

AU-DELA

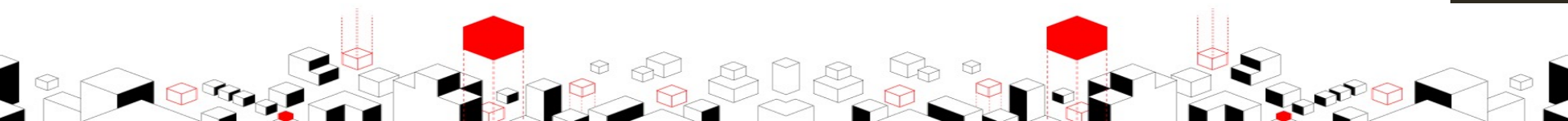
HISTOIRE ET FONCTIONNEMENT
DU LOGEMENT SOCIAL

avec Fanny Lainé-Daniel

École du
Renouvellement
Urbain

DES MOTS

- Le logement social : toute une histoire !
 - L'origine du logement social
 - Des HBM aux HLM
 - Le tournant de 77
 - Les grandes inflexions des années 80/90
- Quel héritage au regard de la situation actuelle ?
 - Le devenir des grands ensembles
 - L'évolution du tissu des opérateurs
 - La production et le financement en question
 - Vers une spécialisation du parc social ?

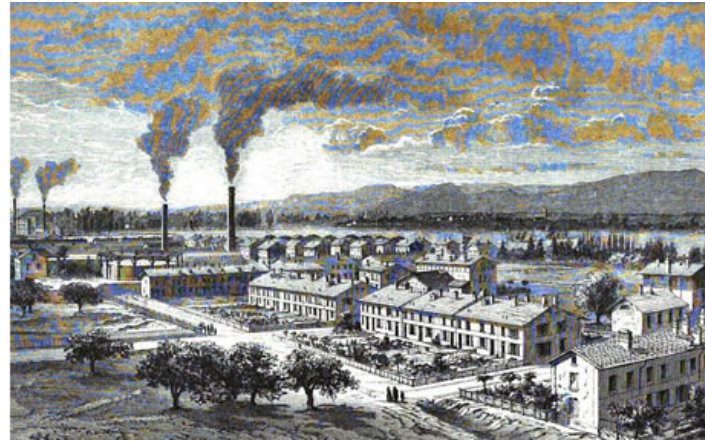


Les prémices

Au siècle de l'industrialisation mais aussi des épidémies...



Le Familistère de Guise (Aisne)
de Jean-Baptiste André Godin



La cité ouvrière de Mulhouse de Jean Dollfuss

... les patrons logent leurs ouvriers

«Voulons-nous faire à la fois des gens heureux et des vrais conservateurs ; voulons-nous combattre en même temps la misère et les erreurs socialistes ; voulons-nous augmenter les garanties d'ordre, de moralité, de modération politique et sociale ? Créons des Cités ouvrières ! »

Les lois fondatrices

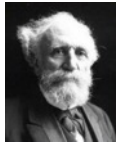
Fin XIXème-début XXème, hygiénisme et municipalisme...



Loi SIEGFRIED 1894 : Encourage la création d'HBM (aides fiscales et prêts CDC)



Loi STRAUSS 1906 : Les communes et les départements peuvent venir en aide aux HBM (habitations + jardins ouvriers)



Loi RIBOT 1908 : Création des sociétés régionales de Crédit Immobilier (prêts pour l'accession sociale à la petite propriété)



Loi BONNEVILLE 1912 : Création des Offices publics communaux et départementaux d'HBM



Les maisons salubres et à bon marché sont destinées « à des personnes peu fortunées, notamment à des travailleurs vivant principalement de leur salaire »

... les fondamentaux du logement social sont posés

Le temps des HBM

Entre deux-guerres, dommages de guerre et crise du logement...

Loi LOUCHEUR 1928

- Premier objectif chiffré : 260 000 HBM dont 60 000 intermédiaires sur 5 ans
- Financement de la CDC

La cité-jardin du Chemin Vert



...une politique publique pour les HBM : les cités jardins et 1ers gratte-ciel

La reconstruction

Dans un pays sinistré et après une tentative de relance du marché....

Les HBM deviennent HLM 1950

Plan COURANT 1953

- 240 000 logements par an
- LOGECO
- Primes à la construction
- 1% patronal
- Expropriation...

L'insurrection de la bonté 1954



... le logement devient une
priorité de l'Etat



La production de masse

Face à la grande crise du logement...

2,2 M de log dans les Z.U.P. en 15 ans

Une vision moderne de l'architecture

L'âge d'or des aides à la pierre

Une palette de produits pour répondre
à la diversité des besoins : HLMO, PSR,
PLR, ILM, ILN

... il faut construire vite, beaucoup et
pas cher



Le tournant des années 70

Changement de contexte social, économique et politique ...

Mal des grands ensembles / fin des ZUP

La réforme de 77

- Prêt Locatif Aidé PLA
- Prêt d'accession à la propriété PAP
- Aide personnelle au logement APL
- Prime à l'amélioration des logements à usage locatif social PALULOS



« ...il est aujourd'hui indispensable de répondre plus efficacement aux aspirations à une meilleure qualité de l'habitat et de l'urbanisme et de lutter contre le développement de la ségrégation sociale par l'habitat ».

... grande réforme de la politique du logement et début de la politique de la ville

Les inflexions des années 80-90

Décentralisation et mixité sociale

Des programmes locaux de l'habitat (1983) à la montée en charge des politiques locales de l'habitat (intercommunalités)

De la LOV (1991) à la loi SRU (2000)

Vers une politique sociale du logement

Droit au logement (loi BESSON 1990)

... opposable (loi DALO 2007)

Evolution des aides au logement social

Baisse des aides à la pierre

Recentrage des aides à la personne

« L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées ».
1998



Quel héritage ?



Un parc à gérer

Plus de 5,2 millions de logements

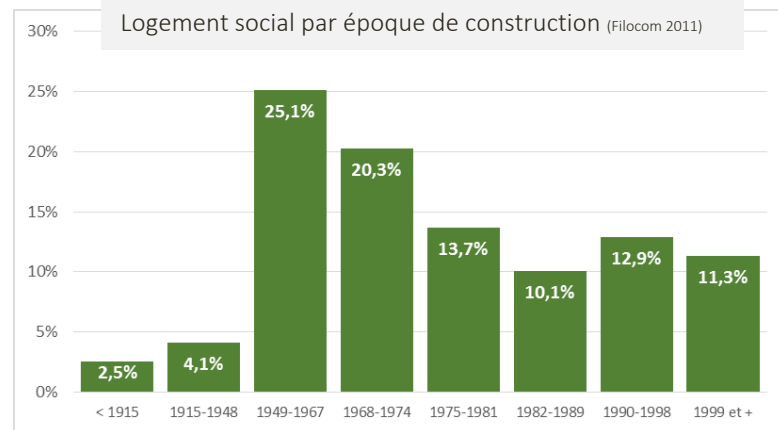
40% construits entre 1950 et 1970

1/3 dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

Dominante de collectifs (84%) et types T3 / T4 (66%)

20% de logements classés EFG

Des enjeux à la fois patrimoniaux, urbains et sociaux



Des opérateurs dédiés

Des opérateurs historiques :

Une mission d'intérêt général et
sans but lucratif

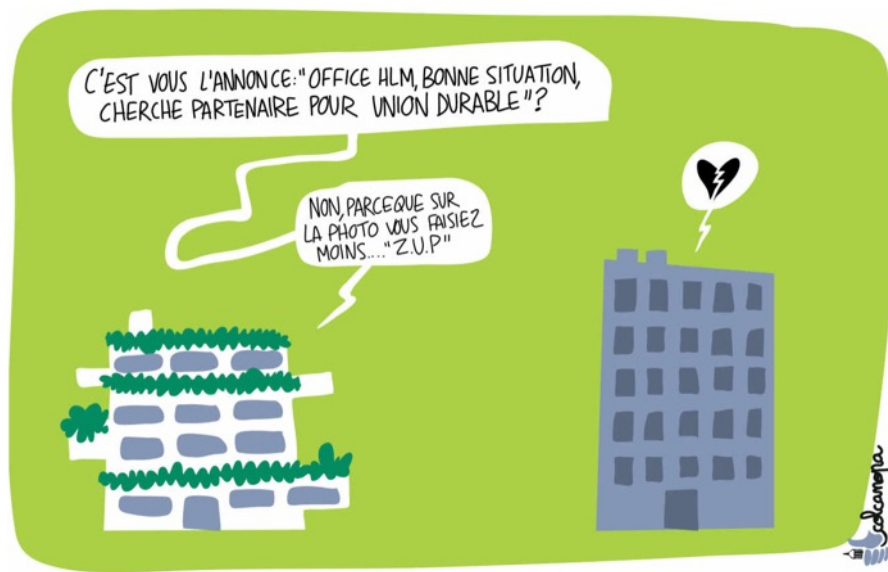
Des statuts qui ont évolué :

- Statut unique OPH
- Actionnaire majoritaire des ESH

Une évolution en cours du tissu
des organismes avec obligation de
regroupement si < 12 000
logements (activité locative)



+ SEM agréées et organismes MOI



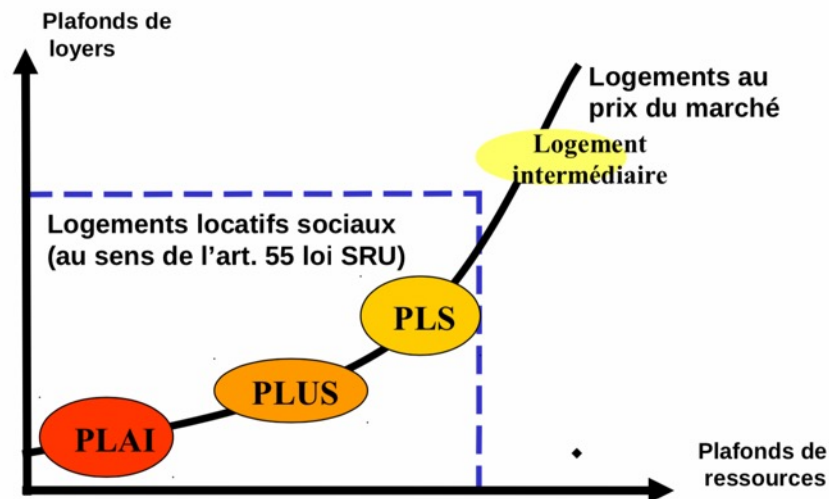
Une « logique » de produits

Des produits correspondant au nom des prêts : PLUS, PLAI, PLS

- Plafonds de ressources
- Plafonds de loyers

Des loyers déconnectés du marché liés aux coûts de production (loyer d'équilibre)

Des écarts de loyers sensibles selon les époques de construction et les produits



Une réinterrogation des loyers du parc social au regard des difficultés d'accès au parc social et de la hausse des dépenses APL, et pour favoriser la mixité

Un mode de financement

Un financement reposant sur l'endettement (circuit financier spécifique mobilisant l'épargne des livrets A) et des aides de différents partenaires

Des coûts de production à la hausse et une baisse des aides à la pierre...

Des objectifs de production à la hausse depuis 2000 : 125 000 /an en 2021 et 2022



		2020	
Prix de revient total		150 200	100%
	Subventions État	3 100	2%
	Subventions collectivités locales	5 100	3%
	Subventions PEEC et autres	1 000	1%
	Prêts	116 700	78%
	Fonds propres	24 300	16%

A la recherche de nouvelles sources de financement du logement social (opérations et/ou opérateurs) : montages spécifiques, vente Hlm, diversification des activités, nouveaux investisseurs...

Une conception généraliste ?

Un parc social ouvert au plus grand nombre

Mais des priorités d'attributions ciblant les ménages en difficultés économique et sociale

- DALO
- Publics prioritaires
- 1ers quartiles...

Une fragilisation de l'occupation du parc social

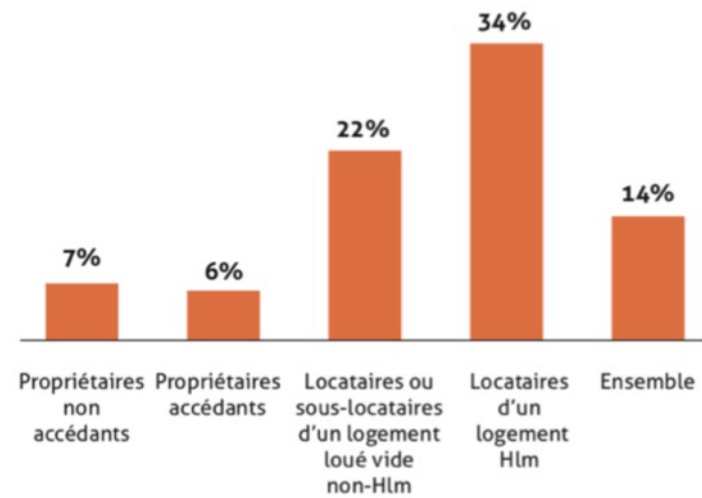
Vers un resserrement de la destination du parc social



80%

de la population
éligible aujourd'hui
en France

Taux de ménages sous le seuil de pauvreté



En conclusion



Paris



Reims



Lyon



Sarcelles



Nanterre



Vigneux IdF



Bretagne



Caen



IDF



Puilboreau

Merci pour votre écoute

Merci pour votre écoute

