

Module 5.1

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

- Mieux appréhender le fonctionnement et les spécificités du secteur Hlm et des opérateurs sociaux
- Intégrer les nouveaux enjeux auxquels doivent faire face les acteurs du logement social liés aux évolutions législatives et réglementaires récentes
- Mesurer les impacts du renouvellement urbain sur le secteur
- Développer la capacité de dialogue et de partenariat avec les acteurs du logement social

Enseignante

Fanny Lainé-Daniel, urbaniste

Programme / Jour 1

9h00... 9h30

Accueil des stagiaires

9h30... 11h00

Point repères historiques sur le logement social et évolutions récentes

- Le temps des précurseurs : du logement des ouvriers aux HBM
- L'âge d'or des aides à la pierre : construction massive et 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
- Les évolutions récentes : politiques locales de l'habitat, droit au logement et mixité sociale, objectifs de production

Actualités

- Loi de Finances et RLS
- Présentation de la loi ELAN : décryptage des dispositions impactant le secteur du logement social
- Echanges sur les enjeux et perspectives

11h15... 12h30

Présentation des acteurs du logement social

- Les différents opérateurs de logement social, statuts, fonctionnement et spécificités
- Les partenaires clés, rôle et fonctionnement : Etat, collectivités, Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignations, locataires

12h30... 14h00

Pause déjeuner

14h00... 15h30

Situation et évolution du parc social dans les territoires -

avec Christophe Noyé, géographe, Cf. Géo

- 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

Fonction sociale du parc

- Occupation des logements sociaux et évolution
- Dynamiques actuelles

15h45... 17h00

Parc social et politique de la ville

- Rappel historique
- Spécificités des quartiers
- Enjeux de rééquilibrage

Eclairage sur le logement social en Europe

Programme / Jour 2

9h00... 9h30

Accueil des stagiaires

9h30... 11h00

Fonctionnement d'un organisme HLM - Avec Jean-Marie Paris,
Consultant CQFD

- Le fonctionnement économique d'un organisme Hlm (illustrations)
- Les documents cadre : PSP, CUS
- Les dispositifs d'autocontrôle, documents de référence, 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

Pause déjeuner

14h00... 15h00

Présentation de l'organisme / Evolutions récentes du secteur - Avec le témoignage d'un organisme de Logement social

- Lecture des principales pour les organismes et le secteur hlm
- Présentation concrète des impacts pour l'organisme
- Temps d'échanges

15h00... 16h00

Le renouvellement urbain pour le secteur HLM : Illustration

- Présentation de la politique RU de l'organisme : du PNRU au NPNRU
- Présentation des projets et état d'avancement
- Impacts sur le fonctionnement, sur l'organisation interne, sur les investissements...
- Principaux enjeux pour l'opérateur et perspectives

16h00... 16h30

Synthèse et bilan