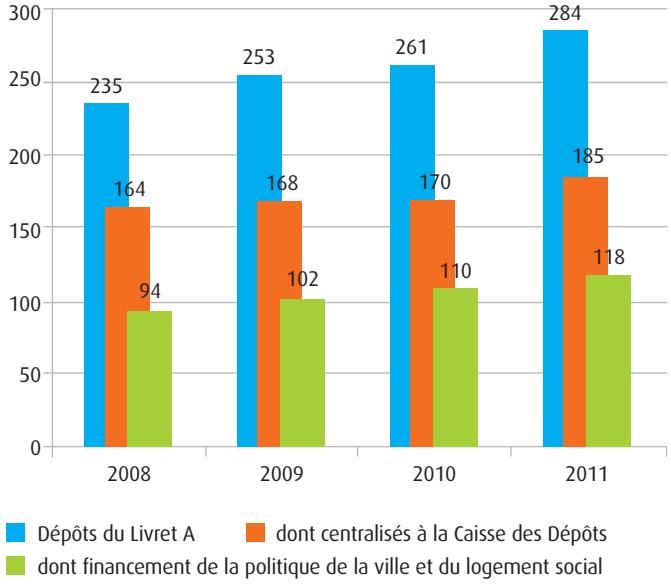
Les résultats positifs du modèle peuvent être illustrés par le volume et la qualité globale du parc constitué au fil du temps qui accueille près de 11 millions de personnes, sa capacité à répondre aux objectifs fixés de production nouvelle, le degré de satisfaction des locataires, la bonne santé financière globale des organismes. Que se passerait-il en l'absence du parc de logement social ? Sans aucun doute, une multiplication des situations de mal, voire de « non » logement ou du nombre de ménages écrasés par les charges liées à leur logement, une dépense publique beaucoup plus élevée au titre

des aides à la personne et, sans doute, des mécanismes plus contraignants dans le parc privé.

Les limites du modèle tiennent à sa difficulté à répondre à l'intégralité de la « demande » en nombre, en localisation mais aussi au niveau des loyers jugés parfois trop élevés dans certaines zones géographiques et à accompagner l'ensemble des ménages locataires dans leurs souhaits de mobilité géographique ou résidentielle.

Les risques économiques systémiques essentiels résultent des contreparties des points forts de ce modèle : d'une part, sa capacité à gérer le parc dans la très longue durée, c'est-à-dire à absorber les modifications de contexte ou la localisation du parc et de la production nouvelle ; d'autre part, sa forte dépendance à un circuit de financement original et aux aides accordées par les partenaires, aides à la pierre et aides à la personne. L'équilibre d'opération, et donc la situation financière globale des organismes, reposent aussi sur la possibilité d'augmenter régulièrement les loyers. Une impossibilité réglementaire ou une diminution des aides à la personne conduirait les organismes à arrêter leur développement voire à renoncer à l'entretien de leur patrimoine. ■

Des dépôts du Livret A au financement du logement social... (en milliards d'euros)



Les aides publiques au logement en 2009

En millions d'euros	Ensemble	Locatif social
Aides effectives	**2 759**	**1 973**
Subventions au locatif social et PALULOS	1 973	1 973
ANAH PAH et autres	786	-
Autres aides aux producteurs	**3 597**	**2 069**
TVA à taux réduit pour l'investissement locatif social	1 872	1 872
Exonération de taxe foncière à la charge de l'État	152	152
Compensation par l'État de la réduction des droits de mutation	1 573	45
Avantages de taux	**3 708**	**1 372**
Prêts locatifs aidés	1 227	1 227
Prêts aidés aux ménages	1 966	-
Prêts Action logement	515	145
Avantages fiscaux aux producteurs	**9 694**	**1 190**
Mesures en faveur des propriétaires occupants	2 520	-
Mesures en faveur des bailleurs	1 570	-
Exonération de taxe foncière à la charge des collectivités locales	831	390
TVA à taux réduit pour les travaux	3 888	100
Autres dont exonération d'impôt sur les sociétés pour les bailleurs sociaux	885	700
Sous-total aides conférées aux producteurs	**19 758**	**6 604**
Aides à la personne	16 090	5 700
Avantages fiscaux aux consommateurs (TVA à taux réduit pour travaux)	1 512	40
Sous-total aides conférées aux consommateurs	**17 602**	**5 740**
Ensemble	**37 360**	**12 344**

Source : CAS - Février 2012 à partir du compte du logement ; locatif social : chiffrage USH

Évolutions économiques et sociales

Paupérisation des habitants et des entrants dans le parc, vieillissement de la population, nécessité d'une production nouvelle importante et à bas loyers, difficultés financières des collectivités locales, accroissement des disparités territoriales : les tendances économiques et sociales en cours interrogent l'État quant aux aides publiques et les organismes Hlm sur leur organisation.

Au contraire de bon nombre de pays développés, la France conserve un taux d'accroissement élevé de sa population. Elle compte aujourd'hui 63 millions d'habitants dont 15 millions de plus de 60 ans ; dans vingt ans, ce sera respectivement 68 et 20, soit 5 millions supplémentaires de plus de 60 ans. Cette évolution est loin d'être homogène sur le territoire. La Guyane et La Réunion continuent de connaître des évolutions de population nettement plus soutenues qu'en Métropole. Certaines régions métropolitaines cumulent accroissement naturel et solde migratoire positif comme PACA, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Rhône-Alpes, Pays-de-la-Loire. A contrario, la région Champagne-Ardenne voit sa population diminuer. La région Ile-de-France enregistre un fort solde naturel mais parallèlement, un solde migratoire négatif : des ménages âgés se tournent vers la province, et la difficulté à trouver un logement repousse de nombreux jeunes ménages à la frange du bassin parisien.

De surcroît, le nombre de ménages augmente plus vite que la population. Dans vingt ans, si ces tendances se prolongent, le nombre de ménages s'établira à 32 millions contre 27 actuellement dont 13 millions de plus de 60 ans contre 9,5 actuellement. Or c'est bien le nombre de ménages qui détermine les besoins en logements et de mobilité de certains ménages en « double-résidences principales ». L'augmentation nécessaire du nombre de logements (1) pour simplement couvrir la hausse du nombre de ménages serait de 300 000 par an sur les prochaines années, hors besoin de renouvellement et d'adaptation du parc. L'estimation purement macroéconomique du besoin annuel total en logements s'établit autour de 400 000 à 450 000 unités par an. Les besoins en construction neuve sont très dépendants de la dynamique économique locale (sites productifs en économie résidentielle) et sont donc très variables d'une partie à l'autre du territoire. A contrario, le besoin de réhabilitation du parc social et du parc privé, le besoin d'adaptation aux nouvelles contraintes environnementales sont prégnants partout.

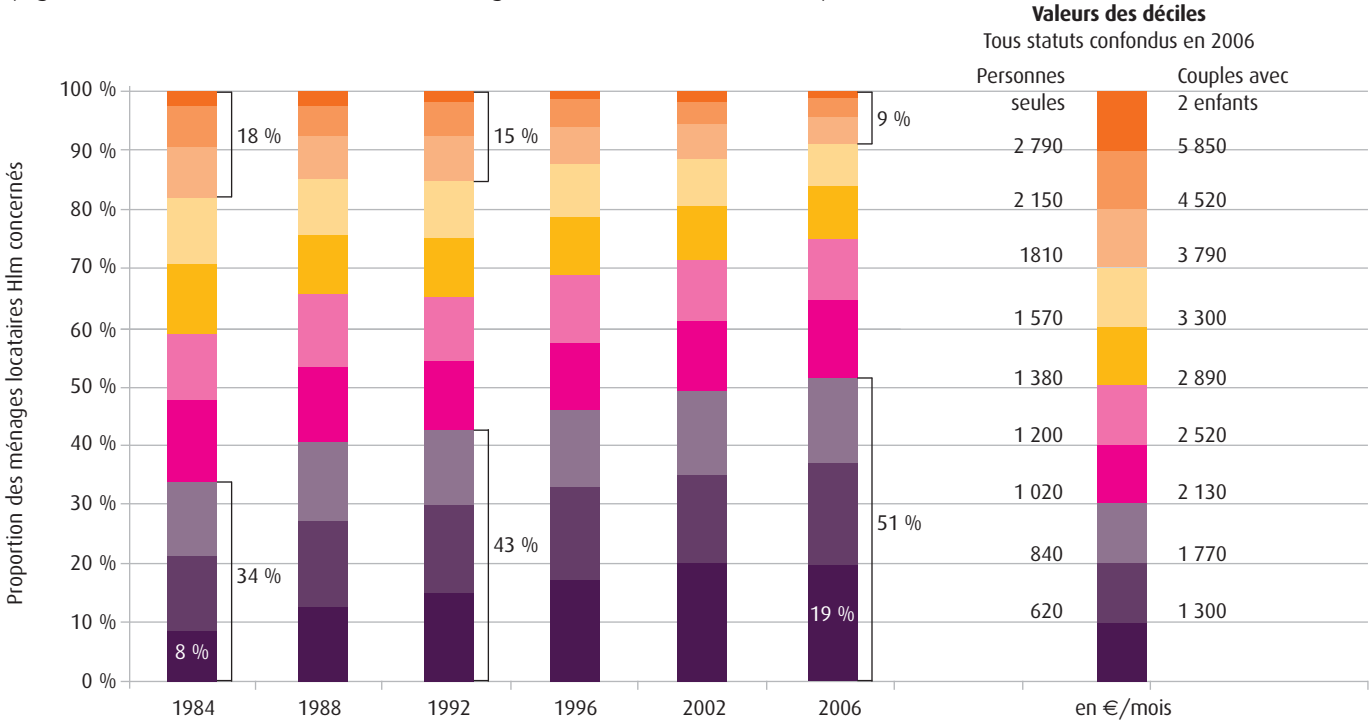
L'analyse des « besoins » en logements sociaux doit être basée sur des perspectives territoriales en matière démographique et d'activités (accueil des jeunes travailleurs, prise en compte des mobilités géographiques) mais aussi de richesse des habitants (ménages modestes et très modestes). Ces deux axes d'analyse ne se recouvrent pas forcément : la répartition géographique des activités économiques et celle des revenus des ménages sont loin d'être identiques sur le territoire compte tenu des importants systèmes de « redistribution » en France (transferts sociaux, économie résidentielle, migrations de week-end et de vacances...). Les besoins concernent également toutes les formes de demandes liées aux évolutions économiques (doubles résidences, besoins temporaires...) ou sociales (accueil des enfants dans les familles recomposées, familles à quatre générations, cohabitations souhaitées).

Crise sociale, urbaine et financière

Pour une large partie des ménages, le pouvoir d'achat est en voie de stagnation. Des accroissements significatifs de revenus (mesurés en euros constants par unité de consommation et par mois), sur les douze dernières années sont enregistrés uniquement pour les plus bas revenus du dernier décile (+ 60 euros) et pour les plus élevés du premier décile

(1) On ne prend pas en compte ici les besoins en résidences secondaires.

Paupérisation dans le parc Hlm - Niveau de vie des locataires Hlm par rapport à ceux de l'ensemble des ménages
Revenu disponible brut (salaires, transferts, avant impôts, hors APL) par unité de consommation
(logements conventionnés des SEM inclus, logements intermédiaires exclus)



(+ 380 euros). Hormis les plus aisés, les ménages subissent donc une nette érosion de leur « reste pour vivre » une fois défalquées leurs dépenses contraintes, notamment leurs charges liées au logement.

Les systèmes de redistribution sociale sont donc sous tension. Certains analystes craignent que le « modèle social européen » ne puisse perdurer et que les inégalités sociales se creusent de plus en plus. La prise en compte des situations de grande pauvreté ou des travailleurs pauvres amène les acteurs publics à multiplier les dispositifs spécifiques (tarifs sociaux, aides diverses...) ce qui complexifie les analyses et accentue en nombre et en puissance les « effets de seuil ». Or c'est bien aussi au sein de cet ensemble que se place et doit s'analyser le système des « aides à la personne ».

En ce qui concerne la crise urbaine, si la politique de la ville et de rénovation urbaine a permis de restructurer le tissu urbain dans certains quartiers, elle ne peut, à elle seule, les redynamiser économiquement. La phase de restructuration physique des sites retenus par le Programme national de rénovation urbaine est en voie d'achèvement mais elle doit être prolongée afin de traiter de nouveaux quartiers mais aussi pour mener des actions d'accompagnement dans les quartiers rénovés et pérenniser ainsi les investissements réalisés.

Par rapport aux perspectives de limitation du réchauffement climatique dont le logement est un des principaux facteurs, la limitation des consommations d'énergie et d'eau est une nécessité et contribue également à limiter les charges des locataires. Dans ce domaine, les organismes sont à la pointe de l'effort national consacré à la réhabilitation du parc existant et sont pilotes quant à l'application des nouvelles normes énergétiques. En effet, dans le parc de logements sociaux, la consommation moyenne en énergie primaire (chauffage et eau chaude) et en eau courante est inférieure de 30 % à celle enregistrée dans l'ensemble du parc de logements.

Statistiquement, la qualité du parc de logements français s'accroît constamment depuis 50 ans : surfaces par personne plus élevées, éléments de confort généralisés..., plaçant la France parmi les pays où la situation en matière de logement est dans la partie haute du classement. Mais ce constat masque de très fortes tensions :

- les situations de « mal logement » persistent dans le parc privé ; environ 300 000 logements actuellement habités sont en situation d'insalubrité avérée et 2,9 millions sans confort ou surpeuplés. La France n'en a pas fini avec les SDF et redécouvre les bidonvilles, les campements précaires ;
- le parc de logements privés « décents » vieillit et peine à

Taux d'effort moyen selon le statut locatif et le niveau de vie, net charges comprises

Sont parmi les…	Locataires sociaux	Locataires du privé
20 % les plus modestes des ménages français	27 %	39 %
30 % suivants	24 %	31 %
50 % les plus aisés	18 %	22 %
Ensemble	22 %	26 %

Source : calcul USH sur données ENL 2006, logements en sous-location ou loués meublés répartis selon la nature publique ou privé de leur propriétaire, France métropolitaine

Nombre de ménages locataires supportant des taux d'effort élevé (en millions)

Sont parmi les…	dont taux d'effort net charges comprises supérieur à 35 %	
	Locataires sociaux	Locataires du privé
20 % les plus modestes des ménages français	0,5	0,7
30 % suivants	0,3	0,7
50 % les plus aisés	0	0,3
Ensemble	0,8	1,7

s'adapter aux nouvelles normes d'accessibilité ou de sécurité et à répondre au vieillissement de la population ou aux contraintes environnementales ;

- l'amélioration qualitative des logements s'est accompagnée d'un fort accroissement du coût du logement dans le budget des ménages : +7,5 % par an d'augmentation des prix de l'immobilier à l'achat sur les 25 dernières années, par rapport aux revenus des ménages qui eux, n'ont progressé que de + 2.8 % par an pour les revenus moyens ;
- de nombreux ménages considèrent leur charge locative globale (loyer + charges) comme trop élevée (2). 2.5 millions de ménages français locataires supportent un taux d'effort net (après aide à la personne, charges comprises) supérieur à 35 %. 0,8 million dans le parc social et 1,7 million dans le parc privé où les loyers sont plus élevés ;
- de nouvelles attentes vis-à-vis du logement, en termes de services souhaités, de nuisances refusées (bruit notamment, humidité) ou de niveau des normes (accessibilité, isolation thermique) relèvent les niveaux d'exigence ;
- les disparités locales dans les prix de l'immobilier et dans les loyers du parc privé tendent à s'accentuer, signe de fractures territoriales et de mouvements ségrégatifs.

Ainsi, l'immobilier participe largement à l'accroissement des inégalités de richesse en France. Le fossé se creuse entre ceux qui subissent les effets de l'emballement des prix de l'immobilier et ceux qui peuvent en profiter. La volonté de devenir propriétaire répond aux inquiétudes face à la précarité et la perte de puissance des systèmes de retraite par répartition. Mais elle est réservée à ceux qui sont les moins exposés à cette précarité.

Si le poids des aides publiques se stabilise autour de 2 % du PIB, ces dernières années, elles ont perdu en fait de leur influence, par rapport à l'augmentation des prix et des loyers. L'APL notamment, en retenant dans son calcul, un niveau de loyer maximal dont la réévaluation a été loin de répercuter l'évolution des loyers réels, a perdu de son effet solvabilisateur. Entre 2001 et 2010, la proportion de ménages bénéficiaires de l'APL qui acquittent un loyer supérieur au loyer plafond de l'APL est passée de 58 % à 72 % (52 % pour le parc Hlm, 86 % pour le parc privé). Pour les ménages les plus modestes (appartenant aux deux premiers déciles de revenus) et qui bénéficient pourtant donc de l'APL, le « reste à vivre » est de 380 euros par mois et par unité de consommation dans le parc privé et de 470 euros pour les locataires du parc social.

(2) Sondage TNS-Sofres avril 2011 : 17 % des Français déclarent éprouver des difficultés à faire face aux coûts induits par leur logement (29 % des locataires Hlm ; 25 % des locataires du parc privé) et 33 % des Français jugent que la part de leurs revenus consacrée aux dépenses de logement est trop importante.

Bouleversement de l'environnement institutionnel des organismes

La décentralisation a apporté une évolution majeure à l'organisation politique de la France. En matière de logement, les communes ou leurs communautés ont désormais la maîtrise des permis de construire, de l'utilisation des sols et des règles d'urbanisme. 63 communautés d'agglomération, 12 communautés urbaines, et 27 départements ont pris la « délégation des aides à la pierre » dans les différents champs des politiques locales de l'habitat. Les régions ont compétence en matière de logement des étudiants. Le financement du logement social est resté de compétence d'État ; ce dernier conserve le pilotage des outils fiscaux en faveur de l'accession à la propriété et du développement du parc locatif privé (défiscalisation) et du parc social auquel il donne un agrément programme par programme.

La mise en place de la LOLF (loi organique relative aux lois de finances) et de la RGPP (révision générale des politiques publiques) a impulsé une culture de l'évaluation des politiques publiques qui se traduit pour les organismes, par exemple, par la mise en place des conventions d'utilité sociale. Un certain nombre d'acteurs des services publics nationaux ou locaux se sont réorganisés sur le plan territorial. Le « tissu » des collectivités locales a déjà beaucoup évolué avec l'émergence des diverses communautés. Ce mouvement va se poursuivre avec la rationalisation en cours de la carte intercommunale et une probable forme de rapprochement des instances et des politiques départementales et régionales.

Les organismes de logement social français sont aujourd'hui proportionnellement moins nombreux et gèrent des parcs plus importants que leurs homologues européens : 3 000 bailleurs sociaux en Allemagne pour un parc de 6 millions de logements, 1 200 bailleurs sociaux agréés en Angleterre pour un parc de 2,5 millions de logements, 700 au Danemark pour 540 000 logements ou encore 300 en Suède pour 730 000 logements. Ce qui donne un nombre moyen de logements gérés par opérateur de 2 500 en Suède, 2 000 en Allemagne et Angleterre et 800 au Danemark.

En France, les 550 offices publics de l'habitat et sociétés d'Hlm gèrent 4,1 millions de logement, soit 7 500 logements en moyenne par opérateur. Cette moyenne masque de fortes disparités puisque les organismes, notamment les offices, ont des assises territoriales limitées. Le tissu des organismes a suivi ponctuellement la nouvelle structuration de ses partenaires et s'adapte également au travers de l'organisation en groupes ou en réseaux.

Modifications de la demande adressée aux organismes Hlm

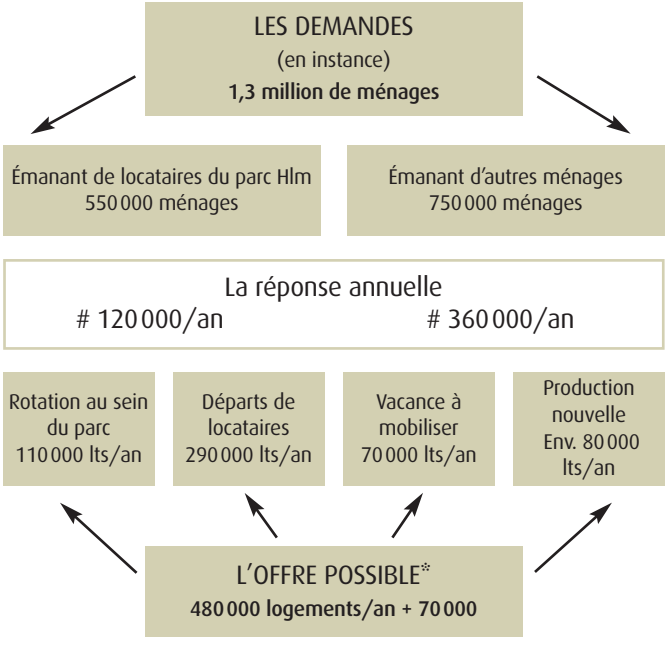
• Loyers bas

Les tendances évoquées précédemment – notamment un tassement voire une baisse des revenus d'une large partie de la population et la hausse du nombre de ménages à revenus très faibles et/ou relativement volatils – font que la demande en logements à bas loyers va perdurer. Une approche grossière maintenant la place du parc social au sein du parc global aboutit à un besoin annuel de logements sociaux de l'ordre de 80 000 à 90 000, sans compter les logements-foyers, ni l'effort à mener pour résorber les demandes non pourvues, estimées à 1,3 million de demandes en attente dont 0,6 million de demandes de mutation au sein du parc Hlm.

• Loyers trop élevés

La nette paupérisation des habitants du parc social depuis une trentaine d'années, dans toutes les régions, contribue à rendre le niveau de certains loyers du parc Hlm trop élevés. La production nouvelle se situe généralement à des niveaux proches des loyers maximum, assez élevés et mal adaptés à certaines situations locales et aux ménages les plus modestes. Le décrochage du PLA (prêt locatif aidé) des conditions de revenus des ménages et des critères de l'APL avait conduit en son temps à la création du PLUS (prêt locatif à usage social), qui, à son tour, voit son loyer plafond s'établir à des niveaux trop élevés pour une partie des entrants dans le parc. Même le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) peine à répondre à la situation des ménages les plus pauvres qui rencontrent des difficultés à couvrir le reste à charge. La fraction du parc aux loyers les plus bas étant relativement ancienne, elle risque d'accueillir de plus en plus les ménages les plus modestes, accroissant le risque d'une forme de « ségrégation » au sein du parc Hlm.

Les demandes de logements sociaux



* Par rapport à un stock de 4,1 millions de logement

Sources : enquête Logement 2006, statistiques fédérales 2005-2010, EPLS 2005-2010

• Nouvelles missions

Dans certaines zones du territoire, les acteurs publics s'adressent de plus en plus aux organismes pour remplir des missions qui ne font pas partie a priori du cœur de leur objet social : participation à la résorption de copropriétés dégradées privées, nouvelles missions dans le cadre des politiques de tranquillité ou la fonction sociale qui représente, par exemple, déjà 3 % des emplois au sein des entreprises sociales pour l'habitat.

La demande de logements est également très différenciée et nécessite des services d'accompagnement spécifiques pour les publics les plus défavorisés, les personnes dont la durée d'occupation du logement peut être courte compte tenu de mobilités familiales ou professionnelles prévisibles et rapides (étudiants, jeunes ménages mobiles, jeunes travailleurs), ou nécessitant des logements adaptés (personnes âgées, personnes handicapées).

Les rigidités du modèle

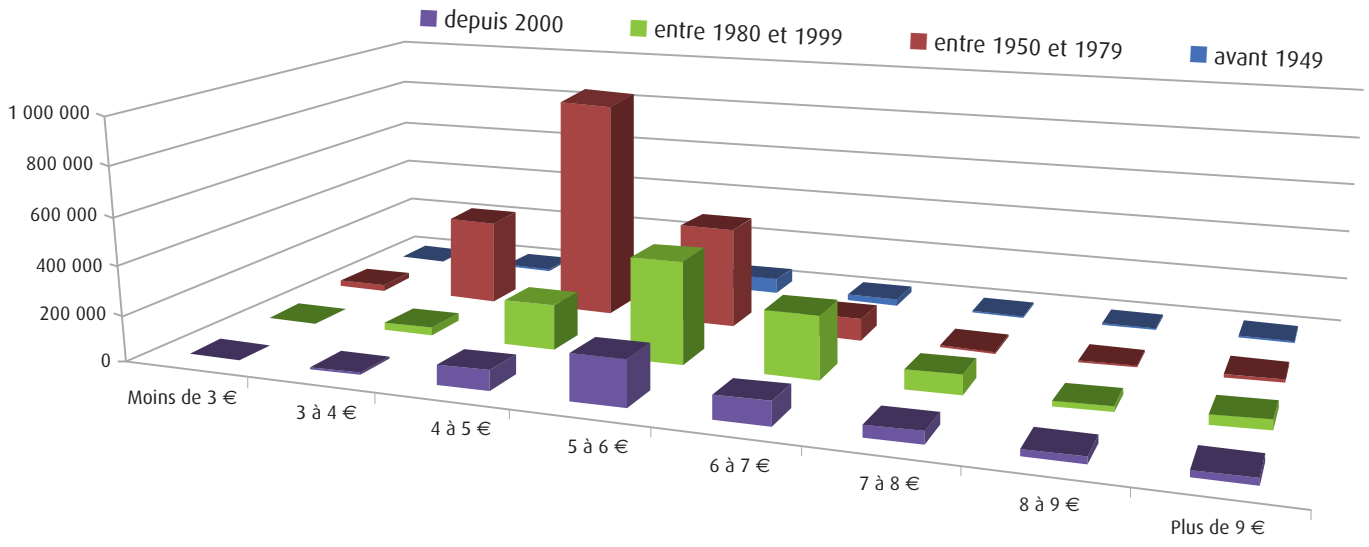
• Localisation des investissements

Les caractéristiques du parc et des loyers, la situation financière de chacun des organismes sont le fruit d'une histoire longue et de l'accumulation de dispositifs. Dans certains territoires, les organismes qui gèrent un parc de logements important, amorti et bien exploité depuis de nombreuses années, dégagent des résultats d'exploitation significatifs. Leurs besoins de financement – en réhabilitation ou en développement – peuvent être décalés dans le temps par rapport à leurs moyens. Ils disposent ainsi, pour un temps plus ou moins long, de réserves financières excédentaires.

Dans d'autres territoires ou pour d'autres organismes, l'apport de fonds propres est de plus en plus nécessaire au bouclage des opérations nouvelles dès lors qu'elles sont le plus souvent soumises à l'envolée des prix du foncier ou des coûts de production. Les organismes en place n'en ont pas forcément les capacités. Les cartographies des besoins et des moyens de financement des organismes ne coïncident donc pas et les aides apportées par l'État et les collectivités locales ne compensent pas pleinement ces écarts de situation.

Les moyens actuels de « délocalisation » des capacités de financement des organismes (constitution de groupes ou de réseaux d'organismes, prêts spécifiques entre organismes...)

Distribution du nombre de logements selon la période de construction
Loyer en € par mois et m² habitable
(Source : EPLS 01.01.2010)



ne sont pas utilisables par toutes les catégories d'organismes. Ils se heurtent aussi parfois aux autorités locales qui ne souhaitent pas que des richesses issues de leur territoire en irriguent d'autres. Le prélèvement sur le potentiel financier des organismes qui répondait de manière aveugle à cette problématique sera supprimé dès 2013, ce dont le Mouvement Hlm se réjouit (3).

• Rigidité des loyers

Le niveau des loyers au sein du parc Hlm reflète en grande partie les conditions de financement des opérations, et donc leur équilibre. Ce choix l'emporte donc sur une autre logique de détermination possible qui s'appuierait uniquement sur des loyers calculés en fonction stricte des revenus des habitants. Un tel dispositif adopté pour la totalité du parc serait porteur de risques pour les organismes : risque de repli des aides publiques à la personne et substitution d'une solidarité entre ménages locataires Hlm à la solidarité nationale ; risque économique pour les organismes Hlm qui ne disposeraient plus de visibilité quant à leurs ressources futures ; risque potentiel de pratiques d'attribution au bénéfice des ménages les moins modestes afin de consolider le niveau de ressources de l'organisme ; et enfin, risque majeur d'accentuation des disparités entre organismes, certains d'entre eux à cause de leur implantation géographique étant confrontés à un grand nombre de ménages très modestes.

Fixés « à l'origine » et en liaison avec un plan de financement reflétant les conditions économiques du moment de leur création, les loyers et les loyers plafond Hlm peuvent s'avérer mal adaptés aux réalités d'aujourd'hui et présentent des « anomalies » : des programmes anciens ont des niveaux de loyers plus bas et des plafonds d'entrée plus hauts que les nouveaux programmes PLAI. Les logements produits dans les années 80 et 90 en PLA ont des loyers élevés et souvent supérieurs au maximum pris en compte dans le calcul de l'APL. Et surtout, on peut rencontrer des cas de taux d'effort particulièrement élevés pour des ménages très modestes voire aussi pour des ménages qui se situent juste au-dessus du barème de l'APL.

Malgré l'APL et le mécanisme du SLS, les loyers présentent de fortes disparités selon les territoires et les situations individuelles. Quelques organismes mettent en œuvre, notamment dans le cadre des CUS, des dispositifs d'adaptation locale des loyers et des plafonds de loyers mais ces expériences sont limitées par une réglementation mal adaptée.

• Rigidités pesant sur la mobilité au sein du parc

Si longtemps, le maintien dans les lieux était un principe, depuis 2009, la loi MOLLE (4) prévoit désormais le départ obligatoire des locataires dépassant plus de deux fois les plafonds d'entrée dans le parc (en réalité, il s'agit de moins de 1 % de l'ensemble des locataires) ou refusant une mobilité pour

(3) Annonce de la ministre Cécile Duflot, lors de l'Assemblée générale de la Fédération des Esh, le 31 mai 2012.
(4) Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.
(5) La rotation au sein du parc social (10 %) est moitié moindre que celle enregistrée pour le parc locatif privé.

cause de sous-occupation. Reste que la mobilité au sein du parc social est plus faible qu'au sein du parc privé (5) et son niveau est souvent utilisé comme un indicateur de tension du marché immobilier ou de blocages qui produisent des sentiments d'injustice ou réduisent l'efficacité des aides publiques :

- blocages quand le ménage locataire est en fait contraint dans ses choix par la faible proportion, dans certaines zones géographiques, de loyers très accessibles au sein du parc Hlm, ou quand l'écart entre le parc privé et le parc social est trop élevé pour permettre une sortie du parc ;
- sentiment d'injustice quand des ménages modestes ne peuvent, faute de propositions, accéder au parc social, alors que des ménages plus aisés l'occupent.
- efficacité réduite par la coexistence de situations locales de sur-occupation et de sous-occupation de logements sociaux.

Les dispositifs d'accès restent obscurs pour une large partie de l'opinion publique comme pour les ménages en attente d'une offre, du fait de la multiplicité des filières de réservation et des classements de priorité. La réforme de l'enregistrement et de la gestion des demandes, engagée en 2011 à l'initiative de l'État, ouvre de nouvelles perspectives et déplace les rôles, en permettant à tous les acteurs de l'attribution d'accéder à une même connaissance de la demande.

En Ile-de-France, toutefois, le basculement dans un fichier unique régional, maintenu sous la responsabilité directe de l'État, se heurte encore à de nombreuses difficultés opérationnelles : insuffisance et inégalité de répartition géographique de l'offre vis-à-vis des priorités d'accès (droit au logement opposable, accords collectifs départementaux, services intégrés d'accueil et d'orientation issus de la réforme de l'hébergement, procédure du « logement d'abord », salariés en difficulté relevant d'Action logement, exigences des communes, logement des fonctionnaires au sein du contingent préfectoral).

Les droits d'attribution étant la contrepartie des aides ou des garanties apportées par les participants au financement des opérations, leur fléchage rigide et définitif peut constituer un handicap tant pour l'ensemble des partenaires qui peuvent avoir à faire face à des demandes urgentes que pour un attributaire qui, à un moment donné, n'a pas forcément de demandes à proposer.

Enfin, dans certains territoires, l'écart entre le niveau des loyers dans le parc social et le parc privé est extrêmement important. Le développement d'un parc à loyer « intermédiaire » permettrait d'y fluidifier la mobilité des ménages et de mieux y adapter les loyers aux revenus des ménages.

• Rigidité des procédures applicables à la production

Les conditions de passation des marchés de travaux et de prestations intellectuelles ne sont pas encore complètement adaptées aux objectifs simultanés de maîtrise des coûts, de développement de la production et de croissance des performances environnementales, dans un contexte concurrentiel. La cherté du foncier tend à la réduction continue de la taille des opérations ou à leur insertion dans la production privée. La complexité croissante des exigences techniques pousse à la multiplication des intervenants contractuels. Permettre d'enrayer l'atomisation des commandes, de réunir des volumes conséquents de marché dans le cadre de programmations pluriannuelles et pluri-bailleurs, est aujourd'hui vital pour préserver et consolider les compétences techniques et juridiques de la maîtrise d'ouvrage sociale, reconnues mais fragilisées, et réduire les coûts tout en garantissant la qualité architecturale et environnementale.

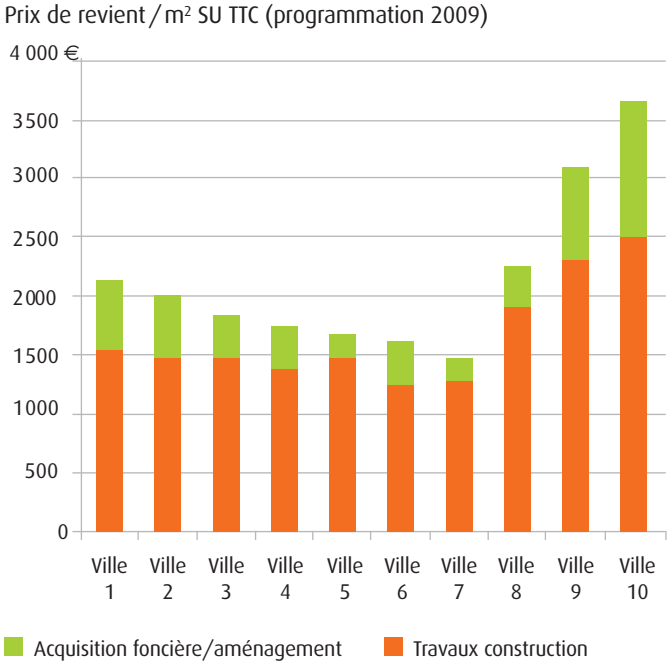
Une équation économique sous tension

Tous les éléments contribuant au plan de financement et d'équilibre des nouveaux logements soulèvent des inquiétudes structurelles :

- le financement par emprunt qui jouait un rôle décisif voit son poids diminuer dans la structure de financement compte tenu du taux du Livret A et de la hausse plus rapide des coûts de production que de celle des loyers ;

La structure générale de coûts du modèle

Zoom sur les coûts de production 2009 par zones géographiques



(Source : Burgehabitat Conseil)

- les opérations sont en situation de déséquilibre d'exploitation pendant plusieurs années ;
- la reconstitution des fonds propres est beaucoup plus lente ;
- les loyers de sortie sont proches des loyers maximum.

• Évolution des coûts de production et de gestion

Les coûts moyens de production de logements sociaux se sont fortement accrus ces dernières années : un logement social de type PLUS coûtait « en moyenne » 80 000 euros en 2000 et 140 000 en 2010. L'analyse de l'impact financier réel des normes est complexe à dresser. Si « toutes choses égales par ailleurs », des « surcoûts » liés à l'application des normes sont parfois avancés (par exemple +10 % pour le BBC en collectif, +20 % pour le BBC en individuel), les normes entraînent en fait une adaptation d'ensemble de la structure des logements, rendant les comparaisons difficiles. Aux normes « nationales » peuvent se surajouter des dispositifs alourdissant le coût des opérations (parkings souterrains, gabarits…). Par ailleurs, la construction la plus dense apparaît également comme la plus chère. Enfin, les coûts du foncier, dès lors qu'ils ne sont pas régulés par les collectivités locales, sont particulièrement élevés dans certaines zones géographiques.

• Réduction des marges de manœuvre des financeurs

La récente réforme de la fiscalité locale initiée par la suppression de la taxe professionnelle et son remplacement par la « contribution économique territoriale » se traduit par la quasi disparition du pouvoir fiscal des régions et sa forte réduction pour les départements. Communes et intercommunalités conservent des marges de manœuvre fiscales significatives mais elles sont supportées essentiellement par les ménages.

- L'arbitrage budgétaire annuel effectué par les conseils locaux sur l'évolution des dépenses et des recettes locales va devenir plus difficile d'autant plus avec la stagnation des dotations d'État. Même si de nouveaux mécanismes de péréquation territoriale sont mis en place au sein ou à côté des dotations de l'État, dans certains territoires, les capacités des collectivités locales à accompagner le logement social sont plus réduites ; or c'est souvent là que se rencontrent les situations de populations modestes, habitants actuels ou potentiels du logement social. La réduction des capacités des collectivités locales à lever une recette supplémentaire en cas de besoin, pourrait contribuer à faire hésiter certaines collectivités locales à accorder leurs garanties aux emprunts des organismes.
- L'exonération de taxe foncière sur le foncier bâti qui participe aux équilibres d'opération et donc à la fixation de loyers bas, s'avère non compensée intégralement et donc mise à la charge partielle des collectivités locales. Face à des collectivités locales dont les assiettes fiscales dépendent très fortement des assiettes foncières, l'exonération peut devenir un facteur désincitatif à l'implantation de logements sociaux.
- Les marges de manœuvre d'Action logement ont été fortement réduites avec l'orientation des fonds, décidée par l'État, vers le financement de l'ANRU et de l'ANAH.
- Les capacités de garantie de la Caisse de garantie du loge-

Les limites du right to buy

Si, comme par exemple avec le « right to buy » (droit à l'achat) au Royaume-Uni, elle n'est pas maîtrisée par l'organisme, la vente Hlm, surtout à prix privilégié, peut se traduire par une perte économique. Elle peut entraîner une complexification de la gestion locative en imposant la gestion de copropriétés dans des conditions mal maîtrisées et en modifiant l'équilibre du parc de l'organisme : vente des logements individuels ou les mieux situés. De plus, des ménages très modestes pourront avoir des difficultés à faire face aux charges de copropriété, entraînant ainsi une dégradation de la copropriété dont ils seraient les premières victimes.
Le « right to buy » tel qu'il a été développé au Royaume-Uni a montré toutes ses limites : ségrégation et polarisation au sein du parc de logements, difficulté à répondre aux besoins en logements sociaux, compte tenu de la diminution du parc, nécessité d'une hausse des aides personnelles...

ment locatif social commencent, dans le cadre du respect de la loi bancaire, à être limitées compte tenu de la concentration des acteurs et de la nécessité de répartir les risques.

- Les fonds d'épargne ont pu assurer sans faille le financement des projets des organismes. Une restructuration de grande ampleur de la dette des organismes, à la fin des années 90, a permis d'abaisser le coût moyen de la dette et d'apporter ainsi une consolidation des capacités d'investissement des organismes. La baisse récente de la rémunération des réseaux collecteurs s'est répercutée sur les nouvelles conditions de prêts mais pas sur l'encours.

• Un point d'inflexion dans la situation financière des organismes

Jusqu'en 2008, les organismes ont pu augmenter leurs réserves financières, en raison du vieillissement important de la dette et d'une production de logement sociaux assez faible. Un point d'inflexion (6) est enregistré actuellement compte tenu notamment d'une plus forte mobilisation des fonds propres tant pour les opérations de rénovation que pour la production nouvelle (7) et on note plusieurs tendances défavorables :

- l'encadrement plus étroit de l'évolution des loyers et l'importance du parc déjà très proche du niveau des loyers plafonds donnent peu de marges sur les ressources ;
- le déficit d'exploitation des opérations nouvelles, dont le nombre est en fort accroissement ;
- une hausse des coûts de gestion liée aux missions nouvelles ;
- la progression des impayés ;
- le niveau très faible des taux courts sur les marchés laisse plutôt présager leur hausse à venir, et donc celle du Livret A.

Parmi les ressources des organismes qui peuvent apporter une marge de manœuvre supplémentaire figure le produit des ventes. Elles représentent actuellement (macro-économiquement parlant) environ 400 millions d'euros. Compte tenu des contraintes pesant sur les capacités à vendre, il est difficile d'imaginer pouvoir atteindre 600 millions d'euros (constants) avant une dizaine d'années et de conserver ce niveau sur le long terme.

Ces impacts qui seront différents d'un opérateur à l'autre s'adressent à des organismes affichant déjà des situations financières très disparates ; une dégradation systémique rendra donc les situations tendues plus nombreuses et plus sensibles.

Une projection des comptes des organismes montre que dans leur mode de fonctionnement actuel, les organismes Hlm sont en mesure, dans les dix prochaines années, de produire environ 80 000 logements locatifs par an (locatifs neufs, foyers ou rachats en vue de conventionnement) et de réhabiliter 140 000 logements par an. Utilisant ainsi l'essentiel de leurs capacités financières propres mobilisables.

Au-delà, les organismes entreraient dans une zone dans laquelle leur modèle économique dans son ensemble risquerait d'être mis en risque que ce soit au niveau de l'utilisation excessive de leurs fonds propres, des capacités de la Caisse de dépôts à apporter les financements longs nécessaires (8) ou encore du niveau de subventions à mobiliser par les différents partenaires (État, collectivités locales et Action logement).

Un objectif de 150 000 logements sociaux par an nécessiterait, dans le cadre du financement actuel, de mobiliser en plus annuellement environ 3 milliards d'euros de subventions et 1,5 milliard sous forme de réduction de TVA (9). ■

(6) En 2009 l'autofinancement dégagé par l'activité d'exploitation s'est élevé à 2,2 milliards d'euros et la mobilisation de fonds propres à 2,4 milliards.

(7) En 2009 2,4 milliards d'euros de fonds propres ont contribué au financement des opérations de réhabilitation et amélioration (pour 0,9 milliard) et de production neuve (pour 1,5 milliard).

(8) Fort heureusement revues à la hausse par la prévision de relèvement du plafond du Livret A.

(9) On suppose que le coût d'un logement social est de 140 000 euros avec la TVA réduite. Dès lors que les fonds propres des organismes ont été mobilisés par la production de 80 000 logements, tout logement supplémentaire nécessite 100 000 euros d'emprunts et 40 000 euros de subventions.

L'avenir du modèle

Le développement nécessaire d'une offre de logements à bas loyers va imposer un bon réglage des ingrédients actuels du modèle économique du logement social compte tenu des contraintes supplémentaires apportées par la crise économique et financière (mise sous tension du circuit du Livret A et limitation des aides). Le point fort des organismes face à ces défis tient à leur bonne santé financière globale qui leur permet de disposer de marges de manœuvre mobilisables mais qu'il conviendra de restaurer pour assurer la pérennité du modèle à l'issue de la crise.

La crise économique et financière est révélatrice de profonds déséquilibres :

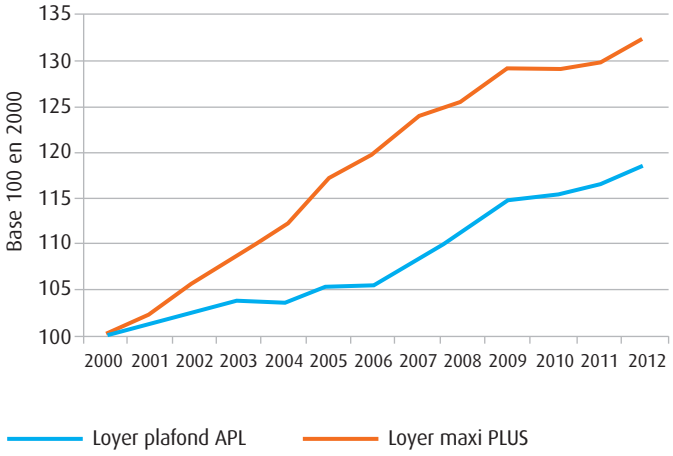
- déséquilibres générationnels : les jeunes ménages actuels auront à assumer les déséquilibres des dispositifs de retraite par répartition et le remboursement des dettes publiques ;
- déséquilibres territoriaux à des échelles différentes : au niveau mondial (puissance exportatrice de certains émergents), au niveau européen (concentration des économies industrielles et productrices au Nord de l'Europe continentale), au niveau français (dynamiques contrastées de développement), au niveau des agglomérations (avec la polarisation des populations entre les quartiers) ;
- déséquilibres environnementaux à court et moyen terme (coûts des matières premières) et à moyen et long terme (réchauffement climatique).

Crise économique et contraintes des finances publiques

Le repli de la croissance économique en France a été marqué (1), et certains analystes économiques prévoient une crois-

(1) « Croissance » évaluée à - 2,6 % en 2009 ; les récessions précédentes s'établissaient à - 0,7 % en 1993 et - 1,1 % en 1975.

Le lien loyers/revenus
En cause, une perte d'efficacité de l'APL



60 % des ménages du parc Hlm et 90 % de celui du parc privé sont au-dessus du loyer plafond APL.
Parmi les bénéficiaires, ces proportions sont de 52 % en Hlm et 86 % dans le parc privé.

sance durablement molle. Cette faible croissance s'accompagne bien évidemment d'une hausse importante du chômage qui va se traduire macro-économiquement par une faible évolution voire une baisse du pouvoir d'achat des ménages, notamment des plus modestes. Les aides à la personne risquent de pâtir de la maîtrise des dépenses publiques et ne couvriront pas l'intégralité de ces pertes de revenus.

Les organismes Hlm risquent de voir augmenter les situations de retard de paiement et d'impayés. Le traitement des dossiers mobilisera davantage de moyens humains et financiers des organismes – abandon plus ou moins important de créances dans le cadre du règlement des cas de surendettement – détériorant ainsi leurs résultats d'exploitation. La demande en logement social va s'accroître alors que le taux de rotation risque de se replier, moins de ménages en place pouvant ou souhaitant quitter le parc pour des raisons financières. Le vieillissement des occupants du parc social ne fera que renforcer cette tendance.

La crise économique actuelle ne fait que renforcer les déséquilibres des finances publiques en France et dans tous les pays européens. Alors même que la faible croissance étiole les recettes publiques et accentue les besoins d'aide aux plus démunis et de soutien à l'économie, les administrations publiques qui ont pour objectif la réduction des déficits, devront procéder à des arbitrages difficiles entre leurs dépenses et leurs recettes.

De même, les gestionnaires du budget de l'État seront attentifs à la capacité des fonds d'épargne à lui apporter une ressource, ce qui rend peu probable l'ouverture d'enveloppe à taux bonifié. Au-delà de la perte de marge de décision quant à l'affectation des fonds, Action logement va être confronté, comme tous les acteurs dont les ressources proviennent de la masse salariale des entreprises, à la hausse du chômage et la faible progression prévisible des salaires.

Crise financière et impact sur le Livret A et les banques

Les marchés financiers restent caractérisés par une grande méfiance, une grande frilosité des acteurs qui sont en outre dans l'attente de dispositifs de régulation. Les banques limitent leurs activités, accroissent leurs fonds propres, cherchent à sécuriser leurs sources de financement. Les situations enregistrées sur les marchés financiers des changes ou des taux, parfois exceptionnelles, ont pu faire jouer défavorablement les clauses de certains prêts structurés proposés

par les établissements bancaires. Les encours en jeu (le stock d'emprunts et de swaps structurés à risque représente 2,7 milliards d'euros soit environ 3 % des encours de dette des organismes) ne sont toutefois pas à même de créer un risque systématique pour les organismes.

En ce qu'il touche tout à la fois l'amont des activités financières (les dépôts d'épargne) et leur aval (transformation en prêts) le « circuit du Livret A » est concerné à divers titres par cette crise. L'alimentation des fonds d'épargne dont dépend sa capacité à assurer le financement des opérations de construction ou de réhabilitation, est, pour le moment, plutôt « favorisée » par le contexte financier. Les épargnants, en effet, recherchent des placements sécurisés et liquides. De plus, le taux du Livret A reste supérieur par construction à l'inflation alors que les taux à très court terme qui donnent l'orientation des rémunérations des dépôts de trésorerie sont plus faibles. Mais cette alimentation est sous la menace d'un repli des capacités d'épargne des ménages et du développement par les établissements bancaires, soucieux de conforter leurs passifs, de supports d'épargne concurrents du Livret A comme les livrets bancaires ou les comptes à terme.

Annoncé par le Président de la République, le relèvement du plafond du Livret A, qui n'a pas suivi de réévaluation régulière (2), pourrait lui apporter un accroissement des dépôts à même de favoriser une augmentation du volume des prêts accordés aux organismes ou des placements financiers réalisés par la CDC. Les résultats de ces placements pourraient être utilisés pour bonifier d'avantage les taux aux organismes.

Les nouvelles contraintes des établissements bancaires (réduction d'activité, difficulté à proposer des prêts de longue durée) les poussent actuellement à se retirer du marché du financement des collectivités locales qui présente certaines similitudes avec celui du financement (complémentaire à celui de la CDC) des organismes de logement social (3).

Ces difficultés de financement des collectivités locales pourront les amener à renoncer à certaines interventions ou les décaler dans le temps. Elles les amèneront également à afficher les meilleures situations financières possibles que cela soit dans le cadre d'une notation explicite ou dans le cadre des négociations avec les banques. Les garanties accordées aux prêts des organismes de logement social peuvent constituer en ce sens un facteur d'analyse défavorable aux collectivités locales. Les financements bancaires complémentaires apportés aux organismes risquent de devenir plus rares et leurs conditions financières plus tendues.

Le point fort des organismes face à ces défis tient à leur bonne santé financière globale qui leur permet de disposer de marges de manœuvre mobilisables mais qu'il conviendra de restaurer pour assurer la pérennité du modèle à l'issue de la crise. ■

(2) Le plus récent relèvement remonte à 1991 et les précédents à 1987 et 1990.

(3) Même si la possibilité de gérer une partie de la trésorerie des organismes ouvre plus de perspective aux établissements financiers que dans le cas des collectivités locales qui doivent placer leurs dépôts auprès du Trésor.

Logement social européen et crises des marchés et de la dette

Les modèles économiques des bailleurs sociaux européens sont profondément affectés par la double crise du marché du logement et de la dette souveraine. Schéma d'une rupture de continuité d'un service public en cinq actes.

Le logement social est confronté à une double crise : une crise du marché avec sa défaillance à satisfaire les besoins en logements et à les financer d'une part, une crise des états et leur incapacité à poursuivre leur pratique de déséquilibre budgétaire structurel et d'accumulation de dettes, d'autre part.

Alors que les besoins en logements sont croissants et que les dépenses d'aides personnelles au logement explosent, la capacité d'intervention des bailleurs sociaux sur le marché du logement est remise en cause par la contraction brutale des budgets alloués à la politique du logement.

Cette vulnérabilité des modèles économiques du logement social croît avec leur dépendance aux fonds publics et aux financements d'origine bancaire.

Acte I : contraction des budgets alloués au logement social

Le cas de l'Angleterre est le plus radical en matière de coupes budgétaires. Avec une baisse de 63 % du budget de promotion de nouveaux logements sociaux et une réforme en profondeur du Housing benefit (APL), le modèle économique est à repenser dans ses fondamentaux. D'autant que l'intervention des banques dans le financement des investissements était directement liée à l'importance de l'aide à la pierre (40 % du coût du logement) et à la quasi garantie de paiement de loyer par une aide à la personne couvrant, en tiers payant, 100 % des loyers pour 70 % des locataires. L'intégration du « Housing benefit » dans une aide sociale unique, plafonnée mensuellement et versée directement aux locataires, met un terme à cette garantie publique de fait. La baisse des aides à la pierre s'accompagne d'une réforme de la politique des loyers et de leur progression à hauteur de 80 % des valeurs de marché, y compris dans les zones tendues.

Il en va de même en Écosse avec une baisse de 40 % du budget d'investissement en logement social et la réduction du taux d'aide par logement qui remet également en question le cofinancement des programmes d'investissement par les banques.

Au Portugal, la forte réduction des budgets de l'État a conduit à un arrêt brutal des programmes de logements, à l'interruption des versements des fonds publics sur les projets engagés et au retrait des banques du financement complémentaire.

L'Autriche n'est pas épargnée par ce mouvement : la baisse de 20 % du budget du logement social s'accompagne d'une explosion de l'aide à la personne (+30 % en deux ans).

Les organismes italiens ironisent quant à eux sur l'absence d'impact de la crise, car « il n'y a plus rien à réduire ». À noter cependant le développement des pratiques de retard de paiement de l'État sur les programmes engagés et la suppression de l'aide à la personne en secteur locatif.

Quant à la Pologne, le Fonds national du logement vient d'être supprimé ainsi que la prime à l'investissement couvrant 40 % des programmes de logements sociaux.

Acte II : révision des dispositifs fiscaux

Le régime de TVA à taux réduit n'est pas épargné par le processus de réforme. En Italie, le taux réduit a été supprimé au profit d'une TVA à 21 %. Les villes italiennes revendiquent quant à elles la fin de l'exonération de la TFPB pour le logement social.

L'Espagne se démarque toutefois par une mesure d'urgence, à caractère temporaire, consistant à introduire un

taux de TVA de 4 % sur les transactions immobilières en réponse à la crise de l'immobilier et aux conséquences du crédit « crunch ».

La Suède envisage d'appliquer une TVA sur les loyers mais se heurte à la nécessaire réforme de la directive communautaire. L'exemption d'impôt sur les sociétés a été supprimée en Pologne pour les sociétés communales de logement social (TBS).

Acte III : crédit « crunch » et retrait des banques du financement du logement social

Aux Pays-Bas, la baisse du crédit hypothécaire en direction des ménages a engendré une chute brutale de l'accession sociale et par conséquent une moindre mobilité entre le parc locatif social et l'accession. Mais le crédit crunch touche également les organismes de logement social et pose la question de la limite d'un modèle économique fondé sur la mobilisation des banques. Les organismes de logement social s'orientent vers des formules d'accès direct aux marchés des capitaux. Standard and Poor's vient d'attribution la note « AA stable » au premier organisme de logement social hollandais candidat à la nécessaire notation pour y accéder.

Au Portugal, la sinistralité en accession à la propriété explose, +350 % en un an. 150 000 ménages devraient être expulsés en 2012 suite aux procédures de repossession engagées par les banques.

L'Italie et la Pologne sont également confrontées à une forte progression de cette sinistralité, ainsi que l'Angleterre, notamment en accession sociale partagée *(shared ownership)*.

Acte IV : restructuration des bailleurs sociaux

Ces évolutions contribuent à accélérer le processus engagé de restructuration du tissu des bailleurs sociaux.

En Espagne, on annonce une diminution de 30 % du nombre de bailleurs sociaux en raison des difficultés financières rencontrées.

Il en va de même au Portugal, où il est question de « remunicipaliser » les sociétés communales de logement en difficulté alors que l'Italie s'oriente vers un regroupement au niveau régional des bailleurs sociaux publics provinciaux et locaux.

Au Royaume-Uni et en Irlande, les fusions et regroupements des bailleurs sociaux agréés sont également d'actualité face aux difficultés financières croissantes.

La levée de fonds sur le marché financier justifie également ces regroupements et fusions, à l'exemple des organismes de logement social hollandais.

Autre conséquence de cette rupture de continuité, la compression de personnel dans les départements de promotion des organismes de logement social, notamment au Portugal, en Autriche, au Royaume-Uni et en Espagne.

Acte V : valorisation patrimoniale

La valorisation du patrimoine par le développement de sa vente aux ménages occupants ou à des investisseurs tiers est également une option en présence.

Aux Pays-Bas, le gouvernement souhaiterait mettre en vente un million de logements sociaux à leurs occupants et taxer les bailleurs sociaux sur le produit de la vente à concurrence de 800 millions d'euros par an, afin de financer l'aide à la personne et les programmes de renouvellement urbain.

En Allemagne, de nombreuses villes en difficultés financières ont déjà vendu leurs sociétés communales de logement à des fonds d'investissements internationaux, principalement américains et japonais. Le fonds de pension Annington est ainsi devenu le premier propriétaire bailleur d'Allemagne avec 150 000 logements en portefeuille.

La Pologne n'est pas épargnée par ce processus avec l'adoption d'une loi sur la vente intégrale du parc de logement social des TBS, sociétés communales de logement.

En Espagne, le sauvetage des organismes de logement social en difficulté passe également par la vente du parc locatif social.

Quelle alternative ?

Existe-t-il une alternative à cette rupture de continuité du modèle économique du logement social ?

Avec une faible pression de la demande en raison du déclin démographique et l'absence de crédit crunch, l'Allemagne semble épargnée par la crise, entre des zones en dépression où règnent la vacance et la démolition à grande échelle et quelques capitales régionales à plus forte tension où la régulation des loyers tempère la volatilité des prix (en moyenne 5 euros/m²/mois).

En Belgique, les régions flamandes, wallonnes et Bruxelles capitale poursuivent quant à elles leurs efforts budgétaires de développement de l'offre de logements sociaux par un système de contournement des banques et d'emprunt direct auprès des marchés par les sociétés régionales du logement.

L'indépendance de ces deux modèles économiques vis-à-vis du secteur bancaire explique pour partie la continuité de la politique publique du logement.

Quid de la France dans le concert européen ?

Il en va de même en France. Il y a quelques années, le système de financement du logement social par le Livret A était qualifié d'anachronique et de dépassé par un rapport très officiel, face à la banalisation du financement du logement social chez nos voisins et au relais pris par les banques, notamment au Royaume-Uni, aux Pays-Bas et en Espagne.

Aujourd'hui, ce mode de mobilisation de l'épargne des ménages via la Caisse des dépôts et consignations, au profit du logement social nous est envié par les organismes de logement social européens, y compris par les Autrichiens qui tentent de le développer à l'échelle locale.

Ce système, couplé à une mobilisation de ressources extra budgétaires (contribution des employeurs à la politique du logement, mobilisation des fonds propres des organismes d'Hlm) a en effet permis de garantir une continuité du service public du logement social en France face à la crise.

Il a surtout permis de poser les termes du débat sur l'évolution de son modèle économique en dehors de toute précipitation et de rupture d'équilibre. ■

LAURENT GHEKIERE
Chef de mission Affaires européennes, représentant l'Union sociale pour l'habitat auprès de l'Union européenne

PUB

Le cercle vertueux de la RSE

S'engager dans la responsabilité sociale (sociétale) des entreprises (RSE) est dans l'intérêt de l'entreprise et dans celui de la société dans son ensemble.

Dossier réalisé par Pascale Baret

Pollution chimique, émissions de gaz à effet de serre, licenciements massifs malgré des bénéfices, stress au travail, discrimination... Les effets néfastes des entreprises sont dénoncés quotidiennement par les médias. Ils cristallisent l'attention du public au moment où le défi écologique et énergétique s'accentue et où le poids de la crise économique et financière se fait davantage sentir avec ses conséquences sociales. Le dernier sommet de Rio de juin 2012 a montré la nécessité de repenser les fondements mêmes de notre conception du développement, du bien-être et des richesses, en intégrant le développement durable dans des stratégies de croissance à long terme.

Responsabilité individuelle et collective

Le contexte mondial actuel force l'émergence de pratiques plus responsables dans les entreprises, dont la conduite est examinée à l'aune de leur action en matière de développement durable. Sous la pression de consommateurs attentifs à l'utilisation des ressources naturelles et aux droits humains, la société civile n'hésite pas à leur demander des comptes sur leur activité et celle de leurs sous-traitants. Les systèmes de notation des institutions financières ont intégré, au-delà de la performance économique à court terme, des indicateurs de responsabilité sociale des entreprises (RSE). Parallèlement, la réglementation en matière de développement durable et d'environnement se renforce.

La Commission européenne a impulsé une politique publique en faveur de la RSE dès 2001, en publiant un Livre vert. Dans sa stratégie, elle invite les entreprises à engager un processus destiné à intégrer les attentes de leurs parties prenantes et à assumer leur responsabilité vis-à-vis de la société tout entière, dans le but de faire émerger les conditions d'une croissance et d'un emploi durables.

En France, l'exigence de RSE a d'abord été imposée aux entreprises cotées en bourse, tenues de fournir dans leur rapport annuel une série d'informations relatives aux impacts sociaux et environnementaux, selon l'article 116 de la loi Nouvelles régulations économiques (NRE). Désormais, cette obligation s'applique aux entreprises de plus de cinq cents salariés ou atteignant 100 millions d'euros de chiffre d'affaires, aux termes du décret du 24 avril 2012 pris en application de la loi Grenelle II. Cette mesure est assortie d'une obligation de contrôle par un organisme tiers.

La RSE créatrice de valeur

Aujourd'hui, un grand nombre d'entreprises publiques, parapubliques ou privées, de toute taille, appartenant à des secteurs d'activités variés, s'engagent dans des démarches

Que signifie RSE ?

Traduction de l'anglais « corporate social responsability », le terme de responsabilité sociale ou sociétale des entreprises (ou encore responsabilité sociale et environnementale) se définit comme la déclinaison des principes du développement durable à l'échelle de l'entreprise.

La Commission Européenne a défini la RSE en 2001 comme « l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes ». Elle a en donné une conception plus moderne en 2011 : « la responsabilité des entreprises vis-à-vis des effets qu'elles exercent sur la société » (communication de la CE du 25 octobre 2011).

Principes et orientations de responsabilité sociale des entreprises

• **Norme ISO 14001 :** système de management environnemental, cette norme vise à mesurer l'impact de l'activité d'une entreprise sur l'environnement, en prenant en compte des aspects environnementaux significatifs tels les émissions dans l'air, les rejets dans l'eau, la contamination des sols, la gestion des déchets, l'utilisation des matières premières et des ressources naturelles.

• **Norme ISO 26 000 :** première norme internationale de lignes directrices sur la responsabilité sociétale, publiée le 1er novembre 2010. Élaborée par l'International Standard Organisation, organisation internationale de normalisation qui regroupe les organismes normalisateurs de 162 pays, cette norme ne donne pas lieu à certification, mais fournit une définition commune de la Responsabilité sociale (ou sociétale) des organisations (RSO) et des thématiques clés qui lui sont associées : « Gouvernance de l'organisation ; droits de l'homme ; relations et conditions de travail environnement ; loyauté des pratiques, questions relatives aux consommateurs ; communautés et développement local ».

• **Global Reporting Initiative (GRI) :** directives applicables globalement aux entreprises, organisations gouvernementales et ONG pour rendre compte de leurs performances économique, environnementale et sociale. Le GRI a été établi fin 1997 dans le cadre du programme d'environnement des Nations Unies (PNUE). En 2011, 850 entreprises européennes ont publié des rapports conformes à ces orientations.

• **Global Compact ou Pacte mondial des entreprises :** code de conduite lancé lors du Forum économique mondial en 2000, comprenant dix principes que les entreprises doivent s'engager à respecter ; deux concernent les droits de l'homme, quatre les normes de travail, trois l'environnement et le dernier la lutte contre la corruption. En Europe, 1 900 entreprises y ont souscrit en 2011.

• **Système de management environnemental et d'audit (EMAS) de l'UE.** En 2011, 4 600 entreprises y étaient enregistrées.

• **Référentiel de reporting EURHO-GR®.** Le référentiel European Housing Global Reporting, créé par l'association Delphis et le réseau Eurhonet regroupant une vingtaine d'entreprises en France, Suède, Allemagne, Italie, Royaume-Uni, propose une base commune de comparaison des performances en matière de RSE, tout en respectant les spécificités de chaque pays. Il s'organise autour de cinq axes : « promouvoir l'équilibre social des territoires, préserver l'environnement, assumer sa responsabilité économique, animer et améliorer la gouvernance, développer les ressources humaines ».

RSE. Des collectivités leur emboîtent le pas. Loin de se résumer à un effet de mode ou à l'affichage de bonnes intentions, comme le lui reprochent ses détracteurs, la RSE constitue, pour ceux qui s'y engagent volontairement, la voie (formelle) pour construire une société plus durable et affirmer leur responsabilité sociale. Dans cette logique, les entreprises ne se contentent donc pas de produire des biens ou des services dans le strict respect de la légalité, elles vont au-delà des obligations juridiques qui leur incombent en adoptant un comportement responsable, consistant à agir dans le respect de l'homme et de l'environnement et à rendre compte de leurs actes de manière transparente. Multidimensionnelle, la RSE recouvre entre autres les droits de l'homme, les pratiques en matière de travail et d'emploi, les questions environnementales, la lutte contre la fraude et la corruption, les intérêts des consommateurs ainsi que la participation et le développement sur le plan local.

L'intégration de préoccupations d'ordre social, environnemental, éthique à l'activité prise dans toutes ses composantes et à la stratégie de l'entreprise ne peut se concevoir sans prendre en compte les intéressés : le personnel, les clients, les partenaires mais aussi les citoyens. Les entreprises s'engagent ainsi à bâtir une relation de confiance avec l'ensemble des parties prenantes, en prêtant attention à leurs droits, à leurs attentes et à leurs intérêts. Plus largement, elles se préoccupent de l'avenir des générations futures, en raisonnant en termes de performance globale et de progrès social.

Levier de progrès et de développement, les démarches RSE font appel à plusieurs types de dispositifs : des audits, l'adhésion à des référentiels internationaux ou nationaux, à des associations ou groupes de travail inter-entreprises, des engagements négociés avec des partenaires publics ou privés, un contrôle externe garantissant la crédibilité de la démarche. Les gains pour l'entreprise sont nombreux : gestion des risques sociaux, écologiques, juridiques et d'image, réduction des coûts, anticipation des contraintes normatives, réponse aux attentes de la clientèle et des partenaires, mobilisation du capital humain, amélioration de la qualité par la capacité d'innovation, augmentation de la notoriété, donc de la performance économique et financière.

S'engager dans une démarche RSE permet tout à la fois d'asseoir un modèle d'entreprise durable et de se différencier sur le marché. Le processus engagé avec les parties prenantes doit en effet favoriser la création d'une communauté de valeurs pour les propriétaires actionnaires des entreprises, les autres partenaires et l'ensemble de la société. Comme l'indique la Commission européenne, la RSE propose « un socle de valeurs sur lequel bâtir une société plus solidaire et sur lequel fonder la transition vers un système économique durable ». ■

Les organismes Hlm au cœur de la RSE

En 2012, l'Union sociale pour l'habitat a créé un Institut Hlm de la RSE. Face à des exigences de plus en plus fortes en termes d'efficacité économique et sociale sur la production de logements, la rénovation énergétique, la qualité de service ou encore le développement durable, et appelés à davantage de transparence sur leur activité, les organismes Hlm s'inscrivent individuellement et collectivement dans des démarches de responsabilité sociale et environnementale (RSE). La RSE doit leur permettre d'afficher leur contribution sur les questions sociétales, de rendre compte de leur action par des indicateurs de performance et de mesure du résultat, d'associer davantage à leur action leurs parties prenantes (locataires, collectivités, salariés et acteurs locaux) sur les territoires et enfin, d'affirmer leurs valeurs de solidarité et de lien social.

Les Hlm à la croisée des chemins

Les organismes d'habitat social sont concernés par tous les champs de la RSE. La maîtrise des impacts environnementaux est largement intégrée dans l'activité de maîtrise d'ouvrage, d'entretien et d'amélioration du patrimoine des organismes, que ce soit à travers la production neuve de bâtiments sains et économes, les rénovations thermiques, la maîtrise des consommations d'énergie et des risques de santé, le recours aux énergies renouvelables ou encore la sensibilisation des habitants aux performances énergétiques… Ils participent à l'aménagement durable du territoire. Le secteur de l'habitat social possède même une longueur d'avance sur le secteur privé en matière de performance environnementale et d'éco-construction.

Ils remplissent une mission éminemment sociale, pour mettre en œuvre le droit au logement, loger à coût abordable les ménages à revenus modestes, mais aussi répondre aux besoins des personnes âgées, des jeunes, des handicapés, des locataires en situation de précarité économique ou sociale. Ils s'efforcent d'agir dans le respect des demandeurs de logement, des locataires et des accédants à la propriété.

Ils interviennent dans le champ sociétal, à travers la mixité sociale, la qualité de vie dans les quartiers, le vivre-ensemble, la tranquillité, le service de proximité, le dialogue avec les locataires. Pour cela, ils ont tissé des relations étroites et établi des partenariats avec leurs parties prenantes : collectivités locales, locataires et leurs représentants, acteurs du logement, fournisseurs, architectes, entreprises, associations…

En exerçant la mission d'intérêt général qui est la leur, les organismes Hlm sont au cœur des enjeux de la responsabilité sociale des entreprises. Ils font de la RSE naturellement. Aujourd'hui, la démarche RSE constitue un axe de progrès dans leurs pratiques professionnelles pour faire face aux défis qu'ils doivent relever : améliorer leur performance économique, apporter leur contribution à l'attractivité des territoires, en lien avec les collectivités territoriales, anticiper les évolutions réglementaires (CUS, efficacité énergétique…), et rendre compte à leurs parties prenantes (élus, locataires et leurs représentants, partenaires institutionnels, entreprises, prestataires) de leur performance globale en contractualisant, via des objectifs qualifiés et quantifiés. Aussi sont-ils concernés par les sept questions centrales de la norme ISO 26 000 : environnement, questions relatives aux consommateurs, loyauté des pratiques, communauté et développement local, droits de l'homme, relations et conditions de travail, gouvernance de l'organisation.

S'ils veulent être reconnus comme des acteurs significatifs, ils ont tout intérêt à s'inscrire dans une démarche RSE qui rende leur activité plus accessible, plus légitime, mais aussi plus visible. La RSE représente une opportunité pour valoriser leur image et renforcer leur ancrage territorial, en faisant la démonstration de leur capacité d'innovation et de leur utilité sociale. Il leur faut repenser leur impact sur la société et leur place dans les territoires, en tant qu'employeurs, bâtisseurs, porteurs d'une mission sociale et acteurs de politiques territoriales et de l'économie locale.

Comme le souligne Patrice Roland, président de l'Institut Hlm de la RSE et directeur général adjoint du groupe 3F, *« la RSE constitue un levier de progrès et de développement permettant aux organismes de fédérer l'ensemble des parties prenantes, en particulier les collectivités locales et les associations de locataires, sur des projets qui donnent du sens et qui renforcent la cohésion autour de valeurs communes. La démarche RSE apporte transparence, confiance et efficience. Assumer sa responsabilité sociétale est un enjeu de différenciation. »*

La RSE entre en Hlm

Dans le secteur de l'habitat social, des organismes se sont engagés dans des démarches collectives, comme le réseau Delphis, fédérant aujourd'hui 24 entreprises sociales pour l'habitat (195 000 logements), qui a développé des outils de mesure et de reporting en 2006. Deux ans après, cinq ESH (Les Foyers de Seine et Marne, LogiPays, Habitat 62/59 Picardie, Le Toit Angevin, La Société Dauphinoise pour l'Habitat) publiaient leurs premiers rapports RSE présentant les résultats et l'avancement de leurs actions en termes de gouvernance d'entreprise, ressources humaines, responsabilité économique, préservation de l'environnement. Ce travail s'est poursuivi dans le cadre d'un partenariat européen pour aboutir au référentiel de reporting EURHO-GR®.

Depuis, les démarches individuelles se sont multipliées, avec l'appui d'experts comme l'agence de notation Vigéo. Communiquant sur leur action, un certain nombre d'organismes publient des rapports RSE ou intègrent un volet RSE dans leur rapport d'activité. Les fédérations se positionnent, des associations régionales s'emparent du sujet.

Au niveau national, une démarche collective de structuration et de méthodologie a été entreprise par l'Union sociale pour l'habitat qui a créé un Institut Hlm de la RSE, au mois de mars 2012. La finalité est de développer la RSE dans les organismes, favoriser les échanges, diffuser les bonnes pratiques et dialoguer avec les principales parties prenantes. Au programme cette année : des séminaires de direction au sein des organismes, des journées locales de sensibilisation et d'information sur les territoires, et la création d'un site web qui sera un centre de ressources. *« Le Mouvement Hlm a voulu proposer un lieu dédié et visible pour la diffusion de la culture RSE dans le secteur de l'habitat social. Cet Institut, qui se veut ouvert aux parties prenantes, est un espace de réflexion et de capitalisation. Il vise à offrir un appui opérationnel aux organismes auxquels il apportera un accompagnement et une expertise dans la conduite d'une réflexion RSE spécifique au secteur »*, explique Fabien-Kenzo Sato, chargé de mission auprès du directeur général de l'USH.

Conduire le changement

Une démarche RSE comporte en principe trois étapes : la réalisation d'un diagnostic social et environnemental de l'organisme (bilan carbone, conditions de travail, parité, consommation d'énergie…), la définition d'orientations et d'objectifs d'amélioration, la mise en œuvre des programmes d'action qui vont permettre de modifier les pratiques et de construire le dispositif de reporting.

Pour autant, s'engager dans la RSE ne signifie pas faire table rase du passé. Au contraire, la RSE donne du formalisme aux pratiques existantes et vient en général « coiffer » l'ensemble des démarches de qualité de service, de certification et de progrès déjà engagées. La plupart du temps, la fonction est confiée au responsable RH / qualité de l'organisme, mais ne fait pas l'objet d'un poste en soi. S'il s'agit d'une stratégie portée par l'équipe dirigeante et impliquant les salariés, plusieurs entrées sont possibles : la démarche environnementale, les ressources humaines, l'engagement auprès des personnes vieillissantes ou carrément le projet d'entreprise. Chaque organisme s'en saisit en fonction de situation et des réponses qu'il veut construire avec ses parties prenantes. Mieux vaut commencer petit et voir grand. Changement dans la continuité, la RSE est une démarche de management interne qui passe par une acculturation progressive et par l'organisation du dialogue, mettant en cohérence les valeurs portées à l'intérieur et à l'extérieur de l'organisme. ■

Les Particip'actives Appel à projets : « Relation organismes-locataires »

Dans le cadre du plan d'actions développement durable – volet RSE, l'Union sociale pour l'habitat a lancé en 2011, avec les fédérations Hlm, l'appel à projets « les Particip'actives », visant à soutenir des initiatives innovantes portant sur l'implication des habitants et une nouvelle relation organismes-habitants : une dimension majeure de la responsabilité sociale des organismes Hlm pour la prise en compte des changements sociétaux dans l'évolution de leur métier et de leurs missions.

Pour la première édition, 32 projets ont été reçus et 22 projets présentés par une équipe mixte organisme-habitants, devant un jury composé d'associations de locataires, des fédérations, d'organismes, d'experts et membres de l'USH. Les dix projets lauréats ont reçu un trophée lors du Congrès Hlm de Bordeaux. Ces projets de qualité ont reflété une grande diversité de thématiques : gouvernance, développement des compétences des locataires et des salariés de proximité, méthode de coproduction avec les habitants, optimisation des charges locatives, outils collaboratifs ou de partage, co-production de la qualité de service et du lien social, co-production de requalification urbaine, résidentialisation…

Les fédérations Hlm s'engagent...

La Fédération nationale des Entreprises sociales pour l'habitat

La commission RSE de la Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat a été créée en 2009 avec des représentants du ministère de l'Écologie du Développement durable du Transport et du Logement, de représentants syndicaux et de représentants des locataires au niveau national, de bailleurs sociaux, de représentants de l'USH, des fédérations des coopératives et des OPH et d'acteurs externes spécialisés dans le domaine de la RSE (association Delphis, société Vigeo). On lui doit notamment la construction et exploitation d'un DIS RSE, un travail collectif de construction d'un référentiel, l'organisation d'une journée annuelle sur le sujet de la RSE, avec de nombreux témoignages d'ESH engagées et de parties prenantes et, enfin, la publication de guides.

Alors qu'un tiers des ESH sont déjà engagées dans la RSE, la Fédération s'est fixé comme objectif que, d'ici à 2013, toutes aient initié une démarche RSE, avec un audit extérieur et/ou la publication d'un rapport. Pour les aider et les accompagner, elle a édité cette année un « guide pour la mise en place d'une démarche RSE dans une ESH ». Fruit de la collaboration avec les organisations Delphis et Vigeo dont il capitalise l'expérience, ce guide aborde les enjeux-clés de la RSE dans le secteur du logement social, en réaffirmant les principes fondamentaux de la transparence et du « rendre compte » auprès des parties prenantes. Le « référentiel logement social 2011 » présenté, issu de la norme ISO 26 000 et du référentiel de reporting EURHO-GR®, détermine un ensemble d'objectifs RSE propres au secteur Hlm et identifie, pour chacun d'eux, les indicateurs associés, les parties prenantes, les risques et opportunités ainsi que le cadre réglementaire. Il précise comment impulser une démarche RSE, comment communiquer pour rendre compte de sa performance globale et comment s'outiller pour déployer une démarche.

La Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm

L'engagement des coopératives d'Hlm et de leur Fédération sur la voie du développement durable s'est traduit nationalement par l'adoption, en 2008, d'une Charte du logement durable et solidaire. Depuis, la Fédération présente, à l'Assemblée générale annuelle, les engagements consolidés des coopératives en matière de lutte contre le changement climatique, de préservation des ressources naturelles ou encore d'adoption de mode de production durable. Elle réalise aussi, depuis deux ans, un rapport individuel des pratiques durables (RIPD), pour chaque coopérative, appréciée sous trois angles : sa gouvernance, sa politique en matière de ressources humaines, son activité de production ou de gestion.

Sur la responsabilité sociétale d'entreprise (RSE), la Fédération propose également aux coopératives d'Hlm un appui méthodologique et des outils afin d'enrichir leur réflexion et, ainsi, d'intégrer le développement durable à leur stratégie. Cela s'est traduit par la production d'un guide « Mettre en œuvre une démarche RSE dans une coopérative d'Hlm » et par des formations adaptées.

Enfin, pour mieux prendre en compte le développement durable dans les métiers des coopératives, la Fédération a construit un plan d'actions combinant des guides pédagogiques à des actions de formation ciblées, sur le thème de la RSE mais aussi sur ceux de la réhabilitation énergétique des maisons et de la lutte contre l'étalement urbain. L'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage mobilise aussi la Fédération qui a réalisé des guides et formations sur le thème du développement durable. Alors que la majorité des coopératives ont déjà mené au moins une opération d'excellence en matière de performance énergétique, deux ouvrages clés sont parus à l'initiative de la Fédération afin de partager les expériences et les savoir-faire : « 100 maisons durables et solidaires », « 245 logements durables et solidaires ».

La Fédération nationale des Offices publics de l'habitat

Les Offices publics de l'habitat souhaitent développer une démarche de responsabilité sociale sur l'éthique et les valeurs fondatrices de la mission d'intérêt général des Hlm, pour des objectifs de solidarité et de durabilité du logement social et en partenariat avec tous les acteurs du logement social et de l'habitat. Le rattachement des OPH aux collectivités locales, la place des locataires dans les concertations et les décisions, l'organisation de la gouvernance, comportent des enjeux forts à traduire dans la RSE. La pratique des relations avec les partenaires en Hlm est un atout pour l'assumer dans les organismes, au conseil d'administration, dans les conseils de concertation locative et les instances du dialogue social.

Dans les Offices, les administrateurs sont d'origine diverse : élus, institutionnels, socioprofessionnels, locataires. Des locataires siègent au conseil fédéral. La Fédération mène une action continue de relation avec les administrateurs sur leur rôle, leurs responsabilités, les contextes du logement social : près de 1 000 administrateurs concernés en trois ans, avec une quarantaine de journées complétées, le cas échéant, par des actions avec l'Afpols et l'Institut de formation des administrateurs (IFA).

La Fédération des Offices participe depuis sa création à l'Institut Hlm de la RSE. Elle proposera d'aborder des thèmes d'action professionnelle concernant la pratique interne des relations de gouvernance, la relation avec les instances de dialogue et de négociation, l'éthique et la déontologie professionnelle des Hlm, les exigences de transparence et de "reporting" social et environnemental. ■

… les régions aussi !

En région Pays de la Loire, une démarche commune à neuf ESH

Dans la région des Pays de La Loire, neuf entreprises sociales pour l'habitat, gérant de 300 à 10 000 logements (au total 55 000 logements) se sont engagées dans une démarche collective de RSE : elles ont élaboré un cahier des charges commun, avec le choix d'un prestataire unique, la société Vigéo, pour la réalisation d'un audit dont la restitution a été effectuée régionalement, en février 2012. L'audit fournit ainsi une vision des performances et un positionnement par rapport aux pratiques du secteur, à partir des 235 entretiens effectués, dont deux tiers au sein des ESH et un tiers auprès des partenaires extérieurs. Le diagnostic, sur douze points prioritaires, identifie les forces et faiblesses des organismes. Une fois le diagnostic partagé, cela relève de la stratégie d'entreprise. Chaque ESH bâtit son calendrier à son rythme, définit des axes prioritaires et son plan d'actions.

Leurs points positifs sont la transparence et l'efficacité des instances, la contribution à l'aménagement durable du territoire et à l'amélioration du cadre de vie, le respect des intérêts des demandeurs. En revanche, il reste des progrès à faire dans les achats responsables et la maîtrise des impacts environnementaux. Deux enjeux clés ont été identifiés : les relations avec les partenaires, collectivités et administrateurs et une dynamique territoriale forte. Si l'on compare avec les autres secteurs d'activité, les pratiques de gestion des RH sont un point de vigilance.

En région Languedoc-Roussillon, un référentiel RSE territorial

L'Union régionale des organismes d'habitat social du Languedoc-Roussillon (URO habitat) et la Direction régionale de la Caisse des dépôts (DR-CDC) ont décidé d'unir leurs efforts, avec l'appui d'Habitat et Territoires Conseil (HTC), pour mettre au point un processus intégré d'aide à la décision en matière de RSE : « Responsabilité sociétale d'entreprise : recherche et développement d'un référentiel stratégique d'organisme à l'échelle d'un territoire visant à la qualification ISO 26 000 » (1).

Il s'agit d'élaborer un outil d'orientation et de méthode pour la mise en œuvre, le pilotage, la mesure, le suivi et l'évaluation d'une démarche de développement durable sur un territoire déterminé, afin d'accompagner les bailleurs sociaux, les collectivités, les instances communautaires et les entreprises engagés dans des Agendas 21 locaux.

Le référentiel stratégique recouvre un mode de production et de consommation responsable, la cohésion sociale entre générations et entre territoires, l'épanouissement humain, la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité, la lutte contre les effets de serre. Par une démarche responsable et solidaire, les acteurs locaux de l'habitat et leurs parties prenantes pourront mettre en cohérence leurs actions de développement durable, intégrant à la fois les démarches d'Agenda 21, les principes du cadre de référence national, les dispositions des conventions d'utilité sociale et le contenu des documents de planification urbaine. ■

(1) Démarche proposée dans le cadre de l'appel à projets « Actions territoriales de partenariat », de l'Union sociale pour l'habitat et de la Caisse des dépôts.

Les organismes Hlm

Extraits de paroles de participants à la journée fédérale sur la RSE organisée en mars 2012 par la Fédération des ESH.

« La démarche RSE permet de passer d'une vision de service atomisée à une logique d'entreprise globalisante, en donnant un sens partagé. Elle se fonde sur la prise de conscience collective managériale d'une nouvelle posture par rapport à nos parties prenantes. L'engagement dans la RSE peut conduire à changer l'image du logement social en montrant sa capacité d'innovation. »
Francis Stéphan,
Le Val de Loire, Le Toit Angevin

« Toile de fond de la stratégie de l'organisme, la RSE est un projet d'entreprise qui vise à réfléchir sur nos objectifs et nos finalités avec l'ensemble des parties prenantes, pour donner de la cohérence et de la structure aux actions que nous menons et en rendre compte avec transparence. »
Jean-François Deviller, Habitat du Nord

« Les locataires ou leurs représentants ont évolué d'un statut de client à celui de partenaires. On ne pourrait plus travailler et concevoir les choses autrement. Il faut organiser le dialogue, tout en restant chacun à sa place, mais on attend beaucoup de la RSE dans les actes de gestion au quotidien, en mettant autour de la table les parties prenantes. »
Philippe Fracchiolla, SDH

« La RSE est une sorte de système d'exploitation de l'entreprise qui innerve la totalité des outils et des activités. Depuis six ans, nous avons refabriqué de l'attractivité et montré aux salariés, aux élus et aux générations futures que nous étions une entreprise moderne. »
Olivier Barry, FSM, président de Delphis

« Depuis la projection du film d'Al Gore et le débat avec les salariés, il y a six ans, la RSE est devenue un projet fédérateur et mobilisateur dans l'entreprise. De la direction aux gardiens qui représentent la moitié des effectifs, elle donne du sens à l'action de l'ensemble des collaborateurs et montre que chacun peut être acteur du changement, apporter de la valeur ajoutée. »
Philippe Hoguet, Habitat 62/59 Picardie

« Face aux attentes croissantes et aux effets de la crise, les investisseurs institutionnels, les collectivités territoriales obligées de faire du reporting sur le développement durable, tous les grands donneurs d'ordre intègrent ces sujets, car la RSE met de la cohérence entre les engagements, le déploiement et les résultats. »
Sophie Thiéry, directrice entreprises, Vigéo

« Dans la RSE 2.0, on n'en est plus à mesurer les impacts de l'activité mais à intégrer les attentes des parties prenantes pour optimiser la création d'une communauté de valeurs. L'analyse de la performance est déjà un critère d'attribution des subventions aux Pays-Bas. À terme, la RSE devrait conditionner l'octroi de financements. »
Francis Déplace, délégué général Delphis

SDH Premier organisme Hlm certifié AFAQ 26000

La Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH) est le premier organisme Hlm évalué AFAQ 26000 par AFNOR Certification, en décembre 2011.

Engagée depuis 2005 dans une démarche globale de RSE, la SDH a demandé à AFNOR Certification d'évaluer la pertinence et le niveau de maturité de sa démarche à partir d'entretiens avec les différents partenaires de l'entreprise et d'un examen attentif de ses pratiques managériales et opérationnelles sur le plan social, environnemental et économique. L'engagement sociétal de la SDH et sa contribution au développement durable ont été jugés au niveau « Mature », obtenant une note de 566 points sur 1000, correspondant au troisième échelon de la grille d'évaluation AFAQ 26000 (1).

Pour l'AFNOR, *« ce niveau caractérise globalement des entreprises qui ont dépassé le simple stade du discours, de l'affichage, de la prise de conscience. Comme la SDH, elles sont déjà dans un déploiement d'actions/principes tangibles sur les trois axes du développement durable : social, économique et environnemental. Il est représentatif d'une maturité confirmant l'ancrage de la RSE, l'existence de bonnes pratiques (...) mais également d'une intégration encore non aboutie du sujet dans la totalité des process et des pratiques de l'entreprise. »*

Les objectifs RSE, constituant la trame du projet d'entreprise « UNIS'VERS 2016 », mobilisent l'ensemble du personnel de l'entreprise et participent à renouveler totalement la vision stratégique de la SDH. Le dernier rapport d'activité durable, publié en juin dernier, rend compte des actions et des performances sociétales sur l'exercice 2011 à travers 76 indicateurs de performance. Il ne s'agit pas d'afficher une image expurgée de toute aspérité, mais de laisser apparaître les limites et insuffisances comme autant de pistes d'amélioration. *« La RSE donne plus de force, de cohérence et d'efficacité à l'exercice de notre mission d'intérêt général. C'est cette conviction qui m'a conduit à en faire la pierre angulaire de notre projet d'entreprise. La démarche RSE nous amène à nous interroger en permanence sur nos pratiques et sur le sens et l'impact de nos activités. C'est un formidable levier d'innovation et pour mettre en évidence les bénéfices apportés aux parties prenantes de l'habitat, notamment aux collectivités locales et aux habitants »*, commente Frédéric Rolland, directeur général de la SDH.

Prochain objectif de l'ESH : atteindre en 2016, au terme du projet d'entreprise, le plus haut degré d'exemplarité. ■

(1) AFAQ 26000 est un modèle d'évaluation créé par AFNOR Certification. Niveau 1 : « Engagement » (de 0 à 300 points), Niveau 2 : « Progression » (de 301 à 500 points), Niveau 3 : « Maturité » (de 501 à 700 points), Niveau 4 : « Exemplarité » (de 701 à 1000 points).

ACTIS Vers l'excellence environnementale

L'OPH de la région grenobloise se distingue par ses engagements en matière de maîtrise d'ouvrage directe, de réhabilitation et de gestion du patrimoine, rendus visibles auprès de ses parties prenantes.

Les engagements précoces, dès 2001 pour certains, pris en faveur de la qualité environnementale du patrimoine se révèlent être un atout pour l'OPH, qui a atteint le niveau probant en matière de maîtrise d'ouvrage directe, de réhabilitation et de gestion du patrimoine. *« La démarche RSE a permis d'avoir un regard extérieur sur notre activité, de sensibiliser le personnel interne tout autant que les collectivités locales et les associations de locataires, et de consolider le partenariat avec les entreprises et architectes »*, témoigne Stéphane Duport-Rosand, directeur financier et informatique, chargé de la RSE à Actis – Acteur de l'Immobilier social.

Attestée par des démarches de certification systématiques dans le neuf et dans l'existant, son action se traduit par une production neuve à 80 % en basse consommation (BBC) depuis l'année 2010 et par un programme de réhabilitation énergétique conséquent (1000 logements sur cinq ans) lancé cette année pour amener des bâtiments classés sur les étiquettes « D » et « E » du DPE (diagnostic de performance énergétique) vers l'étiquette « B », soit le niveau

Le Tournesol, 44 logements BBC, au cœur de l'éco-quartier Blanche-Monier, à Grenoble. Livraison : juillet 2012.
© Totem Studio

BBC rénovation. Pour faire des économies d'énergie, le choix a été fait d'impliquer les locataires, mais aussi de suivre les consommations via une instrumentation dans les logements. La démarche environnementale passe aussi par l'emploi de matériaux écologiques, la recherche systématique de production d'énergie renouvelable ou encore le raccordement au chauffage urbain. Le dialogue en matière d'environnement se fonde sur le partenariat noué avec les acteurs locaux (convention de partenariat avec l'Ageden et l'ALE) et sur l'implication des collectivités et des institutionnels dans les commissions de travail de l'office.

Il réside aussi dans l'attention portée à la parole du locataire, dont l'expression est largement favorisée dans la Charte Qualité et le « cahier de recommandations » sur la qualité d'usage. Ce document, auquel les habitants ont été associés au titre de leur expertise d'usage, capitalise l'expérience acquise dans les opérations déjà livrées. Chez les salariés aussi, la préoccupation pour l'environnement est bien présente puisque la moitié du personnel a adopté un mode de transport doux pour se rendre au travail dans le cadre du Plan de déplacement entreprise. ■

DYNACITÉ Coopérer avec les collectivités

La RSE renforce l'action de l'OPH de l'Ain, aux côtés des collectivités, en faveur du développement durable et de la cohérence de la politique du logement.

L'engagement de Dynacité (24 000 logements), dans la responsabilité sociale d'entreprise remonte à 2009, lorsque l'Office a confié la réalisation d'un audit à la société Vigéo. Une suite logique après la formalisation du projet d'entreprise, la définition de valeurs communes avec les 560 collaborateurs et la contractualisation avec l'État dans le cadre de la convention d'utilité sociale.

L'audit a montré que Dynacité est un partenaire actif et apprécié des collectivités locales pour sa capacité à accompagner leurs projets et à s'impliquer à leurs côtés. *« La démarche RSE permet une approche systémique de notre projet d'entreprise, à partir d'une perception fine de l'environnement économique et social dans lequel évolue Dynacité, en intégrant les attentes de ses parties prenantes. C'est un engagement extrêmement fédérateur en interne et en externe. Par exemple, les collectivités engagées dans les Agendas 21 partagent des référentiels communs avec Dynacité (norme ISO 26000) »*, indique Anne Sibois, directrice générale adjointe de l'OPH.

L'inscription dans une démarche RSE amène l'organisme à créer de la valeur sur les territoires, en coordonnant ses actions avec les collectivités – 218 communes sur quatre départements – et en développant ou en renforçant son partenariat dans les domaines du développement durable, de l'aménagement du territoire, de la rénovation urbaine ou encore du développement économique…

Dernière illustration : le contrat territorial conclu le 13 janvier 2012 entre Dynacité, le Conseil général de l'Ain et les trois établissements de coopération intercommunale (Bourg-en-Bresse agglomération, Communautés de communes du Pays de Gex et de la Plaine de l'Ain), fixe des modalités inédites d'attribution des aides à la pierre par une collectivité délégataire à un bailleur social : le niveau de production neuve n'est plus le seul indicateur de performance de l'organisme, examiné aussi sur l'ensemble de ses compétences en matière d'habitat (gestion de proximité, politique sociale, énergétique, etc.), à travers des engagements qui donnent lieu à notation. Dynacité fait figure de bon élève avec 14,71. L'objectif est de renforcer la cohérence de la politique du logement et de répondre aux besoins spécifiques de chaque territoire, que ce soit les zones rurales montagneuses ou à proximité des grandes agglomérations, sur un département où les tensions sur le logement sont très inégales. ■

AQUITANIS Un Observatoire de l'activité

Aquitanis a créé un Observatoire de la démarche RSE, référentiel de pilotage permettant d'inscrire le management dans une recherche d'amélioration continue.

Lancé en 2008, le projet « Ensemble, un nouvel équilibre », a redéfini les finalités de l'entreprise Aquitanis dans sa gouvernance et dans son management. Cette nouvelle ambition porte sur sa performance globale : compétitivité économique, responsabilité sociétale et préservation de l'environnement. La première démarche a concerné la gouvernance en interrogeant les parties prenantes sur ce qu'elles attendaient des OPH. Aquitanis a renforcé les liens avec la collectivité, ce qui s'est traduit par la signature, en juin 2011, d'une convention de programmation avec la communauté urbaine de Bordeaux (CUB) pour six ans, portant sur une offre de 850 logements annuels et déclinée de manière opérationnelle dans le Plan stratégique du patrimoine. Pour Bernard Blanc, directeur général d'Aquitanis, *« ce qui nous importe n'est pas tant de faire entrer l'activité dans un référentiel et une mesure que la capacité collective des acteurs d'un territoire à s'engager dans des actions concrètes dans des dimensions sociétales et environnementales complexes et dont ils construisent dans l'action le sens pour eux. La RSE n'est pas une réalité à atteindre mais une construction et le résultat d'expérimentations. »*

Dans l'entreprise, la RSE est l'affaire de tous et repose sur un management participatif. L'approche systémique conjugue le Système de management environnemental des opérations (SMEO) en construction neuve avec la certification Habitat et Environnement, les Projets de gestion de Sites à partir du référentiel de la certification Qualirésidence, un observatoire de la démarche RSE et une démarche d'amélioration continue. L'observatoire a mobilisé 88 référents au sein de l'organisation, pour répertorier les activités considérées comme à valeur responsable, estimer le niveau de maturité des actions entreprises et identifier les actions complémentaires à déployer ou à réinterroger. Des illustrations, publiées sur le Web-Intranet, constituent une banque de ressources documentaires internes à l'entreprise. Les activités y sont décrites de façon factuelle dans leurs différentes dimensions sociétale, économique et environnementale, à travers des témoignages et, de façon distillée, quelques indicateurs sur les moyens et les résultats.

Le premier référentiel comportait 12 processus et 17 fonctions support répertoriant 220 activités à singularité RSE, dont 27 % considérées comme matures. La version 2012 constate une avancée significative dans le déploiement des activités dont 40 % sont jugées matures sur un total resserré de 199 activités. En avril 2012, Aquitanis avait décrit 46 activités, avec la contribution de 175 salariés et de 67 parties prenantes. Un suivi est effectué par trois groupes témoins de l'observatoire regroupant 42 salariés représentatifs de tous les métiers du groupe. *« L'observatoire vise à démocratiser et à diffuser les bonnes pratiques, en publiant des illustrations par thématiques et en animant des groupes témoins avec toutes les professions de manière à créer une appétence pour que les salariés aillent voir ce qu'ils ne connaissent pas. L'objectif n'était pas de bâtir une batterie de tableaux de bord mais d'expliquer ce qui est fait, en résonance avec l'activité »*, commente François Boulanger, chargé de mission de la performance sociale et urbaine. ■

PAS-DE-CALAIS HABITAT
Des cafés conversations

Les cafés conversations constituent des moments d'échanges avec les locataires, dans une logique de dialogue et de coproduction.

Dans l'ambiance d'un café reconstitué pour l'occasion, des locataires et des collaborateurs de Pas-de-Calais Habitat (37 920 logements) échangent pendant près de deux heures. Ils participent au « café conversation ».

Le principe est simple : sur invitation personnelle, des locataires et leurs représentants identifiés par rapport à une problématique ou à un territoire donné, sont conviés au « café conversation » qui se tient dans leur quartier. Ils y sont reçus comme des « VIP » par les équipes de l'Office. À chaque table, de petits groupes discutent autour d'une collation, guidés par un capitaine (personnel OPH) chargé d'animer le débat. Au bout d'un quart d'heure environ, les participants changent de table, selon la technique du « speed-dating ». À la fin de la rencontre, une restitution des échanges est effectuée par un responsable de l'Office.

Depuis le lancement de l'initiative, en 2010, une vingtaine de « cafés-conversations » ont eu lieu sur la propreté du quartier, le confort de vie, les échanges intergénérationnels ou le « BBC ». *« Au départ, la formule a été mise au point pour écrire les engagements de la charte Qualité de services, dans une volonté de coproduction. Les tout premiers cafés-conversations ont été pilotés par le siège et les directions fonctionnelles qui se rendaient en agence à la rencontre des locataires mais, très vite, les managers de proximité (responsables d'agences et de « points services ») s'en sont emparés pour échanger avec les habitants sur des sujets liés à la gestion quotidienne, parfois sur des questions plus stratégiques. C'est devenu une méthode à part entière pour l'écoute du client dans le cadre du système de management de la qualité ISO 9001, mais elle est utilisée aussi en interne, comme lors de la convention du personnel »*, explique Bruno Duval, directeur des services à la clientèle de Pas-de-Calais Habitat.

Le succès de la formule tient à sa dimension conviviale et informelle. Mais derrière, la démarche est très structurée : organisation logistique et agencement ; animation ; outil d'aide à la discussion sous forme de jeux de carte avec des mots-clés ; recours à un logiciel holistique pour la synthèse et les propositions ; implication des équipes du siège et du terrain. ■

Café-conversation, une méthode inédite d'écoute du client.

OPAC 38
Gouvernance partagée

L'engagement sociétal de l'Opac 38 passe avant tout par la refondation de sa gouvernance, l'implication de ses parties prenantes et un management participatif.

Agenda 21, certifications ISO 9001 et ISO 14 0001... Les outils mis en place par l'Opac 38, dans les domaines du développement durable et de la qualité, s'inscrivent aujourd'hui dans la démarche globale de la RSE et sont mis en cohérence à travers l'orientation ISO 26 000. Avec 24 000 logements et huit agences en Isère, l'Office est parti du postulat que la démarche était envisageable par une culture de la transversalité.

« Notre Agenda 21 était tourné vers l'énergie et l'environnement, dans un objectif de maîtrise des charges. Nous avons éprouvé la nécessité d'approfondir la dimension sociale pour mieux partager avec nos parties prenantes : salariés, habitants et partenaires. La priorité a été de faire de la participation un principe systémique dans la gestion des projets, avant de développer notre engagement sur les aspects sociétaux », explique Benoît Jehl, responsable du développement durable.

Revendiquant une *« nouvelle gouvernance partagée »*, l'Opac affirme sa volonté de *« partager le savoir, pour partager le pouvoir »*, *« partout, pour tous, totalement et tout le temps »*. Pour cela, une instance paritaire a été créée en 2009, sous forme d'un comité de pilotage stratégique, composé pour moitié de représentants de l'organisme et, pour moitié, de locataires et d'autres partenaires extérieurs : entreprises, architectes, collectivités... Ce comité a été chargé de faire un état des lieux de la gouvernance et de l'organisation

La gouvernance partagée, un état d'esprit et une culture d'entreprise. Ici, réunion du groupe participatif Agenda 21.

interne avant de s'atteler à la définition commune d'ambitions et à l'élaboration d'un *« plan d'actions prioritaires de mutation et de formation »* déployé depuis le début de l'année 2012. Avec quatre ambitions : partager l'information en continu et répondre au quotidien pour construire la confiance ; co-construire la décision comme mode de gouvernance ; s'enrichir des expériences et des expertises pour capitaliser et alimenter la stratégie de l'entreprise ; développer une approche sociale et partenariale pour construire le vivre-ensemble.

Les exemples ne manquent pas pour illustrer la démarche : comités de résidence multipartenaires ; cafés-conversation thématiques en agences ; expérimentation de budgets participatifs ; permanence des architectes lors du lancement des opérations de réhabilitation ; réunion annuelle par ensembles immobiliers ; parcours d'intégration des nouveaux salariés ; sensibilisation à l'environnement et à la nouvelle la gouvernance, etc.

Les cycles de formation, proposés aux salariés et ouverts aux habitants, visent à accroître leur « capacitation » ou « empowerment », c'est-à-dire l'habilitation, la responsabilisation et l'autonomie, afin de créer le socle nécessaire à la nouvelle gouvernance, qui est portée au niveau du management stratégique mais ancrée dans l'opérationnel et les métiers. ■

NANTES HABITAT
Un investissement responsable

Nantes Habitat s'attache à promouvoir une politique d'achats responsables ou durables, en intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance à ses choix d'investissement.

En logeant un Nantais sur six, Nantes Habitat (24 000 logements) pèse un poids important dans l'économie locale. Sa stratégie de développement durable, adoptée en 2009, s'appuie sur des références internationales (normalisation ISO 9001/14001, ISO 26000, référentiel EFQM*) qui garantissent, aux yeux de tous, une action lisible et opposable dans le respect du service public et des politiques mises en œuvre par sa collectivité de rattachement. L'habitude de dialogue qu'a instaurée l'OPH avec l'ensemble de ses parties prenantes permet une réciprocité de lecture dans les attentes. Ce partenariat s'exprime, par exemple, par l'organisation d'une journée annuelle des fournisseurs, par l'implication systématique et très en amont des locataires ou copropriétaires dans la maîtrise d'usage en réhabilitation, ou encore par la charte diversité signée avec la ville et avec Nantes métropole pour l'accès à l'emploi.

Dans cet esprit, l'Office a défini et mis en œuvre son action en matière d'achat responsable, qui concerne les prestations de nettoyage et d'entretien, le produit logement dans la maîtrise d'ouvrage, mais aussi les prestations intellectuelles (voire les tâches de management) et l'ingénierie. Comme l'explique Jean Lebreton, directeur général adjoint de Nantes Habitat : *« Dans nos commandes, nous nous efforçons de faire le meilleur investissement possible pour l'entreprise et pour les locataires. Prévoir, informer, décider sur des critères connus, rechercher l'innovation à risque maîtrisé, stimuler l'insertion, respecter l'environnement, préserver les ressources, tenir compte du cycle de vie des biens sont autant d'actions à combiner, au-delà du respect des principes fondamentaux du Code des marchés publics, notamment de l'égalité d'accès et de traitement des entreprises. La difficulté réside ensuite dans la recherche d'un équilibre stable entre des objectifs parfois contradictoires. »*

Sur le plan social, il s'agira de rechercher un contrat favorisant les équilibres sociaux : pour stimuler la RSE, l'Office va acheter en priorité à des entreprises engagées dans la RSE. Économiquement, ce sera acheter à "coût global de possession" et se préoccuper des charges supportées par les locataires. Au niveau environnemental, ce sera tenir compte des filières, en particulier celle du bois, des énergies renouvelables, etc. L'engagement de Nantes Habitat sur tous les champs de la RSE a été récompensé par une mention spéciale aux Trophées 2011 de la responsabilité globale organisés par le Parlement des entrepreneurs d'avenir, en région Pays de la Loire. ■

Journée annuelle des fournisseurs en 2011.

** European Fundation for Quality Management*

PARTENORD HABITAT

Former les représentants des locataires

Réunion inter CCL (conseil de concertation locative) du 19 juin.

Le partage des connaissances étant le préalable à toute coproduction, Partenord Habitat propose aux représentants des locataires de suivre des formations, qu'ils ont élaborées ensemble.

Au-delà de la mise à disposition de fonds et de matériel qui sont les moyens classiques alloués aux associations, et d'une tradition de concertation bien ancrée, Partenord Habitat a voulu proposer aux représentants des locataires des formations dans les locaux de son Université d'entreprise à Villeneuve d'Ascq, et leur faire bénéficier des formations délivrées au personnel de l'organisme. Le public visé comprend les membres des trois conseils de concertation locative (45 postes sur les trois CCL) mais aussi les associations représentatives, les présidents des associations locales et les clients identifiés comme acteurs de la concertation, soit une centaine de stagiaires potentiels.

« Partenord Habitat voulait de la coproduction dans ses projets avec, comme préalable, la nécessité d'une connaissance partagée. Sans faire des habitants des experts de l'amiante et de la réhabilitation thermique, nous souhaitions avoir un socle commun de connaissances permettant de parler le même langage, en conservant chacun sa sphère d'intervention et de responsabilité », détaille Philippe Derosier, directeur de l'évaluation à la direction générale de l'OPH.

Pour élaborer l'offre de formation, un groupe de travail d'une quinzaine de personnes a été constitué entre le bailleur et les conseils de concertation locative locaux. La démarche a résidé dans la coproduction d'un catalogue de formations, du contenu des stages jusqu'au nombre de participants, en passant par la définition d'objectifs de formation qui prennent en compte les attentes des locataires. Ainsi, l'offre a-t-elle été construite à partir de l'évaluation des besoins exprimés par les représentants des locataires, quant à la maîtrise des charges, les actions pour les économies d'énergie ou la qualité de service. L'idée d'un passeport de formation a été également acquise.

Le catalogue propose 23 modules sur trois thématiques – généralités relatives à l'habitat social et Partenord Habitat ; gestion locative, relation client, qualité de service ; gestion technique et charges - auxquelles s'ajoute l'informatique. Les premières formations ont eu lieu, dans une organisation résolument participative et co-productive. Ce dialogue s'inscrit dans la double perspective de l'adoption d'un nouveau Plan de concertation locative, en novembre 2012, et de l'élaboration du projet d'entreprise. ■

HABITAT DU NORD

Du reporting, en toute transparence

Le groupe Habitat du Nord a remporté le Prix Spécial du Jury du Trophée de la qualité des informations environnementales et sociales de l'Ordre des Experts Comptables.

L'information extra-financière dans l'habitat social progresse. En atteste l'exemple d'Habitat du Nord, qui a reçu le Prix spécial du Jury pour son Rapport Responsable 2011, lors des 12e Trophées de la qualité des informations environnementales et sociales, qui se sont tenus le 31 janvier 2012, à Paris, sous la présidence de Bertrand

BATIGÈRE

Égalité, diversité, santé et bien-être au travail

Une politique de ressources humaines ambitieuse est mise en œuvre par le réseau Batigère dans le cadre de la RSE.

L'obtention, en janvier 2011, du label « Égalité professionnelle » décerné par l'AFNOR est une reconnaissance de la politique engagée depuis 2008 selon trois axes : supprimer les écarts de rémunération entre les femmes et les hommes ; rendre compatibles parentalité et performance individuelle ; promouvoir l'équilibre entre les sexes dans les différents niveaux de responsabilité.

Parmi les avancées concrètes : la réduction des écarts de rémunération, passant de 66 personnes concernées en 2008 à 15 personnes en 2011 ; les mesures prises pour faciliter la parentalité (aménagement du temps de travail, chèques emploi service universel (CESU) garde d'enfant, réservation de places en crèche…) ; une attention particulière à la détection des talents et potentiels féminins lors de la Revue annuelle des ressources humaines ; des actions de sensibilisation pour lutter contre les stéréotypes ; la hausse du taux d'emploi des personnes handicapées, passé de 2,69 % en 2006 à 5,27 % en 2010 ainsi que l'édition d'un guide handipratique à destination des gestionnaires RH ; enfin, un effort de formation (achat de formations et taxes formation) proche de 5 % de la masse salariale en 2011.

Un « Guide pratique de l'égalité professionnelle » lancé en mars 2012 lors des « Trophées APEC pour l'égalité femme-homme », devrait être livré cet automne. Pour un partage des bonnes pratiques, le réseau Batigère (85 000 logements) a intégré le Club des 55 entreprises labellisées en France aux côtés de la Banque de France, BNP Paribas, Peugeot, Randstad…

Sur le thème de la diversité, une évaluation a été effectuée avec un cabinet expert pour permettre au réseau de se situer sur des sujets tels que la formation, la politique handicap, la politique Seniors. Dans cette dynamique, des journées de sensibilisation à l'égalité professionnelle et à la diversité ont été organisées en 2011 auprès des dirigeants et de 429 managers.

Par ailleurs, la démarche « santé & bien-être au travail » vise à valoriser les bienfaits du « travailler ensemble » par une culture commune et par le partage des informations, à harmoniser travail et aspirations personnelles, et à garantir le bien-être et la sécurité au travail, notamment via un audit sur la prévention de la pénibilité et l'intégration des risques psychosociaux dans le document unique.

« C'est un chantier qui doit se vivre au quotidien mais qui s'inscrit nécessairement dans le long terme. Nous avons une approche pragmatique. L'objectif est d'avancer sur des actions concrètes. Même de petites mesures, si elles s'avèrent déterminantes pour quelques personnes, sont à considérer, car le bien-être individuel favorise la performance collective », explique Hughes Brault, directeur du développement des compétences. ■

Au côté d'entreprises comme Air France KLM, le groupe Habitat du Nord a été récompensé par l'Ordre des experts comptables.

Pancher, rapporteur du Grenelle II.

Ces Trophées récompensent les entreprises qui publient leurs enjeux, actions et performances environnementales et sociales, de façon pertinente, transparente et fiable, dans un rapport spécifique ou bien intégré au rapport annuel. Mettant en avant l'importance de l'information extra-financière, ils reflètent la professionnalisation des rapports RSE/développement durable, avec le rapprochement qui s'opère progressivement entre le bilan comptable traditionnel et le bilan global de l'entreprise, intégrant les données sur la performance sociale et environnementale. Cette distinction souligne la volonté de transparence des résultats avec l'affichage, à la fois des points forts et axes de progrès, mais aussi des difficultés rencontrées. Le groupe se défend bien sur le volet social du développement durable, un peu moins dans la prise en compte des aspects environnementaux tels que la biodiversité, ou les ressources naturelles.

Engagé dans une démarche RSE depuis 2008, Habitat du Nord a fait vérifier ses données sociales et environnementales par un tiers indépendant, AFNOR Certification, avant de publier, en juin 2012, son dernier rapport intégré de développement durable, incluant l'accessibilité aux informations habituellement réservées à l'actionnariat. Preuve que la RSE se démontre, loin du « greenwashing », car il n'y a pas de responsabilité sociétale sans mesure des impacts, sans transparence sur la performance globale. ■

AIGUILLON Un Pass'attribution

En communiquant sur le sujet complexe et sensible des attributions de logement, Aiguillon a pris l'engagement d'assurer équité, transparence et traçabilité.

Sur le site Internet d'Aiguillon, le néophyte trouvera tout ce qu'il n'a jamais osé demander sur l'attribution d'un logement Hlm : la marche à suivre, la présentation de chaque groupe immobilier et l'accès aux offres disponibles, la procédure d'instruction des dossiers, le fonctionnement de la commission d'attribution ainsi que les critères d'attribution d'un logement.

Surtout, l'organisme communique sur les orientations de sa politique d'attributions et fournit les statistiques de l'année précédente, accessibles sur le site. On y apprend par exemple, qu'en 2011, la commission a attribué 2 245 logements, dont 595 logements neufs et 441 mutations. Elle a prononcé 174 ajournements et refus, soit une moyenne de 46 logements étudiés chaque semaine. Les personnes accueillies ont en moyenne 36 ans, sont à 72 % des personnes seules, avec ou sans enfants ; 71 % ont des revenus inférieurs à 40 % des plafonds (450 € mensuels par personne).

Aiguillon joue la carte de la transparence en matière d'attributions de logements.

En 2012, Aiguillon a choisi de rendre son action plus lisible et plus visible, en prenant huit engagements inscrits dans le Pass'attribution : informer les demandeurs sur les règles d'obtention d'un logement social, le dépôt et le suivi de la demande, les accompagner de façon personnalisée dans la constitution du dossier, garantir l'enregistrement de la demande sur un fichier commun à tous les bailleurs répondant à des règles déontologiques claires, assurer un traitement équitable en instruisant les candidatures selon les critères publiés sur le site, informer après le passage en commission d'attribution ; accompagner l'évolution de la situation par des propositions de parcours résidentiel et agir en transparence.

« L'ESH poursuit sa préparation vers une évaluation globale de sa performance d'utilité sociale en faisant évoluer ses pratiques et son organisation. La création de Pass'attribution s'inscrit dans cette logique/démarche, avec la volonté de renforcer la transparence et l'équité des règles d'attribution pour les parties prenantes : État, collectivités locales, demandeurs et habitants », souligne le directeur général d'Aiguillon, Jacques Wolfrom. ■

SIA HABITAT Un fonds social

Le Fonds créé par le groupe SIA doit contribuer au mieux-vivre des locataires en situation d'exclusion sociale et économique.

La démarche de responsabilité sociale a été intégrée dans le projet stratégique d'entreprise 2009-2011 du groupe SIA (40 000 logements). Mais le bailleur a souhaité renforcer sa mission d'intérêt général et sa gestion de proximité en s'impliquant davantage dans la vie des quartiers, par la création, en avril 2011, d'un Fonds social doté de deux millions d'euros destiné à l'accompagnement des locataires en difficultés sociales et économiques.

Abondé par les filiales (SIA Habitat, LTO Habitat, Viléal Habitat, Norpac) du groupe mais aussi par d'autres sociétés Hlm et privées, ce Fonds de dotation a vocation à soutenir les actions collectives favorisant le vivre ensemble dans les quartiers, le maintien à domicile et l'animation pour les personnes âgées, l'accompagnement social des locataires et des actions d'inclusion sociale pour les plus fragiles. Cette initiative, qui touche une diversité de publics de locataires, est mise en œuvre en partenariat avec des structures de type associatif comme FACE (Fondation Agir contre l'exclusion), Points services aux particuliers, Unis-cités, Maison de l'aide à domicile, Fondation Caisses d'épargne pour la solidarité... Au bout de six mois, rien que sur Douai, 155 locataires âgés bénéficiaient de services à domicile (distribution de coupons services) et 110 familles en situation précaire étaient suivies.

Le groupe SIA a été lauréat des Trophées de l'Économie Responsable organisés en 2011 par le réseau Alliances, dans la catégorie des entreprises de 100 à 500 salariés, pour l'ensemble de ses engagements en matière de RSE et, en particulier, l'accompagnement des locataires en difficulté considéré comme *« une démarche fédératrice, innovante, attractive »*. ■

Pour être informé tous les quinze jours sur les politiques de l'habitat, de la ville et sur les évolutions de la société

Bimensuel d'informations

Tous les quinze jours, **Actualités habitat** informe les professionnels sur les enjeux du Mouvement Hlm. Au travers de rubriques régulières, la revue fait le point sur l'actualité économique, juridique, technique de l'habitat social.

Financement, droit et fiscalité, évolutions techniques, architecture, produits et services, ressources humaines et management, politiques sociales, rénovation urbaine, développement durable, Europe... autant de thèmes qui intéressent les organismes et leurs partenaires des collectivités territoriales, de l'État ou des entreprises du BTP.

Abonnements 2012

Vingt-deux numéros par an et deux suppléments "table des matières"
Organismes Hlm adhérents : 230 €TTC
Autres abonnés : 400 €TTC
Étranger : 440 €
Prix au numéro : 25 €TTC
Paiement sur facture uniquement.
S'adresser à L'Union sociale pour l'habitat - Direction des activités promotionnelles - Éditions
14, rue Lord Byron
75384 Paris Cedex 08
Geneviève de Caluwe - 01 40 75 52 63
Céline Lara - 01 40 75 52 67
Fax : 01 40 75 52 69

Par les temps qui courent où la morosité semble caractériser le moral des Français, ces deux ouvrages apportent un contrepoint bien utile.
Jean Viard, dans son « Nouveau portrait de la France, la société des modes de vie » donne une vision dynamique et positive des changements que vit notre société, une société de « bonheur privé et du malheur public ». De son côté, avec « la cause humaine, du bon usage de la fin du monde » Patrick Viveret oppose aux fatalismes liés à la crise du capitalisme, la possibilité d'un autre modèle alliant compétence économique et bonheur collectif.
Deux essais à lire pour mieux comprendre pourquoi il y a un tel décalage entre les réponses politiques et les aspirations citoyennes.

Rubrique rédigée
par Gérard Salmona

Nouveau portrait de la France
La société des modes de vie
de Jean VIARD

On connaît les travaux du sociologue Jean Viard, chantre des temps, de la mobilité et des territoires. Dans ce nouvel ouvrage, il nous propose une lecture de la France assez différente de ce que l'on donne habituellement à lire... « (...) La place du travail a évolué, la carte de France s'est transformée, le tri social par origine ou par âge s'est accéléré. Les choix de modes de vie priment de plus en plus sur les choix professionnels, les vies s'allongent et sont "discontinues", la mobilité virtuelle bouscule la mobilité physique, les extra urbains repeuplent les campagnes... (...) »

Même si l'on n'adhère pas totalement à ce type de portrait, peut-être quelque peu trop idyllique, il faut reconnaître que Jean Viard nous dépeint une réalité qui nous éloigne fort heureusement de tant d'autres essais, presque tous respectables du point de vue scientifique, mais dans lesquels pessimisme et hantise de l'avenir rythment chacun des chapitres.

Comme il le rappelle dans son introduction, Jean Viard part de l'idée simple que dans une société de plus en plus normée par le temps des études, les loisirs, les médias, le temps libre, la retraite..., nos modes de vie, nos attentes individuelles sont devenus de grands transformateurs sociaux. Si hier, la société était surtout organisée par l'emploi, le métier qui déterminaient les lieux et les liens, aujourd'hui travail et non travail sont les deux maîtres mots qui construisent notre société. Ce sont eux, en s'opposant comme en s'associant, qui entraînent la création de richesse, déterminent les exclusions, favorisent ou non telle ou telle région ou cité. Ainsi, « (...) l'économie productive et les modes de vie jouent en duo pour transformer la France et la réorganiser (...) ».

On n'entrera pas dans le descriptif de ces transformations, mais il faut toutefois en souligner quelques grands traits, pris au hasard parmi ceux nombreux cités par Jean Viard : en un siècle, l'espérance de vie a crû de 40 %, la richesse produite a été multipliée par dix et les kilomètres parcourus par neuf, la durée du travail salarié a été divisée par trois et généralisée à l'ensemble des adultes ; alors qu'en 1900, pour la grande majorité des citoyens, le travail et le sommeil occupaient 70 % du temps de vie, en 2011, ils n'occupent plus, ensemble, que 40 % ! De même, la société s'est « TGVisée » et Paris est aujourd'hui à moins de

trois heures de Marseille. Soixante ans après la publication (1947) du célèbre livre de Jean-François Gravier : *Paris et le désert français,* la France se partage presque par moitié entre ceux qui vivent dans des communes de plus de dix mille habitants et ceux qui vivent dans des communes de moins de dix mille habitants, mais en réalité 75 % des hexagonaux habitent dans des aires urbaines de plus en plus vastes qui couvrent près de 20 % du territoire, avec une croissance marquée des petites villes et des gros bourgs !

Bien que ces caractéristiques de la France d'aujourd'hui soient bien connues, l'intérêt de la pensée de Jean Viard est précisément de montrer comment ces phénomènes résultent à la fois de décisions publiques, économiques et administratives mais aussi de décisions privées, familiales, professionnelles. Ce n'est pas (ni plus) en effet, la décision administrative qui détermine la fonction de tel ou de tel autre territoire, mais une combinatoire floue entre acteurs privés et publics.

Jean Viard insiste et cela est salutaire, sur la signification profonde à donner à nombre de ces changements car il ne suffit pas de les constater mais bien de voir ce qu'ils traduisent réellement pour la collectivité tout entière. En effet, la question centrale « (...) posée à nos sociétés en évolution rapide, aux appartenances multiples, aux mobilités accélérées, aux vies longues, au travail court, aux individus autonomisés, est de comprendre leurs propres changements (...) ».

Il en va ainsi par exemple de l'allongement de la durée de vie (constat statistique totalement reconnu) qui ne se traduit pas par une vie plus courte mais rallongée mais « (...) une vie plus longue s'organise en périodes, choix successifs, remises en cause du vécu car on a le temps de reconstruire une nouvelle fois... Elle sera une vie par séquences, plus discontinue, plus romantique aussi, plus imprévue qu'une vie prévue plus courte. C'est le sens même du quotidien qui est renouvelé ; la perspective du futur change, les stratégies des acteurs se modifient (...) ».

Jean Viard reconnaît que « (...) comprendre l'évolution de nos sociétés avec un œil neuf ne fait pas solution pour toutes ses difficultés et ses drames. Le chômage, la mise en marge des jeunes (...), le changement climatique (...), tout cela ne disparaît pas parce que les modes de vie tiennent une place nouvelle dans la production de la société. Cela ne fait pas solution immédiate pour lutter contre la souffrance sociale, la solitude des vieux, la xénophobie (...) la violence... Cela ne va pas réguler la part croissante des biens et des revenus que 1 % de la population la plus riche s'approprie à nouveau dans nos sociétés depuis la fin du risque révolutionnaire (...) ».

Nouveau portrait de la France
La société des modes de vie
Jean Viard,
L'Aube, janvier 2012,
200 pages

Tout cela, ajoute-t-il, il faut le répéter sans cesse et rechercher avec Pierre Ronsanvallon une société des égaux. Société dont nous nous sommes éloignés car nous avons mal analysé les bouleversements sociaux et politiques du dernier quart de siècle. « (...) Nous avons plus ou moins compris la période historique où nous sommes entrés après la fin de la guerre froide et le début d'une mondialisation accélérée par le bouleversement des technologies. Mais la faiblesse de l'analyse de la créativité de la société depuis un quart de siècle a contribué à diffuser dans l'opinion l'idée, fausse, que la pauvreté augmente et qu'elle est notre avenir probable. Car si l'on n'éclaire pas le mouvement de la société, chacun voit plus ce qui se déstructure et, au lieu de mettre son énergie à accompagner, renforcer et diffuser le mouvement, chacun s'enferme dans une vision noire du présent et souvent alors se met à rêver à un retour possible à une société d'hier, idéalisée faute de comprendre celle d'aujourd'hui (...) ».

Cette France de Jean Viard est une société du bonheur privé et du malheur public, où nous vivons une véritable dépression collective quand le politique est incapable de saisir le changement, de l'impulser, de l'accompagner. Un souffle d'air sérieux et documenté en période de crise. ■

(1) Jean Viard est directeur de recherches au CNRS et au CEVIPOF (Centre de recherches politiques de Sciences Po). Il est l'auteur notamment de Eloge de la mobilité (l'aube 2008) et de Fragments de l'identité française (l'aube, 2010).
(2) Pierre Ronsanvallon, La société des égaux, Seuil 2011.

PUB

La cause humaine
Du bon usage de la fin du monde
de Patrick VIVERET

Préfacé par Edgar Morin, ce nouvel essai de Patrick Viveret (1) propose une lecture critique de la crise systémique que traverse le capitalisme et de l'impasse à la fois écologique et sociale dans laquelle il se trouve. Dans l'esprit de son essai « Pourquoi ça ne va pas plus mal » (2), il nous rappelle que dans le monde en plein bouleversement dans lequel nous vivons, l'exacerbation des rivalités pourrait conduire à des régressions dramatiques telles que celles qui ont rythmé la première moitié du siècle dernier. Mais cet enchaînement n'est pas inéluctable si d'autres politiques et pratiques non destructrices voient le jour. Pour cela, il défend l'existence « (...) d'une autre approche de la mondialité centrée sur la conscience de cette communauté de destin qui lie l'humanité (...) », destin qui se joue autant à l'échelle de nos quartiers qu'à celle de notre planète.

Sa critique du capitalisme débute par une mise en cause virulente d'une pratique très actuelle, celle de la dégradation « (...) Dégradation : le mot

La Cause humaine
Du bon usage de la fin du monde
Patrick Viveret
Préface d'Edgar Morin
les liens qui libèrent, mai 2012, 185 pages

évoque l'humiliation, la déchéance... Janvier 2012 : la France est dégradée, comme le sont la plupart des pays européens. Dégradés par qui et pourquoi ? Est-ce à cause du génocide du Rwanda ? Ou pour avoir assisté sans réagir aux massacres de Srebrenica ? Est-ce rétrospectivement, pour les crimes de l'époque coloniale (...) Allons, vous n'y êtes pas. La dégradation n'est pas prononcée par une haute autorité morale ou spirituelle, ni même par une Cour des droits de l'homme, mais par une plus prosaïque agence de notation (...). Et l'auteur, après avoir rappelé ce que signifient les notes A, B, C, de suggérer de créer une note supplémentaire, un D, voire même un triple D, qui s'appliquerait à ces mêmes agences pour sanctionner leurs Défauts d'anticipation, d'évaluation et de responsabilité. En fait, par ces quelques lignes, Patrick Viveret veut appuyer sa démonstration de la dangerosité d'un système qui s'autorégule jusqu'à l'absurde. Jusqu'à s'autodétruire en détruisant par là même la société humaine.

Patrick Viveret est, on ne le sait que trop, ce que l'on peut encore appeler de nos jours un humaniste, c'est-à-dire quelqu'un, ni rêveur ni utopiste, qui croit encore que la fin de ce

monde, n'est pas la fin du monde. Bien au contraire.

Son livre fourmille de propositions et de suggestions. Le lecteur les découvrira au fil des différents chapitres et sous-chapitres aux intitulés particulièrement parlants comme par exemple : Économie financière : l'euphorie et la panique ; Démesure du rapport au pouvoir ; Une espèce qui ne s'aime pas ; Que ferait un ministre de la Défense de l'humanité ; Les conditions d'une sortie « civilisée » du capitalisme ; L'amour, nouvelle frontière de l'humanité ?

Dans sa préface, Edgar Morin, essayiste et penseur de talent, lui-même auteur d'un ouvrage assez prospectif sur l'avenir de l'humanité (3), relève fort bien les traits essentiels de la pensée de Patrick Viveret et des messages qu'il veut passer dans cette « Cause humaine ». Ils méritent d'être repris presque in extenso, d'autant qu'ils constituent en eux-mêmes une intéressante réflexion de type anthropologique. « (...) Nous ne devons pas réduire l'humain à un être individuel ; l'humain est une trinité dont les trois termes sont inséparables, interdépendants et inclus l'un dans l'autre : « individu », « société », « espèce ». D'où l'union au XIX^{e} siècle de ces trois aspects dans l'aspiration politique révolutionnaire : épanouir l'individu (anarchisme), améliorer/transformer la société (socialisme), fraterniser les humains en communauté (communisme) ; ce à quoi il faut ajouter le souci écologique de la relation vitale à l'humain (individu, société, humanité), à la nature. De fait, le ressourcement anthropologique de la pensée politique est un ressourcement humaniste. C'est l'humanisme profond de la « cause humaine », celui d'une politique vouée à affronter les problèmes fondamentaux de la vie humaine (...) Il nous faut une pensée politique complexe, qui ait le sens des ambivalences et des contradictions, et qui sache relier des domaines artificiellement séparés. Viveret en donne l'exemple. Il a le sens des ambivalences de la mondialisation, de la modernité, de notre civilisation, des sociétés traditionnelles, de la crise. Il développe dans la pensée politique l'exigence première de la reconnaissance de l'autre : « le barbare, ce n'est pas l'autre, c'est au contraire le refus de l'autre ». Il y introduit ces trois termes interdépendants que sont « amour », « bonheur » et « sens ». Il remarque très justement le besoin de donner un sens à la (sa) vie. Je dirais pour ma part que le sens n'est donné ni par l'univers, ni par la vie – au contraire, on ne sait pas pourquoi le monde, pourquoi la matière, qu'est-ce que le réel, quel est le sens de la vie ? Les religions, les mythes, les idéologies, produisent du sens mais qui résistent peu à la réflexion critique. Il nous faut produire notre sens : l'amour, l'amitié, la fraternité, la solidarité... (...) Viveret réintroduit l'humain dans la pensée politique. Cela renforce son diagnostic politico-civilisationnel. Il démontre que le désir d'être a été détourné dans l'avoir : sous l'apparence d'une économie du bien-être se cache une économie du mal-être (...). Il incite au final à lier la résistance créatrice, l'expérimentation anticipatrice et la vision transformatrice, afin de sortir, dit-il, de l'âge de pierre de l'humanité ». Une belle leçon pour un monde en gestation !!! ■

(1) Patrick Viveret est philosophe, ancien conseiller référendaire à la Cour des comptes. Il est notamment l'auteur de « Reconsidérer la richesse » et « Pourquoi ça va pas ».
(2) « Pourquoi ça ne va pas plus mal ? » Fayard, janvier 2005 (voir aussi Habitat et Société, n° 39, p. 65, septembre 2005).
(3) Edgar Morin. « La Voie, Pour l'avenir de l'humanité ». Fayard, janvier 2011 (voir aussi Habitat et Société, n° 62, p. 75, 2^{e} trimestre 2011).

Toronto, le conteneur semi-enterré de Bihr

Destiné à la collecte sélective des déchets en zone urbaine et périurbaine, le conteneur semi-enterré TORONTO associe résistance, durabilité, sécurité et faible coût d'exploitation à un design contemporain. De par sa faible profondeur enterrée, il se révèle idéal pour les zones où les travaux de terrassement en profondeur seraient trop coûteux ou irréalisables. Outre un coût d'installation économique par rapport aux solutions enterrées classiques, sa pose est rapide et sa mise en service immédiate. Sa capacité de stockage est de 3, 4 ou 5 m³ et sa hauteur enterrée réduite (profondeur sous le niveau du sol de 55, 105 ou 155 cm suivant la capacité de stockage). La cuve est béton monobloc et le conteneur en acier galvanisé de 3 à 5 mm d'épaisseur.

Active S38, le revêtement mural en verre de Systexx

À effet taloché pour la rénovation sans préparation des fonds, le revêtement mural en verre Systexx Active S38 a été conçu pour la couverture d'anciens revêtements muraux, sur des chantiers de rénovation, dans des temps limités. Appliqué directement sur tout type de fonds stabilisés, il permet de couvrir les aspérités jusqu'au niveau de finition C3. Il s'utilise en couverture d'anciennes toiles de verre, d'enduits, de crépis voire de faïence, sur des murs intérieurs soumis à de fortes sollicitations. Pour répondre aux exigences de la pose de revêtements muraux en neuf comme en rénovation, Systexx lance une nouvelle enduction aux propriétés exceptionnelles : le facteur « R ». Véritable révolution technologique, le facteur « R » est issu d'éléments qui vont durcir lors de l'enduction et conférer une très forte résistance aux revêtements muraux en verre. La durée de vie du revêtement mural en verre est ainsi considérablement accrue. Les qualités intrinsèques de cette nouvelle enduction autorisent l'emploi d'une simple peinture acrylique pour obtenir des résultats de résistance équivalents. Les travaux de finition sont donc plus faciles et plus rapides.

XINOÉ, la pompe à chaleur à absorption gaz naturel de France Air

Les pompes à chaleur aérothermiques (R/O) ou géothermiques (O/O) Xinoé fonctionnent au gaz naturel et garantissent à la fois un haut rendement et un faible impact sur l'environnement. La technologie de ces systèmes de chauffage à absorption gaz naturel utilise des sources d'énergie naturelles et renouvelables provenant de l'air (aérithermie) ou du sol (géothermie). Elle offre donc de nombreux avantages en termes d'efficacité et d'économie énergétique. Avec une efficacité de plus de 160 %, ces PAC réduisent de 50 % la consommation énergétique et les émissions de CO2. Facile à installer, Xinoé est adaptée pour les bâtiments neufs ou en rénovation, en remplacement d'une chaufferie, pour produire le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Les modules de 40 kW de 848 w 1258 x 1537 mm (L x P x H) peuvent être montés en cascade pour atteindre des puissances supérieures et associés à une chaudière à condensation pour compléter la puissance.

Percolux et Securalux, les persiennes coulissantes de Maine Fermetures

D'utilisation très facile et s'adaptant aux dimensions de chaque type de fenêtre, Percolux assure une très bonne occultation et améliore l'isolation grâce à ses lames alvéolaires de 156 ou 116 mm de large. D'une grande maniabilité, les tabliers coulissent silencieusement et sans effort dans des rails haut et bas en PVC ou aluminium laqué. Première persienne coulissante à bénéficier de la marque NF Fermetures, Percolux est disponible en 4 coloris : blanc, gris, sable et marron.

Complément de Percolux, la persienne coulissante Securalux, propose, outre ses performances d'occultation et sa grande maniabilité, des qualités renforcées en matière de sécurité. Constituée de lames verticales de 161, 121 ou 91 mm de largeur et 10 mm d'épaisseur, la persienne Securalux est disponible dans plus de 300 coloris dont 18 « aspects bois » qui permettent de personnaliser le bâtiment avec des qualités de laquage conformes aux labels Qualicoat et Qualimarine.

Bosch Condens 8000F, la chaudière gaz sol à condensation dédiée à la rénovation

Avec un format compact de 600 mm de large, et quatre puissances, de 15 kW à 40 kW, la Condens 8000 F se substitue aisément à une ancienne chaudière gaz. La combinaison d'un brûleur modulant, d'un corps de chauffe en aluminium, d'un tableau de régulation et les raccordements hydrauliques à l'arrière lui permettent de limiter les contraintes d'installation. Il suffit de la connecter en lieu et place d'une chaudière gaz d'ancienne génération, sans modifications ou presque grâce à des raccordements identiques. Dépourvue d'équipement hydraulique pour la rendre plus simple, elle est conçue comme les anciennes chaudières sol conventionnelles qu'elle doit remplacer. Avec un très haut rendement de 109,2 % ces nouvelles chaudières sol gaz permettent jusqu'à 30 % d'économies d'énergie par rapport à une chaudière gaz classique. Son brûleur modulant adapte la puissance en permanence, selon les besoins énergétiques, sur une large plage de 18 à 100 %.

Fibratec Ultra Th30 de Knauf

Posés par l'extérieur, ces panneaux préfabriqués sont isolation et finition sous le même toit assemblés sur des toitures en pente avec pannes apparentes. L'efficacité de ce nouveau panneau repose notamment sur la conductivité thermique du polystyrène expansé avec un lambda de 30 mW/m.K et sur une résistance élevée du panneau pouvant atteindre jusqu'à R = 7,60 m².K/W. Ce système sans pont thermique, dû à la charpente, permet d'atteindre les objectifs vis-à-vis de l'étanchéité à l'air et assure une protection optimale de la charpente intégrée au volume habitable. Grâce à sa conception étudiée dans les moindres détails (emboîtement rainuré bouveté, contre-liteaux de ventilation incorporés...), Fibratec Ultra Th30 apporte des réponses au traitement des points singuliers faîtage, égout génoise, rive encastrée en pignon ou fenêtre de toit... Ce nouveau panneau intègre par ailleurs quatre possibilités décoratives : plâtre, particules, vinyl ou planche.

Taiga LCD, radiateur électrique d'Acova

Compact et léger, Acova Taïga LCD est très rapide et facile à installer.

Taïga LCD est particulièrement adapté à la rénovation, en remplacement de convecteurs électriques classiques. Avec l'esthétique galbée en face avant, l'habillage latéral pour des finitions parfaites, et la régulation discrètement intégrée en partie haute du radiateur, Acova Taïga LCD s'intègre à tous les types d'intérieurs. Disponible en huit largeurs, avec un éventail allant de 300 W à 2000 W, et 50 couleurs, il s'adapte à tous les volumes de pièces. Son système de programmation simple comprenant trois modes préenregistrés (P1, P2 et P3) permet de réaliser des économies d'énergie en s'adaptant au rythme de vie de chacun. Il est ainsi possible d'opter pour un mode confort toute la journée (P1), matin et soir (P2), ou matin, midi (12h-14h) et soir (P3), les trois options intégrant un mode « éco » la nuit. Un détecteur d'ouverture et fermeture des fenêtres active un mode « hors gel » lorsqu'une fenêtre est ouverte. Équipé d'une commande digitale avec écran rétroéclairé intégrant un indicateur de consommation d'énergie, Acova Taïga LCD aide l'utilisateur à connaître instantanément le niveau de consommation d'énergie utilisée en fonction de la température souhaitée.

Vitodens 111-W de Viessmann

La chaudière gaz à condensation Vitodens 111-W, de 6,5 à 35 kW, constitue une évolution de la chaudière Vitodens 100-W. Particulièrement compacte (900 x 480 x 600 mm) et affichant jusqu'à 108 % sur PCI de rendement, elle est dotée d'un ballon de 46 litres en acier inoxydable à système de charge intégré, garantissant un grand confort en chauffage comme en production d'ECS. La Vitodens 111-W bénéficie de la technologie Viessmann assurant une longévité exemplaire : brûleur cylindrique MatriX, surfaces Inox Radial... Cette chaudière convient à aussi bien à la maison individuelle que dans le logement collectif. Dans l'habitat individuel, elle peut facilement être raccordée à des capteurs solaires. Dans le collectif ou l'individuel groupé, la production d'ECS peut être partiellement réalisée par un « champ » de capteurs solaires collectifs, le chauffage et l'appoint d'ECS étant individualisés par la chaudière dans chaque logement.

Rubrique réalisée par Nicole Rudloff