

Module 4.1

Le modèle du logement social français : gouvernance, fonctionnement et mise en perspective

Présentation de la formation

Aujourd'hui l'offre de logements « à bon marché » s'est considérablement rétrécie, pour autant, avec l'emploi, le logement fait partie des préoccupations premières des français qui veulent à la fois plus de logements sociaux et une meilleure répartition de ces logements sur les territoires. Dans ce contexte et notamment dans les projets de renouvellement urbain la question du logement se doit d'être posée au regard de la question de l'habitat et des problématiques des territoires.

Les bailleurs sociaux occupent une place majeure pour répondre à ces exigences. Pour s'engager dans les projets du nouveau programme national de renouvellement urbain et se donner toutes les chances de réussite, il est essentiel d'avoir une bonne connaissance et compréhension des organismes de logement social. Cela est d'autant plus nécessaire dans un contexte marqué par d'importantes évolutions législatives et réglementaires qui impactent directement les organismes mais aussi leurs partenaires et répondent, pour certaines, aux mêmes objectifs que ceux du renouvellement urbain notamment : mixité sociale dans les quartiers, qualité et performances du parc social.

Objectifs de la formation

- Intégrer le fonctionnement du secteur Hlm
- Prendre en compte les évolutions récentes et en cours impactant le secteur et les opérateurs sociaux
- Appréhender les enjeux du renouvellement urbain pour les organismes
- Cerner le positionnement des opérateurs dans le partenariat des politiques locales de l'habitat et particulièrement du renouvellement urbain
- Connaître et comprendre les logiques et contraintes des opérateurs Hlm

Les publics visés

- Directeurs et chefs de projet renouvellement urbain/politique de la ville des collectivités et des organismes HLM
- Maîtres d'ouvrage des projets de renouvellement urbain
- Services de l'Etat en charge du Renouvellement Urbain et/ou de la politique de la Ville, délégation territoriales de l'ANRU



Programme

Jour 1

9h00-9h30

Accueil des stagiaires

9h30-9h45

PRÉSENTATION DU PROGRAMME ET DE SES OBJECTIFS

- Tour de table et recueil des attentes des stagiaires

10h00-12h30

POINTS DE REPÈRES HISTORIQUES SUR LE LOGEMENT SOCIAL

- Le temps des précurseurs : du logement des ouvriers aux HBM
- L'âge d'or des aides à la pierre : construction massive et palette de financements
- La réforme de 77 : des aides à la pierre aux aides à la personne
- Le contexte des années 80/90 : crise urbaine et crise sociale
- La relance de la production et le renouvellement urbain

10h00-12h30

ACTUALITÉ CONCERNANT LE SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

- Impacts de la décentralisation et de l'affirmation des politiques locales de l'habitat
- Enjeux et modalités de financement de la production et de la réhabilitation du parc
- Evolution de la gestion de la demande et des attributions : du DALO à la Loi Egalité Citoyenneté

12h30-13h30

Déjeuner

14h00-15h30

SITUATION ET ÉVOLUTION DU PARC SOCIAL DANS LES TERRITOIRES

- Les composantes du parc social et répartition géographique
- La place du logement social dans les marchés locaux
- Les grandes évolutions du peuplement du parc social
- Enjeux et perspectives

15h45-17h00

PRÉSENTATION DES ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL

- Les différents opérateurs de logement social, statuts, fonctionnement et spécificités
- Organisation et métiers d'un organisme Hlm
- Les partenaires clés, rôle et fonctionnement : Etat, collectivités, Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignations

17h00-17h30

ÉCHANGES AUTOUR DES ENJEUX DU SECTEUR HLM



Jour 2

9h00–9h30

Accueil des stagiaires

9h30–11h00

FONCTIONNEMENT D'UN ORGANISME HLM

- Le fonctionnement économique d'un organisme Hlm (illustrations)
- Les documents cadre : PSP, CUS
- Les dispositifs d'autocontrôle, documents de référence (DIS), organismes de contrôle
- Quelques ratios clés

11h15–12h30

LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

- Les aides publiques au logement social et leur financement
- Montage et réalisation d'une opération locative sociale
- Le contexte de marché
- Les différents produits de logement social
- Le prix de revient et le plan de financement
- Le principe de l'équilibre financier
- Le financement des opérations de réhabilitation et en ANRU
- Présentations de plans et montages financiers

12h30–14h00

Déjeuner

14h00–15h00

LOGEMENT SOCIAL ET RENOUVELLEMENT URBAIN

- Les principaux enjeux du renouvellement urbain pour les organismes Hlm
- La place du RU dans la stratégie des organismes
- Les impacts sur l'organisation et les métiers
- Le bilan et enseignements du PNRU
- Les évolutions à prendre en compte dans le NPNRU et questions posées

15h00–16h00

ILLUSTRATION À TRAVERS UNE EXPÉRIENCE CONCRÈTE DE L'ORGANISME HLM

- Présentation d'un projet de renouvellement urbain
- Implication de l'organisme aux différentes étapes
- Impacts sur le fonctionnement, sur l'organisation interne
- Du PNRU au NPNRU : les évolutions clés

16h00–17h00

ÉCHANGES , SYNTHÈSE ET ÉVALUATION

Enseignants principaux : Fanny Lainé-Daniel et Christophe Noyé (Cf Géo)

Co-enseignants : Jean-Marie Paris (Cabinet CQFD) et Jean-Pierre Troche (Ville & Habitat)

Intervenant : Un(e) responsable d'un organisme de logement social