



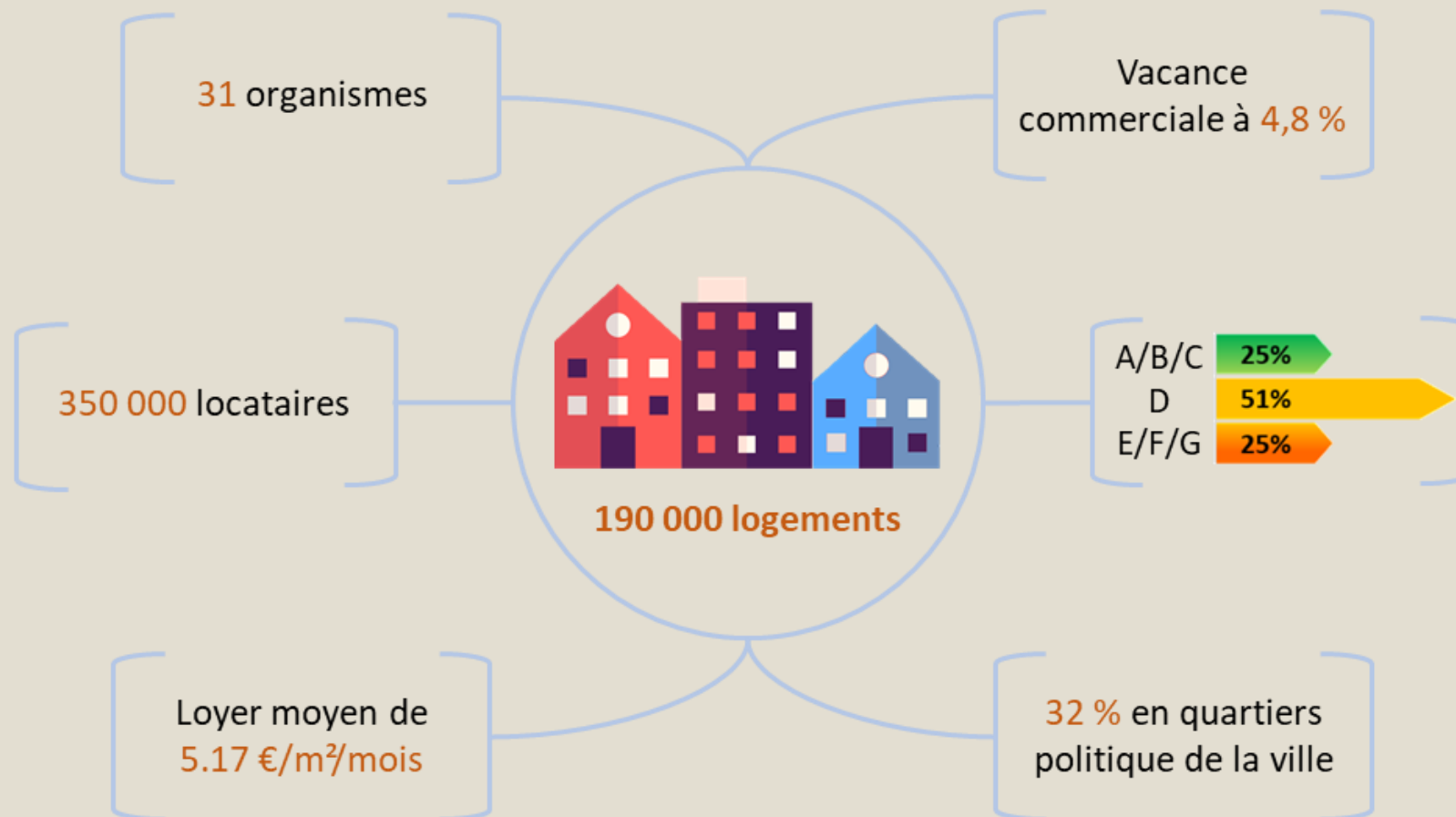
L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
DE *Bourgogne-Franche-Comté*

# Projet régional Hlm 2019 – 2024

**CRHH BFC – 11 février 2020**

Eric PHILIPPART, Président de l'USH de Bourgogne

# Le parc locatif social de la région



- Le taux de locataires sociaux est inférieur à 13 % de la population régionale
- Environ 300 logements Hlm sont vendus par an aux locataires
- Près de 500 logements en accession sociale à la propriété

Source : Répertoire du logement locatif social 2018 (RPLS)

# Pourquoi un projet régional ?

Fait suite au *Manifeste pour une autre politique de l'habitat dans les territoires dits « détendus »* publié en 2015 qui mettait en évidence :

- ▶ Une surproduction de l'ordre de 25% entre 2006 et 2011 par rapport aux besoins réels de logements publics et privés ;
- ▶ Une démographie atone, un vieillissement de la population, des revenus qui stagnent ;
- ▶ Des besoins plus qualitatifs que quantitatifs.

D'où :

- ▶ Une forte vacance publique et privée ;
- ▶ Le besoin de démolition de logements ;
- ▶ Des attentes en termes de services aux locataires, aux habitants.

**Vers une régionalisation des politiques de l'Habitat**

# Les nouveaux enjeux du logement social

- ▶ Le contexte économique, politique et législatif modifie en profondeur le tissu et le monde Hlm depuis 2015 ; baisse de l'APL, RLS, hausse de la TVA, loi ELAN, création de SAC, seuil de 12000 logements...
- ▶ La création de la RLS pour financer l'APL fragilise et rend nécessaire la transformation des modèles économiques traditionnels des bailleurs sociaux, qui plus est en secteur détendu. La question de la valeur et de la satisfaction des clients devient centrale.
- ▶ La diversification des activités fait désormais partie des nouvelles stratégies des bailleurs sociaux afin de répondre aux nouveaux besoins locaux ; vieillissement, et évolution vers des entreprises de services associés au logement.

# Les nouveaux enjeux du logement social

- ▶ De profondes transformations sociétales modifient les exigences des locataires et imposent une refonte en profondeur de la relation client pour plus de transparence, de symétrie et d'individualisation.
- ▶ Le réchauffement climatique oblige les bailleurs à trouver des solutions pour conjuguer réhabilitation énergétique, confort d'été sans climatisation et gestion de l'eau.
- ▶ Inscrire une politique locale de l'habitat dans une démarche d'aménagement du territoire en lien avec les marchés immobiliers.
- ▶ Conserver les valeurs du monde Hlm dans un environnement en pleine mutation.

# Pourquoi un projet régional ?

Pour agir plutôt que subir et construire un référentiel régional Hlm partagé avec nos partenaires, pour plus de lisibilité et plus d'efficacité.

Fort d'un investissement annuel de 500 M€ les bailleurs sociaux ont un rôle économique majeur dans l'économie de la construction, des services et de l'emploi.

Leur implantation régionale leur confère une responsabilité dans l'attractivité des territoires de notre région aux côtés des collectivités locales.

# Les engagements du projet régional Hlm



# Des objectifs qui s'inscrivent dans un cadre régional – SRADDET, SCORAN

- ▶ Préserver la valeur économique, sociale et environnementale de l'habitat et accroître l'attractivité du parc de logements sociaux.
- ▶ S'appuyer sur la transition numérique au bénéfice des entreprises Hlm, de leurs clients, des territoires.
- ▶ Réussir la transition énergétique et lutter contre le réchauffement climatique par la sobriété et la performance des projets.
- ▶ Considérer chaque client (accédants ou locataires) en qualité d'acteur potentiel et développer des formes de coproduction.
- ▶ Garantir la cohésion territoriale par des politiques différenciées s'appuyant sur le PSP, le marché locatif et la solidarité territoriale.



# Faire de la transition digitale le levier de la transformation

- ▶ Pour repenser le modèle économique des bailleurs sociaux.
- ▶ Accompagner les évolutions des organismes :
  - Améliorer la performance des organismes
  - Mettre le locataire au centre du système d'information
  - Offrir de nouveaux services
- ▶ Développer les mutualisations inter-organismes, parcours résidentiel.

# Construire une offre globale pour répondre au vieillissement et aux publics spécifiques

- ▶ **Adapter les logements**, équiper en ascenseurs et proposer des services pour accompagner les locataires dans leur maintien à domicile.
- ▶ **Diversifier l'offre de logements** pour accompagner le vieillissement : construction de résidences seniors avec conciergerie ; construction de résidences autonomie ; d'habitats groupés.
- ▶ **Construire une offre globale à coût et à loyer maîtrisés** pour fluidifier le parcours résidentiel des locataires du logement social et offrir une alternative à la clientèle à faible revenu du parc privé.
- ▶ Y répondre en ordre dispersé comporte **des risques de surproduction** : Cela invite à réfléchir à un **dispositif partagé de régulation** du développement de l'offre.

# Réussir la transition énergétique et lutter contre le réchauffement climatique

- ▶ Mise en œuvre du programme régional de réhabilitation du parc au niveau BBC rénovation.
- ▶ Développement des solutions biosourcées.
- ▶ Développement des énergies renouvelables et de l'autoconsommation.
- ▶ Les épisodes récents de canicule et de pénurie d'eau renforcent cette exigence en particulier :
  - sur la question du confort d'été ;
  - pour éviter la multiplication des solutions individuelles (climatiseurs).

# Accroître l'attractivité du parc de logement sociaux et des territoires

## Réajuster l'offre locative et soutenir l'accession à la propriété

- ▶ Accélérer les programmes de démolition pour équilibrer l'offre de logements sociaux dans le cadre des marchés locaux.
- ▶ Adaptation de l'offre nouvelle aux stricts besoins locaux.
- ▶ Développement de l'offre d'accession sociale sécurisée et maîtrisée, notamment en milieu urbain.

# Accroître l'attractivité du parc de logement sociaux et des territoires

**Différencier l'offre de logements et de services associés selon,**

- ▶ Les contextes géographiques :
  - Villes centres ;
  - Polarités ;
  - Environnements éloignés des polarités.
- ▶ Les objectifs en termes d'avantages concurrentiels, de fidélisation ou encore d'habitat partagé.
- ▶ Les missions assurées : de la gestion locative classique (en milieu très urbain) à l'inscription dans un écosystème local ...

## Différenciation selon les différents contextes géographiques



|                            | Ville centre /<br>métropole   | Polarité   | Environnement<br>«éloigné»                                       |
|----------------------------|---|--|--|
| <b>Les fonctionnalités</b> |   |  |  |
| Logements                  | Standardisés  | Particularisés   | Modulables   |
| Services liés au logement  | De base, portés par la numérisation + ciblés (vieillessement, handicap) | Développés (palliatifs) + ciblés (vieillessement, handicap)                | Élargis (étendus aux habitants)<br>Ecosystème mis à contribution |
| Objectifs                  | <b>Concurrentiels</b><br>(quittance, services spécifiques)              | <b>De fidélisation</b><br>(quittance compatible, services de compensation) | <b>D'autonomisation</b><br>(habitat «partagé»)                   |
| <b>Services</b>            |   |  |  |
| Alternatifs/substitution   | ∅   | +  | +++  |
| Rémunérateurs              | +   | ++   | +++  |
| Part à l'écosystème        | ∅   | +  | +++  |
| Externalités +             | ∅   | ∅ / +  | +++  |
| <b>Finalités</b>           | Orientées gestion locative +  | Orientées client (vie facilitée)   | Orientées partage écosystème                                     |



# Accroître l'attractivité du parc de logement sociaux et des territoires

## Renouvellement des tissus urbains anciens

En particulier dans le cadre des programmes bourgs-centres, cœurs de ville et petites villes... qui posent de multiples difficultés :

- ▶ La vacance y est durablement incrustée ;
- ▶ Sa résorption nécessite de construire un projet local de revitalisation fortement porté, traduit par un programme d'actions d'ampleur et une ingénierie adaptée ;
- ▶ Les coûts élevés ne garantissent pas le retour des investissements ;
- ▶ Ce qui milite pour des solutions de mandats, plutôt qu'en propriété, et l'organisation de partenariats à la fois géographiques et de complémentarité de compétences.

# Éléments de conclusion

Les pouvoirs publics vont avoir besoin de toute la souplesse administrative et réglementaire nécessaire pour **construire des politiques de l'habitat adaptées à la diversité locale.**

Une **analyse partagée des besoins en logements et services à court et long termes** serait de nature à **faire progresser l'efficacité de politiques locales de l'habitat coconstruites.**

Ce pourrait être le rôle d'un CRHH et de CDH profondément rénovés par l'acte 3 de décentralisation annoncé (loi 3 D).



Les documents :

- *Manifeste pour une autre politique de l'habitat dans les territoires dits « détendus »*
- *Projet régional Hlm 2019 - 2024 de l'USH de Bourgogne-Franche-Comté*

sont téléchargeables sur les sites :

[www.habitat-bourgogne.org](http://www.habitat-bourgogne.org)

[www.ush-franchecomte.fr](http://www.ush-franchecomte.fr)