



BAT'IM CLUB

RENCONTRE « ACTUALITE
REGLEMENTAIRE » DU 27.01.2022

*Logement social : faut-il se préparer à un
changement de modèle(s) ?*

Intervenant :
Stéphane CARINI – Ulysse Consultant

LOGEMENT SOCIAL : FAUT-IL SE PREPARER A UN CHANGEMENT DE MODELE(S) ?

I. POURQUOI CETTE QUESTION ? LES TERMES DU DEBAT

II. NOUVEAU(X) MODELE(S) ? QUEL(S) MODELE(S) ?

III. COMMENT S'ADAPTER ?

LOGEMENT SOCIAL : FAUT-IL SE PREPARER A UN CHANGEMENT DE MODELE(S) ?

I. POURQUOI CETTE QUESTION ? LES TERMES DU DEBAT

➤ *Positions récentes de la Cour des Comptes sur la politique du Logement Social :*

- ✓ **Deux rapports récents** abordant frontalement la réforme de la politique du Logement :
 - *Rapport « Stratégie de sortie de crise » (juin 2021) ;*
 - *Etude « enjeux structurels » : « Restaurer la cohérence de la politique du Logement (novembre 2021) ;*

- ✓ Qui affirment une **position similaire** sur le Logement social :
 - *Le modèle actuel du Logement Social ne permet plus l'accès au parc social d'un grand nombre de ménages, notamment pauvres ou très pauvres ;*
 - *Il faut réinterroger, voire délaisser, la notion de « mixité sociale » ;*
 - *Et passer à un modèle de type Royaume-Uni centré sur les ménages les plus précaires = modèle dit « résiduel » versus « modèle généraliste » (France) & modèle « universaliste » (Suède ou Pays-Bas jusqu'aux années 2000).*

➤ *Position – réaction de l'USH – cf. slide suivant :*

Vous adressez par ailleurs aux organismes Hlm une critique globale et définitive : « les logements sociaux ne remplissent plus leur mission d'intérêt général, à savoir loger les plus précaires ».

Je m'étonne que ce rapport de la Cour des Comptes fasse fi de la paupérisation des locataires du parc social, pourtant observée dans de nombreux autres travaux de la Cour¹ et par de nombreux observateurs.

Permettez-moi de porter à votre connaissance trois chiffres qui ont pu échapper à votre vigilance : 60% des ménages logés par les organismes Hlm ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources, un tiers des locataires Hlm ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté et la moitié des attributaires se situent en dessous de ce seuil qui, pour mémoire, est établi à environ 1000€ par mois.

Vous en appelez au-delà « à une vision du logement social beaucoup plus ciblée sur les plus modestes » (...) « telle qu'elle existe au Royaume-Uni, quitte à poser la question de la refonte du concept de mixité sociale ».

Le Mouvement Hlm est viscéralement attaché à la notion de mixité sociale, et le modèle qui est le nôtre n'emprunte ni à la logique et ni à la perspective des ghettos anglo-saxons et de la ségrégation urbaine qui en découle. Nous avons la faiblesse de penser que nos concitoyens et les élus locaux ne partagent pas plus cette perspective mortifère.

**LOGEMENT SOCIAL : FAUT-IL SE PREPARER A UN
CHANGEMENT DE MODELE(S) ?**

II. NOUVEAU(X) MODELE(S) ? QUEL(S) MODELE(S) ?

➤ *Les évolutions récentes du modèle classique :*

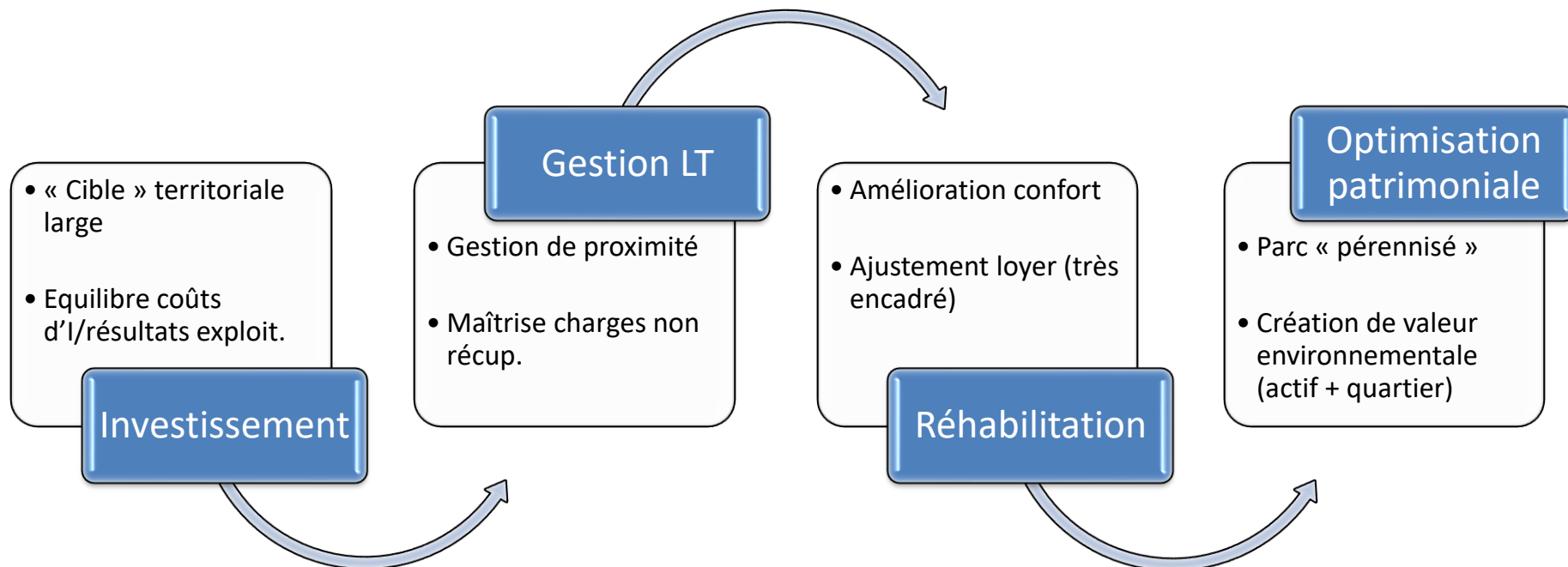
✓ **Une stratégie de l'Etat plus offensive :**

- *Réformer structurellement le secteur (cf. regroupements) ;*
- *Pour dégager des économies de structures et des marges d'autofinancement ;*
- *Qui gagent des prélèvements pour le financement des politiques publiques (cf. ANRU 2 par ex.).*

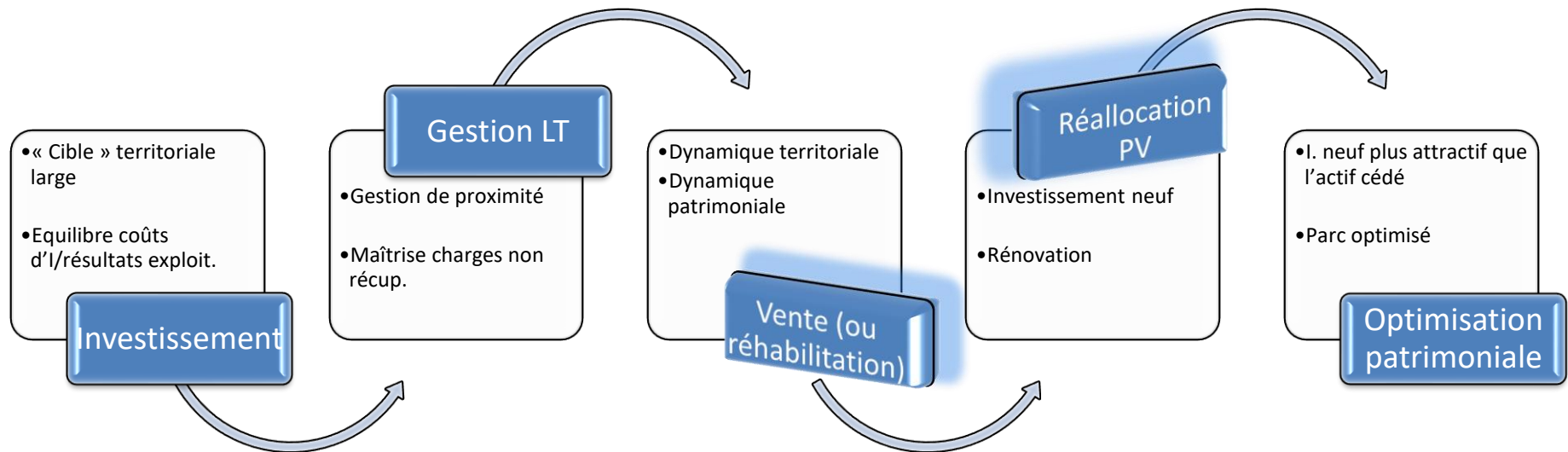
✓ **Les inflexions & mutations résultant de l'appareil législatif récent :**

- *Echelon territorial = montée en régime de l'échelon intercommunal (loi ALUR + loi E-C) :*
 - ❖ *Conférences Intercommunales du Logement (CIL) obligatoires ;*
 - ❖ *Conventions Intercommunales d'Attributions (CIA) qui assignent des objectifs annuels quantifiés de production et d'attribution aux principaux acteurs opérationnels.*
- *Nouveau modèle économique =*
 - ❖ *Vente = source essentielle d'autofinancement (chiffres BdT 2019 \cong 50% de l'autofi. global) ;*
 - ❖ *Pression à la baisse sur les loyers (RLS + gel des indexations indiciaires en 2017-2018) ;*
 - ❖ *Occupation du parc = nouveaux circuits d'attribution (loi E-C) + recherche d'une optimisation du parc (jeunes, intergénérationnel, colocation – loi ELAN).*

Le processus de création de valeur « classique » dans le Logement Social



Le processus de création de valeur dans le Logement Social avec recours à l'arbitrage patrimonial



✓ **Modèle sociétal du Logement Social - les points en discussion :**

■ *Qui loger ?*

- ❖ Priorité forte voire exclusive aux plus précaires ;
- ❖ Quid des « travailleurs de 1^{ère} ligne » par exemple ?

■ *Où loger les plus modestes ?*

- ❖ C'est l'enjeu de l'égal accès aux territoires – pas de ségrégation territoriale ;
- ❖ Cf. par exemple les dispositions de la loi E-C en ce sens (25% d'attributions hors QPV pour les ménages du premier quartile de revenus).

■ *Quels loyers ? Quelles aides ?*

- ❖ Faut-il créer un revenu universel et si oui, faut-il y fondre l'APL ?
- ❖ Faut-il maintenir une aide autonome en matière de logement ?
- ❖ Faut-il baisser le niveau des loyers du parc social ? Modifier leur mode de fixation ?
 - *Loyer unique (Rennes) ?*
 - *Loyer en fonction du revenu ?*
 - *Déconnexion du loyer-plafond fixé lors du conventionnement d'origine = « Nouvelle politique des loyers » ?*
 - *Etc.*

➤ *Retour sur le modèle promu par la Cour des Comptes :*

✓ *Axes explicites :*

- *Délaisser les objectifs quantitatifs jamais atteints (volume construction) pour ++ de qualitatif = aides à la pierre réservées aux zones les plus tendues + adaptation du parc aux défis environnementaux & sociétaux, réhabilitation énergétique, etc.) ;*
- *Réduire le nombre d'acteurs publics et parapublics ;*
- *Privilégier clairement l'échelon intercommunal ; les EPCI étant chargés de « mieux construire avec l'Etat des réponses adaptées aux territoires » ; voire décentraliser la politique du logement (maintien de la solidarité financière entre collectivités)*
- *Recentrer le logement social sur le logement décent des plus défavorisés et donc refondre les modalités d'accès au parc ; mieux définir la notion de « mixité sociale » qui ne peut être limitée aux conditions de ressources (attractivité des quartiers défavorisés, etc.) ;*
- *Occupation du parc : bail limité dans la durée + taux d'effort-plancher + accompagnement des locataires obligés de quitter les lieux.*

✓ Implications potentielles :

- *Echelon intercommunal = va-t-on jusqu'à supprimer les prérogatives des communes (délivrance PC + garanties d'emprunts et contingents corrélatifs d'attribution) ?*
- *Réduction acteurs publics et parapublics : impact AL ?* (rappel : dans ses scénarios stratégiques, la Cour des Comptes fait expressément figurer le transfert à l'Etat de la collecte de la PEEC voire le démembrement du groupe....)
- *Portée du recentrage sur le très social :*
 - OLS ne pourraient plus développer le parc PLS voire LLI ? S'agit-il d'un début de stratégie pour attirer les investisseurs institutionnels ?
 - Quid du financement de l'accompagnement social des ménages précaires prioritaires (associations d'insertion & OLS eux-mêmes) ?
 - Quelle supportabilité du modèle eu égard aux enjeux financiers des futures opérations de réhabilitation et d'adaptation structurelle (fonds propres, etc.) ?
 - Etc.

**LOGEMENT SOCIAL : FAUT-IL SE PREPARER A UN
CHANGEMENT DE MODELE(S) ?**

III. COMMENT S'ADAPTER ?

- ***S'adapter à modèle constant (actuel) :***
 - ✓ Structurer la coopération au niveau intercommunal (CIL / CIA) ;
 - ✓ S'approprier les montages de diversification - spécialisation via hébergement spécifique de types résidences sociales (axe visé par la Cour des Comptes) ;
 - ✓ « Professionnaliser » encore les process d'attributions (trop d'observations/sanctions suite aux contrôles Ancols) et introduire plus de mobilité dans le parc (bourses d'échanges, etc.) ;
 - ✓ Anticiper la gestion en flux (ce qu'elle doit être / ne pas être) ;
 - ✓ Relever les défis de la vente (enjeux stratégiques/de process/de valeur) ;
 - ✓ Approfondir (avec les CT, les acteurs de l'économie solidaire) le développement des nouveaux services d'assistance et de proximité « loi ELAN » ;
 - ✓ Renforcer la compétence des équipes dans le suivi de proximité, la modernisation et la numérisation de la gestion ;

BAT'IM CLUB : JOURNEE D'ACTUALITE REGLEMENTAIRE DU 27.01.2022

- ✓ Renforcer les coopérations/mutualisations inter-OLS & OLS/personnes publiques (GIE, GIP) ;
- ✓ Relever les défis de l'innovation ;
- ✓ Etc.

➤ *Se doter de scénarios stratégiques pour affronter l'avenir :*

✓ **Stratégie de l'Etat :**

- *Cesser de lester le secteur (OLS, AL...) de prélèvements qui créent un déséquilibre pénalisant entre ce que l'Etat prélève / ce que l'Etat apporte – cf. slide suivant ;*

✓ **Spécialisation ou compétences largement intégrées ?**

- *Recentrage TS = appauvrissement structurel ;*
- *Versus compétences intégrées = créer des opérateurs de la mobilité résidentielle (LTS/LS/LLI/ASP), ce qui permet une péréquation des ressources en fonction des « urgences sociales » ;*

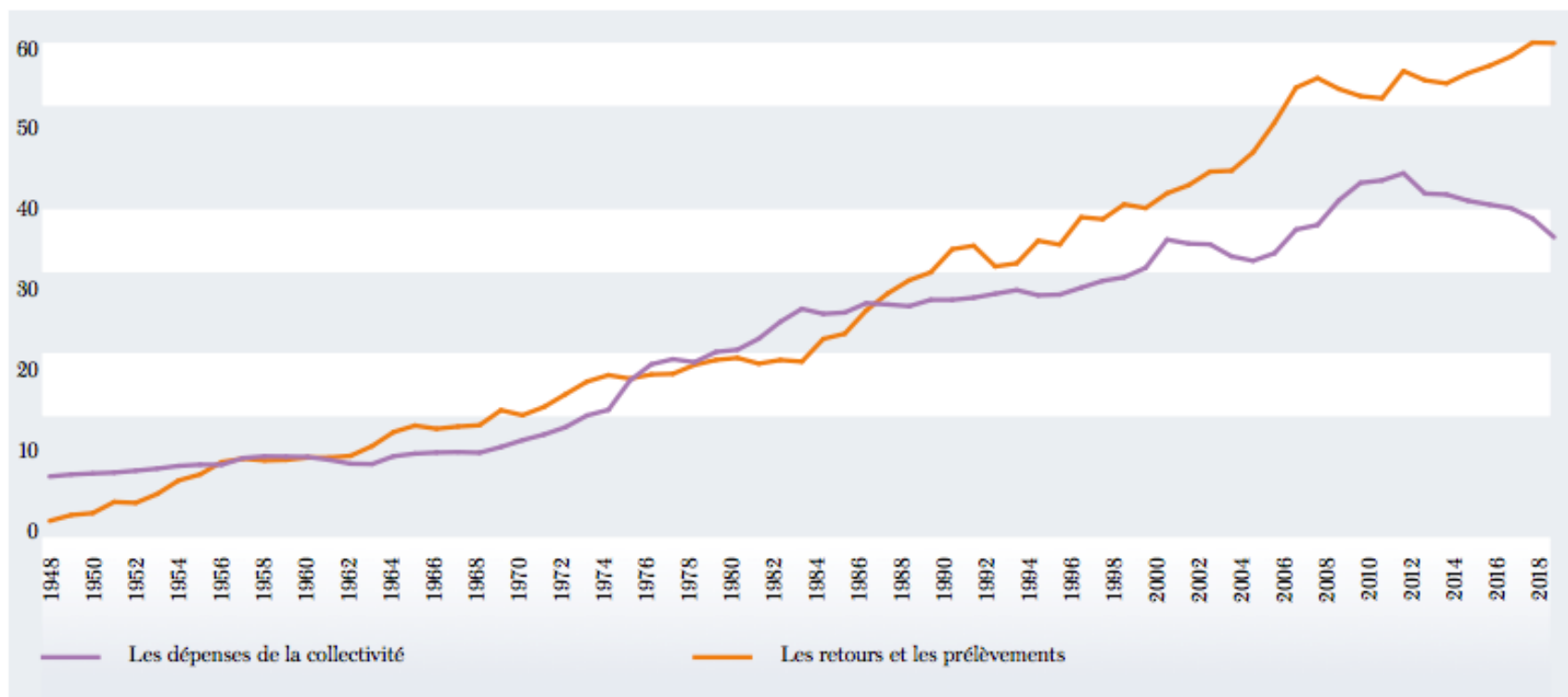
✓ **L'enjeu du statut :**

- *Faut-il moderniser le statut des OLS pour l'adapter à la nouvelle donne, procurer des marges de souplesse, desserrer la contrainte réglementaire par rapport aux opérateurs privés ?*
- *Allègement des clauses-types (se référer au SIEG Logement essentiellement) , politique de rémunération autonome (et non par rapport à la taille du parc), etc.*

*Logement : ce que l'Etat abonde, ce que l'Etat prélève - source : Michel Mouillart
(Observateur de l'Immobilier du Crédit Foncier, n° 96)*

Figure 7. Les aides et les prélèvements fiscaux et parafiscaux sur le secteur du logement (en Mds€ en volume aux prix de 2015)

(Source : modèle Despina.)



✓ L'enjeu du haut de bilan :

- *Faut-il ouvrir le tour de table (loi Borloo) ? Se doter d'une doctrine sur la rémunération de la participation au capital compte tenu des besoins considérables en fonds propres dans l'avenir ?*
- *Faut-il anticiper / favoriser un retour des investisseurs institutionnels ?*
 - En facilitant l'ingénierie de fonds spécialisés ciblant certains investissements (LLI, logements jeunes) ou certains déploiements dans le secteur des services ?
 - En qualité d'actionnaires (pactes d'associés, etc.) ?

✓ Vers une territorialisation des besoins :

- *Insuffisance des études dynamiques sur les besoins spécifiques de chaque territoire (dynamiques parc social-parc privé, impact réhabilitations, analyses fines de la vacance, prise en compte des capacités des acteurs, etc.).*
- *Enjeu du rééquilibrage structurel parc social zones tendues / zones détendues.*

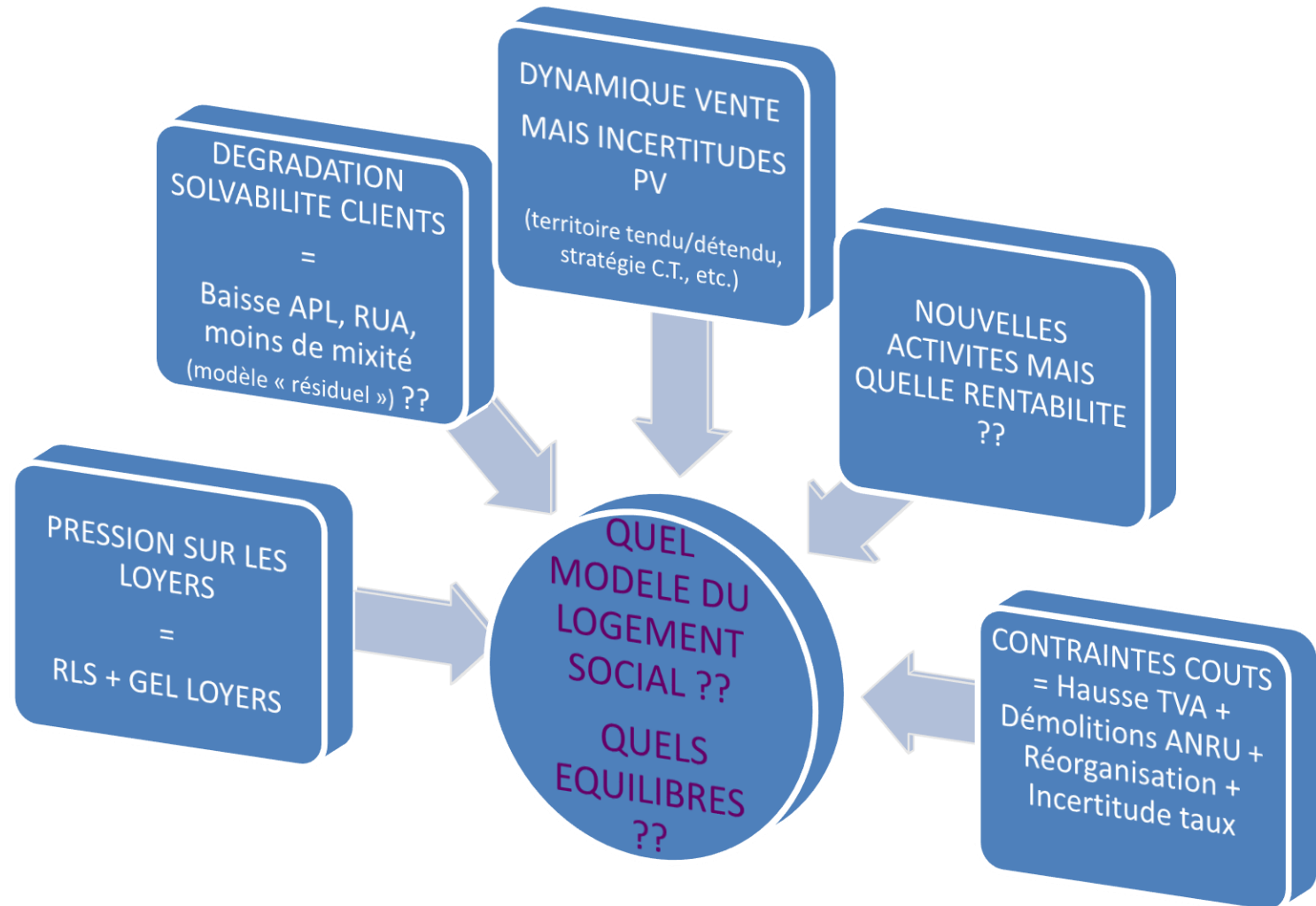
✓ Prospective : « embarquer » l'Etat dans le vrai « logement de demain » :

- *Proposer un nouveau modèle du soutien financier de l'Etat ;*
- *Tenant compte de ce que sera le logement social de demain (flexibilité des besoins tout au long de la vie, adaptation au maintien des personnes de plus en plus âgées au domicile, etc.) :*
 - *Logement connecté, réversibilité & changement d'usage, ajout d'une pièce, etc.*
 - *Nécessité de définir des standards de logements sur cette base ;*
 - *L'aide à la pierre doit devenir une « aide à l'innovation et à la mutabilité ».*

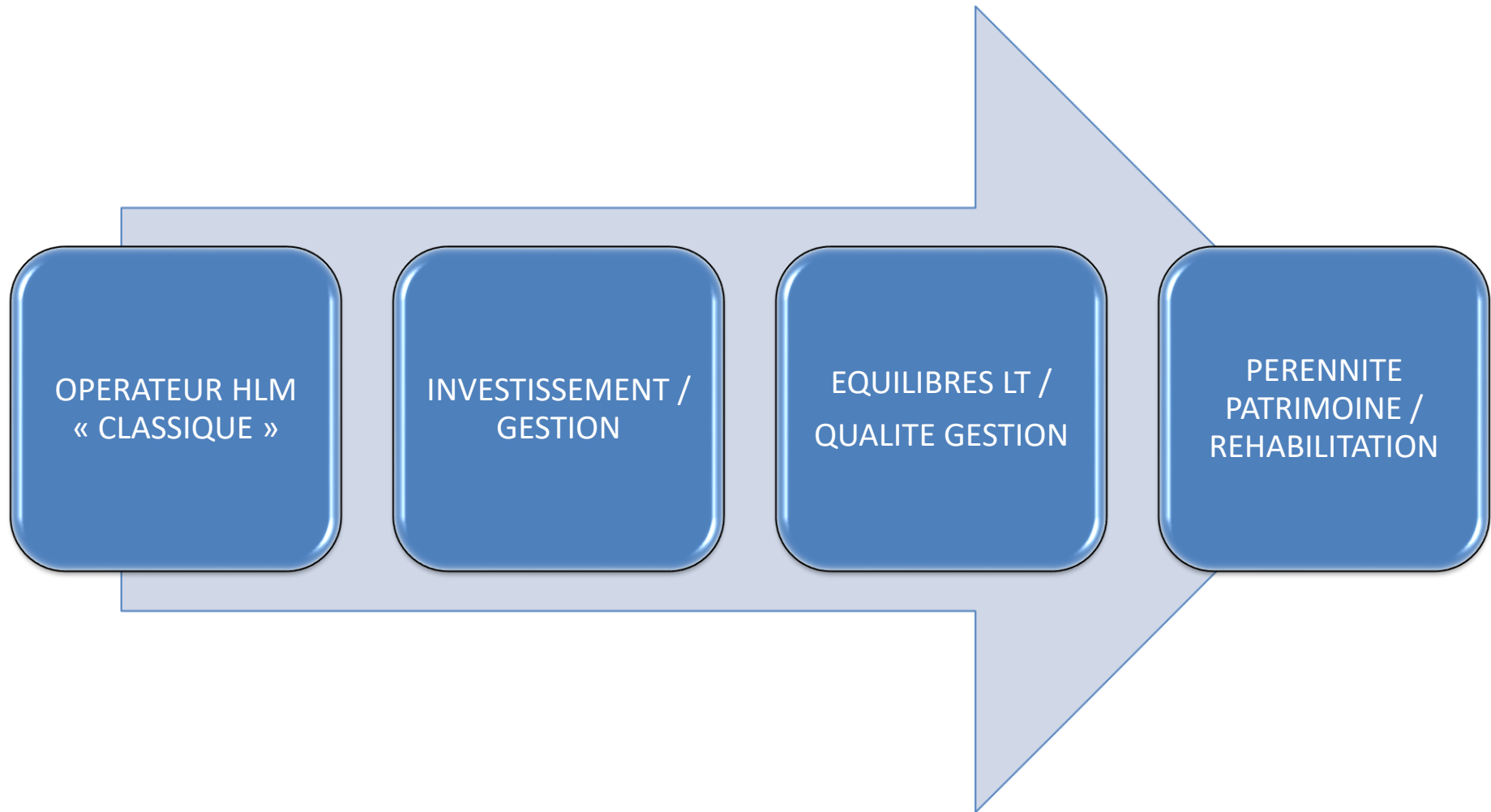
✓ Quels positionnements stratégiques d'opérateur ? Cf. slides ci-après...

- *Opérateur HLM classique ► pérennité du patrimoine/enjeu des réhabilitations*
- *Opérateur social diversifié ► immobilier + services ► dynamiques patrimoniales + logiques de projets*
- *Opérateur urbain de référence ► projets globaux, organisation « agile » ► smart building/smart city*

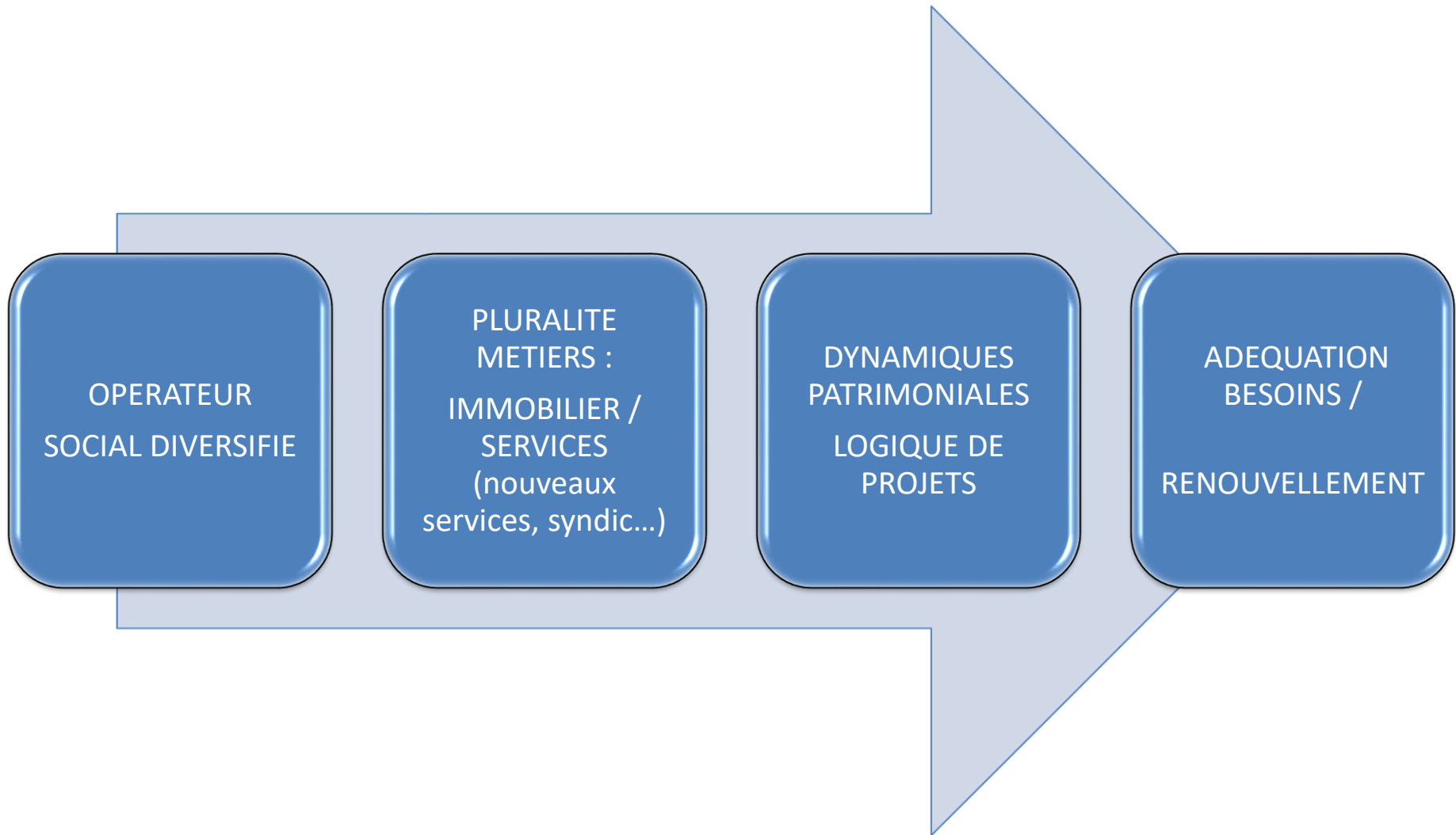
Logement social : l'ère des incertitudes....



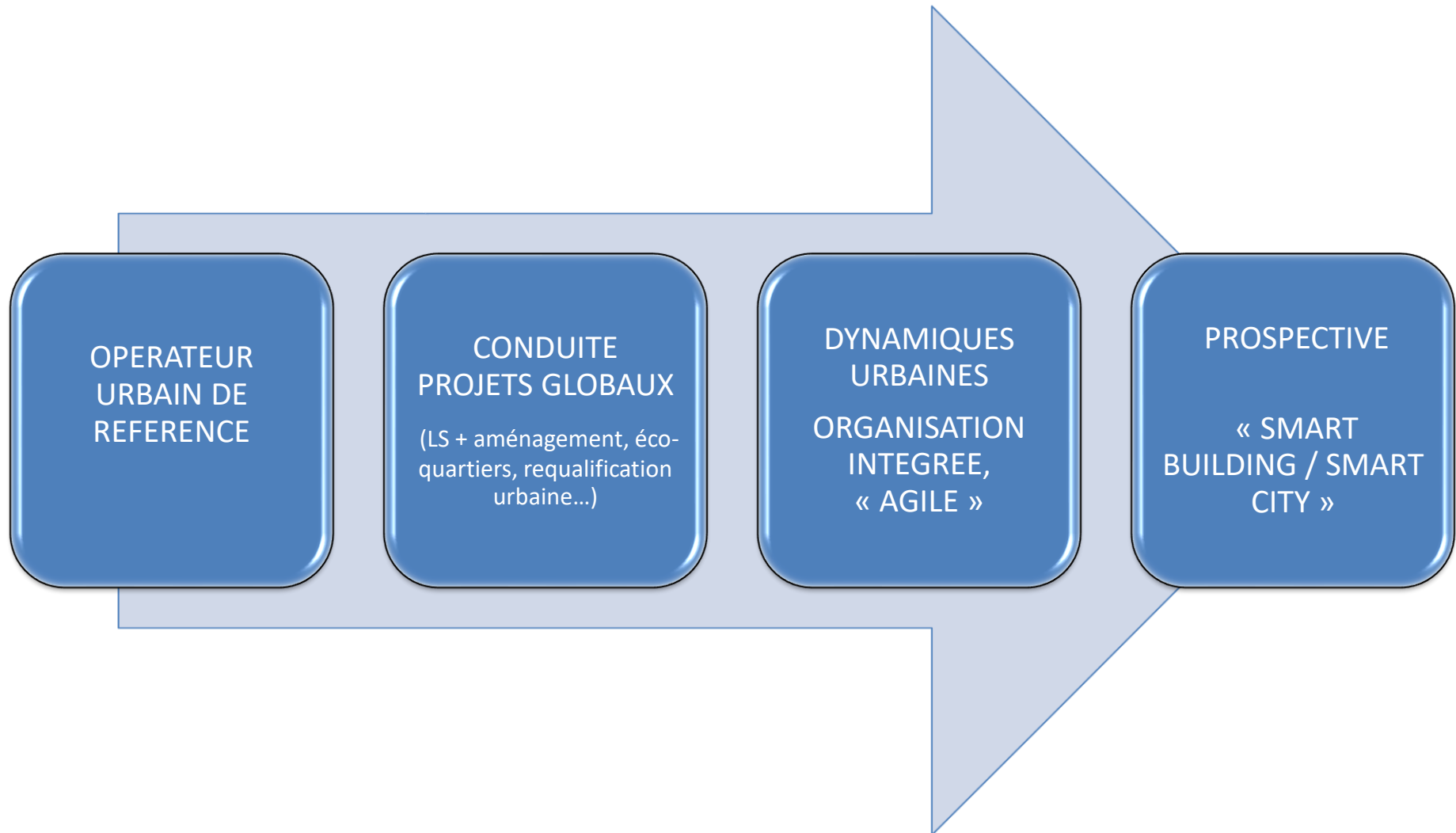
Quel positionnement stratégique, quelles implications ?
L'opérateur HLM classique



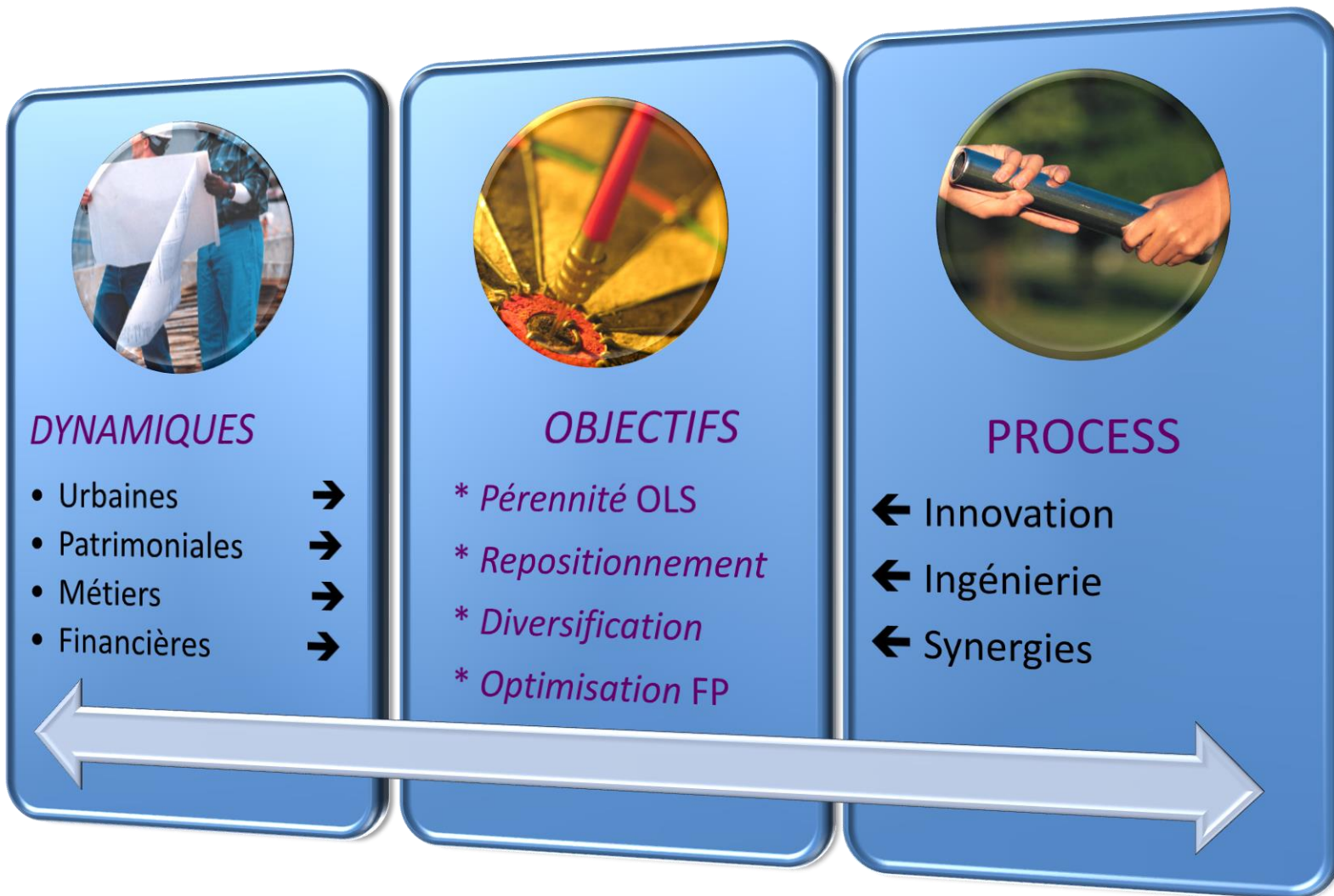
Quel positionnement stratégique, quelles implications ?
L'opérateur social diversifié



Quel positionnement stratégique, quelles implications ?
L'opérateur urbain de référence



Un repositionnement stratégique au service d'un territoire



Comment poursuivre ?

- Si vous souhaitez des compléments d'information ponctuels, si vous souhaitez contacter ULYSSE CONSULTANT en vue d'une intervention :

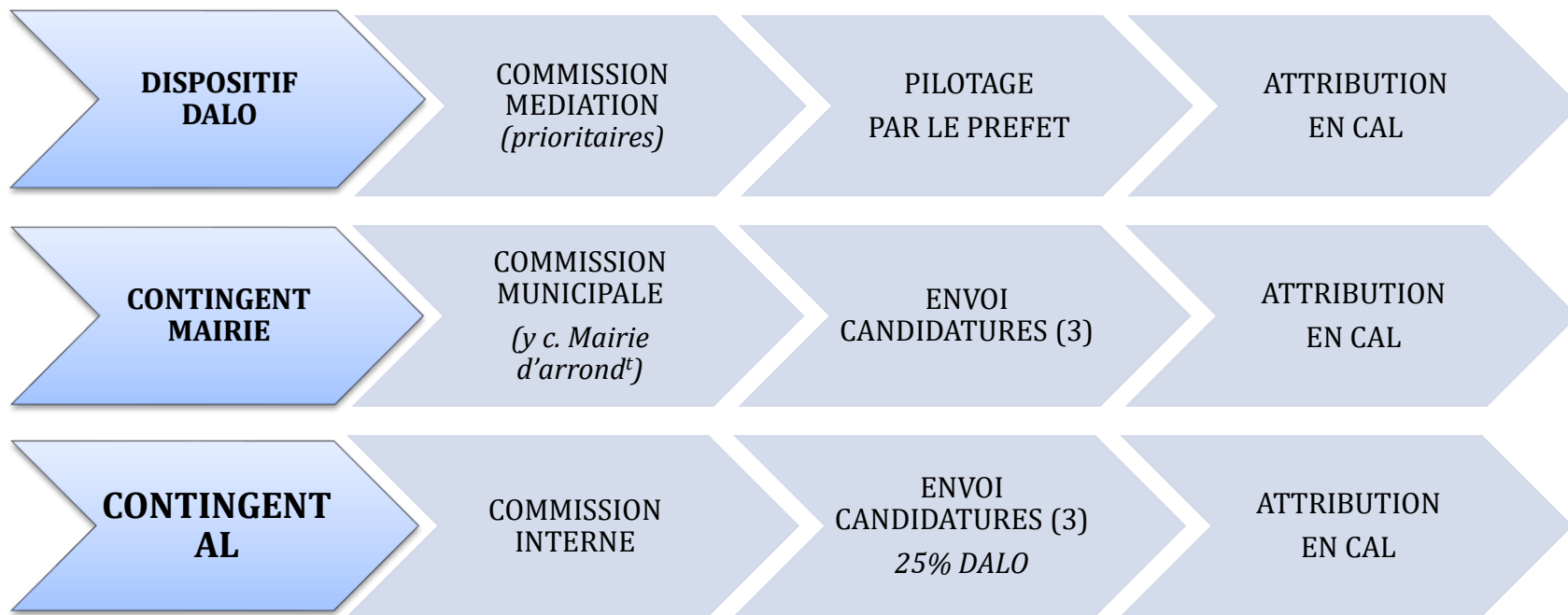
➔ Stéphane CARINI : 06.61.84.06.56 / carini@noos.fr

- La plaquette d'activité d'ULYSSE CONSULTANT vous est adressé sur simple demande, elle est aussi consultable sur la page *linkedin* de S. Carini :

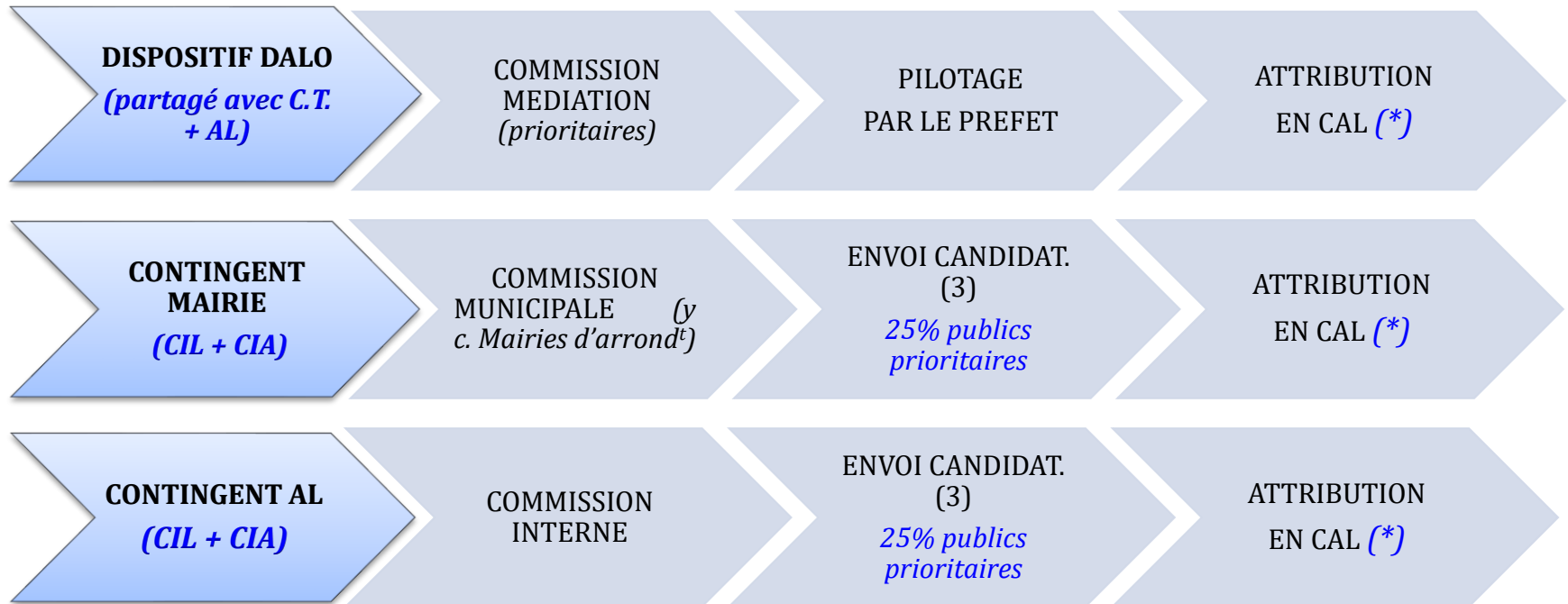
<https://www.linkedin.com/in/stéphane-carini-3875a548/>

ANNEXES

*Processus d'attribution : la superposition des circuits **avant** la loi « Egalité et Citoyenneté »*



Processus d'attribution : partage des objectifs après la loi « Egalité et Citoyenneté »



() objectif de 25% d'attributions hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile de revenus + quota CIL d'attributions en QPV à des ménages moins modestes...*