

**Les
rencontres
de Paris
Habitat**

**Logement Hlm,
un modèle
généraliste et
un bouclier social**

vivre
ensemble
la ville



📍 Square Georges Contenot (12^e)

Avant-propos

Paris Habitat a initié en 2023 un nouveau rendez-vous professionnel et institutionnel : « Les Rencontres de Paris Habitat ». En rassemblant les élus, décideurs, professionnels et partenaires du secteur Hlm, ces rencontres ont pour objectifs de traiter de thèmes d'actualité majeurs et de faciliter les échanges et la collaboration entre les acteurs.

Pour cette troisième édition, le 12 novembre 2024, le thème retenu est : « Logement Hlm, un modèle généraliste et un bouclier social ».

En France, le logement social œuvre pour le droit à un logement pour toutes et tous, sous condition de ressources.

Cette rencontre se propose de répondre à plusieurs questions :
Comment loger la France telle qu'elle est et garantir le modèle généraliste du logement social ? En quoi le logement social constitue-t-il un bouclier face à la logique marchande ? Comment proposer un logement accessible et en tout lieu du territoire ? Quelles sont les spécificités du « contrat social » du logement Hlm ?

**LE LOGEMENT SOCIAL,
À LA RENCONTRE
DES LOCATAIRES :**





 Caserne de Reuilly (12^e)



Jean-Claude Driant,
Professeur émérite à l'École
d'Urbanisme de Paris

Le modèle français du logement social, envié partout pour sa solidité et pour la constance des politiques à poursuivre son développement, cas unique au sein de l'Union européenne, est en cours de transformation, mettant en péril ses fondamentaux historiques qui reposaient principalement sur trois piliers.

Premier pilier : un financement reposant sur la solidarité nationale : aides publiques et épargne populaire. Ce pilier est fragilisé depuis le début des années 2000, avec une accélération depuis 2017, par un glissement vers plus d'autofinancement, faisant peser le développement et l'amélioration sur les loyers des locataires.

Deuxième pilier : le principe de la pérennité du parc reposant sur un tissu d'organismes, qui garantit une stabilité pour ses occupants et rend possible des stratégies patrimoniales de longue durée permettant une recherche constante de qualité et d'adaptation du parc. Là encore, des menaces pèsent sur le secteur entre le développement de la vente et les perspectives d'une financiarisation croissante du secteur.

Troisième pilier : le modèle social généraliste dans lequel les conditions d'accès et de maintien dans le parc privilégient les plus modestes, mais restent ouvertes à une partie des classes moyennes qui peinent à se loger dans le parc privé des villes les plus chères. Ce modèle est menacé par des évolutions sociétales et des tentations politiques qui pourraient conduire à une conception plus résiduelle, centrée sur les ménages les plus pauvres.



📍 17 boulevard Victor (15^e)



Emmanuelle Cosse,
Présidente de l'Union sociale
pour l'habitat

Quand nous travaillons dans le logement social, pour qui le faisons-nous ? Qui est cette France « telle qu'elle est » que nous voulons loger ? Qui sont ceux que l'État abandonne sans le dire quand il ne nous donne pas les moyens nécessaires ? Entre méconnaissance réelle et confusion entretenue sur la réalité de notre pays, le débat public finit par perdre de vue celles et ceux qui ont besoin de la puissance publique. La difficulté à se loger n'est pourtant pas un déboire personnel, mais une responsabilité collective.

Pensons à cette France qui travaille pour des revenus modestes, bloquée dans ses rêves de propriété ou

contrainte d'éloigner son logement de son emploi. Pensons aux familles monoparentales qui galèrent au quotidien, ces mères qui élèvent seules leurs enfants et ont pris de plein fouet l'inflation. Gardons leur réalité en mémoire quand certains discutent de quotas SRU. Regardons en face la réalité du vieillissement de notre société et les bouleversements sociologiques des familles. La génération qui prend sa retraite est celle qui a connu le chômage de masse, les carrières hachées, la décohabitation conjugale. Et l'immense majorité de nos locataires et des Français veulent vieillir à domicile dans de bonnes conditions. Eux aussi vont avoir besoin du logement social quand le salaire laissera place à la pension de retraite. Elle ressemble à cela « la France telle qu'elle est » : un pays qui travaille majoritairement pour des revenus modestes, qui change dans sa sociologie, qui vieillit. C'est à elle que nous devons attention, solidarité et engagement.



📍 Place de la Hêtraie,
Limeil-Brévannes (94)




**Éric Pliez,
Président de Paris Habitat,
Maire du 20^{ème} arrondissement**

Paris Habitat est né en 1914, deux ans après le vote de la loi Bonnevey qui crée les offices publics d'habitation à bon marché. Depuis 110 ans, l'office est un partenaire incontournable des pouvoirs publics afin de favoriser l'accès au logement pour toutes et tous et protéger les personnes exclues du marché immobilier en raison de leurs ressources modestes.

S'il agit tel un bouclier face à la logique immobilière concurrentielle, l'office se doit aussi de répondre aux aspirations et besoins du quotidien des locataires actuels, tout en anticipant sur ceux à venir. L'enjeu est de concilier l'accès au logement social à l'amélioration de la qualité de vie.

Il nous faut donc proposer des logements nouveaux en continuant à innover et à prendre en compte les contraintes foncières de Paris, poursuivre également notre métropolisation en accompagnant les politiques de l'habitat de chaque territoire sur le Grand Paris. Et dans le même temps, continuer d'accompagner les locataires. Cela passe nécessairement par l'adaptation de notre parc existant aux enjeux énergétiques et climatiques et par la prise en compte des usages des habitants. Cela ne peut se faire sans leur inclusion dans les projets. Cela se traduit également par l'affirmation de nos choix de proximité, de notre maillage territorial au plus près des locataires. C'est ainsi que nous pourrions continuer de répondre aux besoins des habitants, en matière d'accompagnement social, de vieillissement de la population mais aussi sur nos réponses techniques pour leur proposer un logement adapté et de qualité.



 Résidence Jean Jaurès (19°)



Matthieu Gimat,
Maître de conférences en
aménagement et urbanisme
à l'Université Paris Cité -
Laboratoire Géographie-cités

En France, la production de logements sociaux est sous tension depuis une dizaine d'années. C'est le résultat de l'augmentation du prix des terrains et des coûts de construction, mais aussi de décisions politiques qui limitent la capacité des organismes Hlm à investir, comme la réduction de loyer de solidarité décidée en 2017.

En conséquence, différents acteurs défendent le principe d'une diversification du financement des organismes Hlm, qui leur permettrait d'accroître leur production.

Une des pistes consiste à avoir recours aux capitaux disponibles sur les marchés financiers. Ceux-ci sont gérés par des investisseurs institutionnels, tels que des fonds de pension, des fonds souverains, des assureurs ou des mutuelles, qui placent de l'argent pour le compte de ménages, d'entreprises ou d'États. Ces investisseurs institutionnels ont porté peu d'intérêt à l'immobilier résidentiel en France depuis les années 1990, mais des dispositifs ont été récemment imaginés pour les impliquer à nouveau, dans un contexte macroéconomique jugé favorable et en lien avec la montée en puissance de l'investissement dit « responsable ».

RETROUVEZ LA SUITE DE
L'INTERVENTION DE
MATTHIEU GIMAT
EN VIDÉO SUR





📍 11 rue des Cascades (20°)



**Jean-Philippe Gautrais,
Maire de Fontenay-sous-Bois**

Je suis maire d'une commune de banlieue parisienne de 52 000 habitants, où se côtoient des classes populaires mais également les plus aisées. Cela se reflète dans le grand écart dans le coût du logement.

Nos politiques publiques particulièrement volontaristes font de notre territoire un territoire attractif pour de nombreux ménages, pour partie aisés. Pour éviter que la logique marchande n'évince les habitant.es les plus modestes, travailleur.se.s des métiers vitaux mais mal rémunérés, retraité.es, précaires... les 33% de logement social de la ville sont un outil précieux.

Dans une perspective écologique, le marché immobilier a fait la preuve de son incapacité totale à rénover thermiquement le bâti. La propriété (para-)publique du logement permet d'agir plus efficacement que le modèle privatif, où niches fiscales et incitations ne permettent pas un changement à la hauteur des enjeux, tout en renforçant les inégalités.

Le logement public, sans avoir vocation à être le modèle unique, a fait ses preuves et peut faire office de moteur si nous lui donnons collectivement les moyens de le faire. C'est l'un des outils politiques pour contrer d'un même mouvement crise du logement et crise écologique, dans l'attente d'une régulation démocratique du logement, qui passe par la régulation foncière et un aménagement du territoire soutenable.



Cécile Belard du Plantys,
Directrice générale de Paris
Habitat

110 ans après sa création, Paris Habitat, office Hlm de la ville de Paris, continue de s'inscrire dans l'histoire écrite en 1912 par la Loi Bonnevey, et de revendiquer son statut « d'organisme public des habitations à bon marché, autonome et indépendant, perpétuel et désintéressé ».

C'est cet engagement à demeurer fidèle à notre vocation d'origine qui nous anime et qui nous mobilise autour de la défense des fondamentaux de notre modèle.

L'accueil généraliste

Convaincus que le droit au logement ne saurait s'exercer sans mixité sociale, nous pensons nécessaire de repenser les politiques de loyers autour de 3 principes : la modération de nos loyers, en s'émancipant d'une logique exclusive d'équilibre économique des opérations pour mieux prendre en compte la capacité contributive réelle

des ménages ; leur juste répartition, pour éviter tout effet de spécialisation en fonction de l'âge ou de la localisation des logements ; l'équité, par la garantie apportée à tous les ménages de pouvoir accéder dans les mêmes conditions à l'ensemble des patrimoines et des territoires.

L'inaliénabilité du patrimoine

Parce qu'il a été conçu pour sa valeur d'usage et non pour sa valeur marchande, dans une perspective de solidarité entre les générations, le patrimoine Hlm a une fonction d'accueil à remplir dans la durée. C'est pourquoi nos politiques d'entretien comme de réhabilitation sont pensées pour garantir la pérennité de notre parc, sa conservation, sa transformation, son adaptation aux enjeux sociaux et environnementaux.

La gestion publique et désintéressée

Construit sur l'absence d'actionnaires et une obligation de réinvestissement des résultats dans la production et la réhabilitation, le modèle des OPH tient à un fragile équilibre entre dépendance mesurée à la dette et à l'aide publique d'une part, autonomie assurée par la performance de l'exploitation d'autre part. C'est cet équilibre que nous devons tenir la durée, par une résistance à la financiarisation et par l'exigence de notre gestion.



📍 Résidence de l'Ourcq (19^e)



Jérôme Coumet,
Maire du 13^{ème} arrondissement

Le 13^e est un arrondissement historiquement solidaire. 43% des logements de notre territoire sont des logements sociaux.

Nous devons répondre à un enjeu majeur, celui de la justice sociale. Le logement doit être une réalité accessible à tous. Notre devoir est de le préserver pour garantir le bien vivre ensemble.

Guidés par ces objectifs, nous avons encouragé et accompagné de nombreuses opérations de construction et de réhabilitation pour loger tous types de publics. Nous avons créé des logements à destination des familles, des jeunes, des personnes âgées, des plus abordables à ceux réservés aux classes moyennes.

Cette diversification de l'offre répond aux enjeux de mixité sociale et dans le 13^e, nous voulons que cette mixité soit heureuse !

Mais la diversité, nous la retrouvons également dans notre patrimoine, composé de bâtiments de toutes les décennies : des logements sociaux centenaires, comme la cité Brillat Savarin, côtoient les toutes nouvelles constructions des quartiers de Paris Rive Gauche. C'est la raison pour laquelle nous sommes extrêmement mobilisés sur les très nombreuses opérations de réhabilitation et je ne connais pas d'autres territoires où ces rénovations se succèdent à un tel rythme.

Certaines sont de grande envergure, comme celle des Olympiades.

Un chantier à 100 millions d'euros qui viendra améliorer le quotidien de ses 10 000 habitants et donnera un nouvel élan à un quartier emblématique et connu de tous les parisiens. Une ville dans la ville, mêlant logements sociaux, privés, commerces et bureaux.

Un chantier long, en milieu occupé qui reflète parfaitement notre volonté de faire de Paris une ville neutre en carbone à horizon de 2050, avec des logements conçus ou rénovés pour être économes en énergie, plus agréables l'été et respectueux de l'environnement.

Une ville dans laquelle ses habitants se sentent bien.
Une ville qu'ils font vivre.



📍 Les Olympiades (13^e)



📍 Auguste Lançon (13^e)



Emmanuelle Copin,
Directrice générale adjointe en
charge de la proximité et de la
qualité de service

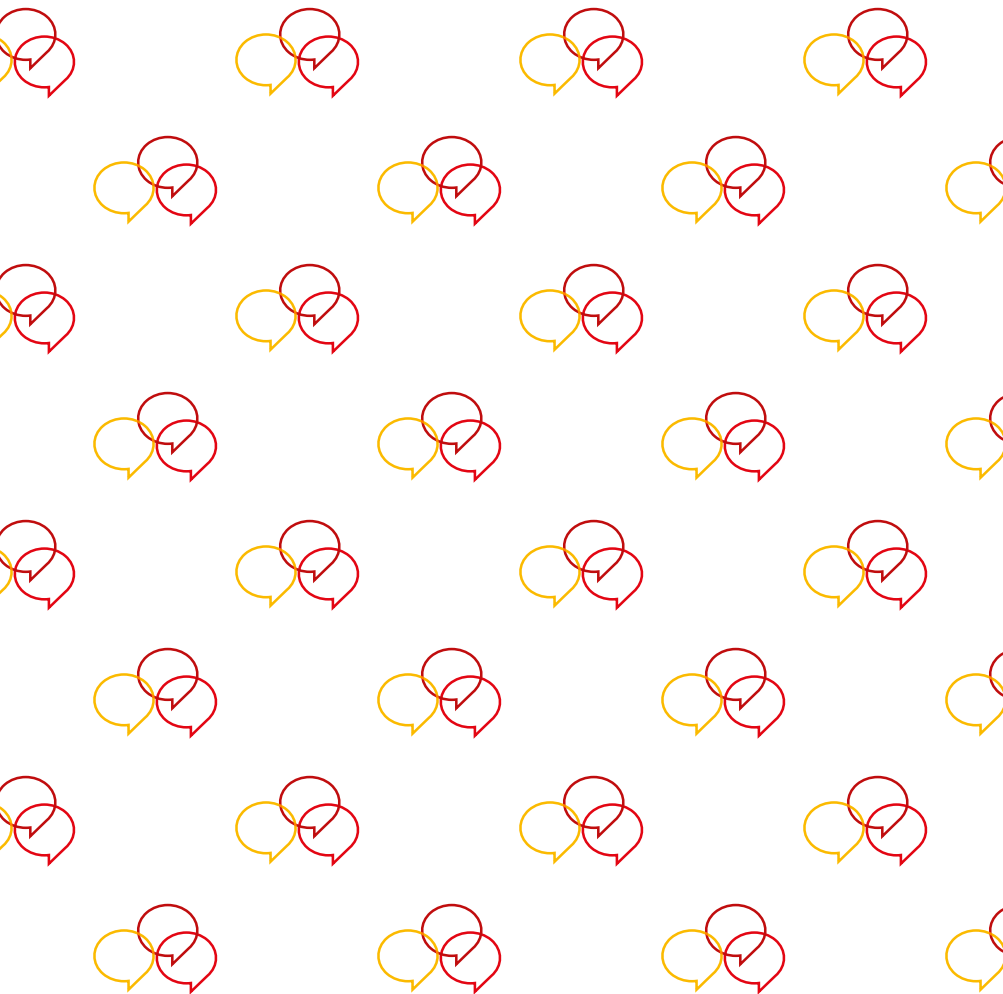
« Les Olympiades » constituent un territoire d'urbanisme sur dalle composé d'immeubles de logements privés et sociaux, d'établissements scolaires, de commerces et de bureaux. Environ 12 000 personnes y vivent dont la moitié sont locataires de Paris Habitat.

Imaginé dans les années 1970, ce quartier va bénéficier d'un programme de réhabilitation d'ampleur qui doit répondre aux changements de modes de vie et d'habiter des locataires. Si l'amélioration du cadre de vie et de leur logement concourent largement à la satisfaction des locataires, il nous semble également important d'interroger nos pratiques de gestion courante et nos organisations afin de nous adapter aux évolutions

des attentes des locataires en questionnant les modalités de nos interfaces, la nature du service rendu, son coût et son impact sur leur reste à vivre et nos équilibres financiers.

C'est ce sur quoi nous nous sommes engagés au travers du « projet de territoire » des Olympiades avec 3 axes d'interventions prioritaires : faciliter la relation de proximité et l'expérience locataire, améliorer nos prestations de gestion courante, prévenir les vulnérabilités notamment auprès des seniors.

Véritables laboratoires d'innovation sociale, les projets de territoire offrent aux équipes et aux locataires l'opportunité d'expérimenter de nouvelles formes de relations et d'imaginer de nouveaux services. Les actions mises en œuvre et testées n'engagent pas nécessairement un investissement important et offrent une plus grande agilité d'action et de réajustement au besoin.



Paris Habitat
21 bis, rue Claude-Bernard
75005 Paris
01 71 37 00 00

parishabitat.fr |    

Paris Habitat - Octobre 2024 - Direction de la communication - crédits photos : Frédéric Achdou, Vincent Baillais, Mehrek / Hans Lucas, Alexandre Dupeyron, Alain Delange, Paris Habitat et x