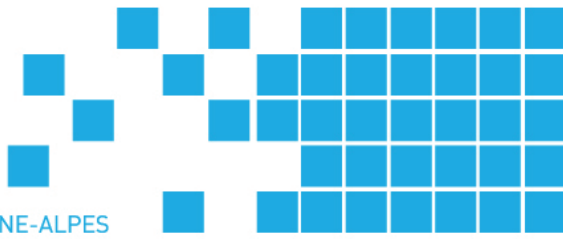




**AURA
HLM**

Le Réseau

DES ACTEURS LOCAUX DE L'HABITAT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



LOGEMENT ABORDABLE ET POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT REGARDS CROISÉS EUROPÉENS

LES ACTES DU 20 DEC. 2018



BANQUE des
TERRITOIRES



Caisse
des Dépôts
et Consignations



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

SOMMAIRE

3 INTRODUCTION

5 SEQUENCE 1 - LE LOGEMENT ABORDABLE EN EUROPE

5 Logement social : modèles économiques face à la crise

11 A la recherche du logement abordable : un défi européen

22 SEQUENCE 2 - LE LOGEMENT ABORDABLE EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

22 Définition de la question du logement abordable

24 Les enjeux et les actions mises en place

26 SEQUENCE 3 - CLÔTURE ET PERSPECTIVES

INTRODUCTION



INTERVENTION DE AICHA MOUHADDAB DIRECTRICE DE L'AURA-HLM

POURQUOI CETTE SÉANCE ?

Offrir la possibilité de se loger pour tous dans des conditions décentes et accessibles est le défi partagé de toutes les métropoles : comment répondre au besoin fondamental de se loger ? Comment rendre attractives nos villes sans exclure ? Autant de questionnements auxquels doivent répondre les politiques locales de l'habitat. Pour cela, différents leviers sont interrogés : agir sur les coûts de la construction pour réduire les prix de sortie et par conséquent les loyers, agir directement sur le reste à charge des ménages, etc...

Cette question est évidemment prégnante dans les métropoles françaises. La loi Elan, adoptée en novembre 2018, propose des mesures de simplification pour construire plus et moins cher. Par ailleurs, des travaux ont été menés en Auvergne-Rhône-Alpes par les bailleurs des métropoles de Lyon et de Grenoble. A chaque fois, les dispositifs et outils contribuant à la production de logements ou de loyers peu chers, sont interrogés. Toutefois, on peut se questionner sur la portée de ces actions sans intervention locale globale sur le sujet.

Une thématique a été identifiée **dans le cadre de la Communauté d'Intérêt Métropoles de l'AURA-HLM.**

En effet, le Conseil d'Administration de l'AURA-HLM a souhaité proposer à ses adhérents de constituer à l'échelle régionale des collectifs impliqués afin de :

- **construire des postures communes**, des argumentaires à des fins de plaidoyers, pour servir les intérêts des bailleurs et de la profession HLM,
- **partager sur les enjeux, les pratiques** et échanger les expériences,
- **développer des bonnes pratiques** allant jusqu'à une **mise en œuvre opérationnelle.**

Ces collectifs, appelés Communautés d'Intérêt bénéficient d'un pilotage politique (Directeurs Généraux membres du Conseil d'Administration de l'AURA-HLM) et d'une animation technique (équipe de l'AURA-HLM).

TROIS COMMUNAUTÉS D'INTÉRÊT ONT ÉTÉ CRÉÉES : ACCESSION/VENTE HLM/ COPROPRIÉTÉS ; TERRITOIRES EN MUTATION ET MÉTROPOLES.

Cette dernière a pour objectifs de mieux connaître les métropoles de la région et d'encourager la diffusion de bonnes pratiques, d'innovation, alimentant ainsi la réflexion stratégique des dirigeants d'organismes HLM travaillant en contexte métropolitain, afin de nourrir leur dialogue avec leurs parties-prenantes, et par conséquent favoriser la prise en compte des enjeux du logement social dans les politiques métropolitaines. **La question du logement abordable occupe une place importante dans les thématiques de travail retenues.**

L'AURA-HLM propose aux acteurs, pour la dernière séance du Réseau des Acteurs Locaux de l'Habitat en Auvergne-Rhône-Alpes 2018, d'échanger sur la manière dont les grandes métropoles européennes abordent ce sujet au regard de leurs spécificités. Il ne s'agira pas de proposer de solution miracle, mais de comprendre quels sont les enjeux et les politiques mises en place pour y répondre, à travers l'intervention d'experts et le témoignage d'acteurs.

EN SAVOIR PLUS SUR LES COMMUNAUTÉS D'INTERET DE L'AURA-HLM

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ, VENTE HLM ET COPROPRIÉTÉS : Celle-ci rassemble l'ensemble des organismes désireux de partager leurs savoir-faire et leurs expertises pour les faire valoir auprès de leurs partenaires. Les objectifs à terme ? Dresser des plans d'actions pour accompagner ces enjeux, promouvoir ces activités auprès des élus et encourager les coopérations.

TERRITOIRES EN MUTATION : A l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes, plus d'un tiers des bailleurs sociaux est mobilisé sur les enjeux des territoires en mutation dits territoires détendus. Requalification de l'offre, adaptation du parc, démolition, maintien des services et des populations, renforcement de l'attractivité des centres-bourgs : tous sont confrontés à des logiques de détentes plurielles. La création de la communauté d'intérêt des territoires en mutation en Auvergne-Rhône-Alpes entend fédérer autour de cette thématique et faire reconnaître la spécificité de ces territoires, définir une véritable politique ambitieuse en intégrant pleinement la logique de pouvoir d'adaptation locale.

MÉTROPOLES : La communauté d'intérêt sur les Métropoles portée par l'AURA-HLM a pour ambition de favoriser la prise en compte des enjeux du logement social dans les politiques métropolitaines. Plusieurs thématiques sont abordées dans le cadre de la communauté d'intérêt : les relations bailleurs-Métropoles, la politique foncière, les politiques d'attribution, les relations partenariales public-privé, la tranquillité résidentielle, le logement abordable et le renouvellement urbain.

SEQUENCE 1

LE LOGEMENT ABORDABLE EN EUROPE

Pour cette première séquence, les interventions de Laurent GHEKIERE – Directeur des affaires européennes – Représentant auprès de l'Union Européenne de l'USH et de Marie BALÉO - Responsable des publications de la Fabrique de la Cité se sont articulées autour des questions suivantes : **comment les grandes métropoles européennes traitent-elles la question du logement abordable ? Quelles politiques mettent-elles en place ? Quelles modalités de travail sont instaurées entre les acteurs ?**

LOGEMENT SOCIAL : MODÈLES ÉCONOMIQUES FACE À LA CRISE



**INTERVENTION DE LAURENT GHEKIERE
DIRECTEUR DES AFFAIRES EUROPÉENNES
REPRÉSENTANT AUPRÈS DE L'UNION
EUROPÉENNE DE L'USH**

La notion de logement abordable est un concept nouveau. En effet, au niveau européen on distinguait le logement social (dit abordable) et le logement privé. Cette définition a évolué au regard des priorités des Etats et de la place que prend ce sujet dans les politiques européennes.

Au niveau européen, le logement social présente quatre grands enjeux, qui font l'objet de débat entre les Etats membres. Le premier étant la capacité de ce secteur à exercer une régulation des marchés dans le marché intérieur. Ceci s'explique par le fait qu'il puisse bénéficier d'aides de l'Etat, d'agréments, de dispositions particulières en termes de marchés publics, de coopérations, de TVA etc. **Également, un deuxième enjeu repose sur l'existence même d'un secteur HLM et d'organismes créés spécifiquement incarnant des valeurs propres d'intérêt général (SIEG, droits spéciaux...).** Le troisième porte sur la question de la «RESIDUALISATION» du logement social, à savoir le fait de penser le logement social comme un outil pour tous ou pour les plus modestes (Gouvernance économique zone Euro, SIEG).

**LOGEMENT ABORDABLE
ET POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT
REGARDS CROISÉS EUROPÉENS**

LES ACTES DU 20 DEC. 2018

Par exemple, aux Pays-bas, on a d'abord considéré qu'il s'adressait à tous les ménages, puis depuis quelques années un plafond unique de ressources a été mis en place (33 000 euros/an, quels que soient le lieu et la composition familiale). Enfin, **le dernier enjeu repose sur la contribution du secteur aux objectifs de l'Union**. En effet, l'accès au logement a été reconnu comme **un droit fondamental, c'est aussi un facteur de cohésion, d'inclusion sociale, qui accompagne la réponse des Etats aux enjeux climatiques et de migration**. Il émerge ainsi au FEDER, Plan Juncker, aux fonds la Banque Européenne d'Investissement ...

« Le logement social est pleinement conforme aux objectifs fondamentaux du traité CE. C'est un élément légitime de la politique publique et, dans la mesure où il se limite à ce qui est nécessaire, il est dans l'intérêt de la Communauté de soutenir le logement social ». Mario MONTI, Commissioner Competition, 2001.

Depuis 2001, la commission a une position ambivalente : elle reconnaît que le logement social est en phase avec les politiques européennes et ses objectifs, et qu'à ce titre il y a donc un intérêt à le financer. Toutefois, de ce principe découlent **deux postures : la première est celle de l'absence de surcompensation ou la règle selon laquelle l'aide doit répondre au strict besoin, et celle de l'importance du parc et de la part réglementée qu'il doit avoir dans un marché**.

Dans quatre cas, on a pu assister à des plaintes d'opérateurs ou des notifications faites aux Etats membres qui ont eu pour conséquence un changement de politiques internes.

LE CAS DES PAYS-BAS

Dans ce premier cas, il a été considéré que le logement social était en surcapacité excessive. L'Etat hollandais a alors engagé une politique de résidualisation en introduisant un plafond de ressources maximum et a porté une logique de vente du parc.

LE CAS DE LA SUÈDE

En Suède, les sociétés communales du logement, financées par les collectivités locales, proposaient des logements sans plafond de ressources. Les opérateurs privés ont déposé plainte. L'Etat a alors sorti cette activité de la reconnaissance d'intérêt général, elle ne bénéficie donc plus d'aide et est entrée dans le marché classique.

LE CAS DE L'IRLANDE

Dans le cas irlandais, la posture de l'Etat a été inverse, puisqu'il a été choisi de le réserver aux ménages les plus modestes.

LE CAS DE LA FRANCE

Enfin, dans le cas français, une plainte de l'UNPI pour distorsion de concurrence a été déposée, mais elle n'a pas abouti.

Le financement et la régulation du logement social repose sur quatre branches autonomes du droit communautaire qui ont chacune impulsé la réforme du rôle du logement social. Tout d'abord, les **enjeux de concurrence via les aides de l'Etat qui prévoit que les activités dites d'intérêt général ne peuvent pas bénéficier de plus d'aides que nécessaires pour assurer cette mission**. Cela a permis de redéfinir le logement social comme ne faisant pas partie du marché classique du logement qui ne satisfait pas le besoin (notion de logement abordable). **La deuxième branche est celle du marché intérieur, l'agrément HLM ne peut être délivré qu'aux acteurs nationaux et le bénéfice des taux réduits de TVA s'appuie sur la politique sociale du logement. La troisième branche est celle des marchés publics qui préconise le principe d'égalité de traitement entre opérateurs et définit les règles de coopérations public/privé. Enfin, la quatrième branche est celle de la zone euro qui porte les principes de gouvernance économique (pas de déficit de moins de 3 %) et de surveillance des marchés du logement (évolution des prix du marché et de la dette privée des ménages)**. Sur la base de ces quatre grandes branches, des recommandations sont faites tous les ans aux Etats membres et impactent à ce titre les politiques internes du logement (exemple en France avec la loi de finances 2018).

Les enjeux de gouvernance économique de l'Union Européenne ont donc pour conséquences des choix politiques en termes de :

- Monitoring de la politique du logement (budgets et marchés)
- Dette privée et prix des logements
- Recommandations - pays

Ainsi, aux Pays-Bas, les conséquences ont été de fixer des loyers en fonction des revenus ; en Suède de déréglementer les loyers et le parc public ; au Royaume-Uni, d'assouplir les règles en matière d'urbanisme ; en Espagne de développer une offre locative et en France de considérer que la politique en faveur du logement était trop coûteuse et inefficace (2016), alors que les besoins restent insatisfaits. La communication des recommandations pour la France a eu lieu en 2017 et a eu pour conséquences la prise de dispositions en faveur d'une réforme des logements sociaux, de l'accessibilité de ces derniers et de l'efficacité des allocations logement.

Parallèlement, l'accès au logement a été considéré comme faisant partie des piliers des droits sociaux fondamentaux de l'Union Européenne suite à la volonté de rééquilibrage social de la politique européenne après le Brexit.

Quatre mesures d'application en découlent : une meilleure application de l'acquis de l'Union ; des recommandations sociales aux Etats-membres ; des financements UE dédiés (EFSI, Plan Juncker, BEI.) et un tableau de bord social (sur l'emploi et le logement). On parle désormais de « **personne dans le besoin qui doit pouvoir bénéficier d'un accès au logement social ou d'une aide au logement de qualité** ». Le besoin renvoie à la notion de marché. Par ailleurs, il est reconnu aux « **personnes vulnérables, le droit à une assistance et une protection appropriées contre les expulsions forcées** » et « **Des hébergements et des services adéquats doivent être fournis aux sans-abri afin de promouvoir leur inclusion sociale** ». Ainsi, ce dernier point souligne la nécessité pour l'Union Européenne d'aider les Etats membres à investir dans des structures de long terme.

Les avancées sont réelles, à plusieurs titres :

- **Approche globale du droit au logement,**
- Identification de deux instruments : **logement social (explicite) + aide au logement,**
- **APL, complément de ressources, garanties de location, déductions fiscales...**
- « Toutes les personnes dans le besoin », **notion de besoins sociaux et non pas seulement les personnes défavorisées.**

Fonds européens post-2020 (investissements stratégiques)

Parmi les possibilités de financements figurent les prêts proposés par la Banque Européenne d'Investissement. Les organismes HLM peuvent y prétendre dans le cadre de plateformes de centralisation des demandes de financement (nationale et régionale pour la période 2021- 2027).

Le logement social dans les Etats membres :

Le taux de logements sociaux est plus important dans les pays du Nord de l'Europe que dans les pays du Sud de l'Europe. En Allemagne, une politique de relance est à l'œuvre. D'une manière générale, après la crise de 2008, on a observé une baisse de la construction de logements sociaux du fait notamment de l'arrêt des prêts bancaires. Cela n'a pas été le cas en France grâce à l'outil Caisse des Dépôts. En cela, la France était une sorte de modèle pour les autres pays.

En Allemagne, on a assisté à un phénomène de banalisation et de valorisation du secteur à travers différentes mesures :

- **Suppression de l'agrément HLM, banalisation des opérateurs HLM,** extension des champs de compétence – diversification des produits

- **Conventionnement temporaire des logements sociaux** : parc HLM ; 500.000 logements conventionnés, 4 millions déconventionnés
- **Régionalisation des aides à la pierre, aides à la personne Fédéral/régional**
- **Résidualisation par absence d'indexation des plafonds de revenus (20 % pop)**
- **Vente des Offices HLM à des fonds de pension internationaux – revente à la découpe fusion entre fonds d'investissement**

Toutefois, ce plan de rigueur a eu pour impact une banalisation du secteur (non pérenne), la vente en masse de logements, la baisse de la qualité et l'utilisation de fonds spéculatifs, l'ensemble causant une certaine détente du marché et des clivages territoriaux. Lors du **sommet du logement, le 21 septembre dernier, le retour de l'Etat fédéral a été affirmé avec des moyens dédiés à hauteur de 5 milliards d'euros pour le logement social, la construction prévue de 100.000 logements sociaux et la mise en place d'une APL accession**. L'état qui s'était désengagé revient donc en arrière.

Au ROYAUME-UNI, a été développé un système de restructuration et de spécialisation reposant sur les fondements suivants :

- **Droit à l'achat** (2 millions de logements sociaux vendus)
- **Droit à choisir son bailleur** : transfert du parc HLM à des bailleurs associatifs (RSL) – dissolution Offices-ESH
- **Recentrage / plus défavorisés, système de points – transparence de l'offre (CBL)**
- **Aide à la pierre (40 %) + financement bancaire + aide à la personne (aide sociale / 100 % solvabilisation)**
- **Participation des habitants – gouvernance participative, qualité de services** – offre globale
- **Mise en concurrence des RSL entre eux** (appel d'offres) + ouverture aux privés

Ces mesures ont eu pour impacts la suppression des aides à la pierre et le retrait des banques, la baisse des loyers de 1 %/an, le plafonnement de l'APL : aide sociale unique plafonnée et la règle du « Pay to stay ».

Lors du sommet logement de Londres, le 26 septembre dernier, une nouvelle impulsion a été prise et porte sur des moyens dédiés au logement social à hauteur de 2 milliards d'euros pour le logement social, l'arrêt de la vente HLM et la lutte contre la stigmatisation du parc résiduel.

Au Pays-Bas, la politique a été fondée sur les principes d'autonomisation et de rationalisation et sur les mesures suivantes :

- **Transfert des régies communales à des corporations**
- **Autonomie financière** : plus d'aide à la pierre, garantie publique de second rang, emprunt bancaire, valorisation patrimoniale, fonds propres, aide à la personne
- **Fusion des organismes HLM** (de 800 à 400)
- **Fusion organismes HLM - prestataires de services à la personne** (vieillesse- soins à domicile)
- **Diversification des métiers et services** (équipements, infrastructures sociales locales)
- **Transparence de l'offre – attributions CBL** – plafond unique de 30.000 euros (UE)

Les impacts de ces mesures ont été importantes : le secteur HLM a été taxé à hauteur de 1,7 milliard/an, 200.000 logements locatifs ont été vendus et une baisse de la construction a été observée (40.000 à 17.000).

En France, le système n'a pas été impacté de la même manière par la crise de 2008 grâce à un financement administré hors marché (Livret A – Action Logement), un modèle économique particuliers (loyers d'équilibre + APL) et une régulation publique forte (encadrement législatif, continuité financière, mutualisation, contrôle). La France est le premier pays constructeur européen de logements sociaux et celui qui émerge le plus sur les fonds FEDER.

Pourtant, la France est en train de revenir en arrière en raison de mesures purement budgétaires et sans logique politique. Elle s'est manifestée à travers deux textes : la loi de finances 2018 et la Loi Elan qui portent les mesures suivantes : baisse de l'APL (-1,5 milliard d'euros – RLS), la restructuration des opérateurs (fusions – regroupements), la financiarisation de l'activité (valorisation des actifs, vente HLM – en bloc (Foncière-40.000/an), la mutualisation (groupes HLM). On peut se questionner sur la durabilité de cette approche, alors que toutes les grandes métropoles s'interrogent sur la question du logement abordable pour faire face à la crise du logement.

A LA RECHERCHE DU LOGEMENT ABORDABLE : UN DÉFI EUROPÉEN



INTERVENTION DE MARIE BALÉO RESPONSABLE DES PUBLICATIONS DE LA FABRIQUE DE LA CITÉ

A PROPOS DE LA FABRIQUE DE LA CITÉ

La Fabrique de la Cité est un lieu de débat, de réflexions créé en 2010 à l'initiative du groupe VINCI, son mécène, pour faire travailler ensemble tous ceux qui participent à la construction ou à la reconstruction de la ville de demain : urbanistes, architectes, entrepreneurs, start-ups, chercheurs...

L'objectif de La Fabrique de la Cité est de partager, discuter et contribuer à esquisser des solutions sur des questions aussi variées que : comment construire du logement abordable dans la ville de demain ? Comment résoudre le problème de la congestion urbaine ? Et de façon plus générale, de questionner les sujets qui sont au cœur des grandes problématiques urbaines d'aujourd'hui et de demain.

La Fabrique de la Cité fait de la prospective centrée sur les usagers et les usages : **« nous avons la conviction que la ville de demain se construira autour de ces usages plus qu'autour des infrastructures comme c'était le cas dans le passé ».**

Le travail de La Fabrique de la Cité s'articule autour de ce que nous appelons les 4D :

- **Détecter** : mener une veille active afin de détecter les innovations et problématiques urbaines ;
- **Décrypter** : identifier et comprendre les signaux faibles qui feront les grandes tendances de la ville de demain ;
- **Débattre** : réunir des acteurs urbains qui autrement ne se parleraient pas, mobiliser l'intelligence collective ;
- **Diffuser** : communiquer sur nos projets et faire rayonner nos travaux

LOGEMENT ABORDABLE
ET POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT
REGARDS CROISÉS EUROPÉENS

LES ACTES DU 20 DEC. 2018

Tout ceci dans une perspective pluridisciplinaire et internationale. La Fabrique de la Cité est un fonds de dotation et investi de ce fait d'une mission d'intérêt général. La Fabrique de la Cité c'est enfin un lieu : Leonard ; Paris, lieu d'innovation conçu par notre mécène VINCI, inauguré en 2018. En plein cœur du 12e arrondissement de Paris, ce site accueille, outre l'équipe de la Fabrique et la bibliothèque de nos publications, de nombreux événements ouverts au public.

La Fabrique diffuse ses travaux et fait connaître ses actualités par plusieurs biais, notamment :

- Son nouveau site internet, mis en ligne en septembre dernier, portail d'entrée sur nos activités et base documentaire pour toute la matière produite par La Fabrique (portraits de ville, rapports, points de vue d'experts) ;
- L'Instant Urbain, publication mensuelle, par laquelle nous diffusons une veille du mois écoulé et présentons les derniers contenus publiés par La Fabrique, ainsi que les événements que nous organisons et l'actualité de nos partenaires.

Les axes fondateurs qui guident nos travaux sont les suivants :

- **Mobilité** : Les mobilités du quotidien sur les distances intermédiaires ; logistique urbaine ; gares du futur
- **Bâti et aménagement urbain** : Villes européennes en croissance et logement abordable ; le futur des espaces publics
- **Energie** : Le consommateur d'énergie dans la ville de demain
- **Numérique** : Les promesses du numérique dans la résolution de la congestion urbaine
- **Projets transversaux** : Nouvelles géographies de la mobilité électrique, mobilité autonome et formes urbaines ; construire des villes productrices de santé ; résilience des villes et des territoires ; les Jeux Olympiques, un accélérateur de projets urbains ; la qualité de vie en ville – quelles réalités au-delà des labels ?
- **Usages** : Espaces de travail et économie urbaine

Ces axes sont déclinés chaque année en projets d'étude. En 2019, nous entamerons de nouveaux projets dédiés aux thèmes du financement de la mobilité, des liens entre infrastructures et démocratie ou encore de l'influence de la mobilité autonome sur la forme urbaine.

Pourquoi avoir choisi de se pencher sur ce sujet du logement abordable dans les métropoles européennes en croissance ?

La Fabrique de la Cité mène depuis plusieurs années une exploration sur le thème de la

résilience urbaine, ou la capacité d'une ville à résister et s'adapter à un choc ou à un stress chronique pour revenir à son état initial. Après nous être intéressés en 2015 à la résilience des villes face aux chocs industriels (villes en décroissance), nous avons étendu notre réflexion, en 2017, au thème de la résilience des villes face aux chocs démographiques, en étudiant les stratégies d'hébergement d'urgence et de logement temporaire déployées par les villes allemandes et suédoises pour répondre à l'arrivée massive de demandeurs d'asile à partir de 2015.

L'arrivée de ces personnes, reconnues ensuite réfugiées, sur le marché « régulier » du logement a révélé et mis en lumière une pénurie préexistante de logement abordable.

Cette pénurie affecte aujourd'hui un grand nombre de citoyens, des plus démunis aux classes moyennes, dans ces villes d'Allemagne et de Suède où le thème du logement abordable était jusque-là relativement absent du débat public.

C'est pour explorer plus avant cette pénurie de logement abordable que nous avons lancé en 2018 ce projet d'étude. Avec un double objectif : comprendre, d'une part, les causes de cette pénurie récente de logement abordable ; et identifier, d'autre part, de potentielles pistes de résolution de cette crise.

Pour y parvenir, nous sommes allés à la rencontre d'une quarantaine d'experts du logement, venus des secteurs public et privé et de la sphère académique, basés dans sept villes : Paris, Bordeaux, Londres, Berlin, Munich, Stockholm et Varsovie.

PARIS

Paris est une métropole en croissance, avec une attractivité particulière dans le paysage français et un fort dynamisme démographique. Paris se démarque des autres capitales européennes par sa densité, peu commune pour une ville de notre continent : en 2015, près de 21K habitants au m². Cette densité est à la source des difficultés qu'éprouve aujourd'hui la ville à répondre aux besoins de ses habitants en matière de logement abordable.

Le prix de l'immobilier est en forte hausse à Paris : entre 2010 et 2012 les prix du logement augmentaient de 8 % en France métropolitaine et de 27 % à Paris ; le prix moyen à la vente s'élève à 9 040 €/m² ; tandis que le loyer mensuel moyen est de 1 133 € en 2016 à Paris.

On peine à identifier du foncier encore inutilisé où l'on pourrait construire du logement abordable. Les perspectives de construction de nouveaux logements y sont donc limitées.

Dès lors, la question se pose de savoir si l'accroissement de la densité de la population d'un espace urbain peut être une piste de production de logement abordable ? Une des

réflexions avancées est celle de la conversion des bureaux. Il existe 17,5 M à 18 M de m² de surfaces de bureaux dans Paris. Chaque année un grand nombre d'entre eux devient obsolète sous l'effet d'évolutions réglementaires (140 000 à 240 000 m²). Paris s'est donné un objectif de transformation de 250 000 m² de bureaux obsolètes en logements d'ici 2020. Mais les conversions sont coûteuses en raison de l'ampleur et de la complexité des travaux requis pour transformer des espaces conçus pour une activité tertiaire en espaces habitables : le prix moyen de la transformation de bureaux s'élèverait ainsi à 2 000 à 2 500 €/m². Ces conversions pourraient être mises en œuvre hors Paris intra-muros, mais cela pose la question de la connexion aux infrastructures sociales dont auront besoin les habitants de ces anciens quartiers d'affaires.

Une autre piste avancée est celle de la réversibilité, qui consiste à prévoir dès la conception d'un bâtiment la possibilité d'en changer l'usage (de résidentiel à tertiaire ou inversement) au prix d'ajustements minimes. Pour Patrick RUBIN, architecte : *« Si on homogénéise les hauteurs, il n'y a pas de raison que le logement réversible coûte plus cher que d'autres formes de logement. Le procédé Habitat Colonne, caractérisé par une configuration de poteau-dalle, nous a permis de construire des résidences étudiantes à 1 400 €/m². Toute la technique est extraite du bâtiment et reléguée à l'extérieur. Les cages d'escalier sont donc naturellement désenfumées puisqu'elles se situent dehors, tout comme les gaines. Il n'y a rien d'héroïque : on ne fait pas une architecture d'architecte mais une architecture collégiale par tous et pour tous ».*

Pour autant, la réversibilité semble peiner à séduire les investisseurs, car celle-ci nécessite une évolution culturelle pas encore achevée. Et si les coûts de construction de bâtiments réversibles sont limités, leur développement à Paris se heurte, lui aussi, aux coûts du foncier. **À la question de savoir s'il est encore possible de produire aujourd'hui du logement abordable pour un prix limité dans Paris intra-muros, on peut répondre que l'équation est impossible.** Pour un expert de l'IAU : *« les prix ne baisseront plus à Paris intra-muros, à moins d'une crise bancaire majeure qui couperait le crédit ; et encore, les chiffres montrent que la dernière crise n'a pas eu cet effet – elle a temporairement bloqué le marché, qui a attendu tranquillement et est reparti ».*

En revanche, dans la **zone plus vaste de la Métropole du Grand Paris**, d'importants fonciers sont encore disponibles et une construction dynamique du logement est à l'oeuvre. On construit aujourd'hui **« 3 fois plus de logements neufs au km² dans Paris Métropole que dans le Grand Londres ».**

Dès lors, c'est peut-être à l'échelle du Grand Paris que doit être pensée la question du logement abordable à Paris.

« Si l'on mettait sous la marque « Paris » les départements limitrophes – ce qu'ont fait

toutes les grandes villes européennes, on ferait alors apparaître du jour au lendemain des dizaines de milliers d'hectares constructibles », souligne Bernard Coloos (FFB).

Cette réflexion devra impliquer de créer des pôles d'emplois diversifiés, rattachés à des bassins d'habitat, puis de « renforcer les transports en commun quand le niveau de rentabilité des investissements en infrastructures est atteint ». Un travail entre le logement et la mobilité est essentiel à la production de ce logement abordable. En effet, c'est à la condition d'une réduction des temps de trajet quotidien qu'est subordonnée la capacité à produire du logement abordable susceptible de satisfaire la demande émanant des ménages à revenus faibles.

Une réflexion intégrant logement et mobilité, et une stratégie de construction d'une métropole polycentrique : tels sont peut-être les seuls leviers de redéveloppement d'une offre de logement abordable à Paris.

MUNICH

Munich est la ville la plus chère d'Allemagne sur le plan immobilier avec des prix en forte hausse : le prix de vente moyen d'un appartement à Munich a doublé entre 2009 et 2017 ; il est aujourd'hui d'environ 7 500 euros/m² dans le neuf ; les loyers ont augmenté de 7,4 % durant la seule année 2015 et atteignaient sur le marché libre 18 euros/m² en 2016.

Le volume de construction de logements (36 000 logements construits entre 2011 et 2015) ne permet pas de répondre à l'augmentation de la demande, aujourd'hui estimée à environ 8 500 nouveaux logements par an. Le taux de vacance avoisine les 0 %.

Ainsi, il est difficile de se loger pour les ménages à revenus faibles et moyens. Un nombre croissant de jeunes professionnels et de ménages, à revenus faibles, quitte aujourd'hui Munich pour s'installer dans **sa périphérie réputée plus abordable**. Toutefois, ils s'y retrouvent souvent confrontés à une offre de **mobilité bien plus modeste que dans la ville-centre et à des coûts donc plus importants**. On constate, en effet, une raréfaction de l'offre de transports en commun à mesure que l'on s'éloigne du centre de Munich. Dans le même temps, le recours à la voiture ne cesse de croître alors que statistiquement parlant, chaque Munichois dispose d'une voiture.

La question se pose de savoir si un logement est vraiment plus abordable si son emplacement est tel qu'il nécessite d'étendre considérablement son budget mobilité ? Ce dernier ne gagnerait-il pas à être vu comme une partie du prix du logement des ménages, dans la mesure où c'est bien la localisation du logement qui dicte, à revenus égaux, les comportements en termes de mobilité ? **Il apparaît donc impératif de remettre la mobilité au cœur de la politique d'Habitat, en ne concevant plus désormais l'un indépendamment de l'autre.**

Il semble alors important de pouvoir créer de nouvelles centralités, mais cela requiert une coopération efficace entre les collectivités de la métropole munichoise. Cette coopération constitue un défi pour Munich, notamment en ce qui concerne l'investissement dans le logement :

« L'un des problèmes de Munich est la réticence des municipalités environnantes, qui sont en majorité chrétiennes-démocrates [CSU], à investir dans le logement, de peur d'un afflux de population en provenance de Munich, à majorité sociale-démocrate [SPD], et du changement de l'équilibre électoral qui s'ensuivrait ».

C'est peut-être avec une vision élargie de la question du logement abordable, étendue à la question des mobilités du quotidien, et dépassant le cadre municipal pour prendre une envergure métropolitaine et régionale, que Munich pourra espérer enrayer la pénurie de logement.

BORDEAUX

Bordeaux est une Métropole avec un dynamisme démographique forte : elle devrait gagner 230 000 habitants supplémentaires pour atteindre le million d'habitants d'ici 2030. Cette croissance provient de son attractivité, très prononcée depuis la décision de la Métropole en 2010 d'investir lourdement dans la mobilité et l'espace public. **Cette attractivité est aussi aujourd'hui source de tension sur le marché du logement : le prix à l'achat s'élève à 4 500 €/m² au cœur de Bordeaux.**

À l'inverse de beaucoup d'autres villes, Bordeaux a énormément de foncier disponible, et donc la pénurie est plutôt due aux facteurs suivants :

- La plupart des logements nouvellement construits le sont dans le cadre d'opérations d'aménagement de grande ampleur, souvent sujettes à d'importants retards dus aux évolutions de la réglementation, ou encore à la longueur des procédures et de la prise de décision.
- Le prix du foncier a été multiplié par 3 en 20 ans en raison de l'intérêt des investisseurs, de la réhabilitation du centre-ville et de la spéculation foncière.

Jusqu'à la fin des années 1990, les ménages aspiraient, encouragés par une politique nationale en faveur de l'accession à la propriété, à acquérir un logement individuel dans les banlieues. Cela a créé un étalement urbain significatif. Ce modèle ne fonctionne plus aujourd'hui, alors que la congestion allonge considérablement les trajets domicile-travail et que les ménages aspirent à vivre plus près du cœur de la Métropole.

La Métropole s'est donc posé la question de savoir comment permettre aux jeunes familles d'acheter un logement dans la Métropole (un habitant sur 3 a moins de 25 ans). Le schéma retenu est celui d'une famille de 4 personnes, qui chercherait à revenir en centre-ville et à y acheter un logement de 80 m² avec un budget de 200 000 euros. Cela implique de produire du logement de 2 100 à 2 400 euros du m². Pour y parvenir, la Métropole a utilisé du foncier qui lui appartenait dans le quartier de Brazza. Toutefois, cela n'a pas permis de produire un logement fini pour un tel prix. Face à ce constat, Bordeaux a proposé le concept des volumes capables : un habitacle aux normes, directement habitable, avec tous les équipements nécessaires (raccordement à l'eau, l'électricité, évier, toilettes), mais dont l'achèvement est à la charge de l'acquéreur. La Métropole a fixé un plafond de ressources applicable au premier acquéreur.

Les volumes capables requièrent pour l'instant une péréquation pour arriver à équilibre, mais certains éléments permettent de penser qu'il est possible d'éviter une telle péréquation :

- **En favorisant des logements mitoyens plutôt que détachés** (ceux de Brazza ont 3,5 façades) et des façades simples
- **En utilisant lorsque c'est possible du foncier peu cher** ; la Métropole travaille aujourd'hui sur plusieurs façons de limiter le prix du foncier, notamment au travers de la coopération avec des promoteurs privés.

LONDRES

Londres est une ville où les inégalités économiques s'accroissent, notamment sur le plan générationnel, entre des « baby-boomers » qui possèdent leur logement et des jeunes générations coincées dans le parc locatif, ainsi qu'un écart croissant entre les revenus des ménages et leur budget logement. C'est aussi une ville très attractive avec une croissance démographique importante : + 27 % entre 1991 et 2016 et une population qui devrait atteindre 10 millions d'habitants d'ici 2030. Cette croissance crée une demande de logements mais la production ne parvient pas à y répondre. Par ailleurs, le Grand Londres ne construit presque aucun logement et la production des « council housing » (logement social) par les arrondissements (boroughs) a aussi considérablement ralenti.

Cette combinaison d'une demande importante et d'une offre faible, crée un prix d'équilibre particulièrement élevé sur le marché : 9 000 à 13 000 £ du m² dans Inner London.

Par ailleurs, les pouvoirs limités en matière fiscale, ont des effets négatifs sur la capacité de Londres à investir dans le logement. 70 % de ses recettes fiscales proviennent du

gouvernement, contre 26 % à New-York ou 16 % à Paris. L'un des seuls impôts dont Londres peut se prévaloir est la « council tax », un impôt local sur la propriété particulièrement inefficace et ce à plusieurs titres : il est fondé sur des valeurs de propriété qui datent de 1991 et n'ont jamais été réévaluées depuis, et ce malgré une hausse considérable des prix, de plus c'est un impôt régressif. Les ménages habitant une propriété à faible valeur (généralement des ménages à revenus faibles) paient, en proportion, un impôt plus important que ceux qui vivent dans des logements à valeur élevée. Cet impôt pénalise donc les personnes avec un revenu faible.

Les experts rencontrés dans le cadre de l'étude appellent tous à réformer cette taxe, qu'ils voient comme un instrument fiscal inefficace alors qu'il pourrait donner à la Métropole les ressources nécessaires au développement de sa propre production de logement abordable.

Une autre problématique repose sur le dilemme de la ceinture verte. **Le Maire de Londres a proposé un plan de construction de 60 000 logements par an, objectif ambitieux qui nécessiterait de doubler le rythme actuel de construction. Ce plan précise également que le GLA (Métropole de Londres) entend s'abstenir de construire sur la Ceinture verte**, une réserve foncière qui entoure Londres et représente 22 % de la surface totale de Londres (en comparaison, le bâti représente 27 % de la surface totale de la ville). Originellement conçue pour limiter l'étalement urbain, la ceinture verte, est maintenant vue par certains comme un espace vert récréatif pour des Londoniens fatigués et stressés. La majorité de cet espace est dédié à l'agriculture intensive et aux golfs.

Si l'on construisait des logements dans un rayon de 800 mètres autour de toutes les stations de métro situées dans la ceinture verte, on pourrait produire 1 Million de logements dans le Grand Londres. Il reste à savoir si la pression augmentera suffisamment sur le marché du logement à Londres pour venir à bout des réticences politiques.

BERLIN

Berlin est avant tout une ville de locataires (80 %), en raison d'un régime juridique créant une grande sécurité pour les locataires (stabilité des loyers et baux à durée indéterminée) et de conditions d'accès au crédit plus strictes en Allemagne que dans d'autres pays. Il y a peu de sièges d'entreprises et le PIB est faible.

L'histoire particulière de Berlin crée des spécificités avec deux stocks de logements différents à l'Est et l'Ouest, une décroissance dans les années 90. Berlin n'est pas devenue « la capitale économique » de l'Europe comme attendu.

Pour autant, elle connaît une pénurie de logements abordables du fait de l'importance

de la croissance démographique depuis 2011 (40 K arrivées par an). **Sur la question du foncier disponible, le Sénat de Berlin estime qu'il y a assez de foncier pour construire 180 000 logements dans Berlin (besoins annuels estimés à 20 000 logements par an). 15 % du foncier sont du foncier public et sont confiés par l'État aux entreprises municipales de logement ; sur les 85 % restants, un mécanisme permet de requérir des promoteurs une proportion de logements « subventionnés » (30 %) et une contribution aux infrastructures sociales.** Un phénomène de spéculation sur le foncier est également observé avec des promoteurs qui achètent le foncier, obtiennent le permis de construire, mais ne construisent pas et revendent les terrains et les permis au bout de 2 à 3 ans avec une plus-value de 20-30 %. Il n'existe pas d'outil fiscal, qui ne pourrait être que fédéral, pour lutter efficacement contre cette spéculation.

Dans le même temps, la majorité des logements construits sont des logements de luxe pour propriétaires occupants (« condominiums ») et non des logements abordables notamment pour le secteur locatif qui est fortement tendu.

Plusieurs enjeux ont été pointés par les personnes auditionnées lors de l'étude. Tout d'abord, la perception par certains d'un manque de volonté politique (Daniel HOFMANN de GEWOS ; Sigmar GUDE de Topos) : **l'État de Berlin n'ose pas s'imposer face aux réactions de manifestants ; la question de la protection des locataires est posée avec un système de contrôle des loyers mis en place, il y a quelques années, mais non respecté donc inefficace dans les faits** ; le déconventionnement massif du logement social (système particulier du conventionnement de logement privé en logement social pour quelques années ; à Berlin la majorité du logement social est privé et tout le logement public n'est pas social).

STOCKHOLM

Stockholm propose un système particulier de logement public fondé sur une philosophie du « logement pour tous ». Chacun peut, à sa majorité, s'inscrire sur une liste d'attente pour obtenir un logement public. Il n'y a pas de logement social au sens où on l'entend en France. Par ailleurs, la ville connaît une forte demande de logement alimentée par une croissance démographique : + 350 000 hab. dans le comté de Stockholm entre 2005 et 2015, avec une offre faible, due au déclin de la construction à partir des années 1990 et à la vente de logements publics à leurs occupants.

Cette conjonction de facteurs crée des temps d'attente très longs pour obtenir un logement public : 9 ans en moyenne. A Stockholm, il y avait 100 000 personnes sur la liste d'attente en 2000, aujourd'hui il y en a 550 000, sur une population totale d'environ 900 000 personnes.

Cette pénurie engendre le développement d'un marché noir des contrats de location de logements publics et une forte augmentation des prix du logement. Face à cela, la Municipalité a lancé Stockholmshus, un programme de construction d'appartements municipaux à loyer faible. Toutefois les loyers ne sont pas suffisamment bas du fait des prix de la construction, pour s'adresser aux ménages qui sont le plus dans le besoin. Les prix de construction sont, en effet, très élevés en Suède.

Deux axes de travail ont été proposés. Le premier consiste à **se demander comment construire plus vite et moins cher.** L'une des solutions est développée par SABO ; l'association suédoise des entreprises municipales de logement. En 2010, **SABO a développé Kombohus, une méthode standardisée de fabrication délocalisée d'appartements préfabriqués à 25 % en-dessous des prix du marché.** 9 000 logements ont été construits en suivant ce procédé depuis – 300 entreprises municipales de logement ont acheté ces logements, qui prennent 8 fois moins de temps à construire qu'un logement classique. Le second axe revient à **remettre en cause le refus du logement social. Un débat en cours sur l'urgence de reconsidérer la politique historique du « logement pour tous » et d'envisager un système de logement social.** Toutefois, d'après les experts, l'idée d'instaurer des plafonds de revenus est tabou. Par ailleurs, il est intéressant de constater que ce sont les acteurs privés qui s'intéressent au logement social, et à la mise en place de critères de revenus alors que la demande de logements de luxe s'essouffle.

La question n'est donc pas réglée. Lors d'un entretien en mai dernier, la Maire adjoint disait « si la ville ne répond pas à la demande de logement, on risque une révolution ».

VARSOVIE

À l'inverse de Berlin, Varsovie est une ville composée à 80 % de propriétaires. La propriété est, comme dans de nombreuses villes de pays d'Europe de l'Est, la forme dominante, probablement parce qu'elle est aussi un marqueur de statut social. Toutefois, les revenus sont stagnants et on observe une **difficulté d'accès au crédit pour les jeunes générations.** Dans le même temps, la généralisation de la transmission générationnelle des logements privés est à l'origine de difficultés d'accès à la propriété pour les ménages à revenus faibles non encore propriétaires. **Certains ménages se trouvent alors poussés hors de la ville, alimentant un phénomène de gentrification.** D'autres, incapables de souscrire un prêt immobilier pour acquérir leur logement, se voient contraints de se reporter sur le marché locatif de Varsovie, peu réglementé dans cette ville de propriétaires occupants. C'est notamment le cas des jeunes. **Le segment locatif, public ou privé, demeure minoritaire à Varsovie ; il est associé à une image d'instabilité et d'insécurité qui contribue encore à sa faible désirabilité. Il connaît par ailleurs une multiplication des retards et impayés de loyer et donc une augmentation continue de la dette locative.** Enfin, le caractère abordable de ces logements locatifs est

de plus en plus discuté, alors que l'on estime actuellement que le paiement des mensualités d'un prêt immobilier est moins coûteux, pour les Varsoviens, que celui d'un loyer mensuel. Varsovie gagnerait dès lors à œuvrer, dans les décennies à venir, à endiguer la hausse des loyers et développer le stock de logement locatif municipal à destination de ces ménages dont les revenus ne leur permettent pas d'espérer acquérir un logement.

Pour l'ensemble des cas étudiés, on ne peut pas proposer de solution miracle, mais le constat peut être partagé qu'une méthodologie créée avec toutes les parties prenantes permet de trouver ensemble des pistes de solutions.

SEQUENCE 2

LE LOGEMENT ABORDABLE EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Lors de cette séquence, une table ronde était proposée en présence de Bertrand BUTTET, Directeur habitat et politique de la ville – Clermont Auvergne Métropole, Marielle CHAMPENIER, Directrice Générale de Logidôme, Philippe LAYEC, Administrateur de la FPI Région Lyonnaise et Directeur Régional SPIRIT Immobilier et animée par Aicha MOUHADDAB – Directrice AURA-HLM. **Elle s'est articulée autour des questions suivantes : la définition du logement abordable, les enjeux qu'il recouvre, les actions mises en place par chacun, les difficultés rencontrées et les propositions qui pourraient être portées.**

DÉFINITION DE LA QUESTION DU LOGEMENT ABORDABLE



INTERVENTION DE BERTRAND BUTTET DIRECTEUR HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE – CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

Pour Bertrand BUTTET, Directeur habitat et politique de la ville – Clermont Auvergne Métropole, le logement abordable peut s'appréhender sous différents prismes, **il s'agit notamment de permettre aux ménages d'accéder à un logement compatible avec leurs ressources. La politique locale de l'habitat et le volontarisme des élus sont des éléments déterminants pour agir.** A ce titre, la Métropole a été retenue comme territoire de mise en œuvre accélérée du Plan logement d'abord au côté du Conseil Départemental. Cela implique la **capacité à travailler en partenariat pour proposer des solutions de logement et d'accompagnement pour les ménages les plus précaires.** C'est un défi nécessaire, pour lequel on ne prétend pas trouver la solution miracle mais on s'engage dans l'expérimentation. Le territoire de la Métropole ne connaît pas de tension extrême (rapport de 1 à 3 entre attribution et demande). Malgré cela, le mal logement est bien présent pour une part des ménages.



INTERVENTION DE MARIELLE CHAMPENIER DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LOGIDÔME

Pour Marielle CHAMPENIER, Directrice Générale de Logidôme, les situations sont incomparables et **on peut s'inquiéter du fait que le système français ne soit pas adapté aux différences entre les territoires. Par ailleurs, La question logement abordable ne peut pas se réduire à la production, on doit aussi parler du flux.** C'est ce que nous faisons, acteurs du logement social. Les loyers proposés s'avèrent être 25 % trop chers par rapport aux besoins des ménages. **Il nous faut penser une production moins chère, mais la solution n'est pas évidente.**



INTERVENTION DE PHILIPPE LAYEC ADMINISTRATEUR DE LA FPI RÉGION LYONNAISE ET DIRECTEUR RÉGIONAL SPIRIT IMMOBILIER

Pour Philippe LAYEC, Administrateur de la FPI Région Lyonnaise et Directeur Régional SPIRIT Immobilier : **« la notion de logement abordable doit se lire à travers un prix de vente sensiblement inférieur (15 à 20 %) au prix du marché. Par ailleurs, il ne faut pas négliger non plus ce que représentent les charges (énergétiques, etc.). Le coût de la mobilité en fait aussi pleinement partie ».**

Pour Aicha MOUHADDAB – Directrice AURA-HLM, les leviers portent sur les questions du foncier et du coût de production, pour lesquelles toutes les parties prenantes ont un rôle à jouer afin de sortir un produit abordable, mais aussi les charges.

LES ENJEUX ET LES ACTIONS MISES EN PLACE

Bertrand BUTTET indique que la Métropole met en place un certain nombre d'actions via l'AMI logement d'abord. **Plus classiquement, un partenariat avec l'EPF SMAF permet de**

travailler à la minoration du coût du foncier afin de permettre la production de logement abordable sur les communes déficitaires SRU. Par ailleurs, des inquiétudes portent sur les capacités actuelles du logement social. La Métropole a toujours eu une politique de soutien forte, en termes d'investissement, c'est plus de 7 millions d'euros chaque année sur la production, c'est-à-dire 10 % du budget d'investissement total de la collectivité. La RLS et l'augmentation de la TVA pour les principaux organismes représentent l'ensemble de ce budget et nous n'avons pas la possibilité de doubler notre aide financière.

Marielle CHAMPENIER précise que la mission des bailleurs est de produire un logement adapté aux revenus des ménages. Pour cela, **il convient de travailler sur la production, mais pas uniquement. Il apparaît que les loyers plus bas permettent de répondre aux besoins des plus modestes (qui bénéficient encore d'aides), mais aussi à ceux qui échappent à ces aides.** On essaye donc de **travailler sur le prix du foncier, sur la conception de logement (surface), tout en conservant l'enjeu de qualité. Des choix sont nécessaires dans l'optimisation des montages, la vente etc.** On travaille également à partir de « cibles » en se demandant pour **quel type de client les logements doivent être abordables.** Il convient de les identifier par rapport à leur pouvoir d'achat et la part de leur budget qu'ils peuvent consacrer au logement. A partir de là, on tente de penser la mécanique inverse pour construire un logement abordable pour ce public.

PROPOSITIONS ET SOLUTIONS

Bertrand BUTTET propose, qu'en premier lieu, tous les acteurs soient réunis pour travailler ensemble sur des solutions, il faut décloisonner et travailler en mode projet.

Marielle CHAMPENIER indique que **les solutions ne sont pas évidentes et que le prix du foncier public est une question importante. Également, pour vraiment construire du logement abordable, il convient d'accepter de renoncer à certaines choses.**

Philippe LAYEC, *« Même s'il n'y a pas de solutions miracle, il est évident que personne ne peut agir seul : il faut travailler ensemble promoteur/bailleur, entre privé/public. La maîtrise du prix du foncier est la priorité et le recours aux fonciers publics est donc fondamental. Il convient aussi de s'extraire de la logique purement expérimentale qui est plus coûteuse tant qu'on n'atteint pas un rythme de production industriel : or il est rarement atteint. Nous devons aussi réfléchir – la maquette numérique (BIM) peut nous aider à réduire les coûts de communication, en hausse très forte ces dernières années. »*

RÉACTIONS DE LA SALLE

- Le prix du logement n'est pas uniquement celui du loyer ou du crédit, c'est aussi tous les services disponibles (mobilité, énergétique). Par ailleurs, en 2012, l'observatoire sur l'hébergement et le logement de Grenoble a fait une étude sur la modélisation des dépenses, afin de voir de combien disposent les ménages pour leur loyer. **L'étude montre que le coût n'est pas abordable pour une famille avec un smic et demi. On doit regarder tous les coûts annexes (diminution de la charge du budget de ménage) pour réduire le coût du logement.**
- **Les principaux leviers pour déboucher sur un logement abordable sont des outils qui produisent des effets dans le moyen et long terme.** Si on veut s'attaquer au foncier, au problème de l'amélioration du coût, de la mobilité, ce sont des outils de moyen et long terme, c'est-à-dire qui dépassent le mandat de nos élus.
- Quelques pistes : **la réduction de la taille des logements, penser la mobilité résidentielle en fonction de l'évolution de la taille des ménages autant dans le public que dans le privé.**

SEQUENCE 3

CLÔTURE ET PERSPECTIVES

Pour clôturer cette dernière rencontre du Réseau des Acteurs locaux de l'Habitat sur les enjeux du logement abordable, Laurent GHEKIERE – Directeur des affaires européennes – Représentant auprès de l'Union Européenne de l'USH et Aicha MOUHADDAB – Directrice AURA-HLM présentent le projet de Festival International du Logement Social organisé à Lyon en juin 2019.

LE FESTIVAL INTERNATIONAL DU LOGEMENT SOCIAL – 4 AU 8 JUIN 2019

LES AMBITIONS DU FESTIVAL

Ce Festival sera avant tout un festival international. Il s'inscrit dans la continuité de l'édition précédente à Amsterdam. **Il associe plusieurs pays européens pour porter et déployer ensemble leurs valeurs et leurs convictions en faveur de l'habitat.** Il rassemblera des partenaires privés et publics pour traiter des enjeux suivants : **Une planète pour demain ; Une ville pour tous ; Un logement pour chacun** et aura pour cœur la Métropole de Lyon avec des séquences délocalisées dans les territoires de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

LES INSTANCES DE PILOTAGE

Pour son organisation, le Festival est piloté par différentes instances :

- **Une gouvernance des Organismes** : Métropole de Lyon, AURA-HLM, USH, Housing Europe
- **Un CODIR** composé de la Métropole de Lyon, de l'AURA-HLM, Housing Europe et Marc Uhry Consultant
- **Un COPIL Régional** composé de Métropole de Lyon, de l'AURA-HLM (Directeurs Généraux d'organismes), Housing Europe et Marc Uhry Consultant
- **Un COPIL International** composé de Métropole de Lyon, de l'AURA-HLM (Directeurs Généraux d'organismes), Housing Europe, Mission Europe USH et Marc Uhry Consultant.

Pour sa mise en œuvre, trois commissions seront mises en place : communication relation presse, logistique et travail des contenus.

DIMENSIONS PLURIELLES DU FESTIVAL

L'organisation du Festival s'articule autour de différents aspects :

- L'accueil des festivaliers,
- La Très Grande Conversation (rencontre et échanges avec les locataires)
- Les enjeux de communication
- La relation avec la presse
- La gestion financière et juridique du projet
- L'aspect multisites
- L'animation et la structuration des contenus : conférences, Topic Corner, Workshop (séquence de travail – mini-labo/Workcafé – sujets d'actualité ou prospectifs – groupe restreint et production d'un livrable), soirées, évènements artistiques, expositions (à l'initiative de tout type d'acteur), visites de patrimoine (à l'initiative de tout type d'acteur)

Une démarche intégrée : mobilisation d'experts

- Communication Relations presse
- Le site internet
- Plateforme festivaliers (inscriptions, hébergements, visites, accès, etc.)
- La relation presse
- Une application mobile pour les festivaliers
- Mobilisation nécessaire d'une agence spécialisée dans la gestion d'évènementiels
- Lancement de la consultation en décembre 2018 et sélection en janvier 2019
- Un AMI Bailleurs : outils de remontées des initiatives : actions innovantes à valoriser, projet-évènement proposé, mise en place de la Très Grande Conversation et pour la journée du 8 juin « Priorités à la vie dans les quartiers » se mobiliser pour valoriser : les fêtes dans les quartiers, les rendez-vous de la fête des voisins, autres...

A fin décembre 2018, se sont associés aux partenaires organisateurs des partenaires privés que sont Action Logement ; Banque des Territoires ; COGEDIM ; VINCI Construction France ; DEMATHIEU & BARD Construction ; BOUYGUES Construction ; OGIC ; Caisse d'Epargne + BPCE.

*Our Planet,
our Cities,
our Homes*

CONFERENCES
DEBATES
TRAINING
CORNER
INTERNATIONAL
EXPERIENCES
THEATRE
CINEMA
CONCEPTS
COOPERATIVE
EVENTS
CITIZENS
DICTION MAKERS
ACADEMICS
RESEARCHERS
PUBLIC COOPERATIVE
AND SOCIAL
HOUSING PROVIDERS

#ISHF
#HOUSINGFEST
WWW.ISHF2019.COM

LYON | 4-8
JUNE 2019





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

CONTACT AURA-HLM

MATHILDE MARANTZ - CHARGÉE DE PROJET

M.MARANTZ@AURA-HLM.ORG

LOGEMENT ABORDABLE ET POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT REGARDS CROISÉS EUROPÉENS

LES ACTES DU 20 DEC. 2018