

# Lettre d'information rapide de **L'Union**

L'Union sociale pour l'habitat -14, rue Lord Byron - 75008 Paris N°76 - Lundi 5 juillet 2010  
Contact : Nelly Haudegand - Tél. : 01 40 75 79 42 - Fax : 01 40 75 79 94 www.union-habitat.org

## Edito

*Les Etats Généraux du Logement se sont tenus le 4 mai dernier et ils ont été, de l'avis de tous les participants, une réussite : des propositions exprimant un réel consensus entre les différentes organisations initiatrices de cette manifestation, des débats constructifs, une mise en scène efficace, des retombées médiatiques lui donnant une bonne notoriété.*

*L'Union sociale pour l'habitat était un des initiateurs de cette démarche, et elle a joué un rôle important dans son organisation ; plusieurs associations régionales d'organismes Hlm avait préalablement tenu des journées sur la politique du logement. Les messages adressés aux Pouvoirs publics ont été clairs et il reste à espérer que les propositions faites pourront inspirer les réformes à venir.*

*Depuis cette date, les partenaires présents dans ce tour de table ont décidé de poursuivre et d'approfondir la dynamique ainsi créée. On verra donc dans l'avenir de nouvelles expressions de ce collectif.*

*Pierre Quercy, Délégué général*

## La production : bilan 2009 et perspectives 2010

Les résultats des organismes Hlm, en termes de dossiers déposés en 2009, atteignent, hors ANRU, 57 300 PLUS, 16 900 PLAI et 18 100 PLS, soit **92 300 logements locatifs** en France métropolitaine. Pour 2010, les perspectives sont encore plus favorables et devraient, selon notre Observatoire de la production locative, atteindre 77 000 PLUS et PLAI auxquels s'ajouteraient 18 000 PLS, soit un total de **95 000 logements locatifs**. Les mises en chantier rejoignent désormais ces chiffres de dépôts de dossiers puisque 85 000 logements locatifs sociaux ont été mis en chantier en 2009 et 13 000 ont été acquis et améliorés (ANRU comprise). Pour être complet, il faut encore tenir compte de l'engagement du Mouvement Hlm dans l'**accession sociale à la propriété** avec une production est estimée à **14 000 logements** (dont 80% en groupé) **pour 2009**, et les **engagements de construction au titre de l'ANRU**, qui sont devenus significatifs avec 6 100 décisions de financement en 2006, 9 000 en 2007, 12 900 en 2008 et **26 000 en 2009**.

**Ces chiffres sont historiques et montrent la mobilisation du Mouvement Hlm** qui a su mettre en œuvre le Plan de cohésion sociale sur lequel il s'était engagé avec l'Etat. L'aide des collectivités locales et les apports en fonds propres des organismes ont été déterminants pour réussir les montages d'opérations.

Dans les **Dom**, le volume de logements déposés au titre de l'année 2010 est de 2 870 logements au 1<sup>er</sup> juin 2010 avec une prévision de 5 000 logements sur l'année, soit trois fois plus que la moyenne des années 2008-2009. Cette forte augmentation tient à la volonté des organismes de relever significativement leur production ainsi qu'au cumul des différents outils et modes de financement.

## Eclairage sur l'évolution des loyers

En 2010, en cumulant les hausses prévues aux 1<sup>er</sup> janvier et 1<sup>er</sup> juillet, **les loyers Hlm augmentent en moyenne de 1,3%** : tel est le résultat identique des enquêtes de l'USH et de la CLCV.

L'enquête de l'Union sociale pour l'habitat montre également que :

la hausse moyenne est identique pour les OPH et les ESH

- 15% des organismes n'ont pas augmenté leur loyer ou de moins de 1%.
- 21% ont suivi exactement la recommandation ministérielle de + 1%.
- 22% ont appliqué une hausse supérieure à 1% et inférieure ou égale à 1,3%.

### Contacts :

Frédéric Paul - 01 40 75 78 74

Mahieddine Hedli - 01 40 75 68 58

### Contacts :

Dominique Hoorens - 01 40 75 70 27

Marielle Thomas - 01 40 75 68 65

- 33% ont appliqué une hausse comprise entre 1,31% et 2%.
- Les autres organismes (9%) ont appliqué une hausse strictement supérieure à 2%.

**En 2008 et 2009, la recommandation des Pouvoirs publics avait fait référence à la variation annuelle du dernier IRL connu.** Ainsi, au moment où la majorité des organismes ont délibéré sur la hausse des loyers pour 2010, dans la plupart des cas avant que la recommandation ministérielle ne soit publiée, **ils se sont basés sur la variation du dernier IRL connu**, soit 1,31%.

L'écart entre la recommandation (1%) et ce qui a été effectivement voté en moyenne (1,3%) s'élève à 0,3% - **ce qui représente 1,20 euros pour un loyer mensuel de 400 euros.**

Les organismes Hlm augmentent les loyers pour **faire face aux hausses de charge** qui pèsent sur eux, notamment en matière de salaires et de charges pour les travaux de rénovation sur lesquels l'Etat s'est désengagé. Certains organismes sont amenés à voter une hausse de loyers plus élevée que la moyenne dans le cadre de **programmes de gros travaux** ou en raison de **loyers très bas** qu'ils entendent progressivement corriger pour avoir une gestion plus équilibrée.

Globalement, **les loyers Hlm, strictement encadrés, sont bel et bien inférieurs aux loyers privés** : en moyenne 4,8 contre 8,3 euros par mois et par mètre carré habitable, d'après la dernière enquête logement disponible de l'Insee.

### Point sur l'actualité législative

Le Parlement connaît une activité très soutenue, avec une quinzaine de lois en discussion ayant un impact direct ou indirect sur le logement. Le temps lui manque pour examiner sereinement et de façon approfondie l'ensemble de ces textes, mais aussi pour prendre en considération toutes les propositions du Mouvement Hlm.

A ce jour, le point est le suivant :

**Loi Grenelle II** : elle est définitivement adoptée (sous réserve d'une éventuelle saisine du Conseil Constitutionnel). Nous avons obtenu la compétence pour déposer des certificats d'économie d'énergie et céder l'électricité photovoltaïque, mais le Gouvernement a introduit en CMP un amendement annulant les dispositions inscrivant ces activités dans nos missions d'intérêt général, ce qui fait qu'elles entreront dans le champ de l'IS.

**Loi organique relative au Conseil économique, social et environnemental** : le Gouvernement s'est opposé à notre demande d'un membre représentant l'USH. Toutefois, le Parlement a introduit la désignation d'une personnalité qualifiée compétente en matière de logement social. Ceci permettra au secteur d'être représenté, et facilitera la négociation au niveau régional pour avoir au moins un représentant du logement social dans les CESER.

**Proposition de Loi relative tendant à clarifier le régime de la prise illégale d'intérêt des élus** : le Sénat a adopté à l'unanimité une proposition de loi modifiant les dispositions pénales sanctionnant la prise illégale d'intérêt des élus ou agents chargés d'une mission de service public. Sera désormais réprimé, non pas le fait d'avoir pris « un intérêt quelconque » à une décision, mais d'avoir pris « un intérêt personnel distinct de l'intérêt général » à cette décision. Ce texte devrait bénéficier aux responsables d'organismes Hlm, même s'il ne suffit pas à traiter l'ensemble des problèmes soulevés par les coopérations entre organismes, pour lequel l'Union fera des propositions dans le cadre de la proposition de loi de JP. Warsmann (simplification et amélioration du droit) non encore inscrite à l'ordre du jour du Sénat.

**Projet de Loi portant réforme des collectivités territoriales** : le Sénat examine ce texte en seconde lecture, après qu'il a été indiqué à l'Assemblée Nationale qu'il n'y aurait pas, comme annoncé initialement, une loi de compétence dans l'année qui suivra son adoption. L'article 35 qui encadre les futures compétences et supprime la clause de compétence générale pour les Régions et les Départements prend donc une importance cruciale. L'Assemblée Nationale ayant introduit une possibilité de compétence partagée pour la culture, le tourisme et les sports, l'Union a demandé d'introduire également une compétence partagée pour le logement et l'habitat, cette compétence pouvant s'organiser autour d'un chef de file. Cette demande a été reprise dans le cadre d'amendements de nombreux sénateurs, mais le Gouvernement s'est opposé à des amendements identiques à l'Assemblée Nationale. Le débat sur ces amendements devrait avoir lieu le 6 ou le 7

*Contact :*

*Dominique Dujols – 01 40 75 68 31*

juillet.

**Proposition de loi relative aux maisons départementales du handicap** : le Sénat examine ce texte pour lequel l'Union a formulé une demande de dérogation pour la construction neuve, à la suite de l'annulation par le Conseil d'Etat du décret permettant ces dérogations, du fait d'une insuffisante habilitation législative pour ce décret. Un amendement a été déposé en ce sens mais le débat a été suspendu et ne devrait pas être repris avant le 26 octobre. Ce délai pourra être mis à profit pour sensibiliser les parlementaires et les associations de personnes handicapées à la nécessité de concilier amélioration de l'accessibilité et faisabilité des opérations.

**Loi d'orientation relative à la performance de la sécurité intérieure- LOPPSI II** : ce projet, voté en première lecture à l'Assemblée, a pour effet de renforcer considérablement le champ de la video-surveillance (rebaptisée « video-protection ») : les propriétaires pourront installer des caméras sur la voie publique en vue d'assurer la sécurité aux abords des bâtiments. Nous demandons que ce dispositif ne concerne que la sécurité de nos bâtiments et de leurs usagers afin d'éviter que nous ne soyons transférées des contraintes en matière de sécurité des espaces publics. La date du débat au Sénat n'est pas encore fixée

**L'Union suit également d'autres textes en cours d'examen au Parlement et pouvant avoir des implications pour le logement social :**

- Projet de loi NOME (nouvelle organisation du marché de l'électricité) ;
- Proposition de loi sur l'urbanisme commercial (renforcement du SCOT) ;
- Proposition de loi de simplification et d'amélioration du droit (proposition Warsmann : droit de préemption urbain, GIP et coopérations entre organismes...).

Par ailleurs, l'Union participe aux travaux lancés par Benoist Apparu sur **l'ordonnance relative au droit de l'Urbanisme**, prévue par la loi Grenelle II. Elle est naturellement attentive à un éventuel collectif budgétaire traduisant les annonces gouvernementales en matière de **réduction des dépenses publiques**.

## Les Etats Généraux du Logement : décision unanime de poursuivre la démarche

A l'occasion du comité de pilotage réuni le 4 juin, les représentants des 32 partenaires ont témoigné de leur satisfaction et de celle de leurs adhérents, et ont demandé **la poursuite et l'approfondissement de la démarche**. Dans l'immédiat, les propositions présentées le 4 mai seront diffusées dans les différents réseaux membres et seront adressées à tous les parlementaires et à toutes les instances publiques concernées par le logement.

Il est prévu de :

- **Prendre position et communiquer** : des occasions seront saisies pour faire connaître le point de vue et les propositions des membres des EGL (par exemple le débat sur le budget logement à la rentrée, la préparation des campagnes politiques - cantonales et sénatoriales en 2011, puis présidentielle).  
Seront établies et diffusées des « **fiches pédagogiques** » explicitant à l'attention des médias et de l'opinion quelques unes des propositions ainsi que le diagnostic. Il s'agit de toucher le grand public sur les questions du logement dans l'esprit des EGL, par une action auprès des médias et par une action sur le terrain.
- **Approfondir et promouvoir la mise en œuvre des propositions en choisissant des thèmes prioritaires**, en plus de ceux dont la mise en œuvre dépend principalement de l'action collective des membres des EGL :
  - Approfondissement et diffusion du diagnostic partagé ;
  - Propositions sur le foncier (le Sénat est très réceptif et prépare une PPL) ;
  - Propositions sur l'accession à la propriété (le ministre s'est montré intéressé) ;
  - Propositions sur le développement de l'observation (idem) ;
  - Propositions sur le logement des jeunes (avec l'idée de creuser en particulier le contenu du volet jeunes dans les PLH, et la question du rôle du 1%) ;
  - Le 1% et le lien emploi/économie/travail ;
  - La participation des habitants ;
  - La prévention des expulsions.
- **Décliner ces diverses actions aux plans national et local, en rassemblant tous les acteurs des EGL** :

*Contact :*

*Dominique Dujols – 01 40 75 68 31*

### Au plan national :

- Journées de travail dont une **journée parlementaire** (le 19 octobre est réservé) pour émettre un message commun sur les financements nécessaires à la politique du logement en cohérence avec les propositions des EGL ;
- Organiser en 2011 une **rencontre avec les partis politiques** pour les sensibiliser sur l'importance de la question du logement et faire passer ce thème dans le programme des futurs candidats ;
- Approfondir le **dialogue avec le Gouvernement** et l'Administration.

### Au plan local :

- Des rencontres EGL en régions sont encouragées, et seront « **labellisées** » sous réserve de quelques règles en cours d'établissement, et notamment de réunir impérativement et au minimum, des partenaires représentant le comité de pilotage ;
- Des « **débats citoyens** » sur la question du logement et sa déclinaison territoriale seront encouragés. Cela impliquant une large préparation, des documentations ad hoc, une participation de nombreux acteurs, le comité de pilotage pourrait accompagner quelques uns à titre de méthodologie ;
- Il est souhaité d'associer la PQR (et les TV locales) à toutes ces démarches et/ou manifestations publiques.

## Diagnostics en marchant

Les diagnostics de gestion urbaine de proximité mis en œuvre par l'ACSE toucheront environ **260 quartiers en 2009 et 2010**. Ils ont pour objectif de faire le point sur les démarches de gestion urbaine de proximité à travers **deux diagnostics en marchant réalisés à 6 mois d'intervalle** afin d'impulser une dynamique d'amélioration.

A ce jour, **une centaine de premiers diagnostics ont été conduits**, majoritairement sur des sites en rénovation urbaine.

Nous souhaitons attirer l'attention des organismes sur **l'échéance du deuxième diagnostic**. En effet, les préfetures, qui assurent le pilotage de cette démarche, attendront au terme de ces six mois la résolution des dysfonctionnements relevés lors du premier diagnostic.

Nous les invitons donc à faire le point avec les services des villes et intercommunalités entre les deux diagnostics **sur les dysfonctionnements qui peuvent être résolus dans le délai de six mois, sur ceux qui nécessitent des actions de plus long terme, et sur ceux dont les causes nécessitent une intervention préalable d'autres partenaires**. L'objectif est de permettre aux organismes d'être en mesure de présenter des résultats ou un programme de travail prévisionnel sur les dysfonctionnements non résolus lors du deuxième diagnostic.

Les équipes de l'Union sociale pour l'habitat se tiennent à la disposition des organismes qui souhaiteraient disposer d'un appui technique.

### Contacts :

*Beatrix Mora - 01 40 75 79 14  
Isabelle Sery - 01 40 75 68 24*

## Colloque « Observatoire des changements » du 30 juin

L'Union a organisé, le 30 juin dernier, à la Bibliothèque Nationale de France, un colloque sur les sujets de prospective et de recherche-développement intéressant le logement social. Celui-ci était ouvert aux organismes, aux partenaires du Mouvement Hlm et à la communauté scientifique. Il a permis le matin de présenter les résultats des travaux réalisés par l'Union depuis deux ans dans le champ des questions urbaines et sociales. La séance de l'après-midi a été l'occasion de défricher les thèmes nouveaux qu'il faudrait traiter : concernant les **perspectives économiques**, concernant la **situation des quartiers**, concernant le **travail des acteurs institutionnels locaux avec les habitants**.

Ce colloque a démontré la volonté de l'Union, qui correspond également à une forte demande des organismes, d'être très active pour **anticiper, comprendre et intégrer les changements** afin d'adapter les modes d'exercice de nos missions.

### Contact :

*Frédéric Paul - 01 40 75 78 74*

## Parution d'un guide à l'usage des élus locaux : le logement social et les politiques locales de l'habitat

L'Union sociale pour l'habitat, en partenariat avec l'Association des Maires de France et *Le Courrier des Maires* (groupe Moniteur), a réalisé un guide du logement social et des politiques locales de l'habitat à l'usage des élus locaux.

### Contacts :

*Dominique Dujols - 01 40 75 68 31  
Lorène Vennetier - 01 40 75 50 45*

Ce document vise à permettre l'appréhension globale des politiques qu'un élu aura à concevoir et mettre en œuvre, et donc à « donner du sens » à son rôle. S'efforçant d'expliquer le plus simplement possible un domaine complexe, il est particulièrement destiné aux élus qui éprouvent le besoin d'acquérir des notions fondamentales, mais peut compléter, en leur offrant une vue d'ensemble, l'outillage d'élus plus expérimentés dans ce domaine.

Le guide présente les grandes étapes d'une politique de l'habitat, les caractéristiques du logement social aujourd'hui, et les met en perspective par rapport aux enjeux du développement territorial. Il fait le point sur les différentes étapes nécessaires à la réalisation d'une opération de logement social en partenariat avec un organisme Hlm. Enfin, il rend compte des différents produits et services offerts aux habitants. Il comporte, par-delà, des exemples concrets, une bibliographie et une liste de sites utiles.

**La sensibilisation et l'information des élus locaux sur les politiques de l'habitat et le logement social sont en effet essentielles**, du fait du rôle fondamental que le logement joue dans le développement économique et social des territoires.

**Cette action s'inscrit dans une série de projets menés par l'Union en coopération avec les associations d'élus : Réseau des acteurs de l'habitat, actions de formation...**

Ce document est diffusé, avec le numéro de juin/juillet du *Courrier des Maires*, aux 6 500 abonnés de la revue. L'Union sociale pour l'habitat assure une diffusion complémentaire auprès de l'ensemble des parlementaires et des maires des villes de plus de 5 000 habitants.

[Lien guide](#)

## Colloque REHA

Le 15 juin dernier s'est tenu, à la Cité Universitaire de Paris, le colloque REHA organisé à l'initiative du PUCA et de l'Union. Dans le cadre de ce colloque, ont été présentés les résultats de l'appel à projet « **Requalification lourde du patrimoine** ».

17 équipes ont été sélectionnées, comprenant un maître d'ouvrage proposant un immeuble, un architecte, une solution technique (apportée par une entreprise, un BET, un industriel). Sont traitées dans les solutions présentées la performance thermique et la requalification de l'immeuble. Il s'agit d'opérations de « quasi-mise à neuf ». La question des montages financiers a également été abordée. La majeure partie des projets présentés va maintenant entrer dans une phase d'expérimentation.

Contact :  
Brigitte Brogat - 01 40 75 50 70

## Prochaine publication du guide « Elaborer des procédures de gestion de la demande et des attributions » en partenariat avec la Fédération des Entreprises locales et la Halde

La gestion de la demande et des attributions est devenue un **exercice très technique et néanmoins à fort enjeu stratégique et partenarial**. Elle fait l'objet d'un encadrement réglementaire renforcé et en évolution. Par ailleurs, dans un contexte d'inadéquation parfois importante entre l'offre et la demande, la **prévention des discriminations** est devenue une préoccupation croissante. La publication de l'Union sociale pour l'habitat, à paraître prochainement, a pour objectif d'apporter un appui méthodologique aux organismes pour la formalisation et l'actualisation de leurs procédures à ces évolutions. Elle comporte également des exemples de bonnes pratiques. **Le partenariat avec la Halde constitue une reconnaissance des efforts accomplis par les organismes pour renforcer l'égalité et objectiver le traitement de la demande.**

Contact :  
Juliette Furet - 01 40 75 79 71