

41^{ème} conférence du Réseau Habitat et Francophonie

La Réunion

15-18 Novembre 2009

Discours introductif de Monsieur Luc LAURENT, Président du Réseau Habitat et Francophonie

Madame la Présidente du Conseil général, Madame Nasimah DINDAR,
Monsieur le Président de la Société immobilière du Département de la Réunion, Monsieur Gino PONNIN-BALLOM,
Monsieur le Directeur général de la SIDR, Monsieur Philippe JOUANEN
Mesdames, Messieurs en vos titres et qualités,
Chers amis de RHF,

A l'entrée de la 41^{ème} conférence de RHF, je voudrais particulièrement vous remercier, l'un et l'autre de nous accueillir à La Réunion.

Créé en 1987, le Réseau Habitat et Francophonie, a tenu cette gageure en un peu plus de 20 ans, de mettre sur pied pratiquement deux conférences annuelles.

Réunissant des professionnels de l'habitat qui maîtrisent leurs sujets, ces derniers sont évidemment attentifs, vigilants sur la qualité des exposés, des débats, sur l'apport que présentent pour eux les travaux des conférences, dont ils sont en même temps les acteurs.

A cet égard, les travaux préparatoires, menés par notre secrétaire générale, Solveig Rakotomalala et votre direction, Monsieur Philippe Jouanen et Monsieur Bernard Hoarau en particulier, sont particulièrement prometteurs.

Notre présence à La Réunion constitue aussi une première : c'est la 1^{ère} fois que notre Réseau tient ses assises dans un Département d'outre Mer français.

C'est pour nous une ouverture nouvelle, qui avec le retour parmi nous de la SIM, la Société Immobilière de Mayotte, nous permettra, c'est l'espoir que nous caressons, de mieux articuler les problèmes propres aux Pays du Nord et ceux des pays du Sud, comme nous disons entre nous. Nous avons en effet du « logement social à la française » mais qui intègre les aspects spécifiques, les difficultés propres, en tout cas de l'Océan Indien.

Merci Madame la Présidente.

Monsieur le Président de la SIDR, Monsieur le Directeur général,

La SIDR, jeune membre de RHF nous pousse en avant ; c'est rassurant et revigorant pour nous, surtout lorsqu'il s'agit d'un professionnel de valeur.

J'ai eu la curiosité de consulter votre site, de parcourir votre rapport annuel 2008. Laissez moi vous dire que je suis complètement impressionné par la vision stratégique qui est la vôtre, l'ampleur de la production, la diversité des actions menées. La solidité de la société, telle quelle se constate à la lecture du bilan et des résultats n'est pas moins impressionnante : niveau des fonds propres par rapport au pied de bilan, capacité d'autofinancement réelle, des résultats positifs.

Une société en bonne santé avec des projets nombreux et ambitieux : je vous en félicite.

J'espère Monsieur le Président, Monsieur le Directeur général, Monsieur le Directeur du Développement que vous avez quand même quelques problèmes..., car ce sont les problèmes qui ont conduit les membres du Réseau à vouloir poser la question « Quel logement social pour le 21^{ème} siècle » et à s'interroger sur leur mission et leur métier: l'habitat social. Que recouvre cette notion aujourd'hui, quel est son sens, quelle est sa portée, quel public est visé?

Le vocabulaire le plus usité est celui de logement social. Il est resté le même, comme si le concept était marqué de pérennité. Pourtant il est relativement récent (et on a longtemps parlé de logement à bon marché) et recouvre sans doute aujourd'hui des acceptions multiples.

Les politiques publiques en matière de logement et de politique sociale de logement social se recouvrent-elles?

Ces questions forment le noyau des préoccupations de la 41^{ème} Conférence. Elles se déclinent sans doute de manière différente selon les pays, l'état de leur démographie, de leur économie.

Dans les pays du Nord, les marchés immobiliers ont connu des phénomènes de "bulles" et la crise financière et d'accès au crédit, au financement est patente. Ces phénomènes créent des tensions majeures pour le secteur.

Dans les pays du Sud, ces questions se posent-elles dans les mêmes termes?

Le secteur du logement social constitue un segment – de dimension variable selon les pays - dans l'ensemble du secteur immobilier et de la construction. Il s'articule par rapport au marché immobilier, au marché de la construction, au marché financier. La place du logement social, les moyens dont il peut disposer,... sont aussi liés à la structure, à la consistance et aux déficiences de ces marchés.

Le logement social dans un pays ne peut se comprendre, ne peut se développer sans tenir compte de tous ces éléments, ni de la place que l'opinion publique, le Parlement, le Gouvernement (et les institutions financières internationales) lui confient ou lui nient.

A titre d'illustration, on reprendra ici trois dimensions possibles.

Une dimension économique.

Dans beaucoup de pays du Nord, l'investissement dans le secteur du logement, de la construction, comme secteur économique, a été considéré comme fondamental. Egalement dans le secteur du logement social (création d'emplois directs et indirects, dans la production de matériaux, dans la maintenance). Il était considéré comme un levier du développement économique, et cela a été vrai en particulier après la II^{ème} Guerre mondiale dans le cadre du Plan Marshall (infrastructure en logements).

Cette dimension est aujourd'hui contestée ici ou là, à tort ou à raison.

Dans les pays du Sud, ne pourrait-elle pas ou ne devrait-elle pas, pourtant, être prise en compte?

Une dimension sociale

Autrefois, le logement social visait la classe ouvrière ainsi que la classe moyenne inférieure (dans un contexte de plein emploi et de chômage frictionnel). Au fil du temps, en droit ou en fait, et à nouveau de manière variable selon les pays, le logement social s'est orienté, déplacé vers les personnes qui en ont le plus besoin.

Seuls quelques pays ont gardé une conception selon laquelle il s'agit de permettre l'accès à un logement de toute la population.

Cela est vrai pour les pays du Nord. Qu'en est-il des pays du Sud, où de très larges couches de la population n'ont accès qu'à de très faibles ressources. Vers quelle(s) population(s) aller et aller d'abord?

Une dimension de cohésion sociale

L'évolution de nos sociétés a conduit à considérer que la fourniture du seul logement ne permet pas de répondre à l'ensemble des défis de la société. Dans ce contexte, on devrait aussi se préoccuper seul ou en partenariat de l'accès à l'eau potable, à l'assainissement des eaux usées, du foncier, mais aussi de l'accès à l'éducation, à la formation, à l'emploi, aux services de proximité pour créer et maintenir des quartiers durables de bien vivre ensemble des populations.

En posant ainsi ces questions, RHF prend le risque de bousculer quelques certitudes. Il répond surtout aux interrogations des membres qui ont souhaité initier une réflexion sur les fondements mêmes de leur raison d'être et d'agir, sur les missions et les métiers.

Ces thèmes vont être déclinés sous forme de cinq ateliers. Les trois premiers vont être introduits par Monsieur Daniel GLAESNER, Directeur management à l'Association pour la Formation Professionnelle des Organismes de Logement Social (AFPOLIS) et se dérouleront sous son autorité éclairée. Ils s'intéresseront tout à tour aux politiques du logement menées dans les pays adhérents, mais aussi aux orientations nouvelles que celles-ci connaissent, aux missions de l'habitat social et à son public et à la place de l'habitat social dans le développement économique.

Lors de notre 40^{ème} conférence, tenue à Paris-Charenton, nous avons longuement étudié les thématiques du logement durable. Cette préoccupation n'est évidemment pas le fait que d'une simple conférence. Ici à la Réunion, nous avons donc prévu de voir comment concrètement se concilie logement social et développement durable. Ce sera l'objet de notre 4^{ème} atelier, introduit et animé par Hervé P. GAERTNER, Directeur général adjoint de la SIDR.

Enfin, et de manière générale, la question du financement reste cruciale. La crise mondiale du marché financier et du crédit n'a rien arrangé à cet égard.

Introduit et animé par Philippe BIONGOLO, Chargé de Mission pour les affaires internationales à Adoma, le débat portera sur la manière de mobiliser du financement pour réaliser du logement abordable dans les Pays du Sud.

Il est important pour les membres de RHF de bien saisir les réalités du terrain sur lequel ils sont accueillis. Deux exposés, l'un d'un historien, Monsieur Bernard LEVENEUR, Conférencier à la Faculté de Lettres de la Réunion, l'autre d'un sociologue, Monsieur Michel WATIN, Professeur à l'Université de Saint-Denis, vont nous permettre de nous y familiariser.

Madame la Présidente du Conseil général,
Monsieur le Président de la SIDR,

Je vous remercie très vivement de votre invitation, d'avoir favorisé activement la tenue de cette 41^{ème} conférence et décidé de présider personnellement cette cérémonie d'ouverture.

Chers amis,

Au nom de RHF, je vous remercie de votre présence et déclare ouverte la 41^{ème} Conférence.

Bon travail.