

Accession sociale en sites ANRU : développer les réalisations exemplaires & acquérir une forte notoriété.

Partant d'un double constat :

1. les initiatives d'opérations en accession sociale en projet ANRU sont encore rares,
2. quand on parle accession en site ANRU, on parle d'abord des opérateurs privés.

Sur le premier point :

- L'accession sociale n'a pas été dans un premier temps identifiée comme élément de reconstitution de l'offre (le locatif social démoli générerait du locatif social reconstruit), ni même comme élément de diversification de l'offre ;
- Les organismes bailleurs très mobilisés dans les projets ANRU étaient et sont encore peu nombreux à avoir une culture et un savoir-faire accession ; les organismes professionnels de l'accession étaient, dans un premier temps peu ou mal associés aux projets ;
- La première génération (2005) de conventions n'a ainsi inscrit qu'une trentaine d'intentions d'accession, pour 1200 logements environ ; peu à peu ces intentions ont augmenté : doublement juin 2006 ; mais surtout la mise en œuvre d'une TVA à 5,5 % et pour partie le lancement de la « maison pour 100.000 € » ont permis d'inscrire progressivement l'accession dans le débat local : en cette fin d'année plus de 120 projets d'accession pour plus de 7.000 logements. Projets d'accession = tant accession sociale qu'accession libre.

Sur le deuxième point :

- La couverture médiatique des visites ministérielles laisse toujours à penser que la production accession est privée, quand bien même ce n'est pas le cas ;
- La presse professionnelle est largement occupée par les groupes privés promoteurs ou industriels, présentant projets et produits, assez souvent d'ailleurs de qualité, mais dont la contribution à des parcours résidentiels de ménages modestes et la sécurisation de la production sont loin d'être avérées.

L'Union sociale pour l'habitat, par son instance Renouvellement Urbain, a dès lors suggéré une initiative de notre mouvement professionnel :

- Amplifiant le montage et la mise en œuvre de projets d'accession dans les sites ANRU.
- Démontrant la capacité des opérateurs Hlm à répondre au triple objectif : qualité/coûts maîtrisés/clientèle sociale sécurisée.
- Confirmant le bien fondé des subventions accordées dont l'ANRU vient de confirmer et clarifier les conditions d'octroi.

Cette initiative prend la forme d'un Appel à Projets et à Réalisations. Pour lui donner pleinement son sens, il est proposé que cet appel à projets et à réalisations porte sur **30 sites ANRU, 30 opérateurs Hlm et un volume voisinant les 1000 logements.**

Appel à projets et à réalisations

Il s'agit de choisir, observer et analyser 30 opérations d'accession sociale exemplaires réalisées par des organismes d'Hlm, en cours de réalisation ou en projet de réalisation très prochaine, sur lesquelles une large communication pourra être faite.

L'exemplarité ressort du respect d'un cahier des charges qui reprendra les éléments clés décrits par la commission Accession de l'USH dans son rapport au congrès, éléments qui caractérisent la « marque Hlm » de la production d'accession sociale.

C'est ainsi que devront être « audités et évalués » tout ou partie des éléments constitutifs des 4 champs suivants :

1. qualité

- intégration urbaine et architecturale au projet de requalification du site ANRU
- conception de logements familiaux vastes et si possible évolutifs
- haute qualité énergétique et environnementale
- équipements « durables », coûts de maintenance et d'entretien réduits

2. caractérisation sociale

- services après vente (contrats de maintenance et gestion des copropriétés)
- clientèle accompagnée (conseil, ingénierie financière, sécurisation)
- typologie (familiale et de ressources) des ménages
- leur origine : lieu de résidence et statut antérieurs
- enquête d'opinion (satisfaction et/ou aspirations)

3. partenariats

- avec les porteurs du projet (au principal collectivité territoriale)
- entre organismes d'Hlm : dans la réalisation d'opérations mixtes, dans la mise en œuvre de parcours résidentiels, ...
- avec d'autres partenaires (associatifs, aménageurs, promoteurs, ...)

4. éléments financiers

- le bilan (réalisé ou prévisionnel)
- l'impact sur le prix de vente de l'aide ANRU et des apports (financiers ou en nature) des collectivités territoriales
- deux ou trois exemples d'ingénierie financière pour les clients (yc. Mise en place de leur sécurisation)

Choix des opérations : l'Union et les Fédérations ont certes connaissance de beaucoup de réalisations et projets (fichiers SGA). **Mais c'est surtout par le volontariat exprimé par les organismes en réponse à cet appel à réalisations et à projets que s'opérera notre choix.**

Constitution de l'équipe d' « audition-évaluation » : une équipe pluridisciplinaire composée d'un généraliste accession sociale, d'un architecte-urbaniste, d'un économiste et d'un sociologue a été constituée par HTC. C'est cette équipe que vous rencontrerez ; elle vous transmettra les documents supports de sa mission.

Objectif délai : résultats communicables en juin 2007.

Partenariat de réalisation : l'USH recherche un partenariat avec ANRU et Caisse des dépôts, principalement pour ce qui sera la communication des résultats.

Pilotage : instance renouvellement urbain de l'USH

Coordination : équipe Accession de la DLAP + un conseiller technique de chaque fédération.

Faites nous connaître votre souhait de participer à cet appel à réalisations et projets, par mél à, au choix :

- jean-paul.guislain@union-habitat.org
- delphine.brault@union-habitat.org
- pierre.almanzor@habitat-territoires.com