

Compte-rendu sur le 76^{ème} Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat

Le congrès de l'USH s'est tenu cette année à Montpellier, sur 3 jours. Il a lieu tous les ans et consiste en une série de conférences réunissant des professionnels du logement (du gardien d'immeuble jusqu'à l'architecte en passant par les bâtisseurs, les associations de locataires), des politiques (élus locaux et nationaux), et des représentants de la presse. Un animateur est présent sur chaque conférence, organise le lien entre participants et public. Elles sont retransmises sur grand écran, avec possibilité de poser des questions par SMS (lesquels sont mis à la connaissance du public grâce à ces écrans...).

L'accès aux conférences est libre à condition de disposer d'un badge (presse, invité, congressiste..). Plusieurs lieux, salles...

Le Congrès s'ouvre généralement avec une allocution en plénière du Président de l'USH qui dresse une sorte de bilan des actions entreprises en matière de logement social. Il s'est exceptionnellement clôturé cette année (une première depuis Mitterrand) par une allocution du PR François Hollande qui a acté certaines décisions (faire valoir le droit de préemption de l'état dans les communes ne respectant pas la loi SRU).

Deux temps forts cette année :

- le changement climatique (confort d'été, confort d'hiver) ;
- la mixité sociale.

Des différents projets en cours pour réduire les effets de ce changement, il ressort une problématique : quel modèle économique pour répondre à ces enjeux au niveau logement et transport notamment.

Pour autant, ces nouvelles « contraintes » feront l'innovation...

Brièvement, pour le premier temps fort = le constat est fait que le logement social se retrouve engagé dans cette démarche dans toute l'Europe quasiment: concrètement, et en projet, ce sont environ 26 millions de logements à rénover, sans (et c'est une gageure) pour autant augmenter les loyers ! Comment ? Par exemple en réduisant la consommation énergétique, puisque la rénovation thermique (logement à « énergie neutre », installation de toits photovoltaïques par exemple) nécessaire à cette baisse coûte cher, qui plus est avec un retour sur investissement très long (en France, on évalue ce coût par logement à environ 50000 euros) ou encore (autre modèle économique) en diminuant les charges (mais sera-ce suffisant ?) pour compenser l'augmentation de loyers. Objectif clairement annoncé : ne pas précariser davantage encore les locataires (problème évoqué : celui de la 3ème ligne de loyer sur les quittances liée à la rénovation thermique).

Se dégage un principe majeur : mettre le locataire au centre de la démarche de rénovation = doit être impliqué dans les choix et les décisions. Les Pays-Bas sont exemplaires dans ce domaine, celui de l'éco-construction ; au Danemark, les locataires décident du choix des matériaux (démocratie participative), donc des incidences sur le coût des loyers. Il existe aussi des formations pour les locataires en matière de dépenses énergétiques.

Smart city... ?

L'expression « **ville intelligente** », traduction de l'anglais *smart city*, désigne une ville utilisant les technologies de l'information et de la communication (TIC) pour « améliorer » la qualité des services urbains ou encore réduire ses coûts. Ce concept émergent — dont les acceptions sont mouvantes en français — désigne un type de développement urbain apte à répondre à l'évolution ou l'émergence des besoins des institutions, des entreprises et des citoyens, tant sur le plan économique, social, qu'environnemental.

Une ville peut être qualifiée d'« intelligente » quand les investissements en capitaux humains, sociaux, en infrastructures d'énergie (électricité, gaz), de flux (humains, matériels, d'information) alimentent un développement économique durable ainsi qu'une qualité de vie élevée, avec une gestion avisée des ressources naturelles, au moyen d'une gouvernance participative et d'une utilisation efficiente et intégrée des TIC. Une ville intelligente serait capable de mettre en œuvre une gestion des infrastructures (d'eau, d'énergies, d'information et de télécommunications, de transports, de services d'urgence, d'équipements publics, de bâtiments, de gestion et tri des déchets, etc.) communicantes, adaptables, durables et plus efficaces, automatisées pour améliorer la qualité de vie des citoyens, dans le respect de l'environnement.

Outre les habitants et usagers, les parties prenantes sont les collectivités, urbanistes et administrations concernés par l'aménagement du territoire et des villes, et pour le secteur privé les industriels des secteurs de l'énergie, de l'eau, des transports, des réseaux télécoms et infrastructures, les constructeurs intervenant sur l'équipement

matériel des villes intelligentes, les intégrateurs, les éditeurs, fournisseurs de logiciels propres aux compétences des organismes locaux et les sociétés de conseil.

Ce thème est un concept de marketing parfois utilisé par des sociétés commerciales et des villes, y compris qui n'en traitent qu'un des aspects, alors que la ville ou le territoire intelligent ont toujours un caractère multidimensionnel en termes d'acteurs, de domaines ciblés et de briques technologiques. Il est repris par certaines campagnes électorales.

Union européenne et Plan Juncker :

50 jours après avoir annoncé son plan d'investissement pour l'Europe destiné à favoriser la croissance et l'emploi, dit aussi « Plan Juncker », la Commission européenne a adopté le 13 janvier la proposition législative établissant le Fonds européen pour les investissements stratégiques, qui sera mis en place en partenariat étroit avec la Banque européenne d'investissement (BEI).

Le Fonds est au cœur de l'offensive pour l'investissement du président de la Commission Européenne Jean-Claude Juncker, qui mobilisera au moins 315 milliards d'euros d'investissement privé et public dans l'Union européenne. Il soutiendra en particulier l'investissement stratégique, notamment dans le haut débit et les réseaux énergétiques, ainsi que dans les entreprises de moins de 3 000 salariés, et permettra de financer des projets présentant un profil de risque plus élevé.

La proposition établit également une plateforme européenne de conseil en investissement, qui aidera à sélectionner, préparer et développer des projets dans toute l'Union. Enfin, une réserve européenne de projets d'investissement permettra aux investisseurs de s'informer plus facilement sur les projets existants et futurs.

Dans ce plan qui sera lancé mi 2015, le logement social y est éligible à plusieurs titres :

- es qualités, au titre des "infrastructures sociales" ;
- au titre de la rénovation thermique des bâtiments ;
- au titre du développement urbain durable (rénovation urbaine).

Un Fonds européen pour les investissements stratégiques

Au cœur du dispositif, la création d'un "Fonds européen pour les investissements stratégiques" (FEIS), constitué de garanties à hauteur de 21 milliards d'euros sur trois ans, dont :

- 5 milliards de la Banque européenne d'investissement (BEI) ;
- 16 milliards de ressources publiques européennes, dont 8 du budget européen.

L'origine des 8 milliards restants n'est pas connue. Ils pourraient potentiellement provenir du budget des États-membres. Cette contribution pourra être déduite du calcul du déficit, même si ce dernier excède 3 % du PIB.

63 milliards de prêts et/ou dotation en fonds propres de la BEI.

Forte de son triple A et des nouvelles garanties de 21 milliards d'euros, la BEI pourra ainsi démultiplier sa capacité à lever de l'argent sur les marchés et, ainsi, accorder des prêts ou des fonds propres à hauteur de 63 milliards d'euros. Les conditions d'octroi de ces instruments financiers ne sont pas connues à ce jour. Ils pourraient couvrir jusqu'à 20 % des coûts des projets d'investissement.

Sélection des projets d'investissement

Les gouvernements seraient écartés de la prise de décision au profit d'un "comité indépendant" chargé de sélectionner les meilleurs projets, en prenant soin de réfléchir à l'instrument financier le plus adapté. Sa composition reste floue. Experts nationaux, agents de la BEI ou de la Commission ? Le débat n'est pas tranché. La rénovation thermique des bâtiments devrait être une des priorités du Fonds.

32 projets proposés par la France

La France a retenu 32 actions transmises à la Commission et la BEI à titre "illustratif", notamment :

- la rénovation thermique des bâtiments publics hors logement social (120 Md€) ;
- la rénovation thermique des logements / propriétaires-occupants en précarité énergétique (1,45 Md€) ;
- les grandes opérations d'aménagement pour le logement (0,5 Md€) ;
- l'hébergement des populations transfrontalières par la SNI (1,8 Md€) ;
- l'Anru (15 Md€).

Le logement social dans le plan

Le logement social étant reconnu par l'Union européenne en tant qu'investissement stratégique, comment y prendre part en complément des premières propositions de l'État français ?

Trois questions-clés :

- les instruments financiers mis à disposition par le fond d'investissement disposeront-ils d'un avantage comparativement aux dispositifs existants, (fonds d'épargne notamment) ? Comment les mobiliser (directement ou via la Caisse des Dépôts, par exemple par des prêts globaux) ?
- faut-il concentrer l'usage de ces nouveaux instruments financiers sur des investissements programmés en complément des dispositifs existants (Agenda Hlm) ou sur des investissements nouveaux non financés ?
- comment articuler ces instruments financiers avec les nouvelles dotations FEDER 2014-2020 fléchées en régions sur le logement social ?

Le FEDER :

Le FEDER : un accélérateur de la rénovation thermique

Actuellement en pleine négociation, le Fonds européen de développement régional (FEDER) est l'un des principaux financeurs des opérations de rénovation thermique en Hlm. Retour sur une aide indispensable dans la lutte contre la précarité énergétique des ménages et la création d'emplois durables.

Réhabilitation de La Croix Saint-Lambert grâce au fonds Feder © Terre et Baie Habitat

Le FEDER, qu'est-ce que c'est ?

Le FEDER est l'un des fonds servant à financer la politique régionale de l'Union européenne. Il vise à réduire les écarts de développement entre les différentes régions et États membres et s'inscrit dans la politique de « cohésion sociale » de l'Union européenne. Avec 10,1 milliards d'euros engagés, le FEDER représente 43,3% du montant européen investi en France entre 2007 et 2013.

Le FEDER finance notamment des investissements orientés vers les PME et les infrastructures, en visant la création d'emplois durables. Son montant est défini par période de 6 ans, l'actuelle allant de 2007 à 2013 et la prochaine de 2014 à 2020.

La prochaine programmation du FEDER fait donc l'objet d'une grande concertation entre les acteurs concernés, au sein desquels figure l'Union sociale pour l'habitat.

En quoi le FEDER concerne-t-il le logement social ?

Dans le cadre de son engagement pour la rénovation thermique des logements sociaux et la précarité énergétique des ménages, le Mouvement Hlm contribue à lutter contre l'exclusion sociale et à créer des emplois durables sur le territoire. Des missions qui s'intègrent totalement dans les objectifs du FEDER.

La prise en compte de la rénovation des logements, notamment sociaux, dans les programmes régionaux du FEDER a néanmoins été retoquée lors de l'élaboration de la première programmation, sur la période 2007-2013. Ce n'est qu'en 2009 que ces projets ont été rendus éligibles. Les aides reçues étant plafonnées à hauteur de 4% de l'enveloppe pour chaque Etat et concernant donc en partie les Hlm. Le rôle du logement social comme outil de cohésion et levier d'intervention anti-crise était enfin reconnu à l'échelle européenne.

Quel est le bilan de la première programmation du FEDER pour le logement social ?

Grâce à la très forte mobilisation du Mouvement Hlm, le bilan du FEDER sur la période 2009-2013 est très positif. Dans un document remis au président de la Commission européenne José-Manuel Barroso le 16 avril dernier, l'Union revient sur les apports fondamentaux de ce programme, avec des chiffres probants. En 4 ans, près de 60000 ménages à revenus modestes ont bénéficié d'une rénovation thermique de leur logement dans plus de 500 projets d'organismes Hlm. 17 000 emplois durables ont par ailleurs pu être créés au sein des régions. L'effet de levier a été au rendez-vous : les 230 millions d'euros du FEDER consacrés au logement social ont généré au total 1,2 milliards d'euros d'investissements dans des opérations de rénovation thermique.

Quelles sont les particularités de la nouvelle programmation du FEDER ?

Dès 2011, l'Union a soumis plusieurs propositions au président de la Commission européenne, visant notamment à reconduire le dispositif sur la période 2014-2020, tout en augmentant son enveloppe, actuellement bloquée à 4% du FEDER par État. Un travail de conviction qui a abouti, au Congrès de Bordeaux, à l'annonce, par le Commissaire européen Johannes Hahn, du déplafonnement du FEDER sur la période 2014-2020. Au moins 20% du FEDER devra être consacré aux investissements en matière de performance énergétique et d'énergies renouvelables, y compris dans le logement. Alors que le gouvernement français vise la rénovation thermique de 120 000 logements sociaux par an, ces nouveaux financements seront indispensables pour le secteur Hlm.

Par ailleurs, deux nouveaux axes, au cœur des engagements du Mouvement Hlm, devraient être déclarés éligibles. Le premier concerne l'inclusion sociale par le logement pour les populations les plus fragiles. Le second est lié à la rénovation urbaine et au développement urbain durable dans les quartiers défavorisés.

Quelles sont les préconisations de l'Union sociale pour l'habitat pour la prochaine programmation du FEDER ?

Le 16 avril dernier, plusieurs recommandations pour la période 2014-2020 ont été remises par l'Union sociale pour l'habitat à José-Manuel Barroso. À cette occasion, l'Union a organisé une conférence relative aux aides européennes, en lien avec la FNAR (Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social) et en présence de représentants de la commission européenne, du DATAR et de l'Association des Régions de France.

Pour le président de l'Union, Jean-Michel Dumont, la future programmation, bien plus ambitieuse que la précédente, exige la mise en place de nouvelles mesures. Parmi celles-ci : le développement de nouveaux instruments financiers, une meilleure visibilité pour les porteurs de projet vis-à-vis des régimes d'aide d'état applicable au FEDER, une simplification des procédures, un soutien à la communication auprès des ménages bénéficiaires...

Pour le FEDER = lourdeur administrative = guichet unique ????

En France, on utilise volontiers les fonds du FEDER. Mais le socle national doit être solide (= dépôts des épargnants = Caisse des dépôts) : en ce sens, le modèle français est plutôt intéressant.

2ème temps fort = Mixité sociale - Lutte contre la ségrégation

Il est rappelé avec insistance que la mixité sociale est inscrite dans la Politique de la Ville (en France). Pour autant, il reste encore des progrès à faire : revoir politique de peuplement + loyers hors quartier politique de la ville, trop élevés d'où une ghettoïsation des personnes en situation de précarité dans des quartiers intégrés à la politique de la ville. Idées : loyer unique quelque soit le quartier hors ou pas de la politique de la ville, augmenter le plafond d'accès au logement social, passage à la « surface utile » (plus grande objectivité)...

Pour autant, ce qui constitue un frein est le concept de « mixité sociale » mal défini et méritant d'être clarifié, redéfini ; quartier hors politique de la ville à équilibrer en agissant sur les flux.

Loi SRU : 15 avril 2015 | Mis à jour le 21 septembre 2015

Peu respectée ; des sanctions vont être prises suite à un audit auprès des communes concernées : préemption par l'Etat.

Instaurée par un texte du 13 décembre 2000, la loi SRU « Solidarité et renouvellement urbain » comporte un article devenu célèbre : l'article 55. Son non-respect entraîne des sanctions annuelles et triennales. C'est tous les trois ans que certaines communes sont dites "carencées".

Les communes soumises à la loi SRU

L'article 55 de la loi SRU instaure un seuil minimal de 20 % de logements sociaux à atteindre dans certaines communes. Sont concernées, les communes qui comptent au moins 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France), et qui sont situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre d'au moins 50 000 habitants, comptant une ville de plus de 15 000 habitants.

La **loi du 18 janvier 2013** a étendu cette obligation aux communes dites « isolées », c'est à dire n'appartenant pas aux agglomérations ou EPCI définis ci-dessus, mais qui ont plus de 15 000 habitants et qui sont en croissance démographique.

Le **décret du 1er août 2014** fixe la liste des agglomérations, des EPCI et des communes isolées, assujettis à une obligation de 20 % de logements sociaux.

Cette même loi a par ailleurs porté le taux légal de 20 à 25 % dans les secteurs qui nécessitent une production de logements sociaux supplémentaires. Ce taux doit être atteint en 2025.

Qualité cadre de vie – de service :

Face aux situations de non qualité = maintenance, propreté, collecte déchets... les associations de locataires doivent être mieux impliquées = conseils de concertations locatives

Loi ANRU PNRU : objectifs et fondamentaux du PNRU

Objectifs

Le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU), institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, prévoit un effort national sans précédent de transformation des quartiers les plus fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS), effort qui porte sur les logements, équipements publics et aménagements urbains. Sa mise en œuvre a été confiée à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). L'ANRU approuve des projets globaux qu'elle finance sur des fonds publics (Etat) et privés (UESL – Action Logement). L'Agence apporte son soutien financier aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes privés ou publics qui élaborent et conduisent, dans le cadre de projets globaux, des opérations de rénovation urbaine dans les ZUS et dans les quartiers présentant les mêmes difficultés socio-économiques (article 6 de la loi du 1er août 2003).

490 quartiers répartis dans la France entière, en métropole et en outre-mer, sont en cours de rénovation, améliorant le cadre de vie de près de 4 millions d'habitants.

Finalité

La finalité du PNRU est de transformer en profondeur les quartiers classés en ZUS qui présentent une forte concentration de ménages en difficulté sociale et économique. Cette concentration est le résultat d'une part, d'une forte spécialisation en logements sociaux de droit et de fait et, d'autre part, d'une attractivité résidentielle dégradée en raison notamment d'une faible qualité urbaine (espaces publics médiocres, enclavement, déficit d'équipements...).

La stigmatisation de ces quartiers rend difficile, pour leurs habitants, l'accès aux différentes opportunités d'épanouissement qui fondent la qualité de vie en milieu urbain.

Aussi, la rénovation urbaine a pour objet de faire évoluer ces quartiers vers des espaces urbains « ordinaires » caractérisés par la diversité des fonctions et des types d'habitat, l'ouverture et les relations avec le reste de la ville, la qualité des espaces publics. Plus fondamentalement, il importe de donner à tous les habitants de ces quartiers la possibilité de devenir des citoyens à part entière de la cité.

Chaque quartier fait l'objet de la part du porteur de projet (maire ou président de l'établissement public de coopération intercommunale), d'un diagnostic urbain et social, d'une stratégie de transformation et d'un projet global constitué d'un programme pluriannuel d'opérations physiques cohérentes au vu de cette stratégie.

Le programme pluriannuel est contractualisé sous la forme d'une convention pluriannuelle après examen avec les partenaires nationaux en comité d'engagement puis, en fonction du niveau d'engagement, en conseil d'administration.

Fondamentaux

Au sein de ce programme, définies dans leurs principes et à grands traits, certaines opérations physiques sont, plus que d'autres, fondamentales aux projets de rénovation urbaine. Ce sont celles qui, conformément à la finalité du PNRU, visent à :

- renforcer la **diversification** des quartiers, tant sur les fonctions offertes que sur la nature et le statut des logements ;
- réaffirmer la lisibilité urbaine et la trame viaire dessinant des îlots permettant d'assurer la **mutabilité du foncier** par la séparation claire des domaines publics et privés et par l'évolutivité du parcellaire ;
- renforcer le **désenclavement** du quartier, souvent séparé du reste de la ville par des coupures physiques et des infrastructures ou par la composition urbaine fermée sur elle-même.

En conséquence, les familles d'opération se rapportant à ces fondamentaux sont principalement : la **démolition**, la **reconstitution** de logements sociaux démolis et sa répartition **sur site /hors site**, les **réhabilitations** qui participent (sans se substituer à l'entretien normal du patrimoine) directement à la revalorisation et à la diversification du **cœur du quartier**, les **résidentialisations de qualité** et séparant effectivement les domaines public et privé, les aménagements lorsqu'ils concernent la **création de voiries** pour créer des îlots ou désenclaver le quartier, **certaines équipements publics** tels que les écoles ou les crèches. La conduite de projet est naturellement fondamentale pour coordonner et mettre en œuvre ces objectifs et le programme d'actions.

Par ailleurs, les objectifs fondamentaux recouvrent également les **engagements qualitatifs** sur :

- le **relogement** (les offres faites à chaque ménage doivent être adaptées à leurs besoins et leurs ressources) ;
- la **gestion urbaine de proximité** (la signature d'une charte GUP entre le porteur de projet et les bailleurs est obligatoire) ;
- l'**insertion professionnelle** des habitants des ZUS à l'occasion des travaux générés par le PRU et de la gestion des équipements et actions de GUP (déclinaison locale et concrète obligatoire des objectifs de la charte nationale d'insertion).

L'humain au cœur des projets de rénovation urbaine

L'ANRU, en partenariat avec l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (Acsé) créée par la loi du 31 mars 2006, soutient également un projet global qui tend à faciliter l'accès à l'emploi, à l'éducation, à la culture, en cohérence avec la politique menée dans le cadre des Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS).

Les projets de rénovation urbaine, en contribuant à remettre ces quartiers dans une nouvelle dynamique territoriale et sociale, s'inscrivent de fait dans une démarche de développement durable et de politique de la ville.

ANRU 2 :

L'« Anru 2 » privilégiera les partenariats avec le privé

Pierre Sallenave, directeur général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) s'est déclaré, lors d'une conférence de presse, le 20 février, « extrêmement content » de l'adoption de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, le 13 février. Celle-ci lance le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), doté de 5 milliards d'euros auxquels devraient s'ajouter, par effet levier, 15 milliards d'euros.

Pour Pierre Sallenave, pas de réduction des moyens par rapport à l'Anru 1. Lors de son lancement, en 2004, celle-ci était dotée de 3 milliards d'euros pour 189 quartiers, passés à 12 milliards pour 557 quartiers en fin de période. Les interventions de l'Anru 2 devraient être moins nombreuses puisqu'il en est prévu actuellement environ 200.

Les quartiers ciblés par l'Anru seront choisis parmi les 1 200 à 1 300 nouveaux sites de la politique de la ville, dont la liste ne sera connue qu'après les élections municipales. Celle-ci sera arrêtée, en plusieurs temps, par le ministre de la Ville, sur proposition de l'Anru.

Ouverture aux partenariats

Les projets de l'Anru 2 seront marqués par l'ouverture tous azimuts aux partenariats.

« Les gens qui sont dans l'action économique veulent des partenaires, pas des outils. Les ZFU c'est bien, mais pas suffisant », affirme Pierre Sallenave. Les investisseurs seront donc accompagnés dans la durée aussi bien par l'Anru que par les collectivités locales.

Surtout, l'objectif est de co-investir avec le privé, ainsi que l'autorise la loi de programmation pour la ville, ou loi Lamy. Ces interventions pourraient se dérouler au travers de SEM, existantes ou non. « Travailler avec les pouvoirs publics rassure les investisseurs privés », espère Pierre Sallenave, qui compte sur le marketing territorial pour faire

venir ces investisseurs.

Partenariat espéré également avec les habitants, dont « la participation est l'un des piliers de la loi Lamy », en les faisant participer à la construction du projet.

Investissements d'avenir

La loi offre d'autres motifs de satisfaction au directeur général.

Ainsi, l'Anru se voit-elle confier de nouvelles missions au titre du programme des investissements d'avenir avec 585 millions d'euros supplémentaires (hors dotation de 5 milliards d'euros). Actions concernées : les internats de la réussite, des programmes innovants pour la jeunesse, des programmes d'innovation technique pour le bâti et l'urbanisme et la diversification des fonctions dans les quartiers prioritaires grâce au co-investissement. Cette dernière se verra dotée de 250 millions (sur les 585 millions) qui devrait avoir un effet de levier vis-à-vis des apports publics et privés, qui devraient être majoritaires. Ce qui permet à Pierre Sallenave d'évoquer « plusieurs milliards d'euros privés ».

Au plan local : La Duchère (Lyon), Centre social du quartier impliqué dans QPV, a contribué à informer les habitants du quartier avec l'aide des bailleurs = comment agir sur la propreté, les pannes d'ascenseur, etc. Lutter contre l'affaiblissement des règles communes, le manque de civisme de certains locataires, comment renforcer le comportement citoyen et travailler à la création de collectifs d'habitants...

Objectif Quali'HLM ? Repérer les situations de non-qualité...

La qualité de service est un thème prioritaire pour le Mouvement Hlm et les organismes depuis de nombreuses années.

Au congrès de Montpellier l'Ush met à disposition des organismes deux nouveaux dispositifs pour les accompagner dans cet objectif d'amélioration de la qualité du service : le label Quali'Hlm® et le traitement des situations de « non qualité ».

- Quali'Hlm® offre un cadre méthodique et rigoureux d'amélioration continue et concertée ainsi qu'une reconnaissance externe à travers l'obtention d'un label de branche

- Le traitement des situations de « non qualité » propose un outil commun de repérage des situations complexes ainsi qu'un accompagnement et un appui opérationnel aux organismes pour les traiter.

Insécurité et mixité sociale :

Concept d'insécurité = plusieurs entrées : sécuritaire (trafic de drogues, violences...), manque d'emplois = chômage en tant que facteur d'insécurité, (Voir ANRU 2), problème d'accès aux soins dans les quartiers (déficit en offres = pédiatres, PMI), manque voire absence de services publics, de transports (ce qui favorise la ghettoïsation) qui pourraient justement déghettoïser = plus grande discrimination.

Problème de carte scolaire et des ressources, problèmes d'emplois

Revoir la carte scolaire pour aboutir à une plus grande mixité.

LA RENOVATION URBAINE DOIT ETRE TRAITEE DE MANIERE GLOBALE...

Dispositifs « Les voisins malins » : habitants en partenariat avec les bailleurs qui font du « porte à porte » pour informer.

VIVRE ENSEMBLE = glissement de sens compte tenu des réalités sociales du moment :

= faire vivre l'idéal républicain au quotidien. Concerne l'ensemble de la société et pas seulement les quartiers populaires, défavorisés (tendance à ce que le vivre ensemble soit une injonction à... pour les familles vivant dans ces quartiers. Marie-Noëlle Lienemann : « dérives » ne rime pas toujours avec quartiers sociaux.

L'une des grandes étapes ou acquisition de la mixité sociale serait : quand il y a promotion sociale, les habitants restent ; ce qui est loin d'être le cas.

En conclusion : grande responsabilité de l'Etat = éducation, santé...

Ainsi, rôle de l'école dans les quartiers est primordial, tout comme celui de la culture (ramener la culture dans les quartiers). Exemple, à Montereau sur Yonne : positionnement d'une statue de femme nue dans le quartier près d'une mosquée. Entre rejet et acceptation, après dialogues avec habitants, la statue a finalement été acceptée.

Respect de la loi, des valeurs républicaines (laïcité)...

Egalement, mieux « outiller » les acteurs de terrain HLM = partenariats avec préfectures.

Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports : abattement fiscal de 30% = bénéfices doivent être réinvestis par les offices HLM dans rénovation urbaine, amélioration du cadre de vie (cadre du pacte état/USH)

Compte-rendu rédigé par Philippe Sarr (enseignant en baccalauréat professionnel Services de proximité et vie locale au Lycée Nadia et Fernand Léger d'Argenteuil)