

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

L'USH : une organisation professionnelle

∞ Au service de 773 organismes Hlm :

- Acteurs spécifiques d'une politique sociale de l'habitat
 - Statut à but non lucratif
 - Avant une mission d'intérêt général :
 - Offrir des logements accessibles aux populations à revenu modeste tout en contribuant à assurer la mixité sociale et urbaine
- ↓
- Construire, réhabiliter et gérer des logements locatifs sous plafond de loyer et de ressources
 - Réaliser des opérations d'accession sociale
 - Réaliser des opérations d'aménagement
 - Réaliser des services et équipements de proximité liés à l'habitat



L'USH : une organisation professionnelle

- ∞ Au service d'organismes Hlm répartis en quatre familles :
 - 274 offices publics pour l'habitat
 - Établissements publics d'intérêt commercial, rattachés à des communes, départements ou intercommunalités
 - 277 entreprises sociales pour l'habitat
 - Responsables devant leurs actionnaires dont la rémunération est limitée
 - 166 sociétés coopératives d'Hlm
 - Ayant une activité dominante en accession sociale
 - 56 SA CICAP (Société anonyme d'intérêt collectif d'accession à la propriété)
 - Proposant des financements de l'accession à la propriété



L'USH : une organisation professionnelle

∞ Au service des organismes :

- Détenant et gérant :
 - 4,5 millions de logements locatifs sociaux (16% des résidences principales en France, 85% sont dans des logements collectifs)
 - 0,2 millions de logements-foyers
- Logeant :
 - 10 millions de personnes sont logés en Hlm, 4,1% de logements vacants (y compris vacance technique due aux projets de démolition, aux travaux ou à la rotation du parc) avec de fortes disparités selon la localisation
 - Des logements confortables : taille moyenne 69 m², la consommation énergétique est de 170 KWh par m² et par an
- Employant :
 - 76 000 salariés
- Animés par 12 000 administrateurs bénévoles



L'USH : une organisation professionnelle

☞ Rassemblant 5 Fédérations d'organismes :

- 4 Fédérations correspondant à des familles d'organismes :
 - Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat
 - Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat
 - Fédération des Coopératives
 - L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété
- Une Fédération des associations régionales qui regroupent l'ensemble des organismes de chaque région



L'USH : ses missions

- ∞ Un rôle de représentation nationale auprès des pouvoirs publics et de l'ensemble des acteurs du logement, nationaux, locaux et européens
- ∞ Une mission de communication, d'échanges, de promotion pour une meilleure connaissance de la politique sociale de l'habitat et de contribution au débat public (médias, pouvoirs publics, adhérents...)
- ∞ Une fonction d'assistance et de conseil auprès des organismes



Animation d'un réseau d'experts et de filiales pour l'appui à la modernisation et à la professionnalisation des organismes Hlm

L'USH : ses instances

- ∞ **Une instance politique : le Comité Exécutif**
 - Composé des représentants des 5 Fédérations

- ∞ **Une instance consultative auprès du CE : le Conseil Social (1981)**
 - Comprenant 31 membres représentant les associations de collectivités territoriales, organismes socioprofessionnels, associations d'insertion et de gestionnaire, syndicats, associations d'habitants, produit des avis ou des contributions sur des questions qui lui sont soumises ou s'est autosaisi

- ∞ **Une instance de concertation nationale avec les associations nationales de locataires**

- ∞ **Un Congrès annuel** qui réunit tous les organismes et donne les lignes directrices de l'action de l'Union. 2 objectifs : se faire entendre des pouvoirs publics et favoriser l'échange entre acteurs du Mouvement Hlm



Les organismes Hlm : des acteurs économiques de premier plan

- ∞ Ils perçoivent 17,3 milliards d'euros de loyers (et 4,7 milliards d'euros de charges récupérables) dont :
 - 48% affectés au remboursement d'emprunt (96 milliards de dettes)
 - 17% aux dépenses d'entretien et de maîtrise
 - 11% à la TFPB
 - 24% aux frais de structure

- ∞ Ils investissent 10 milliards d'euros/an en construction, acquisition, amélioration et gros entretien :
 - Création d'une offre nouvelle par an de 60 à 80 000 logements
 - Réhabilitation de 120 000 logements/an
 - 12 000 accessions

Les organismes Hlm : quelques chiffres-clés

∞ Occupation du parc :

- 60% des ménages logés : ressources inférieures à 60 % des plafonds
- 7% : ressources dépassant les plafonds
- 11% des ménages de nationalité étrangère (5,8 % dans population française)
- 19% de familles monoparentales (7 % dans population française)
- 21% des ménages de plus de 65 ans

∞ Attributions annuelles : 450 000 ménages

∞ Le parc locatif : 4,5 millions de logements

- 85% de collectifs
- 75% construits avant 1985
- **1 million de logements situés en ZUS**

La rénovation urbaine et les quartiers

Un des dossiers prioritaires de l'USH



Mise en place d'un dispositif spécifique reposant sur :

- ∞ **Une instance politique du Comité Exécutif :**
 - La commission des quartiers et de la rénovation urbaine composée des représentants de toutes les fédérations,
 - Chargée en 2004 de suivre la mise en œuvre du PNRU :
 - Évaluation, analyse des difficultés rencontrées par les organismes,
 - Préparation des positions de l'USH : inflexions, adaptations, prolongements à proposer aux pouvoirs publics.
 - Aujourd'hui avec un champ élargi à :
 - La sécurité
 - Au développement social

- ∞ **Un dispositif d'appui professionnel à disposition des organismes**

La rénovation urbaine : le dispositif d'appui professionnel

∞ Une équipe d'experts :

- Missions :
 - Appui individuel à la demande des organismes (ou de l'ANRU)
 - Appui aux AR pour l'animation collective
 - Outils méthodologiques, repérage et diffusion des bonnes pratiques, bilans
 - Alimentation de la réflexion politique

∞ Les associations régionales :

- Avis sur les dossiers pour les représentants de l'USH à l'ANRU
- Remontée des difficultés des organismes
- Animation d'ateliers régionaux de la Rénovation Urbaine
- Diffusion, informations, pratiques et outils

∞ Des outils de formation

Les chiffres-clés de la rénovation urbaine

- ∞ Plus de 320 organismes Hlm mobilisés, près de 400 conventions signées
- ∞ Place de l'habitat central dans les projets : elles représentent 67% des investissements qui s'élèvent à 42 milliards d'euros soit 61% de l'enveloppe ANRU
- ∞ Maitrise d'ouvrage Hlm c'est 27 milliards de travaux correspondant à :
 - 137 000 démolitions (8,5% des investissements)
 - 130 000 reconstitutions de logements sociaux (43% des investissements)
 - 314 000 logements réhabilités (12% des investissements)
 - 341 000 logements résidentialisés (5% des investissements)
- ∞ Dans le financement des projets, la part portée par les organismes Hlm est de 42% soit 18 milliards d'euros constitués soit d'emprunt CDC (78%) soit de fonds propres, la participation de l'ANRU 29%, collectivités territoriales (21%)

Les chiffres-clés de la rénovation urbaine

- ✎ 7,4 milliards d'€ de subvention de l'ANRU vont bénéficier aux bailleurs (sur l'enveloppe de 12,3 milliards d'€)
- ✎ 3 à 4 milliards de fonds propres vont être injectés par les organismes
- ✎ Un engagement par famille homogène : 65% des opérations programmées sont lancées (72% pour les démolitions, 68% pour la reconstruction, 79% pour les réhabilitations et 63% pour les résidentialisations)
- ✎ Nécessité pour les organismes de mener à terme les projets et opérations engagées avec les financements attendus

Les enjeux pour la suite du Mouvement Hlm

- ∞ Des résultats tangibles mais fragiles et encore éloignés des objectifs visés dans certaines situations où les problèmes perdurent (dégradation socio-économique des habitants, aggravation de l'insécurité et des trafics de drogue...)
- ∞ Les quartiers ont pour la plupart changé mais la réussite n'est pas acquise
- ∞ **d'où la nécessité** de maintenir la mobilisation et la dynamique après le PRU pour consolider les acquis et pérenniser les investissements réalisés
- ∞ Développer des partenariats, les savoir-faire acquis collectifs et des projets de gestion pour assurer le bon fonctionnement des quartiers et les conditions de la sécurité / tranquillité
- ∞ Continuer à argumenter sur la nécessité d'un PNRU2

Les enjeux pour la suite du Mouvement Hlm

- ✎ Près de 100 conventions ANRU sont aujourd'hui arrivées à leur terme
- ✎ Le CA de l'ANRU a prévu un dispositif de sortie reposant sur l'élaboration des Plans Stratégiques Locaux qui définissent les axes de travail communs à poursuivre sur le quartier (circulaire du Ministre de la Ville du 21 juillet 2011)
- ✎ Ce document doit formaliser la vision locale partagée des enjeux sur le quartier rénové pour renforcer l'inscription de son évolution urbaine et de sa gestion dans le projet de développement de la ville et de l'agglomération

Les enjeux pour la suite du Mouvement Hlm

Il fixe des orientations et un programme de travail dans les domaines suivants :

- ∞ La stratégie urbaine sur le long terme en cohérence avec la vision partagée de la vocation du quartier au sein de la ville, les interventions nécessaires à la poursuite de la transformation et de la requalification du quartier
- ∞ Le fonctionnement social du quartier avec les enjeux majeurs de gestion urbaine de proximité, de politique d'attribution et de peuplement, de tranquillité et de sécurité et du bon fonctionnement des équipements réalisés ou requalifiés, la construction de nouveaux liens sociaux
- ∞ L'insertion par l'économique et de développement économique

Les enjeux pour la suite du Mouvement Hlm

Les enjeux de l'après PRU pour les organismes sont multiples :

- ∞ La veille sur l'évolution du parc maintenu et sur son attractivité, en lien avec la stratégie urbaine sur le long terme
- ∞ Le renforcement de la diversification urbaine à peine amorcé dans les PRU et la valorisation du potentiel foncier dégagé par les PRU
- ∞ La bonne gestion et le bon fonctionnement du quartier transformé avec une appropriation des espaces nouveaux et une cohabitation entre anciens et nouveaux habitants qui soit satisfaisante
- ∞ Une politique d'attribution partagée visant les équilibres de peuplement dans le parc social renouvelé et maintenu, et le développement d'une offre nouvelle en lien avec le PLH
- ∞ Le maintien et le développement des politiques d'insertion par l'économique
- ∞ La construction d'outils partagés de suivi de l'évolution du quartier et son attractivité
- ∞ La prise en compte des besoins des habitants du quartier dans les CUCS...