



*41<sup>ème</sup> conférence de RHF, Saint-Denis-Le Port, du 15 au 18 novembre 2009*

## **Quel logement social pour le 21<sup>ème</sup> siècle ?**

### **COMPTE RENDU**

Co-organisée avec la Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR), la 41<sup>ème</sup> conférence de RHF a rassemblé un large éventail de professionnels du logement social (organismes d'habitat social, agences d'Etat, collectivités territoriales, associations, sociétés...). Les participants étaient issus de différents pays francophones : Belgique, Québec, Canada, Burundi, Mauritanie, Sénégal, France, dont de nombreux représentants d'Outre Mer, tels que La Réunion et la Nouvelle-Calédonie.

Quel logement social pour le 21<sup>ème</sup> siècle ? Le thème du séminaire, défini sous forme d'interrogation, était pour le moins ambitieux. En effet, face aux enjeux liés à l'environnement, aux récents bouleversements économiques mondiaux, à l'évolution constante des sociétés et des modes de vie, les acteurs du logement social doivent être en mesure de s'adapter aux besoins des populations.

La redéfinition d'un concept parfois galvaudé, ne relevant pas de la même signification pour tous les pays, a notamment permis aux différents représentants d'être en accord sur les bases d'une compréhension commune. Qu'entend-on par logement social et quelles sont les missions des acteurs du logement social ? Dans quel contexte de politique du logement les opérateurs évoluent-ils ? La place de l'habitat social dans le développement économique, son positionnement face à la question grandissante du développement durable, la problématique du financement de l'habitat dans les pays du Sud, sont les autres ateliers développés au cours de ces deux journées et demi de réflexions.

### **Approche générale**

Afin de préparer et d'alimenter le débat, un sondage a été réalisé parmi les adhérents de RHF. Pour la majorité des participants, le logement social est un loyer modéré, qui se définit par des critères de ressources ou de revenus. Les missions vont de la satisfaction des besoins de logements pour le plus grand nombre à une partie très ciblée de la population, celle qui rencontre le plus de difficultés. Il peut s'agir de logements locatifs ou en accession à la propriété, dont la construction est subventionnée ou aidée par différents modes de financements publics ou privés.

Le logement social peut s'inscrire dans deux logiques différentes :

- Rôle de régulation du marché, comme c'est le cas en France ou en Belgique.

- Logement à caractère résiduel, s'adressant aux ménages les plus fragiles. Le cas du Québec est le plus probant.

## **Qui sont les acteurs ?**

Dans certains pays européens, le logement social se définit par les bénéficiaires et non par les opérateurs.

Dans la conception française ou québécoise, le logement social est réservé à des opérateurs spécialisés, agréés par l'Etat.

Au Maroc ou en Tunisie, en parallèle des organismes publics existants, les sociétés immobilières privées sont autorisées à construire des logements sociaux, en bénéficiant des systèmes de financement mis à disposition par l'Etat.

## **Des missions en évolution dans les pays du Nord**

Dans les pays du Nord, les politiques publiques sont davantage axées autour de la construction locative avec des financements publics dédiés. Les logements sont attribués sous condition de ressources avec des catégories de bénéficiaires déterminées.

En France, en fonction des mouvances politiques progressistes ou conservatrices, les politiques incitent plus ou moins à l'accèsion à la propriété.

## **L'évolution des missions**

Aujourd'hui, beaucoup d'opérateurs étendent leurs missions bien au-delà du cadre bâti seul, et mettent en place un accompagnement social spécifique aux besoins des ménages avec parfois la mise en place de véritables milieux de vie au sein des résidences.

La question de la sécurité et de la tranquillité résidentielle est une problématique récurrente pour les habitants de certains quartiers, et les professionnels doivent en tenir compte.

D'une manière générale, parmi les nouveaux défis qui s'imposent, la rénovation urbaine, le développement communautaire ou associatif, les économies d'énergies, sont les champs les plus largement cités par les participants.

## **Concilier le logement social et le développement durable**

L'enjeu du développement durable reste primordial dans les nouvelles missions des organismes d'habitat social issus des pays du Nord.

Le dynamisme de nombreux opérateurs de La Réunion tels que la SIDR, a parfaitement été illustré par la visite de la Ville du Port, qui s'engage, entre autre, activement dans les installations solaires. Son approche d'un développement durable global, place les ménages au cœur de la réflexion. Ces derniers ont une démarche participative dans les différents projets d'habitat.

La Réunion a le projet ambitieux d'atteindre l'autonomie énergétique, à base d'énergies renouvelables. A ce titre, le nouveau Schéma d'Aménagement Régional (SAR) a pour principe la densification des villes existantes.

Notons que La Réunion et les pays d'Outre-mer en général, disposent d'une politique du logement propre à celle d'un pays du Nord (bien que disposant de financements spécifiques) mais avec les problématiques d'un pays du Sud.

## **Les enjeux des pays du Sud**

La plupart des pays du Sud évoluent dans un contexte de croissance démographique et urbaine phénoménales. De nombreux besoins élémentaires ne sont pas remplis en matière d'aménagement, de viabilisation des terrains, d'installations sanitaires, d'eau potable... Les priorités des politiques des pouvoirs publics s'axent donc sur la mise en place d'une politique foncière et de planification urbaine, d'une politique d'aménagement et d'accès aux services et infrastructures de base ainsi que le traitement des bidonvilles et des logements insalubres déjà existants.

La politique du logement réside principalement dans la prise en charge des fonctionnaires. Il s'agit de ménages solvables, dits bancables (disposant de fiches de salaires, d'un compte en banque), dont l'Etat prend la responsabilité. Malgré des tentatives de construction de logements locatifs dont le patrimoine est aujourd'hui en difficulté, les initiatives récentes portent sur de l'accession à la propriété.

D'une manière générale, l'investissement dans le logement est considéré comme relevant de la logique de marché. Il n'existe pas de logement conventionné, d'aide spécifique à la pierre ou à la personne, pas de financement étatique et un financement privé quasi inexistant.

Aussi, devrait-on parler davantage de l'aspect social du logement plus que du logement social, à proprement dit. Au regard des critères européens et québécois, le logement des fonctionnaires relève du logement social. Certaines opérations de parcelles viabilisées à destination de ménages aux faibles revenus, actuellement développées au Sénégal, entrent également dans le cadre d'une accession sociale. Pour autant, dans le langage courant des pays d'Afrique Sub-saharienne, le logement social est un terme souvent utilisé pour désigner un abri de fortune, ou relevant d'initiatives privées à destination des populations les plus pauvres (exemple des Maisons du Père Pedro, à Madagascar). Il n'est donc pas forcément défini comme un type de logement conventionné, à l'image des pays du Nord.

## **Le financement de l'habitat dans les pays d'ASS :**

La voie du financement de l'habitat via des institutions internationales telles que la Banque Mondiale semble peu réaliste. L'AFD finance toutefois des projets d'infrastructures, qui sont des actions préalables à toute politique du logement. L'exemple des parcelles viabilisées réalisées au Sénégal, démontre une autre voie possible, celle de l'accession à la propriété, par le biais de l'auto-construction.

## **La particularité des pays du Maghreb**

La Tunisie comme le Maroc, disposent d'une politique de logement social particulièrement dynamique avec des outils d'aide au financement sophistiqués. Il n'existe quasiment plus de

bidonvilles en Tunisie et le Maroc mène, à ce jour, une politique de lutte contre l'habitat spontané sans précédent. Un important parc de logements sociaux en accession à la propriété est en train d'être constitué. Les opérateurs publics répondent aux besoins d'une importante population : celle des ménages les plus démunis issus des bidonvilles mais aussi celle issue de la classe moyenne, aujourd'hui montante dans ces Etats, par le biais des logements dits économiques.

## **L'habitat social dans le développement économique**

Enfin, la 41<sup>ème</sup> conférence a permis d'aborder la place de l'habitat social dans le développement économique. Les exemples de Mayotte nous ont montré le recours possible aux artisans locaux et la source de création d'emplois.

Alors qu'en période d'euphorie, le logement social joue un rôle de régulateur, l'exemple de La Réunion, démontre qu'il peut aussi avoir un rôle de renfort dans le secteur du BTP, en période de crise. En effet, suite à la baisse de la demande de production de logements privés destinés à la défiscalisation en 2008, de nombreuses opérations en VEFA ont été reprises par les organismes de logement social, dont la SIDR.