

Quel logement social pour vos territoires ?

Actes de la rencontre du 16 décembre 2010

Janvier 2011

Une rencontre pour partager les enjeux du logement social dans la Sarthe

Elus, bailleurs sociaux, une soixantaine de personnes étaient réunies jeudi 16 décembre à Sargé-lès-Le Mans pour échanger sur le thème "Quel logement social pour vos territoires ?". A l'initiative de cette soirée,



les bailleurs sociaux de la Sarthe, réunis au sein de l'USH des Pays de la Loire, qui ont souhaité aller collectivement à la rencontre des élus pour mieux comprendre leurs attentes et mieux y répondre.

Les participants ont été accueillis par Marcel Mor-

treau, maire de Sargé, Yves-Marie Hervé, vice-président de l'USH des Pays de la Loire et Daniel Cou-dreux, vice-président de l'association des maires qui a rappelé que le logement était au cœur des préoccupations des sarthois et donc des élus.

La réunion, préparée et animée par l'Union sociale pour l'habitat, a débuté par la restitution des résultats d'une **enquête de perception du logement social** réalisée auprès d'un panel d'élus représentatifs de la diversité des collectivités sarthoises (lire pages 3-4).

La parole a ensuite été donnée aux deux collectivités délégataires des aides à la pierre, le Conseil général et Le Mans Métropole, qui ont présenté les grandes orientations de leur **politi-**

que de l'habitat. Elles ont également fait part des contraintes qui pèsent sur elles en matière d'aides financières, mais aussi de compétences dans un contexte actuel qui privilégie la construction dans les territoires où le marché du logement est tendu.

Trois thèmes communs ont enfin été débattus en table ronde : **construire durable, vieillir et habiter et accéder à la propriété** (lire les articles suivants). Illustrés par des opérations concrètes et des témoignages d'élus et de bailleurs sociaux, ces échanges ont été l'occasion de montrer la qualité des partenariats et la diversité de l'offre de service du mouvement Hlm.

Un moment apprécié que tous ont souhaité pouvoir renouveler régulièrement.

Construire durable, une préoccupation partagée

Le développement durable est loin d'être un effet de mode. Les élus l'ont compris tant ses enjeux sont considérables. Il est impératif que l'offre de logement prenne en compte la dimension environnementale.

Pour Emmanuel Franco, maire d'Etival, qui a engagé avec Sarthe Habitat un ambitieux programme de **maisons à énergie positive**, « prendre en compte l'impact environnemental de l'urbanisation des territoires est à présent obligatoire [...] cela

demande un portage politique fort notamment pour convaincre les habitants. C'est aussi une volonté politique qui se traduit par l'apport du foncier ». Ce terrain a en effet été remis viabilisé à l'euro symbolique.

A La Flèche, ce sont les règles d'urbanisme qui ont été modifiées pour pouvoir réaliser le projet de **bâtiment basse consommation** du Foyer Manceau.

Les bailleurs sociaux restent précurseurs en matière de

construction de programmes d'excellence énergétique et de maîtrise des charges pour leurs locataires. Ainsi, dans la Sarthe, ce sont déjà plus des deux-tiers des logements sociaux qui sont situés dans les catégories les moins consommatrices d'énergie (A à D) et de gros efforts sont faits pour rénover les autres.

L'innovation et l'excellence énergétique pour tous, voilà ce qui guide l'action des organismes aujourd'hui.

Au sommaire

RENCONTRE ENTRE LES BAILLEURS SOCIAUX ET LES ÉLUS SARTHOIS LE 16 DÉCEMBRE 2010

ÉLUS, QUE PENSEZ-VOUS DU LOGEMENT SOCIAL ?



Opération BBC à La Flèche
Foyer Manceau
Photo Ouest-France

Le logement social sarthois en chiffres

37 000 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

63 200 PERSONNES LOGÉES SOIT 11% DES SARTHOIS

5300 LOGEMENTS ATTRIBUÉS EN 2010

8 100 MÉNAGES DEMANDEURS D'UN LOGEMENT DONT 4 400 DÉJÀ LOCATAIRES D'UN LOGEMENT SOCIAL

310 NOUVEAUX LOGEMENTS CONSTRUITS EN 2010

60 LOGEMENTS EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ VENDUS

3400 LOGEMENTS RÉHABILITÉS CHAQUE ANNÉE



DOIT ÊTRE AU SERVICE DES HABITANTS, MÊME ET SURTOUT DES PLUS MODESTES »



Projet de résidence intergénérationnelle à Changé
Mancelle d'Habitation

La location-accession (ou PSLA), qu'est-ce c'est ?

Une accession progressive : phase locative d'un à deux ans, sorte de **période d'essai** qui permet au ménage de tester ses capacités financières et de se constituer un minimum d'épargne.

Des **plafonds de revenus encadrés** par la réglementation. Exemple : Couple avec 2 enfants : revenu mensuel de 3000 € maximum pour y prétendre.

Des **prix de vente limités** : 2000 €/ m² pour la majorité des communes sarthoises, soit 160 000 € pour une maison de 80 m².

Un **accompagnement** proposé aux accédants : en amont pour concrétiser leur projet, pendant la période locative et après l'acquisition, en cas d'accident de la vie.



Location-accession à Yvré le Polin
Sarthe Habitat

Rencontre

Quel logement social pour vos territoires ?

Répondre aux besoins des personnes âgées

L'enquête réalisée auprès des élus l'a montré : répondre aux besoins des personnes âgées est une préoccupation majeure des maires, dans les communes rurales comme dans les secteurs urbains.

Si 23% des Sarthois avaient plus de 60 ans en 2008, ils devraient selon l'INSEE être 33% en 2040. C'est dire si le développement d'une offre de logement adaptée est un enjeu dans le département. Le Conseil général en a d'ailleurs fait une de ses priorités d'action.

Les bailleurs sociaux se mobilisent pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées en améliorant le confort des logements et en procédant à des aménagements personnalisés.

Une démarche qui suppose l'appui des services des collectivités locales dans le repérage de ces besoins d'adaptation.

Les bailleurs développent également de nouveaux produits et services.

A Changé par exemple, c'est « le pari de la mixité intergénérationnelle » qui est lancé avec Mancelle d'Habitation, comme l'a expliqué le maire Joël Georges avec le projet de résidence pour personnes âgées et jeunes ménages. Et pour définir les services proposés aux personnes âgées, un conseil de concertation mixte habitants - professionnels du vieillissement a été mis en place.

« Par la prise en compte des

besoins exprimés à la fois par les usagers eux-mêmes et les experts, nous déterminons une offre de service adaptée ».

De nouveaux concepts de résidences pour personnes âgées se déploient, entre le logement autonome et la maison de retraite (ou EHPAD). « La qualité des projets est obtenue grâce à une collaboration active entre le bailleur social et la collectivité locale, de l'amont à l'aval du projet » ajoute Joël Georges. Analyse conjointe des besoins (étude de marché), montage du projet, prise en compte des besoins d'usage exprimés par toutes les parties prenantes, sont autant d'étapes déterminantes.

Accéder à la propriété avec les organismes sociaux

« Devenir propriétaire est un rêve pour de nombreux sarthois et un facteur de mixité sociale dans une commune ou un quartier » a souligné d'emblée Franck Breteau maire de Saint Georges du Bois, où Sarthe Habitat réalise actuellement 20 maisons en accession.

Les prix de l'immobilier et des terrains étant de plus en plus élevés, les ménages modestes et même les classes moyennes, sont obligés de s'éloigner toujours plus des zones d'emploi.

Pour les bailleurs sociaux, comme pour les collectivités locales, l'accession sociale à la propriété fait partie du « parcours résidentiel » qu'ils souhaitent promouvoir pour les ménages.

Ils proposent à la vente des logements pour une accession en toute sécurité : des prix de vente limités par la réglementation, des garanties de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie.

A Saint-Georges-du Bois, les élus ont été convaincus par le caractère innovant de la location-accession (lire l'encadré). Pour Franck Breteau, « tout l'enjeu était de permettre à de jeunes ménages qui souhaitaient faire construire, de rester sur la commune ».

Le secret pour pouvoir proposer des maisons BBC à 140 000 € en moyenne : une maîtrise des coûts de construction et un appui de la commune sur le foncier.

De nombreux points de convergence

En conclusion, Daniel Coudreuse a relevé les points qui conditionnent la réussite des projets engagés dans le logement social :

• un portage politique qui se traduit notamment par un

appui sur le foncier,
• une analyse des besoins du territoire menée conjointement avec le bailleur,
• une « gouvernance durable » des projets avec une écoute et une prise en

compte des parties prenantes dès l'amont - ce qui donne son vrai sens à la concertation,

• une pratique active de la mixité qu'elle soit sociale ou intergénérationnelle.

Une enquête, pour qui pourquoi ?

A l'été 2010, une enquête auprès d'un panel d'élus sarthois a été réalisée.

A l'initiative de cette enquête, les bailleurs sociaux du département qui ont souhaité connaître l'opinion des élus sur le logement social. Objectif : mieux connaître leurs attentes pour mieux y répondre.

Une quinzaine d'entretiens approfondis ont été menés par l'USH des Pays de la Loire et l'Union Sociale pour l'Habitat, avec pour principales questions : A quoi as-

soyez-vous spontanément le logement social ? Qui y habite ? Les bailleurs sociaux sont-ils des entreprises comme les autres ? Quel rôle jouent-ils vis-à-vis de vous ?

Si les élus consultés reconnaissent que le logement social est une priorité de politique publique et sont **globalement satisfaits** du professionnalisme des bailleurs sociaux, ils n'ont pas forcément une vision complète des métiers exercés par ces organismes et expriment des **axes d'amélioration**.

Les élus consultés :

M. Boulard, Le Mans Métropole
M. Breton, Vibraye
M. Charvet, La Milesse
M. Chauveau, CC Pays Fléchois
M. Cléach, Conseil général
M. Fortin, La Bazoge
M. Georges, Changé
M. Grelier, CC Huisne Sarthoise
M. Hoguet, Sillé le Guillaume
M. Langevin, Arnage
M. Launay, Arçonnay
Mme Lorilleux, La Flèche
M. Lubias, Parigné l'Evêque
M. Macheton, Château du Loir
M. Plot, CC Sablé-sur-Sarthe



Mancelle d'Habitation

Logement social et dynamique des territoires

« *Le logement social n'est pas un logement au rabais* » : les élus sont globalement satisfaits de la qualité des logements sociaux sur leur territoire, qu'ils jugent même souvent meilleure que celle du privé. Ils font néanmoins une différence selon les périodes de construction. Les quelques immeubles collectifs sans ascenseur sont notamment pointés du doigt.

« *Le logement social ne concerne pas que les gens défavorisés* » : pour les élus, il constitue une réponse pour

des ménages qui peuvent plus difficilement se loger dans le privé : les jeunes, les femmes seules avec leurs enfants, les grandes familles, les personnes âgées avec de petites retraites...

« *Favoriser et renforcer le lien social* » : c'est la vocation principale du logement social. Une majorité d'élus est attachée à la **mixité sociale**, condition de l'équilibre d'une commune ou d'un quartier. Même si la mixité ne peut pas se décréter a priori, c'est un des objectifs

qu'ils fixent au logement social.

« *Hlm, c'est connoté, il faudrait commencer par changer de terme* » : certains élus constatent qu'une mauvaise image est encore associée au logement social, celle des tours et de l'insécurité, auprès des habitants mais aussi auprès de certains élus. Au terme « Hlm », ils préfèrent alors « logement aidé ». Dans tous les cas, ils rappellent qu'il faut toujours et encore convaincre.

Les Hlm, des compétences pas toujours bien connues

L'enquête le montre : les organismes Hlm et la diversité de leurs métiers ne sont pas toujours bien connus.

Si les élus consultés sont satisfaits du professionnalisme des bailleurs sociaux sur leurs métiers de base, construire et gérer, ils ne pensent pas spontanément à les solliciter sur leurs compétences **d'aménageur ou**

d'accession à la propriété.

« *Le maître mot du métier de bailleur social est la proximité* » : plusieurs élus saluent les efforts fournis dans la prise en compte de la qualité de vie des locataires et le renforcement des relations de proximité.

La question des attributions de logements est diverse-

ment appréciée : certains élus soulignent la transparence et l'efficacité des commissions, d'autres souhaiteraient que les motifs d'attribution soient clarifiés.

Enfin, les élus identifient qu'il demeure des marges d'amélioration dans l'entretien des immeubles.

« LE LOGEMENT SOCIAL C'EST POUR TOUT LE MONDE, 70% DES FRANÇAIS PEUVENT Y PRÉTENDRE »

« LES ORGANISMES HLM ONT DES VALEURS QUE N'ONT PAS LES BAILLEURS PRIVÉS »

...la suite en dernière page

Enquête

Elus, que pensez-vous du logement social ?

Face aux enjeux locaux, une forte demande d'appui

Faire venir et maintenir les jeunes sur le territoire, leur proposer un parcours résidentiel, répondre aux besoins des personnes âgées, rénover le parc existant, tels sont les problématiques récurrentes exprimées par les élus.

« Aidez nous à convaincre »

Face à ces enjeux, les élus attendent que les bailleurs sociaux les aident à convaincre. Convaincre les habitants, mais aussi les membres des conseils municipaux, que le logement social est aussi un facteur de développement de la commune.

« *Qualité, intégration et mixité* », tels sont les trois défis majeurs auxquels vont être confrontés les acteurs du logement social. Avec pour premières demandes exprimées par les élus :

- d'être plus associés au choix de l'architecte pour les nouveaux projets,
- de partager régulièrement un diagnostic sur les ménages logés dans le parc social et les besoins sur leur territoire,
- de travailler ensemble sur du sur-mesure pour les populations en difficulté.

« *Moins de papier, plus de contacts* » Si les élus jugent souvent les dispositifs du logement social complexes et seraient preneurs d'informations, ils souhaitent privilégier la rencontre avec les bailleurs plutôt que le support écrit.

C'est ce qui a conduit les organismes sarthois et l'association des maires et adjoints à proposer aux élus une rencontre, pour mieux connaître les contraintes et les attentes des uns et des autres.

Un rendez-vous qui pourrait devenir régulier.



Sablé-sur-Sarthe Rue du Petit Marché
Sarthe Habitat



La Flèche La Gaillardière
Foyer Manceau



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DES **Pays de la Loire**

L'USH des Pays de la Loire regroupe 48 organismes de logement social, dont 8 sont implantés dans la Sarthe. Elle développe son action autour de la représentation des organismes auprès de leurs partenaires, l'animation de l'action professionnelle, l'information, le conseil et l'assistance aux organismes.

8, avenue des Thébaudières

Téléphone : 02 40 94 87 59

Télécopie : 02 40 63 89 74

Messagerie : lrageot@ush-pl.org

Les bailleurs sociaux qui ont participé à la rencontre du 16 décembre 2010 :

Sarthe Habitat : 14000 logements – 158, avenue Bollée au Mans
02.43.43.72.72 — www.sarthe-habitat.fr



Sarthe Habitat

Mancelle d'Habitation : 3800 logements — 11, rue du Donjon au Mans
02.43.74.45.71 — www.mancelle-habitation.fr



MANCELLE D'HABITATION

Foyer Manceau : 2400 logements — 25, rue d'Arcole au Mans
02.43.39.56.66



SAMO : 1600 logements — 7, avenue François Mitterrand au Mans
02.51.89.86.00 — www.shsamo.com



L'habitat social,
plus qu'un logement...
une qualité de services



les organismes Hlm,
responsables,
engagés
et partenaires du
développement
durable