

AGW-Frühjahrstagung am 19, und 20 April 2007 in Brüssel

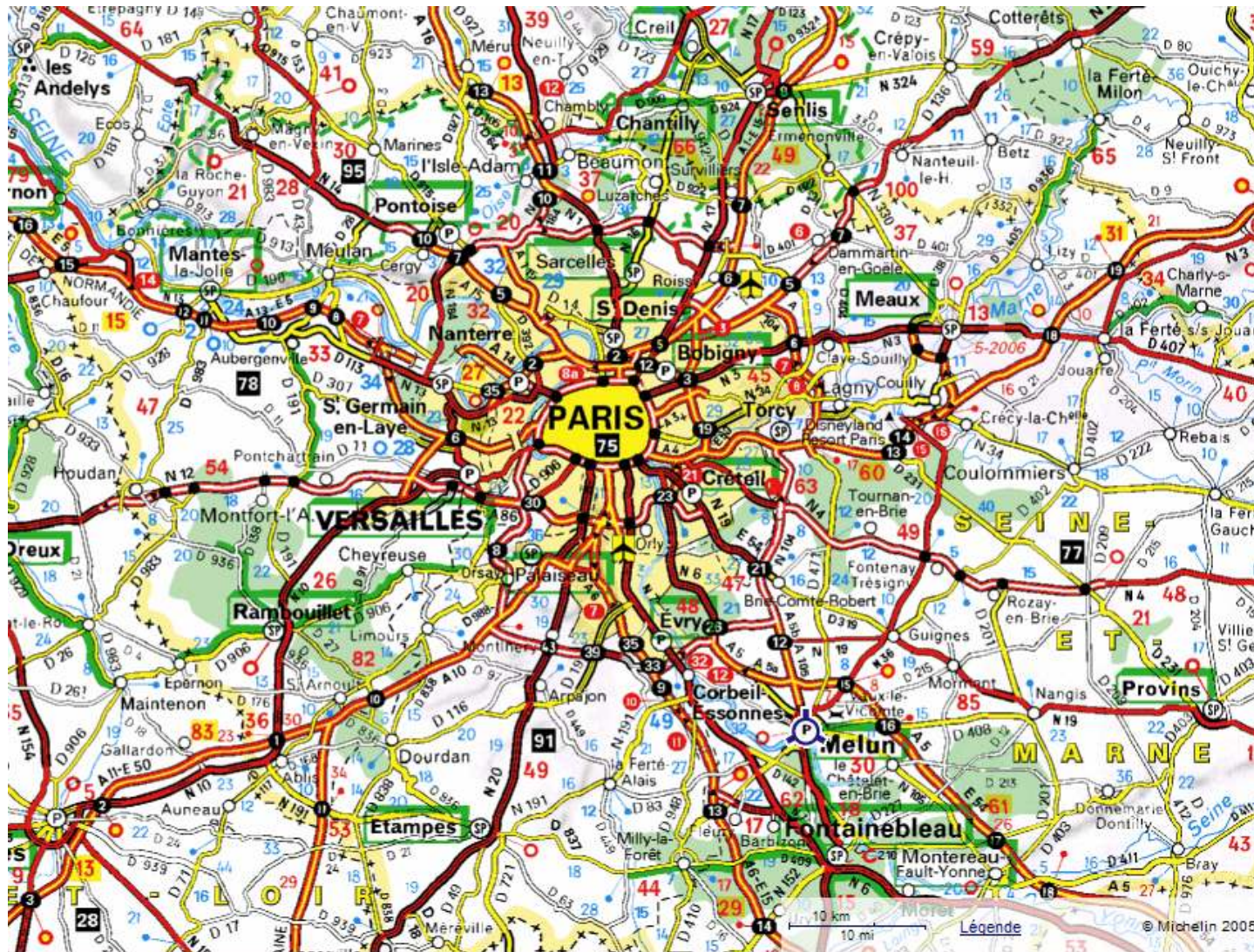
La situation du logement social en France

Olivier BARRY, Directeur Général de FSM

The title is centered and surrounded by five light purple circles. Two are solid and three are hollow. The top row has three circles, and the bottom row has two on the left and one on the right.

Présentation de FSM

Situation



Qui sommes-nous ?



L'Entreprise Sociale pour l'Habitat FSM est issue de la fusion en 1989, de deux Sociétés Anonymes : Le Foyer Familial, créée à Melun en 1925, et Le Foyer Provinois, créée en 1931 à Provins. L'histoire des Foyers de Seine-et-Marne, depuis la création du Foyer Familial en 1925, a suivi celle de la profession et en porte la marque sur son patrimoine. Notre société a su s'adapter et adapter son offre aux évolutions de la société française depuis 80 ans :

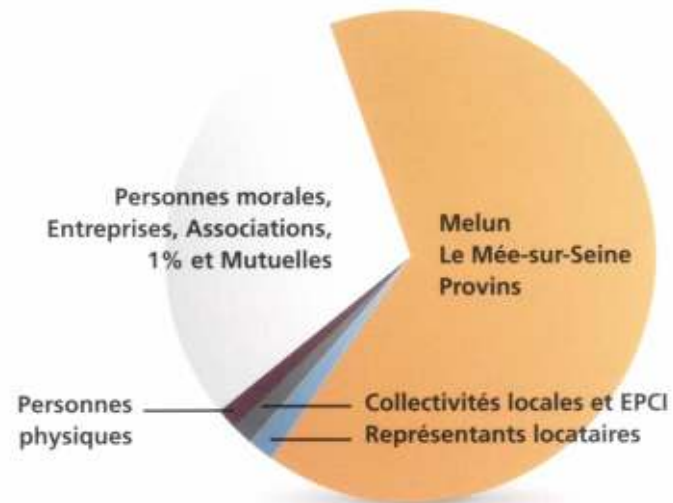


Qui sommes-nous ?

- accompagner la Révolution Industrielle
- reconstruire après la Seconde Guerre Mondiale
- répondre à l'exode rural et à l'explosion démographique
- passer de la quantité à la qualité
- offrir des services aux habitants
- loger les plus démunis
- relancer la production

Quelques données.

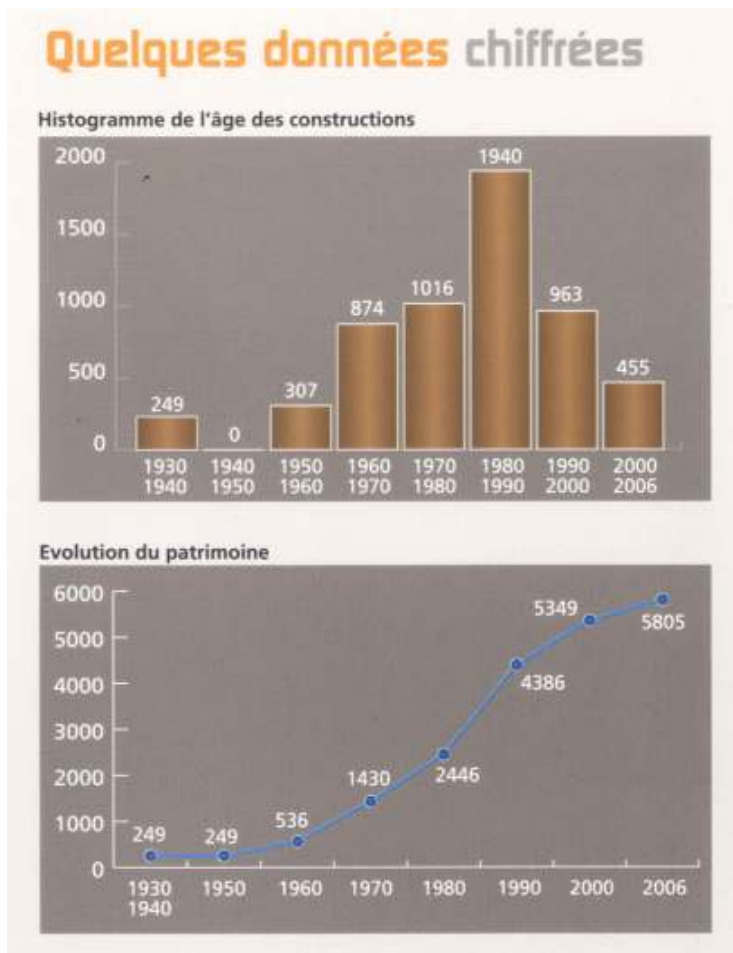
Composition de l'actionariat



Des actionnaires répartis en 5 catégories

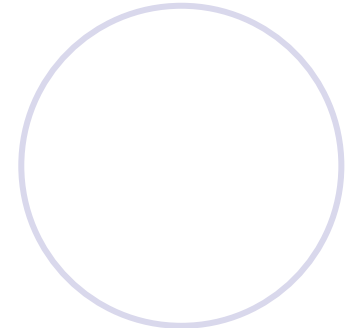
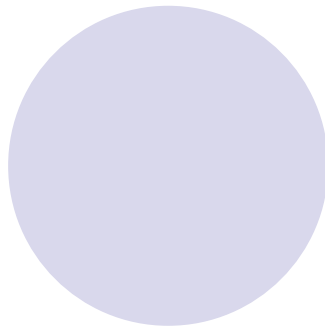
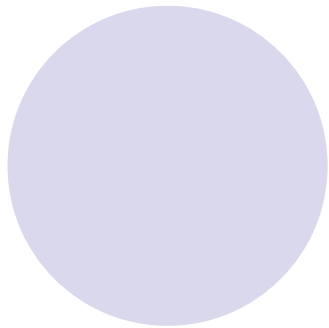
- 3 actionnaires de référence : Les villes de Melun, Le Mée-sur-Seine et Provins
- Des collectivités locales et EPCI (Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, SAN de Sénart)
- Des représentants des locataires
- Des personnes physiques
- Des personnes morales (entreprises, associations, collecteur 1%, mutuelles).

Quelques données.



- Chiffre d'affaires : 25 millions d'euros,
- Effectif : 120 salariés,
- Production 2007 : 200 logements,
- Logements vendus en 2006 : 13 unités,
- Localisation : 40% du parc en Zone Urbaine Sensible,
- 3 Projets de Renouvellement Urbain en cours : Melun, Le Mée-sur-Seine, Dammarie-les-Lys.

La situation du logement social en France et en Ile-de-France



Le parc locatif social aujourd'hui

FR

- 4,1 millions de logements locatifs et logements-foyers sont gérés par les organismes (Offices, Opac, Entreprises sociales pour l'habitat, coopératives).
- 87% des logements sociaux sont collectifs, et 500 000 sont individuels. Ils représentent au total 16 % des résidences principales du pays.
- Un logement Hlm sur quatre a été construit après 1985.
- Fin 2005, les logements vacants représentaient 3,2% du parc total géré, avec de fortes disparités suivant la localisation.
- Le taux de mobilité à l'intérieur du parc social est de 10,3%.
- 1,3 million de demandes de logements Hlm en France métropolitaine

IDF

- 1 173 000 logements locatifs sociaux sont gérés par les organismes franciliens.
- Le patrimoine total représente 23% des résidences principales d'Ile-de-France.
- 97% des logements sont de type collectif.
- 40% du parc a été construit après 1977.
- Début 2005, les logements vacants de plus de trois mois représentaient 1% total du parc géré.
- Le taux de mobilité à l'intérieur du parc social est de 7,6%.
- Le nombre de demandeurs de logement social s'élève à environ 374 000 en 2006.

Gestion et renouvellement du parc

FR

- Investissement en construction, acquisition, amélioration et gros entretien : 6,2 milliards d'euros en 2004.

- En 2005, les organismes ont mis en chantier 37 000 logements en construction neuve, en ont acquis et amélioré 7 000, et acquis sans travaux 12 000, soit une offre nouvelle de près de 56 000 logements sociaux. Ils ont également construit 9 000 logements en accession à la propriété.

- Les programmes récents comptent 10 logements en moyenne, alors que la taille moyenne des groupes sur l'ensemble du parc est de 27 logements.

- 120 000 logements ont été réhabilités en 2004 avec ou sans prime Palulos.

IDF

- Investissement en gros entretien et grosse réparation : 500 millions d'euros en 2005.

- 20 000 logements ont été réhabilités en 2005.

- Investissement en production de logements : environ 1,6 milliards d'euros en 2005.

- Les organismes ont obtenu en 2005 l'agrément pour la production de 14 359 logements (hors Anru).

Les habitants

FR

- Chaque année, 450 000 familles sont accueillies, soit dans des logements neufs, soit dans des logements libérés par leurs occupants.

- Environ 10 millions de personnes sont logées dans le parc locatif des organismes.

- Les familles monoparentales représentent 16% des ménages logés par les organismes. Elles sont 6% dans l'ensemble de la population française.

- 11% des ménages logés sont de nationalité étrangère (5,8%, pour l'ensemble de la France).

IDF

- Près de 3 millions de personnes sont logés dans le parc locatif des organismes de logement social en Ile-de-France.

- Plus de 87 000 ménages ont été accueillis en 2005, soit dans des logements libérés par leurs occupants, soit dans un logement neuf.

- 19% des ménages logés par les organismes sont des familles monoparentales. Elles sont 10% en Ile de France.

- 28,8% des personnes logées sont âgées de moins de 18 ans et 9,7% ont plus de 65 ans.

Les ressources

FR

- 12% des locataires sont bénéficiaires de minima sociaux.
- 100 000 logements sont attribués tous les ans à des ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds de ressources.
- 61% des ménages logés par les organismes ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources.
- À titre d'exemple, le plafond de ressources annuelles imposables pour l'attribution d'un logement est de 17 900 € pour une personne seule vivant en région parisienne ; en province, il est de 15 600 €. Pour un ménage de 4 personnes, il atteint 38 600 € en région parisienne (à Paris : 41 900 €) et 30 200 € dans les autres régions.

IDF

- Près de 60% des ménages ayant bénéficié d'une attribution de logement en 2005 ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources.
- 17,2% des ménages occupant un logement social ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds de ressources.

Les loyers

FR

- En moyenne, ils sont 2 fois moins élevés dans le secteur social que dans le privé.
- 1,9 millions de locataires bénéficient d'une aide personnelle au logement.
- 5% des ménages logés en Hlm sont assujettis au supplément de loyer de solidarité du fait de l'augmentation de leurs revenus.
- Les pertes dues aux impayés représentent moins de 1% des loyers quittancés.

IDF

- En moyenne, ils sont 2 fois moins élevés dans le secteur social que dans le privé et jusqu'à 4 fois élevés au centre de l'agglomération.
- Plus de 37% des ménages logés dans le parc locatif social bénéficient d'une aide personnelle au logement au 31 décembre 2004.
- 4% des ménages logés par les organismes sont assujettis au supplément de loyer de solidarité du fait de l'augmentation de leurs revenus en 2005.
- Les loyers quittancés par les organismes d'Hlm en 2004 représentent environ 7,5 milliards d'euros.

La vente des logements locatifs

FR

- En moyenne, sur 5 dernières années connues (1999-2003), 4 000 logements Hlm par an ont été vendus à leurs locataires.

- Les maisons individuelles représentent environ 60% des ventes.

IDF

- Environ 500 logements sociaux ont été vendus à leurs locataires en 2005 (*Dreif*).

L'accession sociale à la propriété

FR

- En 2005, les organismes Hlm ont construit 9 000 logements en accession à la propriété.

IDF

- Chaque année, les organismes Hlm construisent environ 800 logements en accession à la propriété.

Les organismes

FR

- 820 organismes environ : 283 Offices publics dont 123 offices publics d'aménagement et de construction (OPAC), 292 Entreprises sociales pour l'habitat, 58 sociétés de crédit immobilier et 19 filiales financières de Crédit immobilier de France, 160 sociétés coopératives d'Hlm.

- 13 000 administrateurs bénévoles.

- 69 000 salariés.

IDF

- 158 organismes sont présents en Ile-de-France : 69 offices (Ophlm & Opac), 71 entreprises sociales pour l'habitat, 3 sociétés de crédit immobilier et 15 sociétés coopératives d'Hlm.

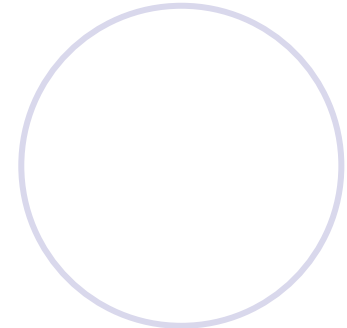
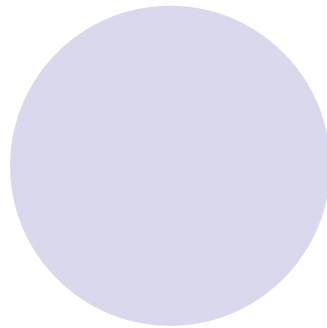
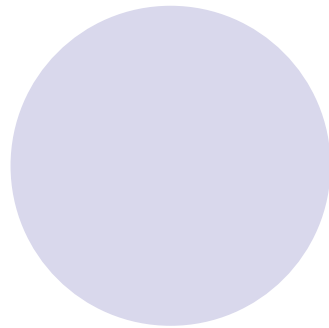
- 23 000 salariés travaillent dans les organismes de logement social d'Ile-de-France (*Aorif*).

Recettes et dépenses locatives

FER

- 14,1 milliards d'euros de loyers en 2004 (et 4 milliards de charges récupérables).
- 6,2 milliards d'euros affectés au remboursement des emprunts, soit 44% des loyers.
- 2,6 milliards d'euros d'entretien et grosses réparations, soit 19% des loyers.
- 1,3 milliard d'euros de TFPB, soit 9% des loyers.

La situation des banlieues françaises.



Histoire des émeutes.



- Un quart de siècle que la société française connaît à nouveau des phénomènes émeutiers caractérisés par les incendies de véhicules et les affrontements entre les jeune sen grande majorité « issus de l'immigration » et les forces de l'ordre.
- Phénomène apparu dans les années 70, il est officiellement repéré en juillet 1981 à Vénissieux en banlieue lyonnaise dans le quartier des Minguettes.
- C'est seulement à partir de 1990 que l'expression « émeute » s'installe dans le débat public.

Histoires des émeutes

- Ces émeutes conduiront le gouvernement socialiste de l'époque à créer le ministère de la Ville chargé de coordonner une « politique de la ville » (dite anti-ghettos) et à organiser de nouveaux outils répressifs (création des brigades anticriminalité - BAC).
- Depuis et malgré cette politique de la ville, les émeutes sont devenues chroniques : cités des Fontenelles à Nanterre (sept 1995), Saint Jean à Chateauroux (mai 1996), Dammarie les Lys en Seine et Marne (décembre 1997), le Mirail à Toulouse (décembre 1998),..., Monclar à Avignon (décembre 2003).
- Et voici que durant l'automne 2005, la France a connu les plus importantes émeutes de son histoire contemporaine.

Que s'est-il passé ?

Novembre 2005

Le cas particulier de novembre 2005 :

- Jamais des processus émeutiers n'avait connu une telle extension géographique. Près de 280 communes ont signalé des incidents de gravité très diverses (de l'incendie sporadique de poubelles jusqu'à celui de bâtiments entiers).
- Jamais les pouvoirs publics n'avaient mobilisés autant de moyens répressifs : jusqu'à 11 500 policiers et gendarmes mobilisés par jour.
- Le 8 novembre, le gouvernement décrète l'état d'urgence sur l'ensemble du territoire métropolitain (loi du 3 avril 1955 prise au temps de la guerre d'Algérie et reprise en Nouvelle Calédonie en 1985).
- Le 18 novembre, le gouvernement fit voter une loi prolongeant cet état d'urgence auquel il sera mis fin le 4 janvier 2006.

Les plus importantes agitations sociales spontanées depuis Mai 1968 .

- Bilan humain :

Une victime principale : une femme gravement brûlée dans l'incendie d'un bus à Sevran le 2 novembre.

Des blessés en nombre sans cependant avoir à déplorer de décès (Los Angeles 1992 – 54 morts).

- Bilan matériel :

Plusieurs centaines de bâtiments publics ont été dégradés, écoles, mairies, équipements culturels, postes de police, équipements sportifs,...

10 000 véhicules particuliers brûlés,

30 000 poubelles incendiées,

Une centaine d'entreprises touchées,

140 bus de la RATP « caillassés »,

Une vingtaine de lieux de culte divers endommagés

Facture de la Fédération Française des Assurances : 200 millions d'euros (20% pour les propriétaires privés, 80% pour les collectivités territoriales)

Les plus importantes agitations sociales spontanées depuis Mai 1968 .

- Bilan judiciaire : il est lourd.

5 200 interpellations,

4 500 gardes à vue,

800 mises sous écrou,

600 emprisonnements (dont 50 mineurs),

jugés pour la plupart en comparution immédiate.

Un scénario répétitif.

Depuis le déclenchement des émeutes de 1990-1991 jusqu'à celles survenues dans le premier semestre de l'année 2006, le scénario est toujours un peu le même. Le déclenchement est lié à la mort de jeunes du quartier en relations (diverses) avec une intervention policière.

Le mécanisme de propagation de l'émeute et le processus d'identification collective

Pour la première fois dans l'histoire contemporaine de la France, une émeute se déroulant dans un quartier d'une ville a donc eu des répercussions à des centaines de kilomètres de là !

Le processus d'identification collectives se comprend au travers de deux « théories écrans » : celle de la criminalisation et celle de la contagion médiatique.

La première est un peu démentie par les tribunaux qui constatent que la majorité des émeutiers présentent un profil de primo-délinquants.

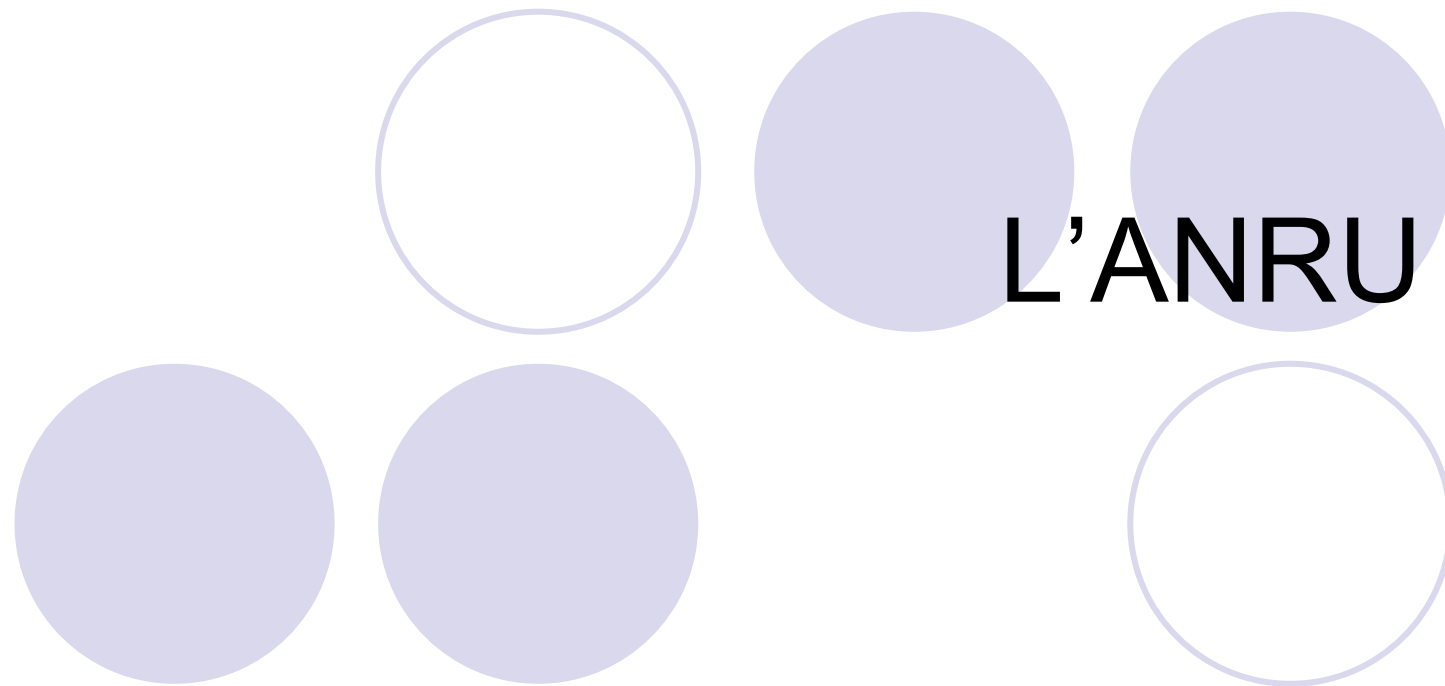
La seconde concerne le rôle de la télévision en considérant que les médias modernes en accélèrent la propagation. Le rôle des médias demeure certain notamment quand certaines télévisions et certains journaux produisent le nombre de voitures brûlées dans les localités voire des quartiers voisins, ils stimulent la comparaison et la surenchère chez les jeunes.

Derrière les émeutes : le processus de ghettoïsation.

- Les 751 ZUS, dans lesquelles vivaient 4,7 millions de personnes au recensement de 1999 (8 % de la population française et 12 % de Franciliens), concentrent les situations de précarité et d'exclusion.
- L'existence d'un processus de « séparatisme sociale ».
- ...

Derrière les émeutes : le processus de ghettoïsation.

- Les ZUS concentrent les familles nombreuses qui déterminent la jeunesse de leur population (les moins de 20 ans peuvent représenter 50 % de la population sur certains îlots).
- Parents peu outillés face aux institutions,
- Faiblesses scolaires et discriminations constituent deux handicaps majeurs sur un marché de l'emploi très concurrentiel,
- Le taux de chômage n'a cessé d'augmenter sur ces quartiers.



L'ANRU

L'Anru, une réponse urbaine.

L'Anru, un outil au service du programme

L'ANRU est un établissement public industriel et commercial (EPIC).

L'agence a été créée dans le but de simplifier l'ensemble des procédures en regroupant dans un premier temps l'ensemble des financements du secteur.

Elle globalise et pérennise les financements de l'Etat et des partenaires publics et privés engagés dans le programme énoncé par la loi d'orientation et de programmation du 1^{er} août 2003 qui marque une étape d'importance dans l'histoire de la politique de la ville.

Elle apporte son soutien aux collectivités, aux établissements publics et organismes privés ou publics conduisant des opérations de rénovation urbaine.

Elle met en oeuvre un plan global de rénovation urbaine pour faciliter le processus et permet d'agir efficacement dans la durée.

L'ANRU participe, dans le cadre de la réforme globale de la décentralisation et de l'évaluation des politiques publiques, à l'évaluation d'un programme d'ampleur qui doit faire l'objet d'un débat par les collectivités locales concernées mais aussi devant la représentation nationale.

L'Anru, une réponse urbaine.

L'ambition du programme

Le programme national de rénovation urbaine, tel que défini par la loi du 1er août 2003, récemment amendée, prévoit une offre nouvelle de 250 000 logements locatifs sociaux, la réhabilitation de 400 000 logements locatifs sociaux, la démolition de 250 000 logements ainsi que des équipements publics et des aménagements urbains pour la période 2004-2013.

Des moyens exceptionnels de l'Etat portés à 6 milliards d'euros sur 10 ans. Ses nouvelles capacités de subventions permettent, par un effet démultiplicateur, d'estimer les travaux à engager à terme à près de 35 milliards d'euros.

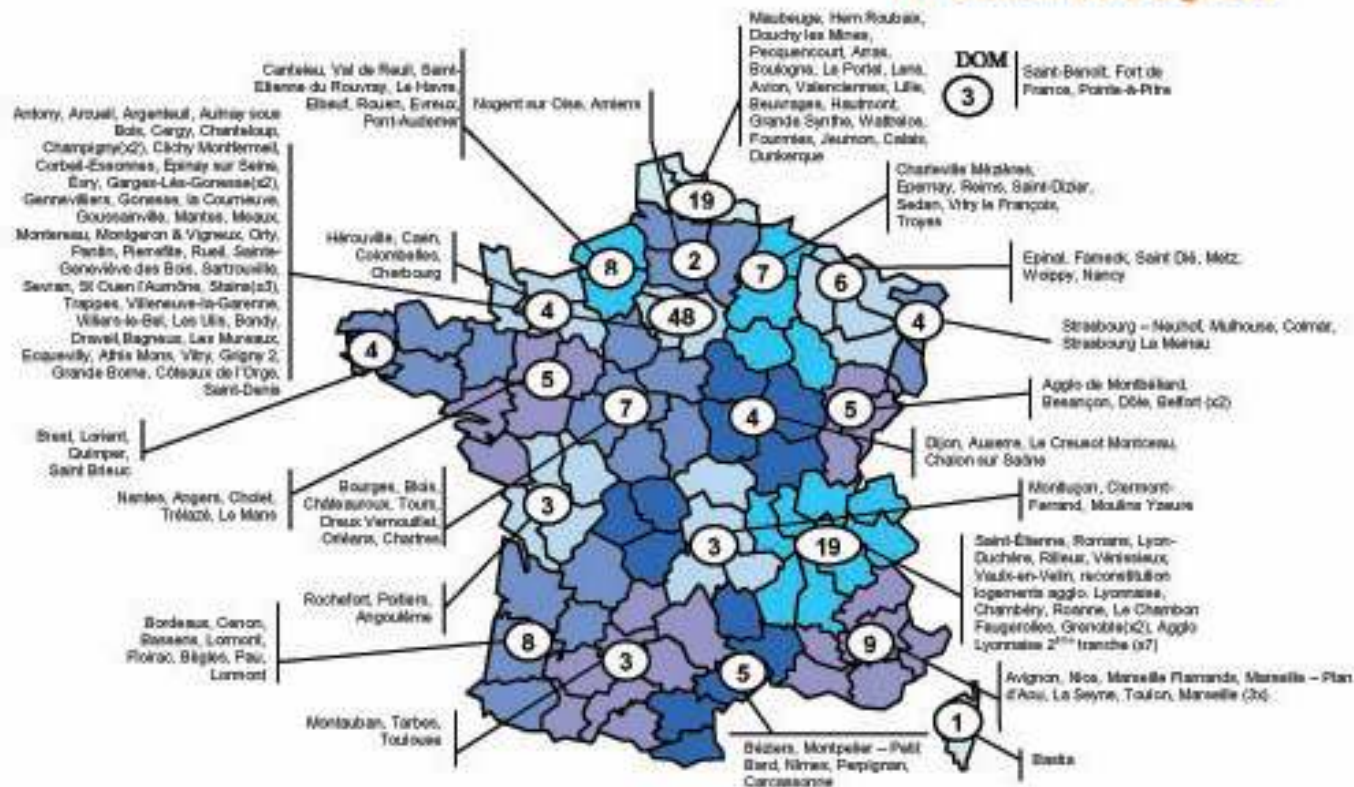
L'Anru, une réponse urbaine.

ETAT AVANCEMENT PNRU
au 1^{er} Mars 2007



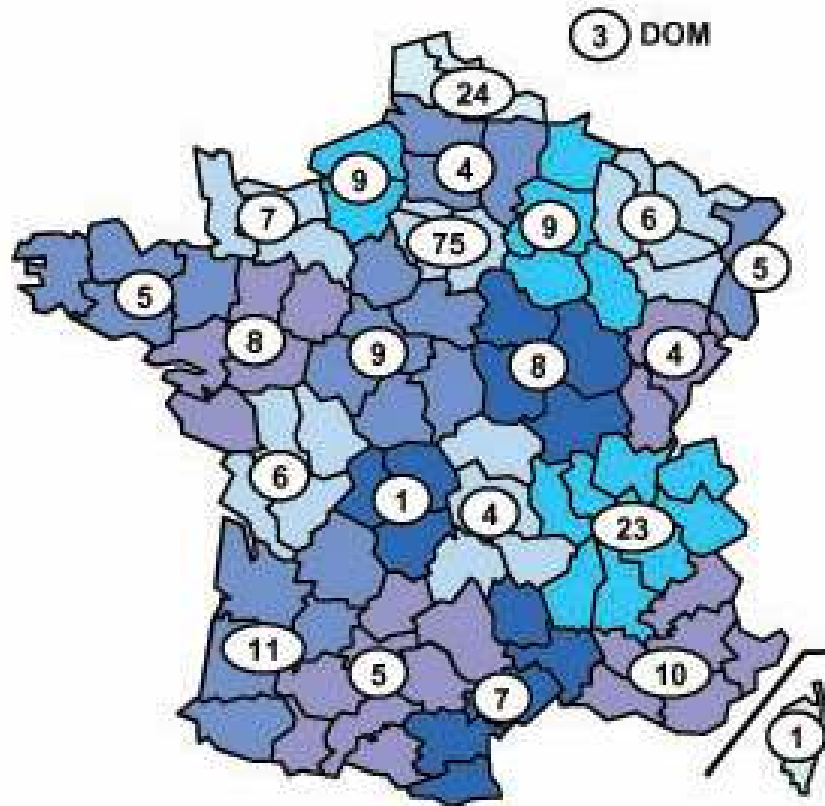
3. Répartition régionale des projets signés ou passés en Comité d'engagement

177 conventions signées



L'Anru, une réponse urbaine.

244 projets passés en Comité d'Engagement



L'Anru, une réponse urbaine.

135 projets éligibles à l'ANRU.

62 sont considérés comme prioritaires (cercle 1), 73 sont inscrits au cercle 2 (priorités plus locales).

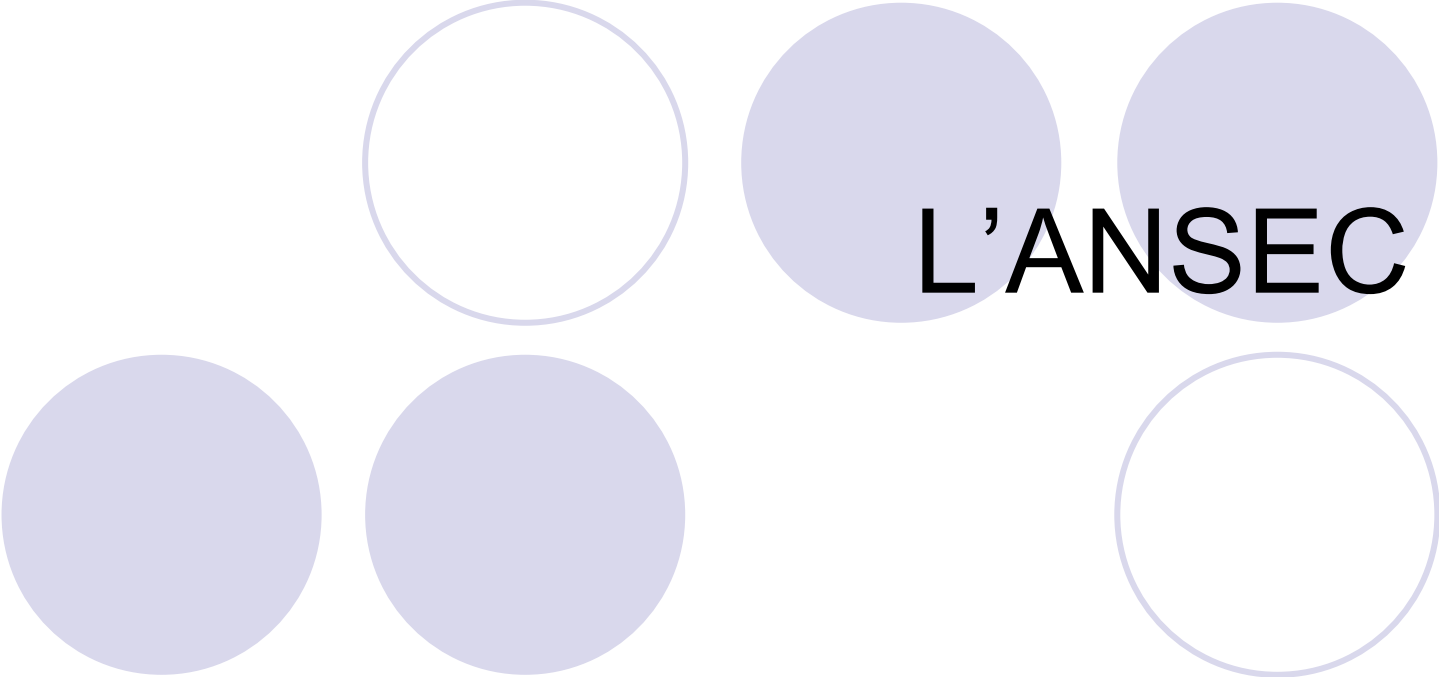
66 dossiers sont engagés (38 sont conventionnés et 28 pré-conventionnés) pour un total de 8,4 milliards d'euros d'investissement, avec un taux de subvention moyen de l'Anru de 34%.

Pour ces 66 dossiers, est prévue la démolition de près de 25 500 logements sociaux et la reconstitution de près de 26 500 logements sociaux.

La réhabilitation de 61 000 logements sociaux est programmée.

L'Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des Chances.

- L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est un établissement public national à caractère administratif créé par la loi pour l'égalité des chances du 31 mars 2006. Cette agence nationale contribue à des actions en faveur des personnes rencontrant des difficultés d'insertion sociale ou professionnelle.
- La tutelle de l'Etat sur l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est exercée conjointement par le ministre chargé de la cohésion sociale pour ce qui concerne la politique de la ville, l'intégration, la lutte contre les discriminations, le service civil volontaire et l'illettrisme et par le ministre chargé de la promotion de l'égalité des chances pour ce qui concerne la prise en compte et le renforcement de l'égalité des chances dans ces domaines. Un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens est conclu avec l'Etat pour la mise en oeuvre de ses missions.



Ses missions.

- Elle met en oeuvre, d'une part, sur le territoire national, des actions visant à l'intégration des populations immigrées et issues de l'immigration résidant en France. Elle concourt à la lutte contre les discriminations. Elle contribue également à la lutte contre l'illettrisme et à la mise en oeuvre du service civil volontaire.
- Elle participe, d'autre part, aux opérations en faveur des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Dans le cadre de ces actions, elle promeut l'accessibilité au savoir et à la culture. En outre, dans ses interventions, l'agence prend en compte les spécificités des départements d'outre-mer.

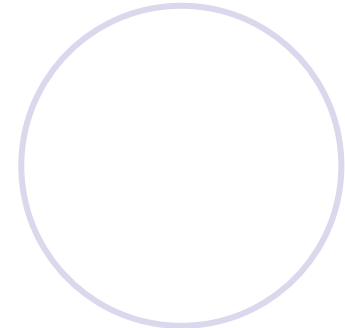
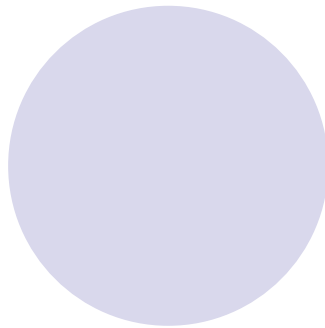
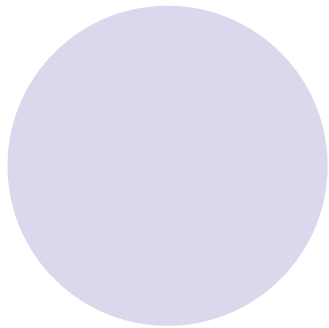
Ses modes d'action.

- L'agence mène directement des actions ou accorde des concours financiers, après optimisation des crédits de droit commun, notamment dans le cadre d'engagements pluriannuels, aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et aux organismes publics ou privés, notamment les associations, qui conduisent des opérations concourant à ces objectifs. Elle veille à une mise en oeuvre équitable de ces crédits sur l'ensemble du territoire national.
- Elle participe, par la conclusion de conventions pluriannuelles, au financement des contrats passés entre les collectivités territoriales et l'Etat pour la mise en oeuvre d'actions en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Son organisation.

- L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est administrée par un conseil d'administration et un directeur général nommé par l'Etat. Le conseil d'administration est composé pour moitié de représentants de l'Etat et pour moitié de représentants des organisations syndicales d'employeurs et de salariés représentatives au plan national, de représentants du Parlement, de représentants des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale compétents, des départements, des régions, des caisses nationales de sécurité sociale, des organismes régis par le code de la mutualité, des associations et des chambres consulaires ainsi que de personnalités qualifiées. Le président du conseil d'administration est désigné par l'Etat parmi ces dernières.
- Le représentant de l'Etat dans le département y est le délégué de l'agence. Il signe les conventions passées pour son compte et concourt à leur mise en oeuvre, à leur évaluation et à leur suivi.

Conclusion et positionnement stratégique des ESH.



Les stratégies des organismes.

- Paysage modifié par la loi Boorlo relative à la gouvernance des ESH : trois familles d'actionnariat et des logiques parfois différentes,
- La décentralisation et la compétence logement des EPCI : renforcer la logique de territoire,
- Le remembrement des patrimoines en fonction des territoires,
- Lutter contre la concurrence et les approches du secteur de la promotion privé sur les populations les plus solvables.