

SEMAINE THÉMATIQUE du 22 au 25 novembre 2021



Loger les plus vulnérables en Isère

Quel avenir pour le logement social ?

Avec le soutien de :



GROUPEMENT DES
POSSIBLES

absise | les bailleurs sociaux
de l'Isère



Quel avenir du logement social

Intervenant :

Laurent Ghekière, directeur des affaires européennes et relations internationales à l'Union sociale pour l'habitat et président de l'Observatoire européen du logement social d'Housing Europe

Suivi d'une discussion avec :

Isabelle Rueff, présidente d'Absise

François Molard, directeur du foncier et de l'habitat à Grenoble Alpes Métropole

Nicolas Beron- Perez, délégué au logement de la ville de Grenoble

Christophe Charles, vice-président au Département de l'Isère en charge de l'action sociale, de l'insertion et du logement

Animateur : Patricia Dudonné, directrice générale Société dauphinoise pour l'habitat (Absise)

Quel avenir du logement social ?

Laurent Ghékière, *directeur des affaires européennes et relations internationales à l'Union sociale pour l'habitat et président de l'Observatoire européen du logement social d'Housing Europe*



Semaine partenariale – Loger les plus vulnérables en Isère – novembre 2021



GROUPEMENT DES
POSSIBLES

absise | les bailleurs sociaux
de l'Isère

L'Europe face au défi du logement abordable

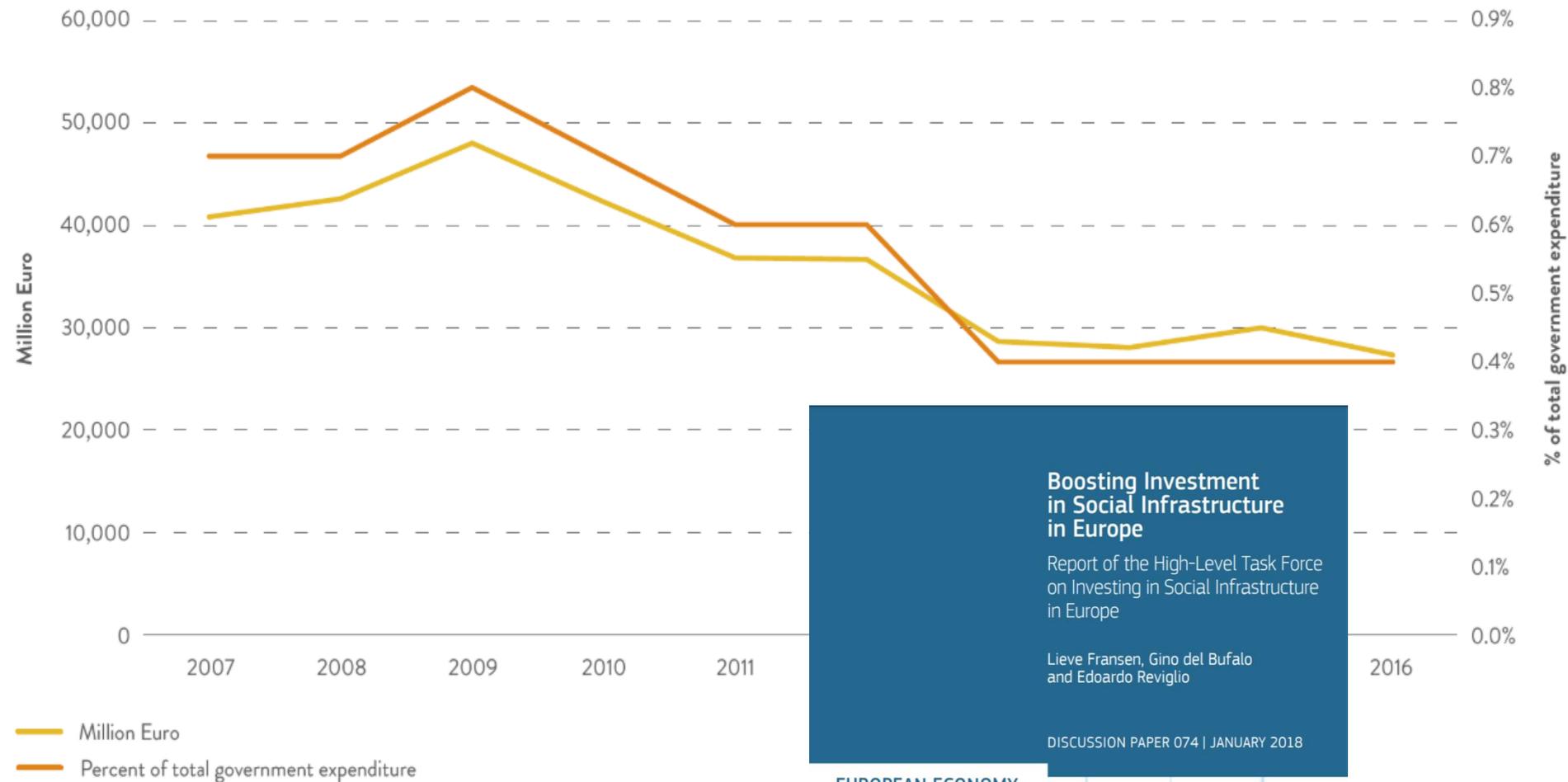
► Partout sur le continent, la flambée des prix de l'immobilier et des loyers évince les classes moyennes des grandes villes

► De Stockholm à Madrid, en passant par Londres, les jeunes sont en première ligne. Ils racontent leur difficulté à trouver un toit

► Bruxelles appelle à investir massivement pour lutter contre le « mal-logement »

PAGES 2-3

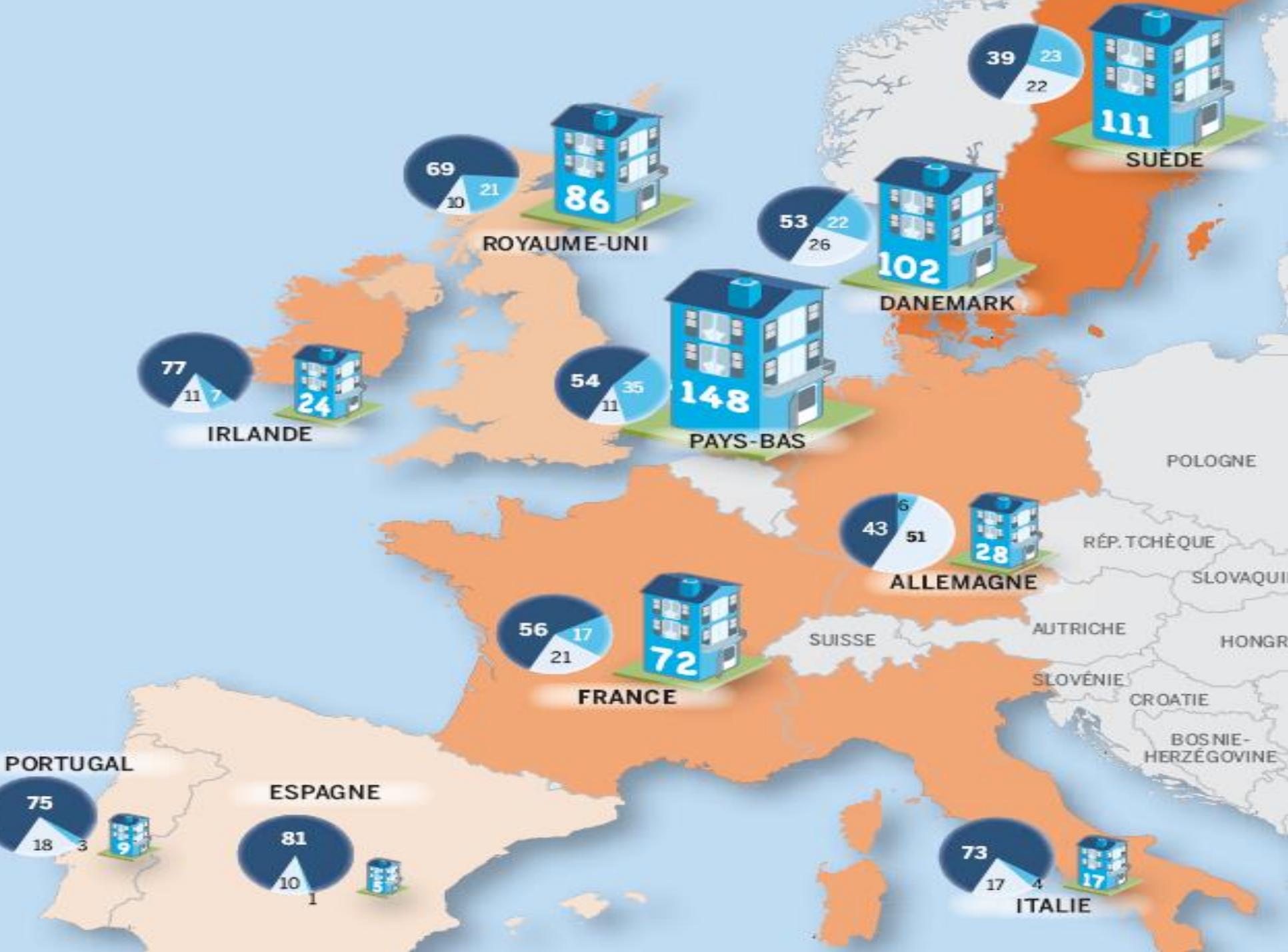
CLUB DE L'



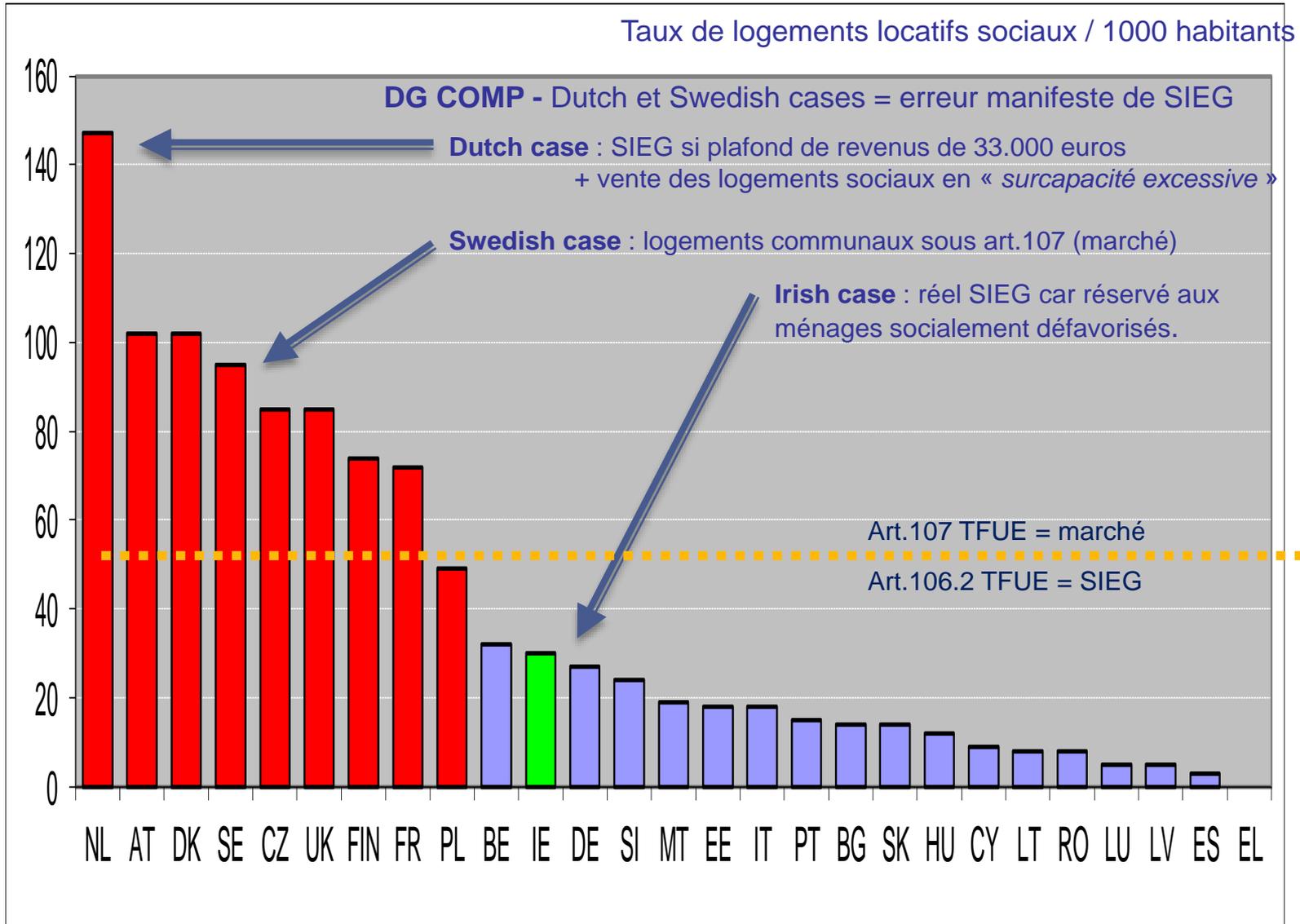
**Boosting Investment
in Social Infrastructure
in Europe**
 Report of the High-Level Task Force
on Investing in Social Infrastructure
in Europe
 Lieve Fransen, Gino del Bufalo
and Edoardo Reviglio
 DISCUSSION PAPER 074 | JANUARY 2018



Source: Eurostat (2016), General government expenditure by function (COFOG)



Trop de logements sociaux dans l'UE ?



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)

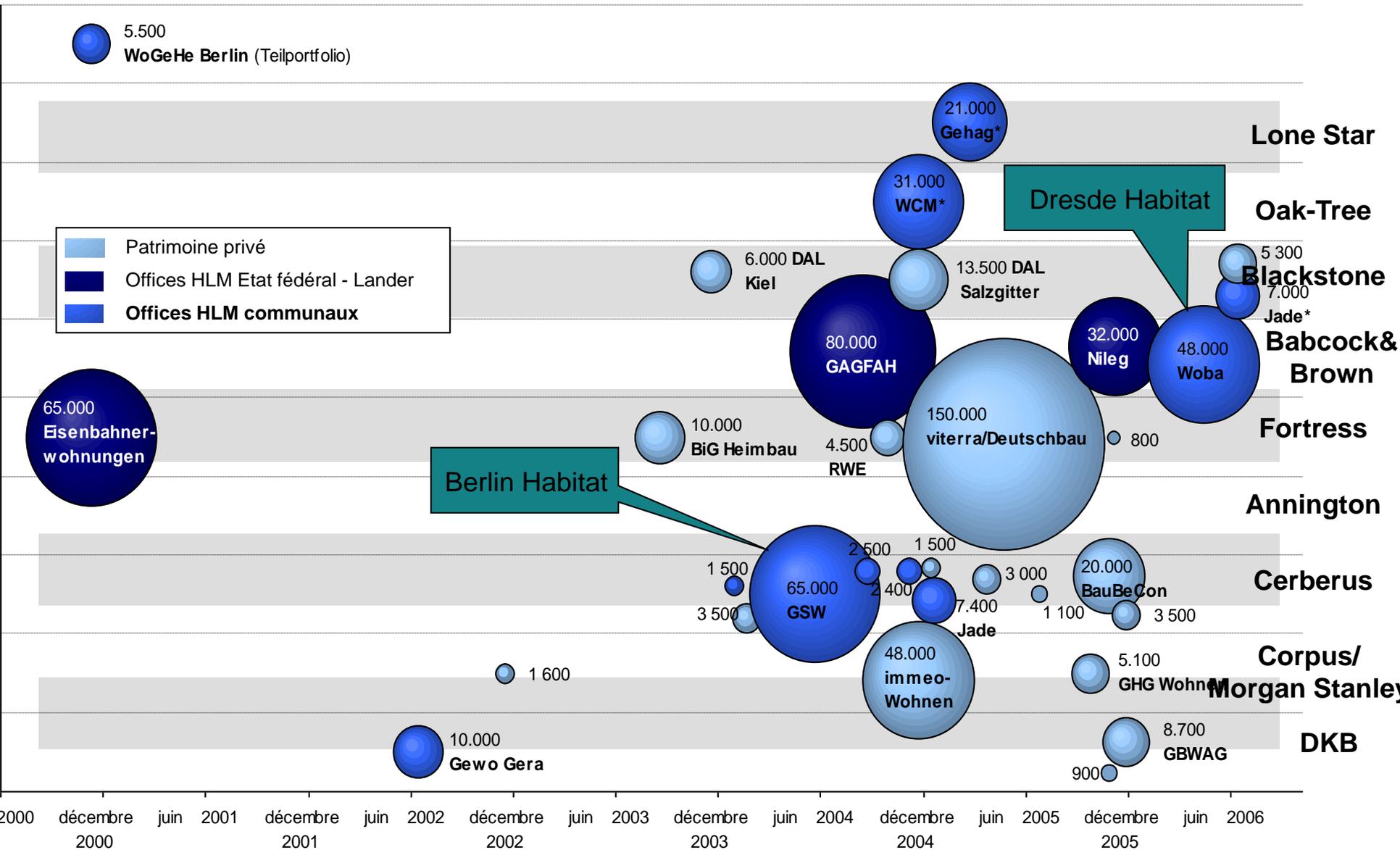
Vente des offices HLM à des fonds de pension internationaux – revente à la découpe – fusion entre fonds d'investissement

IMPACT PLAN DE RIGUEUR

Faible : détente des marchés – offre privée
Objectif : 60.000 logements... à démolir
Clivages territoriaux – migrants - Munich



Privatisation des offices HLM



* Wiederverkäufe vormals kommunaler Bestände

Quelle: eigene Erhebung aus Pressearchiv; Ergänzungen nach DB-Research und IfS Berlin



Sommet du logement – Berlin 21 septembre 2018

Retour de l'Etat fédéral
5 milliards / logement social
100.000 logements sociaux
APL accession
Contrôle des loyers

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 – retrait des banques

Baisse des loyers de 1%/an

Plafonnement APL : aide sociale unique plafonnée

Pay to stay



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)

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 1,7 Md / an

200.000 logements locatifs vendus

Baisse de la construction (40.000 à 17.000)



EU Housing Summit

A photograph of several European leaders at a summit. In the foreground, a woman with blonde hair (Angela Merkel) is on the left, looking towards the center. In the middle, a woman with grey hair (Michelle Obama) is looking down. On the right, a man in a dark suit (Emmanuel Macron) is looking towards the center. Other people are visible in the background. Three speech bubbles are overlaid on the image, containing text in French.

... moi **5 milliards** d'Euros pour le logement abordable avec mes Länder...

Je vais investir **2 milliards** de Livres dans le logement social communal et vous ? ...

... un pognon de dingue !
Moi j'ai taxé les HLM **d'1,5 milliard / an !**

Financement et régulation du logement social

4 branches autonomes du droit communautaire

```
graph TD; A["Financement et régulation du logement social  
4 branches autonomes du droit communautaire"] --> B["MARCHE INTERIEUR  
Agrément HLM – Directive services  
Obstacle Libertés fondamentales  
  
Taux réduits de TVA  
Affectation des échanges"]; A --> C["CONCURRENCE  
Aides d'Etat  
Principe d'interdiction  
SIEG + compensations d'OSP  
sinon concurrence faussée"]; B --> D["MARCHES PUBLICS  
Égalité de traitement  
Marchés publics – Concessions  
Coopération HLM public-public  
Arrêt CJUE : HLM = organismes de droit public"]; B --> E["ZONE EURO  
Gouvernance économique  
Déséquilibres macro  
Surveillance des marchés du logement  
(prix – dette privée)"]; C --> D; C --> E;
```

MARCHE INTERIEUR
Agrément HLM – Directive services
Obstacle Libertés fondamentales

Taux réduits de TVA
Affectation des échanges

MARCHES PUBLICS
Égalité de traitement
Marchés publics – Concessions
Coopération HLM public-public
Arrêt CJUE : HLM = organismes de droit public

CONCURRENCE
Aides d'Etat
Principe d'interdiction
SIEG + compensations d'OSP
sinon concurrence faussée

ZONE EURO
Gouvernance économique
Déséquilibres macro
Surveillance des marchés du logement
(prix – dette privée)

4 grands enjeux européens du logement social

1. Capacité à exercer une **régulation** des marchés du logement par le logement social dans le marché intérieur (aides d'Etat, agréments HLM, marchés publics, coopération, TVA...);
2. **Existence même** d'un secteur Hlm et d'organismes créés spécifiquement incarnant des **valeurs propres d'intérêt général**; (SIEG, droits spéciaux...)
3. **« RESIDUALISATION »** du logement social. (Gouvernance économique zone Euro, SIEG, CJUE)
4. Contribution aux **objectifs de l'UE** : droits fondamentaux, cohésion, inclusion sociale, climat, migrants, nouveau Bauhaus, relance...



CORINA CRETU,
COMMISSAIRE À LA POLITIQUE RÉGIONALE

« Le logement social est essentiel par sa contribution à notre fabrique sociale, une expression de la solidarité, un baromètre de la croissance et de l'inclusion sociale dans les régions et dans les villes. C'est la raison pour laquelle l'Europe soutient le logement social dans tous les États-membres »

17 JANVIER 2019



MARGRETHE VESTAGER,
COMMISSAIRE À LA CONCURRENCE

« La Commission a accepté la mixité sociale et la cohésion sociale comme des objectifs de politique publique valables pour lesquels des aides d'État peuvent être accordées au logement social dans le cadre de la décision SIEG de 2012 »

RÉPONSE À UNE QUESTION ÉCRITE DU PARLEMENT EUROPÉEN, E-001712/2017



AMBROISE FAYOLLE,
VICE-PRÉSIDENT DE LA BEI

« Le logement social fait partie des priorités de financement de la BEI parce qu'il s'insère dans les politiques sur lesquelles l'Europe met l'accent »

24 JANVIER 2019

Nos chantiers



2021

#EUAffordableHousing2021

Plan européen de relance

ReactEU – Relance / Résilience – Transition juste
Volet logement social FR

Socle européen des droits sociaux

Plan d'action de mise en œuvre – Sommet social UE
Principe 19 du socle : accès au logement social

Cohésion 2021-2027 FEDER FSE+

Rénovation thermique - Inclusion sociale
Programmes Opérationnels Régions FR

Aides d'Etat Logement social – SIEG

Rapport d'évaluation / Décision 2012/21/UE

Initiative Logement abordable

initiative européenne de la Commission
Vague de rénovation du Green Deal
100 projets-phares de rénovation de
quartiers européens de logements sociaux

Semestre européen - Rapports

Relancer et investir dans le logement social
Rapports d'évaluation

L'état du logement dans l'UE

Rapport de l'Observatoire d'Housing Europe

Nouveau Bauhaus européen

Concept et établissement logement social / abordable

Airbnb – Logements abordables

Projet de Règlement / services numériques

#AllianceLogementSocial

Lancement opérationnel 2021
USH - CDC – BEI – CEB



L'USH à Bruxelles
@USH_Bruxelles



Relance
Climat
Cohésion
Droits sociaux

n°87
REPÈRES
EUROPE

Collection Cahiers - juillet 2021 - 28 €

L'Europe investit
dans le logement social :
guide des financements



Plan européen de relance économique 2009

France « The best example in the EU »



Impact Plan Barroso

800 projets HLM

220 millions FEDER (programmés + en instruction)

1,5 milliards d'investissements générés localement (x7)

20.000 emplois locaux induits

70.000 ménages modestes bénéficiaires

2014-2020 + Plan Juncker

475 millions FEDER dont 370 programmés en Région

3,3 milliards d'investissements générés localement (potentiel)

Prêts BEI – CDC Logement social – logement intermédiaire

500 millions d'euros – (logements intermédiaires)

1 milliard Eco-prêts (rénovation thermique) +

Fond de capitalisation des OHLM (Prêts de haut de bilan)

Booster les investissements HLM



| Nature | Type | Autorités | Thèmes UE | Investissements HLM |
|-----------------|--------------------------|----------------------------|---|---|
| Subventions | FEDER FSE+ Relance | Régions Régions Etat | Cohésion 2021-2027 + React EU 2023 Climat Green Deal Vague de rénovation Relance Droits sociaux | Rénovation thermique - massification Accès au logement groupes- cibles |
| Prêts LT | BEI CEB Alliance | BEI CEB CDC | Logement social Accès au logement Groupes cibles Rénovation thermique | Complémentarité BEI-CEB : rénovation + logement adapté |
| Garanties UE | Invest-EU | UE BEI – CDC | Infrastructures sociales Rénovation thermique | Construction et rénovation logements sociaux |
| Appel à projets | Action UE | Commission | Vague de rénovation des bâtiments - quartiers Nouveau Bauhaus | Rénovation thermique de 100 quartiers exemplaires |

France

Besoin de financement LT



Priorités d'investissement de LT
Besoin de financement de LT
Articulation Prêts / Subventions UE
Communication / projets financés

Prêts intermédiés de LT



Prêts BEI et CEB couplés aux prêts réglementés
Accords bilatéraux CDC-BEI et CDC-CEB
Guichet unique bailleurs sociaux : 650 millions

Alliance européenne pour un logement social durable et inclusif - France -



Un partenariat pour une Europe plus proche de ses citoyens et de ses territoires

Des investissements lisibles pour les ménages bénéficiaires et les territoires, valorisés dans les réseaux sociaux

#AllianceLogementSocial

Union Européenne

Prêts globaux



Accords bilatéraux BEI – CDC
Construction de logements sociaux
Rénovation thermique logements sociaux

Conseil de l'Europe

Prêts globaux



Accords bilatéraux CEB – CDC
Logements accompagnés – Logement des sans-abris
Précarité énergétique
Logement des migrants et réfugiés

Cohésion 2021-2027 France

- 1- La rénovation énergétique des logements sociaux**
- 2- La production et distribution d'énergie renouvelable**
- 3- L'intégration par le logement des « communautés marginalisées » et autres groupes défavorisés**
- 4- Les QPV et rénovation des centres bourgs**
- 5- Le volet logement social des « territoires inclusifs »**

SEMAINE THÉMATIQUE D'INFORMATION

22-25 novembre 2021



Loger les plus vulnérables en Isère

Conférences, retours d'expériences, débats

Avec le soutien de :



GROUPEMENT DES
POSSIBLES

absise | les bailleurs sociaux
de l'Isère

