

# RESEAU HABITAT ET FRANCOPHONIE

41<sup>è</sup> conférence

15- 18 Novembre 2009-11-19

Saint-Denis – Le Port – Ile de La Réunion

## QUEL LOGEMENT SOCIAL POUR LE 21<sup>ème</sup> SIECLE ?

\*\*\*

Synthèse de Philippe JOUANEN  
Directeur Général de la SIDR  
Mercredi 18 novembre 2009

\*\*\*

### ATELIER N° 1 : QUELLE POLITIQUE DU LOGEMENT DANS LES PAYS ADHERENTS ?

**Thème 1 : contexte et caractéristiques des politiques publiques actuelles dans 3 pays adhérents de RHF : Burundi, Belgique, France – Réunion :**

**- Burundi (pays du Sud) :**

- ✓ Forte urbanisation. Déficit de logements estimé à 15 000 logements à construire par an pour résorber les besoins.
- ✓ Une politique de l'habitat qui s'adresse à toutes les couches de la population.
- ✓ Manque de ressources financières pour accorder des crédits à la population.

**- France – Réunion (pays du Nord) :**

- ✓ Historiquement forte politique du logement social et du foncier avec aides financières.
- ✓ Le logement social est pris en charge aussi bien par des sociétés publiques ou privées.
- ✓ Aide à la personne pour les foyers à revenu inférieur à un certain plafond.

**A la Réunion :** situation comparable à la France, avec :

- ✓ Une plus forte pression démographique
- ✓ Les spécificités de l'outre mer, techniques évidemment, mais aussi en matière de financement.
- ✓ La politique est celle d'un pays du Nord, les besoins ceux d'un pays du Sud.

- **Belgique (pays du Nord) :**

On distingue :

- **le niveau fédéral** : législation du contrat de bail du secteur privé.
- **le niveau régional** : déterminant en matière de politique du logement :

Le secteur locatif belge a été récemment marqué par des évolutions sur :

- les règles d'attribution : pour apporter plus de transparence et éviter l'arbitraire. Publics prioritaires : personnes expulsées, femmes seules.
- les modes de calcul des loyers : déplafonné pour rejoindre le niveau du marché
- fin du contrat de bail à durée indéterminé.

**Thème 2 : Quelles évolutions des politiques de logement social dans les années à venir, Quel rôle des adhérents de RHF dans ces mutations ?**

*Les politiques nationales évoluent presque sous nos yeux. On peut se demander si le concept de logement social échappe à la crise ?*

*Les politiques nationales de logement social ont-elles encore un sens à l'heure de la décentralisation et de la montée sur scène des collectivités locales, des régions ?*

*Ces politiques publiques ne risquent-elles pas de disparaître purement et simplement au profit d'ensembles plus vastes dans lesquels elles se dissoudraient (au niveau de leur continent) ?*

- **France – Réunion (Nord) :**

- ✓ une frange de la population a accès difficilement aux aides au logement.
- ✓ sur l'accession à la propriété : difficultés à la Réunion, dues à la protection de l'espace agricole (SAR)
- ✓ étude sur l'émergence d'une filière de construction modulaire à des coûts inférieurs aux produits traditionnels.
- ✓ l'Etat conserve toute sa compétence en matière de logement comme en témoignent :
  - **la notion de rénovation urbaine** : actions très fortes au niveau des quartiers les plus sensibles,
  - **la notion de mixité urbaine** en taxant les communes qui n'accueillent pas assez de logement social
  - **la loi DALO (droit au logement opposable)**

**A La Réunion** : Forte politique partenariale à travers la politique de l'Etat :

Les collectivités locales sont parties prenantes dans le développement du logement social que ce soit pour la programmation ou le financement.

Mais aussi depuis peu mobilisation de ressources nouvelles, issues de la défiscalisation.

- **Belgique (Nord) :**

- ✓ le logement social reste de la compétence de l'Etat mais les traités communautaires ont un impact sur les politiques locales.

- **Burundi (Sud) :**

Souffre actuellement d'un manque de moyens pour la mise en œuvre d'une politique du logement social.

## **ATELIER N° 2 : « LES MISSIONS DE L'HABITAT SOCIAL ?**

### **Thème 1 : Les missions des organismes de logement social :**

- **Madagascar :**

La politique de l'habitat y est en pleine structuration. La SEIMAD a un rôle de généraliste.

- **France :**

Les missions s'articulent autour de 3 interrogations :

- Location ou accession ?
- Concept universaliste ou résiduel du logement social : à qui s'adresse t-il ?
- Qui peut faire du logement social ? :
  - Le logement social se définit par les bénéficiaires et pas par les opérateurs : donc tout le monde peut en faire (conception libérale, défendue par la CEE).
  - Le logement social est réservé aux opérateurs spécialisés et agréés par l'Etat (conception colbertiste, défendue par la France).

- **Québec :**

- La mission initiale : fournir un logement aux plus démunis.
- Elargissement du volet immobilier à un volet d'accompagnement social (soutien des locataires).

### **Thème 2 : Des missions nouvelles pour le logement social ? Qu'en est-il sur la période récente ?**

*Les organismes peuvent être aujourd'hui confrontés à la fois à de nouvelles orientations politiques de l'Etat, mais aussi à des besoins de service émergents qui correspondent à des enjeux démographiques.*

**- France :**

Trois nouvelles missions sont d'actualité :

- 1- **La rénovation urbaine** : c'est une politique décidée par l'Etat et mise en œuvre par les collectivités et les opérateurs sociaux.
- 2- **Le Grenelle environnement** avec la nécessité d'agir, entre autre, sur :
  - i. L'isolation
  - ii. Le développement d'énergies renouvelables
  - iii. Les productions de bâtiments à énergie positive.
- 3- **La responsabilité sociale des entreprises** : accompagnement des résidents

**- Québec :**

- 1 – **Décentralisation des responsabilités** des opérateurs sociaux locaux vers des centres de services.
- 2 – **Amélioration de la gouvernance** grâce à ces centres de service.
- 3 – **Intégration de notions de développement durable** autant dans la rénovation des ensembles immobiliers que dans les performances énergétiques des constructions.

**Devons-nous envisager le développement d'une gouvernance avec nos clients pour le futur ? Est-ce que la mise en place de CUS en France n'est pas une première approche de cette forme de cogestion ?**

La tranquillité résidentielle : mission nouvelle du logement social en France.

### **ATELIER 3 : « LA PLACE DE L'HABITAT SOCIAL DANS LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE »**

**- A Mayotte :**

- ✓ la SIM a toujours privilégié le recours aux artisans locaux
- ✓ le logement a permis la création de 2 500 emplois directs
- ✓ la principale industrie de l'île : le bâtiment.

**- A la Réunion :**

Le BTP est un secteur en crise : 2008 : CA > à 2.13 milliards d'€

Prévisions 2009 : CA = 1,5 milliards d'euros

**Causes** : La fin des grands chantiers et la baisse de la demande, et ce faisant de la production, des logements privés destinés à la défiscalisation.

### **L'impact en termes d'emplois directs :**

En 1993 : 13 800 salariés dans le BTP

En 2008 : 24000 salariés dans le BTP

1 logement = 1 emploi direct (ratio moyen) et plus d'un emploi indirect

La reprise des opérations en VEFA dès 2009 n'a pas permis une relance rapide du secteur du BTP en raison des adaptations nombreuses à faire sur ce type d'opérations initialement destinées au secteur privé.

Le logement social présente en définitive deux caractéristiques majeures en matière de soutien à l'activité et au développement économique :

En période d'euphorie, il joue un rôle de régulateur contre les comportements trop spéculatifs.

En période de crise, la caractéristique contra cyclique de cette activité sert souvent de « sauveur » à un secteur du BTP qui le reste du temps ne traite pas le logement social en priorité.

### **ATELIER 4 : « CONCILIER LOGEMENT SOCIAL ET DEVELOPPEMENT DURABLE »**

**La Région Réunion** : nous a présenté la mise en place du nouveau Schéma d'Aménagement Régional (SAR) à l'horizon 2030.

A La Réunion le conflit d'usage dans la gestion du territoire se situe au niveau de l'urbanisation avec la volonté d'extension urbaine et la préservation nécessaire des espaces agricoles pour maintenir une agriculture de qualité.

En matière **de logement**, le SAR retient comme **principe de base la densification des villes** existantes.

Sur le volet énergétique, l'objectif de la Réunion est d'atteindre l'autonomie énergétique à base d'énergies renouvelables.

**La Ville du Port** : nous a présenté les 3 grands axes de travail qui sont les siens :

- la réouverture de la ville sur la mer
- l'aménagement du port ancien
- l'éradication de l'insalubrité dans la ville

Sur le volet logement, la Ville s'interroge sur le type d'habitat populaire durable à mettre en place et étudie le développement d'un projet d'habitat pour répondre à 2 nécessités :

- développer le parcours résidentiel des habitants
- remplacer à terme les énergies fossiles par des énergies renouvelables.

Par ailleurs, « Le Port ville solaire » a l'objectif de produire 35 MgW d'électricité. Cette politique a conduit les industriels et les bailleurs sociaux à équiper les bâtiments nouveaux en photovoltaïque. Et à rattraper les retards d'équipement en CES sur le parc social ancien.

**La SIDR** : est passée d'une approche empirique au début à une affirmation beaucoup plus volontariste maintenant, défendant l'idée d'une « mission » en matière de DD, qui repose sur :

- ✓ une meilleure conception des logements,
- ✓ l'exploration de nouvelles voies : utilisation d'autres matériaux (le bois...), projet de constructions modulaires,

- ✓ depuis 2000 : l'équipement en chauffe eau solaire de tous nos logements neufs et un plan de rattrapage pour l'équipement du parc ancien,
- ✓ un plan de couvertures de superficies en photovoltaïque (toitures, parkings...),
- ✓ de façon plus générale, le recentrage sur l'humain : placer l'homme au centre de nos préoccupations, et pas seulement l'homme, mais aussi son confort, son bonheur... Ce qui repose sur un accompagnement social renforcé.

Cette nécessité de progresser vers le durable en apportant un plus grand confort et une plus grande attention aux locataires est un état d'esprit partagé à la fois par les concepteurs de logements sociaux et par tous les opérateurs sociaux.

Le Développement durable c'est également le développement de nouvelles filières permettant de renforcer le tissu économique local.

Enfin, **les pays du Sud** habitués à utiliser leurs ressources avec plus de parcimonie, **font du DD sans le savoir depuis des siècles**. Ils peuvent apporter cette expérience, cette valeur, aux pays du Nord, qui découvrent depuis peu de temps les vertus de la chasse au gaspillage.