

l'Europe investit dans le logement social



UNION EUROPEENNE



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

l'Europe investit dans le logement social

Fonds structurels, Prêts BEI, Plan Juncker

Coopération public-public

Modèles économiques en question

le cadre de vie des habitants LMH

Améliorer Durablement le cadre de vie des habitants LMH

TRAVAUX DE RÉHABILITATION
RESIDENCE ANSEELE - 136 LOGEMENTS

TRAVAUX DE RÉHABILITATION
RESIDENCE ANSEELE - 136 LOGEMENTS

LES ENTREPRISES

CO-COOPAGE Amé & Associés Rue des Les Normandes 91 31 34 73 05	MONTAGNE SNC RAMIER Rue Jules 91 70 79 00 20
TRIMAGIS/PRIMA CAIRE Montigny en gothic 01 31 13 41 37	GENIUM COTTINAT Foucault 02 37 41 08 68
GENIUM GENIT St Laurent Blanc 02 3 34 2 00	EUROHABIT EGCA Ruegas 01 37 00 31 20
MONDRIAN SA MALTZER Villeneuve d'Ascq 03 30 46 94 84	HYGEEA Société en mutualité 03 30 34 30 28

Dirige des Travaux : M. MARS

Maître d'œuvre : **BAT'SUP**
Linières 03 20 37 99 91

Rue de Paris de Valenciennes 07 02 12 10 01

Montant des Travaux : 3 000 744 00 €

Subvention FEDER : 1 173 313 00 €

Subvention LMH : 489 000 €

Fournement CDC : 1 348 000 €

Équipement LMH : 642 000 €

Bureau de contrôle : **APAVE**
Lille 03 20 40 28 24

Coordinateur SPV : **ET&S** M&M
Lille

LILLE MÉTROPOLÉ HABITAT
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
www.lmh.fr

l'Europe s'engage en Nord-Pas-de-Calais avec le FEDER

Lille Métropole

Plan de relance économique – effet de levier

Logement social – révision règlement FEDER

835 projets HLM depuis 2009

211 millions FEDER engagés

1,5 milliards EUR investis HLM (x7)

17.225 emplois locaux

61.000 ménages HLM bénéficiaires finaux

Max 4% enveloppe FEDER

320 millions FEDER

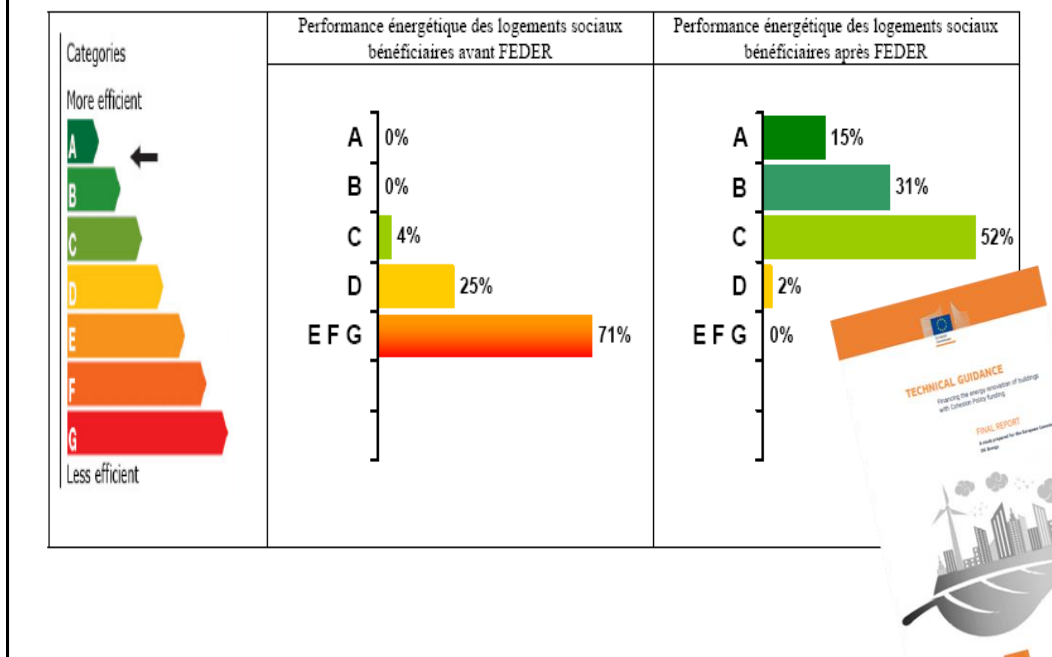
2,2 milliards d'investissements

31.000 emplois locaux

110.400 ménages HLM bénéficiaires




ERDF effect on energy efficiency



« ... un truc européen ...
... qui fait du bien ! »



Plan européen de relance économique – France « The best example in the EU »



Cohésion 2014-2020 / 22 régions

- 475 millions EUR FEDER / rénovation thermique HLM
- 3,3 milliards EUR investissements générés
- 42.000 emplois locaux
- 150.000 ménages HLM bénéficiaires

+ Plan Juncker

- 500 millions EUR Prêts BEI - Logement intermédiaire
- 500 millions EUR Prêts BEI - Eco-prêts CDC
- X millions d'euros - Fond de capitalisation des OHLM (négociations en cours - garantie EFSI)

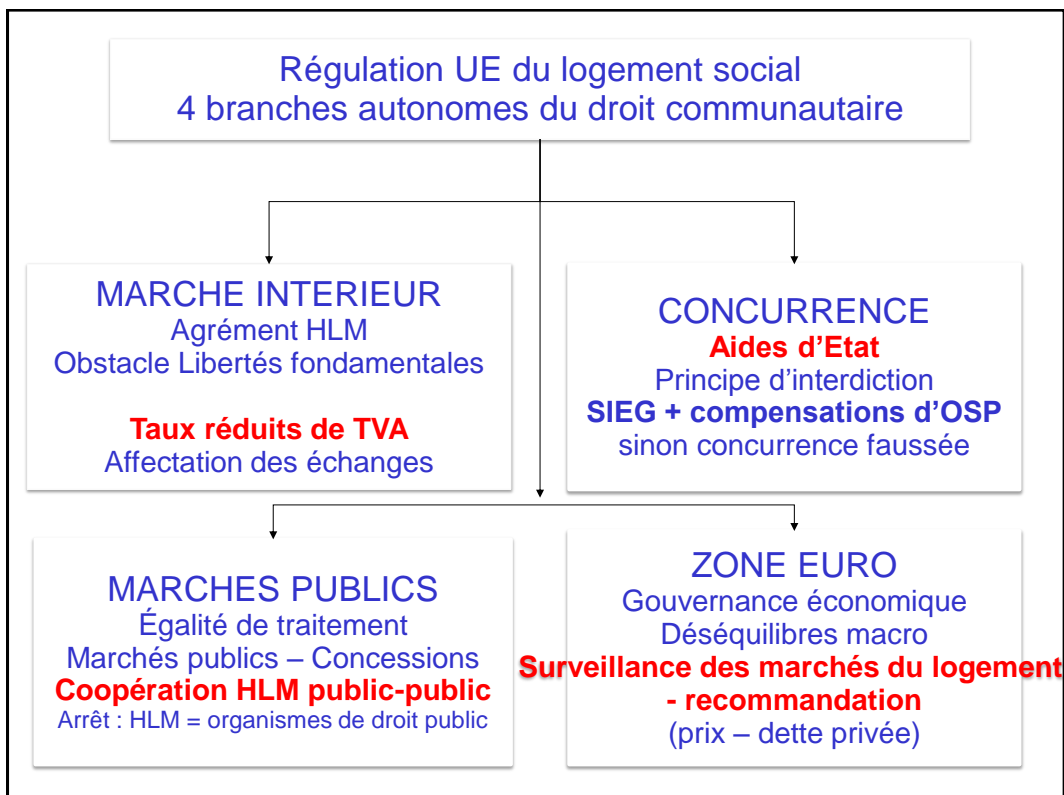
l'Europe
investit
dans
le logement social



UNION EUROPEENNE



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble



Coopération HLM Mutualisation

Coopération public-public

Participations privées

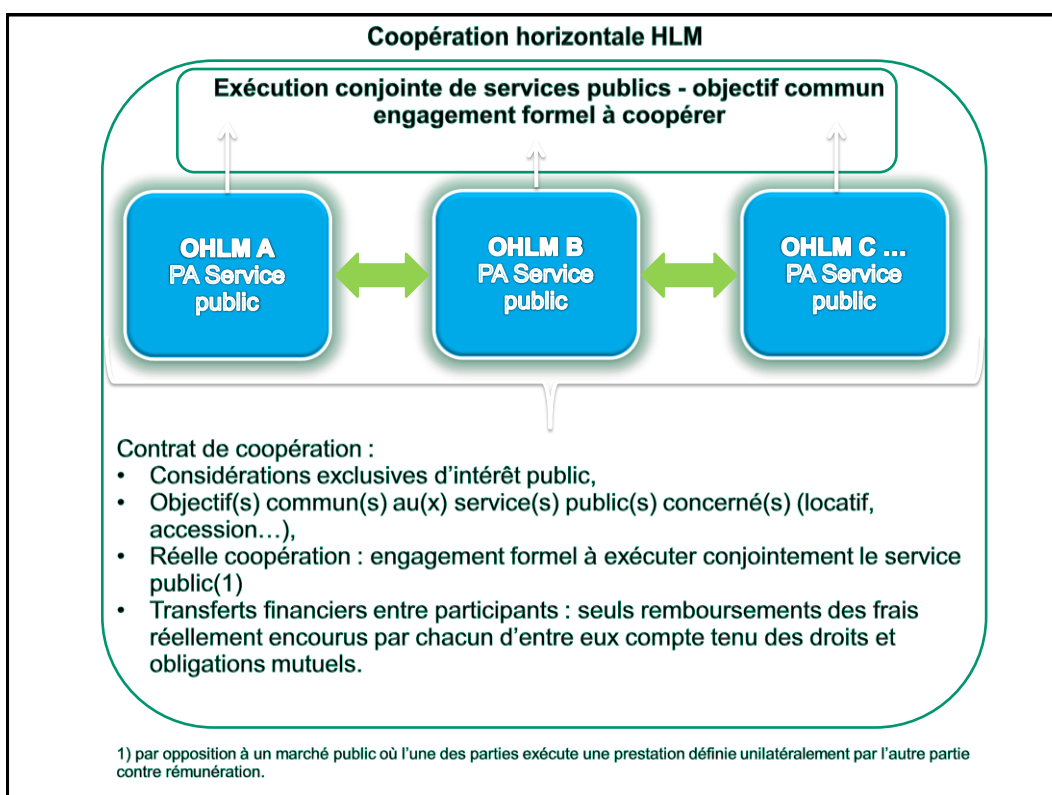
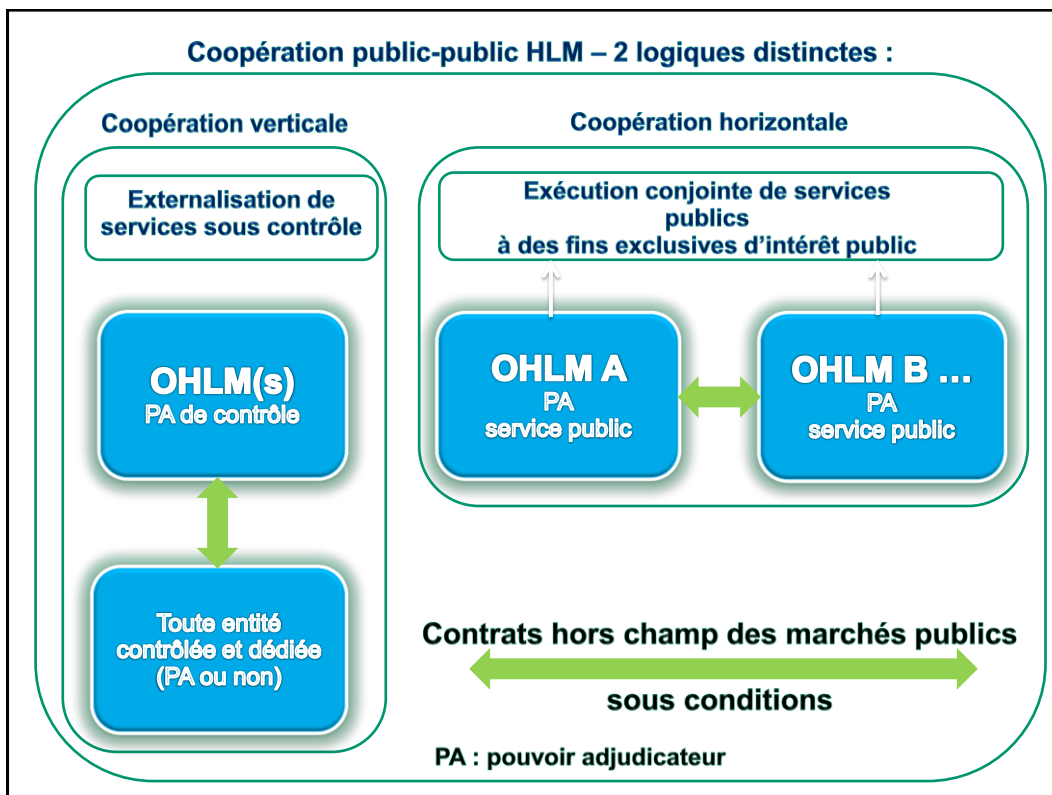
Coopération verticale (mise en commun de moyens)

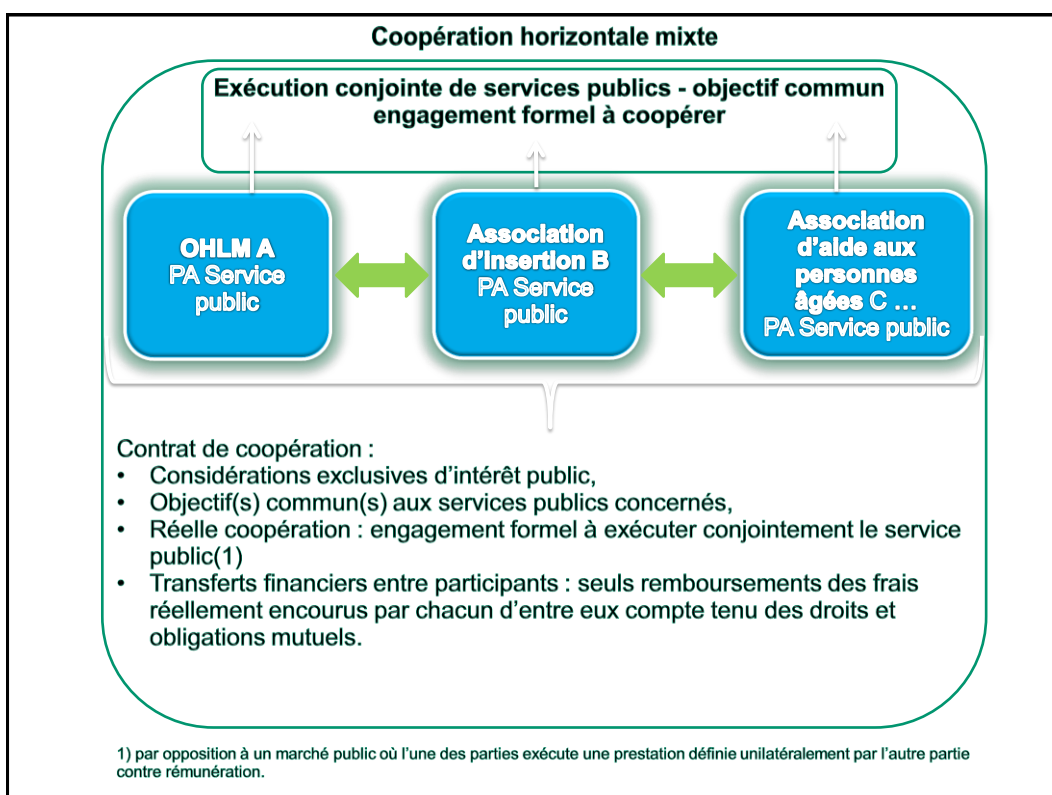
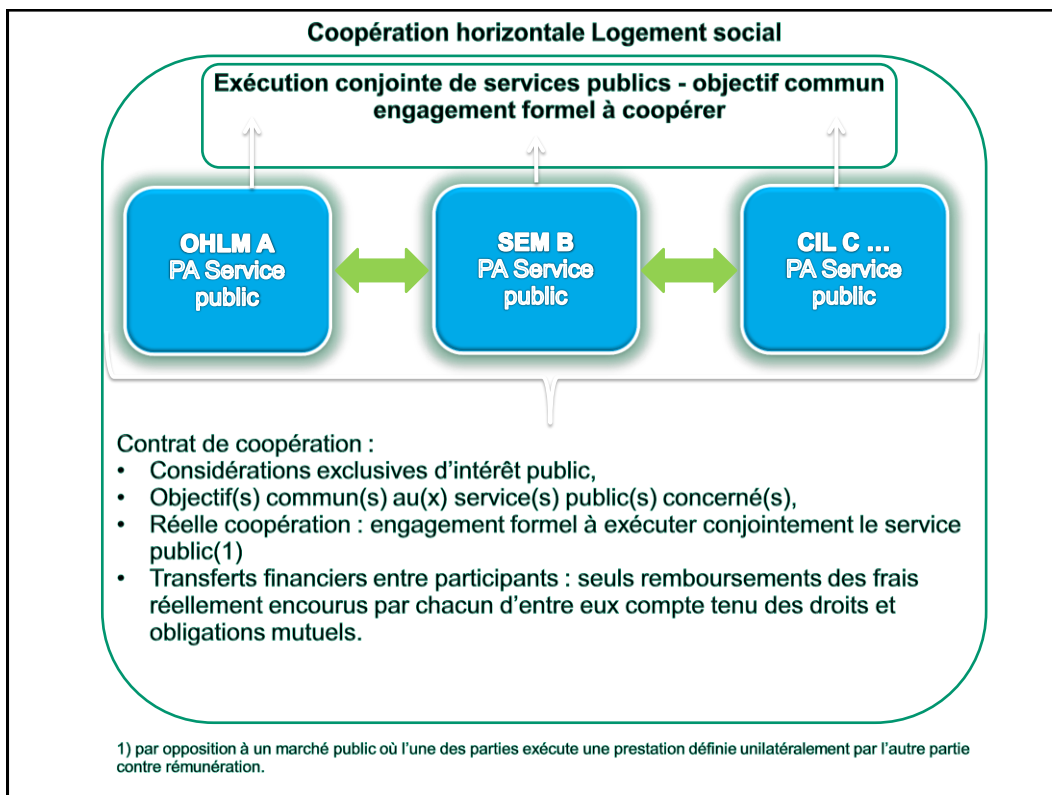
Coopération horizontale (hors fusion)

Clarification service public /activités commerciales

Transposition en droit interne au 1^{er} avril







l'Europe
investit
dans
le logement social




UNION EUROPEENNE

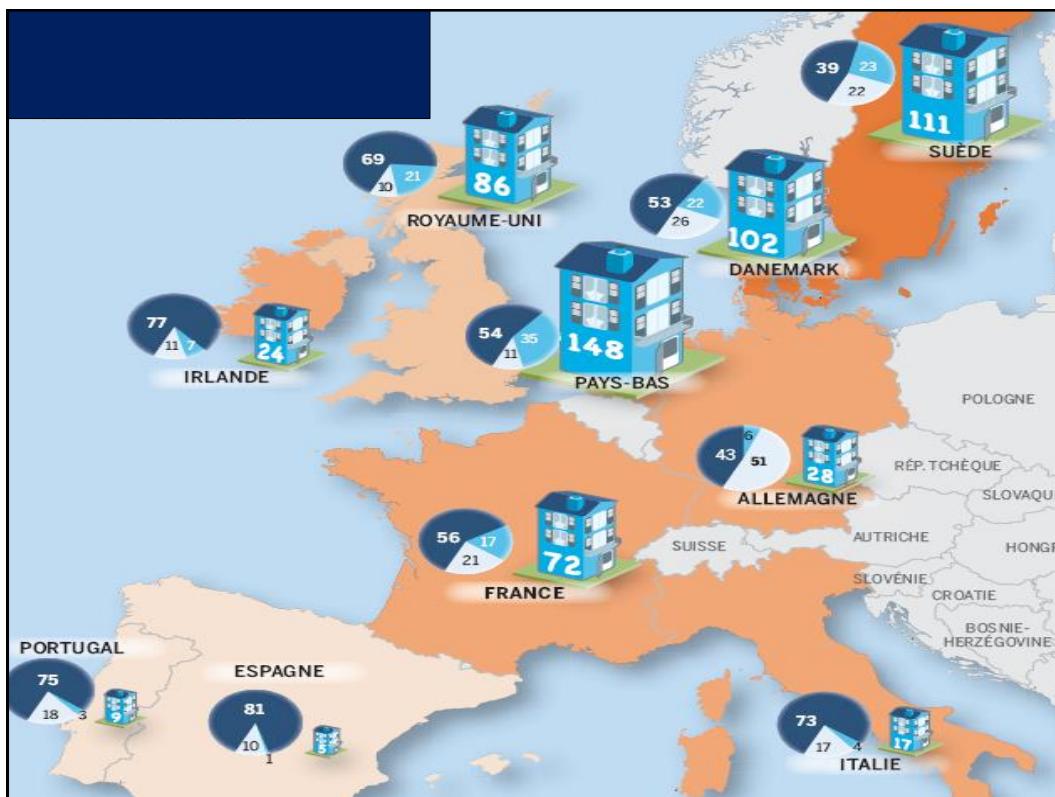


L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

**THE STATE
OF HOUSING
IN THE EU
2015**



**HOUSING
EUROPE**
A Housing Europe Review



BANALISATION - VALORISATION

Suppression de l'agrément HLM, banalisation des opérateurs HLM, extension des champs de compétence – diversification des produits

Conventionnement temporaire des logements sociaux : parc HLM :

- 500.000 logements conventionnés,
- 4 millions déconventionnés

Régionalisation des aides à la pierre, aides à la personne Fédéral/régional

Résidualisation par absence d'indexation des plafonds de revenus (20% pop)

Vente des offices HLM à des fonds de pension internationaux – revente à la découpe – fusion entre fonds d'investissement

IMPACT PLAN DE RIGUEUR

Faible : détente des marchés – offre privée

Objectif : 60.000 logements... à démolir

Clivages territoriaux

Réflugiés – relance de la construction



ROYAUME-UNI

RESTRUCTURATION - SPECIALISATION

- Droit à l'achat (2 millions de logements sociaux vendus)
- Droit à choisir son bailleur : transfert du parc HLM à des bailleurs associatifs (RSL) – dissolution Offices-ESH
- Recentrage / plus défavorisés, système de points – transparence de l'offre (CBL)
- Aide à la pierre (40%) + financement bancaire + aide à la personne (aide sociale / 100% solvabilisation)
- Participation des habitants – gouvernance participative, qualité de services – offre globale
- Mise en concurrence des RSL entre eux (appel d'offre) + ouverture aux privés,

IMPACT PLAN DE RIGUEUR

- Suppression des aides à la pierre
- Baisse des loyers de 1%/an
- Plafonnement APL : aide sociale unique plafonnée
- Pay to stay



PAYS-BAS

AUTONOMISATION-RATIONALISATION

- Transfert des régies communales à des corporations
- Autonomie financière : plus d'aide à la pierre, garantie publique de second rang, emprunt bancaire, valorisation patrimoniale, fonds propres, aide à la personne
- Fusion des organismes HLM (de 800 à 400) et restructuration en groupes
- Fusion organismes HLM - prestataires de services à la personne (vieillesse- soins à domicile)
- Diversification des métiers et services (équipements, infrastructures sociales locales)
- Transparence de l'offre – attributions CBL – plafond unique de 30.000 euros (UE)

IMPACT PLAN DE RIGUEUR 2012

- Taxation HLM de 1,1 Mds à 1,7 Mds / an (0,5%)
- Droit à l'achat sur 75% du parc



BANALISATION - DIVERSIFICATION

Suppression du caractère de service public des organismes d'HLM > sphère commerciales

Egalité de traitement avec les autres opérateurs du marché – « investisseur avisé »

Plus d'aide spécifique à la pierre – aides générales (art.107 TFUE)

Aide à la personne

Réservation communale/paiement loyer CL

Transparence de l'offre : agence immobilière communale (CBL)

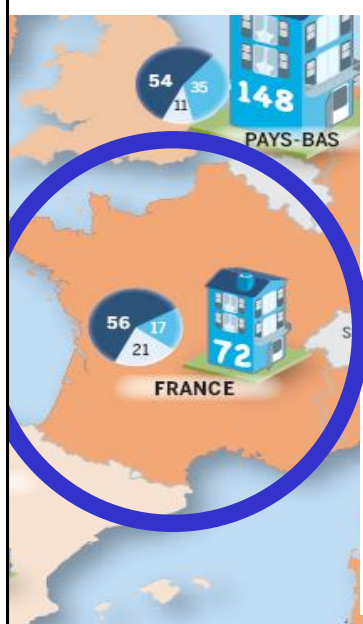
Diversification des activités / attractivité des territoires communaux – infrastructures locales

IMPACT PLAN DE RIGUEUR

Suppression des aides à la pierre

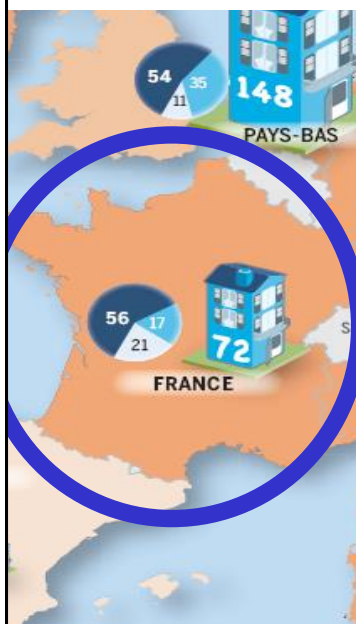
Faillite des organismes en zones détendues

Douce France ! Bulle protectrice



1. **Financement administré hors marché**
 - **Livret A – 1% logement**
2. **Loyer d'équilibre + APL**
 - **Recettes extra-budgétaires**
3. **Régulation publique forte**
 - **Encadrement législatif**
 - **Continuité financière**
 - **Mutualisation**
 - **Contrôle**
4. **1^{er} constructeur européen de logements sociaux**
 - **Pacte Etat-HLM**

Douce France ! Quels choix stratégiques ?



1. Banalisation vs Spécialisation ?

- **Mono-produit en monopole**
- **Très social et/ou intermédiaire ?**
- **Activités commerciales**

2. Bailleur social vs acteur social ?

- **Légitimité sociale – inclusion**
- **Services sociaux intégrés - attributions**
- **Internalisation vs coopération**

3. Autonomisation vs Dépendance ?

- **Substitut aux aides à la pierre ?**
- **Valorisation – Diversification ?**
- **Mutualisation vs captation**
- **Fonds propres (lvts vs taxation ?)**

4. Centralisation vs Décentralisation ?

- **Ancrage local – gouvernance pertinente**
- **Efficiency des aides / besoins**