



Paragraphe 18° de l'article 4 du Règlement sur la diffusion
DIVULGATION DES RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX DÉPENSES

Exercice financier : 2023-2024
Trimestre : Octobre à Décembre

Nom de la personne	Fonction	But ou objet du déplacement	Dates du déplacement		Ville ou municipalité	Frais de transport	Allocation forfaitaire	Frais d'hébergement	Frais de repas	Autres frais inhérents		Accompagnateurs		Salons d'entretien	Services d'un photographe	Rapport de mission
			Du	Au						Montant	Description	Nom et fonction	Total des frais ⁽¹⁾			
Foster, Claude	Président-directeur général	Participation - Congrès Union sociale pour l'habitat (USH)	30 septembre 2023	6 octobre 2023	Nantes, France	3 379,09 \$	209,03 \$	1 716,20 \$	- \$	127,75 \$	Indemnité forfaitaire pour 5 couchers dans un établissement hôtelier.	aucun	-	-	-	oui

1. Total des frais de transport, d'hébergement, de repas et des autres frais inhérents.

Information complémentaire

— Les frais déclarés sont ceux comptabilisés dans le présent trimestre.



83^E CONGRÈS HLM DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT (USH)



RAPPORT DE MISSION

**1^{er} au 5 octobre 2023
PARIS ET NANTES, FRANCE**

**Madame France-Élaine Duranceau
Ministre responsable de l'habitation
Gouvernement du Québec**

**Monsieur Claude Foster
Président-directeur général
Société d'habitation du Québec**

Table des matières

MISE EN CONTEXTE.....	3
RENCONTRES À PARIS	4
Banque des territoires	4
Paris Habitat.....	5
Agence Nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU).....	6
RENCONTRES À NANTES	6
L'Union sociale pour l'habitat	7
Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat (FOPH).....	9
Ministre chargé du Logement.....	10
Ancien président de la République française	11
Fédération nationale des Sociétés Coopératives d'HLM (Coop'HLM).....	12
Fédération des entreprises sociales pour l'habitat (Fédération des ESH).....	13
Action Logement Groupe.....	14
ACTIVITÉS HORS-USH 3 ET 4 OCTOBRE.....	15
3 octobre : « Visite de site de l'Île-de-Nantes » - Quartier République.....	16
CONCLUSION.....	17
COMPTES-RENDUS DE LA DÉLÉGATION GÉNÉRALE DU QUÉBEC À PARIS.....	19
Caisse des dépôts et consignations – Banque des Territoires.....	19
Paris Habitat.....	22
Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)	25
Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat – FOPH	28
Ministre délégué au logement, M. Patrice Vergriete	31
M. François Hollande, ancien président de la République française.....	35
Fédération des coopératives HLM	37
Fédération des Entreprises sociales pour l'Habitat - ESH	39
Programme sommaire du 83 ^e Congrès HLM de l'USH	41

MISE EN CONTEXTE

Lors de sa visite au 50^e Congrès du Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) le 2 juin 2023, la présidente de l'Union sociale pour l'habitat (USH), Mme Emmanuelle Cosse, a invité la ministre responsable de l'Habitation, Mme France-Élaine Duranceau, et le président-directeur général (PDG) de la Société d'habitation du Québec (SHQ), M. Claude Foster, à participer au 83^e Congrès HLM de l'USH, qui se déroulait à Nantes (France), du 3 au 5 octobre 2023.

Avec pour thème « Toutes nos énergies pour le logement », le Congrès HLM a réuni sur 3 jours, 25 000 visites, 3 800 congressistes et 430 exposants. L'édition 2023 a abordé des enjeux auxquels le Québec est également confronté, dont la transition écologique, l'adaptation du bâti aux changements climatiques ainsi que l'évolution des besoins des locataires.

La ministre de l'Habitation, Mme France-Élaine Duranceau, a été invitée à prendre la parole lors de la première plénière du Congrès. Cette activité d'ouverture est traditionnellement l'une des plus importantes de l'événement en termes de visibilité. C'était la première fois qu'une ministre de l'Habitation se rendait en France et il s'agissait d'une première prise de parole pour le Québec lors de cet important événement.

La participation à ce Congrès était l'occasion pour la ministre responsable de l'Habitation et le PDG de la SHQ, de tenir des rencontres avec tous les acteurs majeurs de l'habitation en France. Dans un contexte de crise du logement, les enseignements qui peuvent être tirés de l'expérience française sont grands. Des rencontres ont ainsi été organisées à Paris, le lundi précédant le début du Congrès HLM ainsi que lors des trois jours d'événement, qui tous ont été ponctués de multiples rencontres avec les acteurs clés du logement en France.

Le Québec vit dernièrement une crise du logement sans précédent. Plusieurs autres juridictions sont aux prises avec les mêmes réalités, en raison de l'inflation, de la montée des taux d'intérêt et de l'explosion des coûts de construction et du logement qui en découle. En France, bien que plusieurs enjeux subsistent dans le secteur du logement social, l'ampleur du parc immobilier développé au fil des ans et la large portée des mesures d'aide offertes par l'État se distinguent, notamment par le fait qu'on peut offrir, sur le territoire français, du soutien en logement à environ 60% de la population. Le gouvernement du Québec est à analyser, de façon prioritaire, toutes les possibilités lui permettant de maximiser l'aide publique en logement pour sa population, incluant les plus démunis mais aussi les nombreux citoyens de la classe moyenne pour qui le logement est devenu une réelle problématique.

De plus, le Québec et la France ont développés de nombreux liens et échanges en matière de logement social au cours des dernières années. Ces liens ont donné lieu à la conclusion d'ententes de collaboration entre l'USH et la SHQ en 2009, 2011 et 2013. Ces ententes permettaient des échanges constructifs entre la France et le Québec sur des sujets aussi variés que la construction, la gestion immobilière, le développement durable en habitation, le suivi financier des projets d'habitation, les politiques et les programmes de logement. Les résultats de ces collaborations entre la SHQ et l'USH furent probants et inspirants, autant à la satisfaction des partenaires du Québec que de la France.

L'organisation de cette mission a été grandement facilitée par la participation de la Délégation générale du Québec à Paris et plus particulièrement par la grande contribution de M. Maxime Lonlas, attaché aux affaires politiques et à la coopération.

RENCONTRES À PARIS



Rencontre avec M. Kosta Kastrinidis, directeur des prêts à la Banque des territoires :

La Caisse des Dépôts est un partenaire historique du secteur HLM en France. Avec sa filiale nommée Banque des Territoires (BdT), elle a mis sur pied des solutions sur mesure pour l'Habitat social. Cette structure de financement repose essentiellement sur le livret A, un livret d'épargne que 80 % des Français possèdent et qui peut recueillir jusqu'à 22 000 €, de manière totalement liquide (aucune fiscalité, retrait et dépôt immédiats). Les Français disposent d'un total d'environ 500 milliards d'euros d'épargne en livret A, dont 65 % (environ 370 milliards) sont utilisés par la BdT pour offrir des prêts à des taux préférentiels aux bailleurs (autour de 3 %), bien plus favorables que ce qu'ils trouveraient sur le marché. 200 milliards sur les 370 sont prêtés, tandis que 170 milliards servent à aller chercher du rendement. M. Kastrinidis indique qu'environ 500 personnes travaillent à la BdT sur ce secteur du logement.

Le taux du livret A, fixé par le ministère de l'Économie et des Finances de la France, est maintenu en dessous de l'inflation (actuellement, il est à 3 %), ce qui induit des prêts autour des 3 % pour les constructeurs de logements sociaux qui empruntent auprès de la BdT.

Ce système de financement très particulier, qui déroge aux règles de la concurrence, est rendu possible, car le logement social est reconnu au niveau de l'Union européenne (UE) comme un Service d'intérêt économique général SIEG, ce qui lui permet d'échapper aux règles du marché intérieur de l'UE.

Ce mode de financement du logement social peut certainement inspirer le Québec à innover en matière de modes de financement du logement social.

Pistes de réflexion

- La Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ) est l'équivalent de la Caisse des Dépôts en France. Il serait pertinent d'évaluer une structure similaire de prêts avantageux pour financer le logement social.



Rencontre avec Mme Cécile Belard du Plantys, directrice générale de Paris Habitat :

Paris Habitat est le principal opérateur du logement social à Paris et en proche banlieue. Dans le cadre de sa mission de service public, elle gère environ 125 900 logements (286 500 habitants, 1 parisien sur 5), soit 50 % du parc de logements sociaux de Paris. L'organisme a été créé il y a plus de 100 ans et a un chiffre d'affaires de 1 G€.

L'âge moyen du bâti est de 74 ans, ce qui est bien plus élevé que la moyenne des autres bailleurs. Paris Habitat est gestionnaire d'un patrimoine de qualité, mais qu'il est difficile de mettre aux normes. Il y a une forte tension sur le parc, car le taux de rotation est inférieur à 4 % : 5 000 attributions par an pour 280 000 demandes à Paris et 780 000 demandes dans le Grand Paris.



France-Élaine Duranceau, Cécile Belard du Plantys et Claude Foster

Le modèle français est différent du modèle québécois qui fonctionne à la subvention. Les bailleurs français ont le droit de faire des bénéfices, mais doivent obligatoirement les réinvestir dans le patrimoine ou la construction. Il y a environ 4 500 locaux commerciaux qui sont gérés par Paris Habitat, notamment des rez-de-chaussée d'immeubles.

Une partie importante de l'activité de Paris-Habitat consiste à racheter des immeubles pour les réhabiliter et les reconventionner. La présence de locaux commerciaux loués au tarif du marché permet d'équilibrer l'opération et de compenser les loyers sociaux.

La crise du logement se vit aussi en France. Paris Habitat indique que ce n'est pas la première crise de production de logements neufs, mais la différence avec les autres crises est que le logement social ne joue pas son rôle contracyclique habituel : il est pris en étau, du fait de gros volumes de réhabilitation à tenir et de la hausse des taux. De plus, Paris Habitat plafonne les augmentations de loyer, mais subit l'inflation sur ses dépenses (maintenance, production, etc.).

Pistes de réflexion

- Les Offices publics de l'Habitat ont le droit de faire des bénéfices en ayant par exemple des locaux commerciaux qu'ils louent au prix du marché. Bénéfices qui permettent ensuite le rachat d'immeubles et leur réhabilitation. Il serait intéressant d'évaluer ce que la SHQ peut donner comme latitude aux offices d'habitation afin de leur permettre d'agrandir leur parc de logement social et abordable.

Rencontre avec Mme Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'Agence Nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU) :

Depuis 2003, le gouvernement français soutient une politique de renouvellement urbain, pour financer la rénovation des Grands ensembles construits après la Seconde Guerre mondiale (besoin très fort de logement à l'époque), d'où la naissance de l'ANRU.

L'ANRU est une agence qui intervient sur les quartiers dit « politique de la ville », c'est-à-dire les quartiers français les plus défavorisés, enclavés, avec des difficultés diverses. Elle finance la destruction, la réhabilitation de logements sociaux, la construction de logements neufs (autres que sociaux pour diversifier), les équipements publics associés, etc.

20 % des 1,9 milliard d'euros versés par les entreprises chaque année au titre du « 1 % logement » est dirigé vers l'ANRU.



Claude Foster, Anne-Claire Mialot et France-Élaine Duranceau

À noter : le « 1 % logement » est une cotisation des employeurs correspondant à 0,45 % de la masse salariale nette, versée par les entreprises de plus de 50 salariés et visant la construction et l'accession au logement social (elle était historiquement de 1 %).

L'ANRU est opérateur de 3 programmes de renouvellement urbain et de 9 Programmes d'Investissement d'Avenir (PIA). L'ensemble de ces programmes concernent plus de 5 millions d'habitants dans l'hexagone et en outre-mer. Le Programme national de Rénovation urbaine (PNRU) a pris fin en 2020. Il s'achève avec la réhabilitation de 600 quartiers en France et en outre-mer. Lancé en 2014, le Nouveau Programme national de Renouvellement urbain (NPNRU) prévoit la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires.

Dans le cadre du PNRU, l'ANRU travaillait avec les municipalités. Depuis le NPNRU, l'ANRU travaille avec des groupes de communes (intercommunalités), afin de mieux prendre en compte l'ensemble de l'aire urbaine.

Pistes de réflexion

- « Le 1% logement » (0,45%) est une manne pour la construction et l'accession au logement social, mais aussi pour la rénovation urbaine. C'est un système à faible coût pour les organisations, qui démocratise l'importance de l'accès au logement et ne fait pas porter à l'État toute la responsabilité du logement social. Afin de faire face à la crise du logement au Québec, il pourrait être intéressant d'intégrer un système qui s'en inspire.

RENCONTRES À NANTES



L'Union sociale pour l'habitat (USH) est l'organisation représentative du secteur HLM qui représente quelque 720 organismes HLM à travers cinq fédérations. Elle dispose également de filiales et de structures œuvrant à la formation et à la professionnalisation des organismes.

Créée en 1929, sous le nom d'Union nationale des Fédérations d'organismes HLM, elle fédère quatre familles d'organismes HLM ainsi qu'une fédération des Associations régionales d'organismes d'habitat social. Une organisation qui lui permet de représenter les organismes HLM dans leur diversité.

Le gouvernement du Québec, par la Société d'habitation du Québec (SHQ), entretient une relation de longue date avec l'USH, participant de manière intermittente depuis de nombreuses années au Congrès HLM. Cette relation a d'ailleurs fait l'objet de trois ententes entre la SHQ et l'USH, signées en 2009, 2011 et 2013.

La ministre a eu le plaisir d'intervenir lors de la plénière d'ouverture du congrès, intitulée « Quels besoins de logements en France ? ». Cette plénière était introduite par le ministre français de la transition écologique et de la Cohésion des Territoires, M. Christophe Béchu et s'est tenue en présence de la présidente de l'USH, Mme Emmanuelle Cosse. Il s'agissait d'une première qu'un représentant du gouvernement du Québec prenne la parole dans le cadre de cet événement, et de surcroît, lors d'une activité à haute visibilité.

Elle a pu exposer le contexte dans lequel s'inscrivent les besoins en logement au Québec, permettant une mise en perspective des propos exprimés sur la situation française. Elle a conclu par le commentaire suivant : « Depuis mon arrivée, j'ai rencontré de nombreux acteurs du logement français et si je me ferme les yeux quelques instants, je croirais entendre mes collaborateurs québécois associés au logement. Nous sommes devant une crise mondiale du logement et devons apprendre de meilleures pratiques pour solutionner cette problématique ».



Participation de la ministre Duranceau à la plénière d'ouverture du 83^e Congrès Hlm. Participation saluée par le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, M. Christophe Béchu ainsi que par la présidente de l'USH, Mme Emmanuelle Cosse.



La délégation du Québec qui a participé au 83^e Congrès HLM était composée : du Regroupement des offices d'habitation du Québec (Mmes Dominique Godbout, présidente, et Anne Demers, directrice générale), de l'Office d'habitation de l'Outaouais (M. Alexandre Héroux-Thériault, directeur général), de l'Office d'habitation de Drummond (M. David Bélanger, directeur général), d'Habitation populaire de Trois-Rivières (M. Ghislain Aubin, directeur général). La ministre Duranceau était accompagnée de Mme Stéphanie Couture, conseillère politique et M. Claude Foster, PDG de la Société d'habitation du Québec.

Sont également présents sur la photo : Mme Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, Mme Marianne Louis, DG de l'USH et M. Franck Martin, DG de l'AFPOLS.



Rencontre avec M. Marcel Rogemont, président de la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat (FOPH) :

La FOPH est l'organisation professionnelle nationale qui regroupe 186 adhérents, très majoritairement des Offices publics de l'habitat (OPH), mais également des Sociétés d'économie mixte locale (SEM). Elle associe aussi des groupements d'organismes sous la forme de sociétés de coordination.

En chiffres, la FOPH c'est : 187 organismes, 5 millions de locataires, 2,3 millions de logements.

Dans le cadre des différentes lois de logement qui se sont succédées depuis une dizaine d'années, la FOPH a notamment porté les sociétés de coordination, qui permettent aux Offices de se regrouper tout en gardant leur ancrage local, les titres participatifs, ouverts aux OPH et qui contribuent au financement de leurs investissements, l'élargissement des compétences via le développement de nouveaux services, la contractualisation entre les Offices et leurs collectivités de rattachement, ou encore le statut d'autorité organisatrice de l'habitat (AOH) pour les collectivités territoriales, projet défendu avec les associations d'élus.

Au sujet du regroupement des OPH, le président de la FOPH évoque le chiffre de 4 000 logements par regroupement et indique que la France visait plutôt 12 000. Il pense que la bonne recette est de ne pas trop éloigner les acteurs des gens tout en ayant une puissance financière pour rendre des services.

Le président de la FOPH dit quelques mots sur l'autofinancement des offices. Il mentionne que si les offices ne sortent pas un autofinancement sur les loyers au-delà de 5 % de rendement, c'est un problème. En dessous de 3 % on considère qu'ils sont en danger. Pour pouvoir sortir un niveau de production intéressant, il faut plutôt atteindre un niveau de rendement de 12 % à 14 % sur les loyers.



Marcel Rogemont et France-Élaine Duranceau

Pistes de réflexion

- Les Offices Publics de l'Habitat (OPH) ont un grand pouvoir financier pour réaliser des projets d'habitation. Avec les regroupements d'offices d'habitation (OH) anticipés au Québec et la fin des ententes d'exploitation avec le fédéral, il serait intéressant de s'inspirer de la France et d'imaginer des moyens pour rendre les OH plus autonomes financièrement, afin de les doter d'un plus grand pouvoir comme bailleurs de logements.



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Rencontre avec M. Patrice Vergriete, ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires chargé du Logement :

Les pouvoirs du ministre du Logement s'apparentent à ceux de la ministre responsable de l'habitation du Québec.

Plusieurs sujets d'intérêt commun ont été évoqués : la crise du logement, la transition énergétique, l'accession à la propriété, le financement du logement social, l'incitation à la production, la coopération franco-québécoise en matière de logement.

Le gouvernement français a annoncé le 5 juin 2023 un nouveau plan pour répondre à la crise du logement en France. Il comprend entre autres des mesures d'amélioration de l'accès au logement et de création de nouveaux logements.

Il y a une différence importante de proportion de nos deux parcs de logements sociaux par rapport au parc de logement conventionnel: 15 % en France contre 3 à 4 % au Québec. Pour M. Vergriete, la force du logement social en France c'est d'abord le livret A. En second lieu il y a les aides de l'État. Le financement du logement social est relativement indolore pour le ministère de l'Économie : l'argent qui finance les projets provient essentiellement de l'épargne des Français.

M. Vergriete évoque les « Dodus Dormants », c'est-à-dire des bailleurs qui avaient un fort patrimoine et qui ne réinvestissaient pas dans la construction ou la rénovation. Des conflits sont nés entre le gouvernement et les bailleurs, pour redynamiser le système. Le gouvernement met donc en place des dispositifs faisant en sorte que l'argent arrive quand le bailleur est dynamique. Les bailleurs sont capables d'investir de manière autonome, notamment les plus dynamiques. Leur patrimoine constitué leur permet aussi d'équilibrer des opérations par de la vente aux locataires de leur logement, ce qui renforce leur autonomie (10 000 à 12 000 ventes de HLM chaque année). Cela leur dégage des fonds propres. La vente d'un logement permet en général d'en construire trois.

Des avenues de coopération France-Québec en matière de logement pourront être envisagées à l'avenir, à commencer par une éventuelle opportunité d'intégrer un volet logement aux feuilles de route signées lors de la prochaine Rencontre alternée des premiers ministres.



Patrice Vergriete et France-Élaine Duranceau

Rencontre avec M. François Hollande, ancien président de la République française :

M. François Hollande indique que la France a presque toujours eu un ministre spécifique dédié au logement du fait de l'engagement fort des pouvoirs publics, à la fois dans l'aide à la pierre et l'aide à la personne. Le basculement historique de ces deux types de subvention dans les années 80 aboutissent aujourd'hui à un système mixte.

Il mentionne que les bailleurs français se sont depuis longtemps structurés avec tous les corps de métier et se sont liés avec des entreprises privées. Il y a donc maintenant, dans des opérations globales à initiative privée, une part de logement social gérée et montée par des bailleurs sociaux : cela est positif à double titre, pour la mixité sociale et pour la mutualisation du financement. Ce qu'il faut éviter, ce sont des quartiers de logement social sans logement privé, et inversement, ce qui aboutit à une ghettoïsation des populations.

Il explique que la rénovation des logements est maintenant aussi importante que la production, ce qui est assez nouveau, du fait de la rénovation énergétique. Il indique aussi que dans certaines zones, en difficulté économique, il y a des logements peu occupés, tandis que les besoins se concentrent dans les métropoles.

Il ajoute que l'un des problèmes est le manque de mobilité des bénéficiaires du logement social, les gens souhaitent garder leur logement social tant l'écart est important en termes de coût avec le parc privé.

En réponse à l'étonnement de voir tant de monde issu du personnel politique dans l'écosystème du logement français, M. François Hollande confirme que l'USH a toujours été présidée par un(e) ancien(ne) ministre du logement. L'USH est donc un mouvement puissant, qui a eu l'intelligence d'avoir de bons rapports avec le secteur privé de la construction.



François Hollande et France-Élaine Duranceau

Pistes de réflexion

- Inscrire un volet logement dans le cadre de la prochaine rencontre alternée des premiers ministres pourrait être une première étape afin de dynamiser les échanges entre la France et le Québec au sujet de l'habitation.
- Envisager mettre en œuvre des mesures similaires au Livret A afin de diversifier les sources de financement du logement social.
- À l'image des OPH, le contexte des regroupements d'OH et de fin des ententes d'exploitation avec le gouvernement fédéral pourrait être un bon moment pour permettre aux OH d'avoir leurs fonds propres par divers mécanismes comme la vente d'unités HLM ou des espaces commerciaux, mais en s'assurant du dynamisme des bailleurs et du réinvestissement dans le logement social.



Rencontre avec Mme Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération nationale des Sociétés Coopératives d'HLM (Coop'HLM) :

Les Coop'HLM œuvrent pour offrir un logement en accession à la propriété comme en locatif social au plus grand nombre. Elles font partie du mouvement HLM, représenté par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), aux côtés de deux autres familles d'organismes HLM : les Offices Publics de l'Habitat (OPH) et les Entreprises Sociales pour l'habitat (ESH).

Avec plus de 400 000 logements construits en un siècle, les Coop'HLM ont toujours été les acteurs historiques de l'accession sociale à la propriété. La Fédération est composée de 162 coopératives d'HLM adhérentes.



Marie-Noëlle Lienemann, France-Élaine Duranceau et Claude Foster

Elles sont entre autres à la source de nouveaux modes d'habitat comme :

- Bail réel solidaire (BRS)
 - Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif d'accession à la propriété créé par la loi MACRON le 6 août 2015. Il permet à des ménages à revenus modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf situé en zone tendue, et ce, à un prix abordable.
 - Le principe du bail réel solidaire (BRS) est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements : vous achetez uniquement le logement et vous louez le terrain à un Organisme foncier solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans.
- L'habitat participatif
 - L'habitat participatif repose sur une démarche citoyenne : il permet à des groupes de personnes de construire leur logement et de partager un mode de vie écologique et communautaire, à moindre coût. Il est encadré par la loi Alur (2014).

Un enjeu majeur est la régulation des prix du foncier. Il faut que la rétention du foncier soit défavorisée. Cela peut passer par la détaxation des mutations. En France, les Conseils départementaux peuvent exonérer de taxe de mutation les cessions et acquisitions des organismes HLM.

Pistes de réflexion

- Le bail réel solidaire mise sur la dissociation du foncier et du bâti et découle en France de lois récentes. Au Québec ce système de dissociation est assez répandu, c'est le principe du « condo ». L'accession sociale à la propriété n'existe toutefois pas.
- Afin de démocratiser l'accès à la propriété, un système de bail réel solidaire pourrait être instauré au Québec. Comme en France, les municipalités pourraient être mises à contribution afin de rendre plus accessible l'accession au foncier par des bailleurs proposant ce type de propriété.
- Le principe d'habitat participatif est en développement au Québec. Il en est à ses balbutiements. Il prend la forme de cohabitats ou de coopératives de propriétaires. À l'image de ce qui se fait en France, le gouvernement pourrait soutenir ou faire la promotion de ces modes d'habitation.



Rencontre avec Mme Valérie Fournier, présidente de la Fédération des entreprises sociales pour l'habitat (Fédération des ESH) :

La Fédération des ESH regroupe 180 entreprises sociales pour l'habitat (ESH). Les ESH sont des sociétés anonymes investies d'une mission d'intérêt général. Elles logent les personnes et les familles éligibles au logement social. Elles agissent principalement au niveau de la construction, la rénovation et l'acquisition de logements sociaux. Elles participent ainsi à développer et à entretenir le parc immobilier social. Des missions d'aménagement et d'urbanisation peuvent aussi leur être confiées.

Les ESH gèrent plus de 2,2 millions de logements, soit près de la moitié du parc HLM (l'autre moitié étant la responsabilité d'autres organismes comme les Offices publics pour l'habitat (OPH)). Elles construisent ainsi chaque année un logement locatif social sur deux. Intervenant tant en locatif qu'en accession, elles sont des acteurs de l'aménagement des villes et des territoires.

Sur le sujet du montage financier des projets, la Caisse des dépôts et consignations (CdC) permet des emprunts sur 40 ans, voire même 60 ans, et parfois plus sur le foncier. Cela permet de faire face aux phases de hausse et de baisse des coûts. Le modèle de la CdC qui prête à 3 %, de manière préférentielle par rapport au marché, est une sécurité pour les entreprises de l'ESH.

Sur le sujet de la revente, il est mentionné que les ESH peuvent le faire, mais elles ont l'obligation de réinvestir en neuf ou en rénové. Les reventes se font dans le cadre de l'accession sociale à la propriété. Dans un bâtiment, certains logements peuvent continuer à être sociaux et d'autres logements avoir été vendus. Le secteur vend 12 000 logements sociaux par an (8 000 par des ESH). En plus de la revente, les ESH font 50 000 logements neufs par an. La revente d'un logement fournit les fonds pour faire 2 à 3 logements neufs. La hausse des taux d'intérêt a un

impact délétère sur ce mécanisme, freinant la revente et limitant les fonds propres permettant la construction.

Pistes de réflexion

- Les emprunts à long terme sur le foncier permis par la Caisse des Dépôts et les prêts maintenus à un taux d'intérêt de 3% sont des mesures qui assurent des investissements massifs dans la construction de logements sociaux. La CDPQ est un acteur qui œuvre au service des Québécois et pourrait envisager ce pouvoir.
- La revente d'unités sous forme d'accession sociale à la propriété permet aux organismes d'avoir des liquidités pour démarrer de nouveaux projets de logements sociaux. C'est certainement un modèle à considérer pour le Québec.



Rencontre avec Mme Nadia Bouyer, directrice générale d'Action Logement Groupe :

Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC)¹ en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires, notamment le cœur des villes moyennes. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 20 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales :

- Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'économies d'énergie et de décarbonation, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 45 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 5 filiales de logements intermédiaires et un patrimoine de plus d'un million de logements.
- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des aides et services qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

Action Logement est également un financeur majeur de la politique publique de renouvellement urbain et de revitalisation des villes moyennes, et des politiques locales de l'habitat. En facilitant l'accès au logement pour les salariés, le Groupe soutient l'emploi et la performance des entreprises, et contribue au développement de l'attractivité économique et de l'équilibre social des territoires.

¹ En 1953, confronté à une pénurie de logements, l'État rend obligatoire la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), un système expérimenté depuis dix ans par les entreprises pour permettre à leurs salariés de se loger dans de meilleures conditions (la première initiative revient à Albert Prouvost, patron de la Lainière de Roubaix, en 1943). Les employeurs exerçant une activité industrielle ou commerciale et comptant au moins 20 salariés doivent investir au moins 1 % de la masse salariale dans la construction de logements pour leurs salariés. C'est la création du 1 % logement. Pourcentage qui diminuera à 0.45 % au fil des ans. Le seuil passera à 50 employés au fil des ans.



Lors de cette rencontre, il a été possible de discuter brièvement avec la ministre de l'habitation de la Polynésie française, Mme Minarii Chantal Galenon Taupua (2e à gauche).

Le président d'Action Logement groupe, M. Bruno Arcadipane (1er à gauche sur la photo) a offert à Mme Duranceau d'approfondir le modèle financier utilisé lors d'une rencontre future.

Pistes de réflexion

- « Le 1% logement » permet de diversifier les sources de financement du logement social en plus soutenir la revitalisation des quartiers. Cette mesure a été instaurée en 1953 lors d'une grave crise du logement en France. Comme le Québec traverse actuellement une grave crise du logement, il pourrait être intéressant de s'inspirer de cette grande avancée sociale française.

ACTIVITÉS HORS-USH 3 ET 4 OCTOBRE

3 octobre : « Visite de site de l'Île-de-Nantes » - Quartier République, proposée par l'École du renouvellement urbain

Territoire en mouvement depuis près de 20 ans, l'Île de Nantes contribue au rayonnement européen de la métropole nantaise.

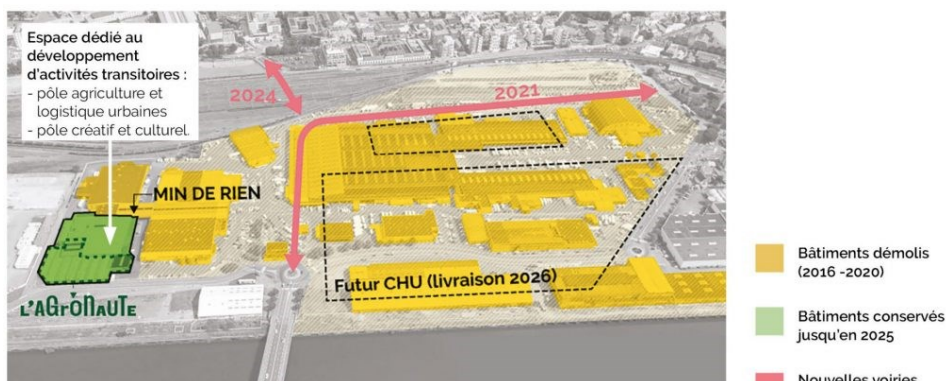
Sa reconversion, qui porte sur l'ensemble de ses 350 hectares, en fait l'un des projets urbains majeurs en Europe. La relocalisation de l'hôpital marque l'importance que prend l'Île sur la Ville.

Visite de l'opération 5Ponts :

- Logements sociaux, restaurant solidaire, activités, commerces, ferme urbaine : programme immobilier solidaire innovant plaçant la diversité des publics et des usages au cœur de son ambition.



- Présentation de SAMOA (aménageur) au Hangar 32 puis visite du site *Min de Rien*
 - La SAMOA est une initiative de Nantes Métropole, un aménageur urbain et développeur économique des filières culturelles et créatives. La SAMOA est à l'origine de la revalorisation de l'ancien Marché d'intérêt national de Nantes (*Min de Rien*), un tiers-lieu hors normes de 17 000 m² dédié aux artisans, designers et artistes.
- Visite de L'Agronaute, une ferme urbaine solidaire et récréative avec les représentants de l'Association La Sauge
 - Ferme urbaine et créative de 3 500 m² située à même le site *Min de Rien*.



CONCLUSION

Dans un contexte de crise du logement qui peine à se résorber par les forces du marché, l'implication de l'État est primordiale et toutes les avenues doivent être considérées. Observer ce qui se fait de mieux à l'international et s'en inspirer devient alors essentiel. Cette mission arrive donc à point nommé.

En guise de conclusion, résumons les pistes de réflexion tirées de chacune des précieuses rencontres qui ont ponctué cette participation au 83^e Congrès Hlm de l'USH.

- Inscrire un volet logement dans le cadre de la prochaine rencontre alternée des premiers ministres pourrait être une première étape afin de dynamiser les échanges entre la France et le Québec au sujet de l'habitation.
- La Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ) est l'équivalent de la Caisse des Dépôts en France. Les emprunts à long terme sur le foncier permis par la Caisse des Dépôts et les prêts maintenus à un taux d'intérêt de 3% sont des mesures qui assurent des investissements massifs dans la construction de logements sociaux. La CDPQ est un acteur qui œuvre au service des Québécois et pourrait envisager ce pouvoir.
- Les Offices publics de l'Habitat (OPH) ont le droit de faire des bénéfices en ayant par exemple des locaux commerciaux qu'ils louent aux prix du marché. Bénéfices qui permettent ensuite le rachat d'immeubles et leur réhabilitation. Avec les regroupements d'offices d'habitation (OH) anticipés au Québec et la fin des ententes d'exploitation avec le gouvernement fédéral, il serait intéressant de s'inspirer de la France et d'imaginer des moyens pour rendre les OH plus autonomes financièrement, afin de les doter de plus grands pouvoirs comme bailleurs de logements.
- Les OPH, les Entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et les Coop HLM peuvent vendre des unités de logement sous forme d'accession sociale à la propriété, ce qui leur dégage des fonds propres pour investir dans le logement social.
- À l'image des OPH, le contexte des regroupements d'OH et de fin des ententes d'exploitation avec le gouvernement fédéral pourrait être un bon moment pour permettre aux OH d'avoir leurs fonds propres par divers mécanismes comme la vente d'unités HLM ou des espaces commerciaux, mais en s'assurant du dynamisme des bailleurs et du réinvestissement dans le logement social.
- « Le 1% logement » (0,45%) est une manne pour la construction et l'accession au logement social, mais aussi pour la rénovation urbaine. C'est un système à faible coût pour les organisations, qui démocratise l'importance de l'accès au logement et ne fait pas porter à l'État toute la responsabilité du logement social. Afin de faire face à la crise du logement au Québec, il pourrait être intéressant d'intégrer un système qui s'en inspire.
- Cette mesure a été instaurée en 1953 lors d'une grave crise du logement en France. Comme le Québec traverse actuellement une grave crise du logement, il pourrait être intéressant de s'inspirer de cette grande avancée sociale française.
- Le principe d'habitat participatif est en développement au Québec. Il en est à ses balbutiements. Il prend la forme de cohabitats ou de coopératives de propriétaires. À l'image

de ce qui se fait en France, le gouvernement pourrait soutenir ou faire la promotion de ces modes d'habitation.

- Le bail réel solidaire mise sur la dissociation du foncier et du bâti et découle en France de lois récentes. Au Québec ce système de dissociation est assez répandu, c'est le principe du « condo ». L'accession sociale à la propriété n'existe toutefois pas. Afin de démocratiser l'accès à la propriété, un système de bail réel solidaire pourrait être instauré au Québec. Comme en France, les municipalités pourraient être mises à contribution afin de rendre plus accessible l'accession au foncier par des bailleurs proposant ce type de propriété.

COMPTES-RENDUS DE LA DÉLÉGATION GÉNÉRALE DU QUÉBEC À PARIS

Organisme ou personne rencontrée

Caisse des dépôts et consignations – Banque des Territoires

Rédigé par	M. Maxime Lonlas, attaché aux affaires politiques et à la coopération, Délégation générale du Québec à Paris
Date	2 octobre 2023

Partie française :

- M. Kosta Kastrinidis directeur des Prêts de la Banque des Territoires
- M. Pierre Laurent, directeur du Développement au sein de la Direction des Prêts ;
- M. Julian Clech, directeur du département international au sein de la Direction des relations institutionnelles, internationales et européennes de la Caisse des Dépôts.

Partie québécoise :

- Mme France-Elaine Duranceau, ministre responsable de l'Habitation
- Mme Stéphanie Couture, conseillère diplomatique au cabinet de la ministre
- M. Claude Foster, président-directeur général de la Société d'Habitation du Québec
- M. Maxime Lonlas, attaché aux affaires politiques et à la coopération, Délégation générale du Québec à Paris

Compte-rendu

Après un tour de table de présentation, M. Kastrinidis décrit la structure du financement du logement social que la Banque des Territoires (BdT) offre aux bailleurs français.

Cette structure de financements qu'il qualifie « de hors-normes » repose essentiellement sur le livret A, un livret d'épargne que 80 % des Français possèdent et qui peut recueillir jusqu'à 22 000€, de manière totalement liquide (aucune fiscalité, retrait et dépôt immédiat). Les Français disposent d'un total d'environ 500 milliards d'euros d'épargne en livret A, dont 65 % (environ 370 milliards) sont utilisés par la BdT pour offrir des prêts à des taux préférentiels aux bailleurs, bien plus favorables que ce qu'ils trouveraient sur le marché. 200 milliards sur les 370 sont prêtés, tandis que 170 milliards servent à aller chercher du rendement. M. Kastrinidis indique qu'environ 500 personnes travaillent à la BdT sur ce secteur du logement.

Le taux du livret A, fixé par le ministère de l'Économie et des Finances de la France, est maintenu en dessous de l'inflation (actuellement, il est à 3 %), ce qui induit des prêts autour des 3 % pour les constructeurs de logements sociaux qui empruntent auprès de la Banque des Territoires (BdT). Ces 3 % peuvent être modulés notamment en fonction du niveau très social ou moins social des logements construits (il y a plusieurs gammes de logement social en France). Surtout, les prêts octroyés, suivant les situations (notamment pour l'acquisition du foncier), peuvent aller jusqu'à 80 ans, et durent 40 à 50 ans en moyenne. Enfin, les emprunteurs ont un avantage fiscal à emprunter à la BdT. L'incitation est donc très forte, même en période de taux bas, à venir emprunter à la BdT.

À noter que si le taux du livret A est maintenu en dessous de l'inflation, précise M. Kastrinidis, c'est parce que le ministre de l'Économie, M. Bruno Le Maire fait le choix de favoriser la construction de logements sociaux et les bailleurs, face aux épargnants, qui sont moins rémunérés qu'ils ne pourraient s'y attendre. C'est un risque politique assumé.

Ce système de financement très particulier, qui déroge aux règles de la concurrence, est rendu possible, car le logement social est reconnu au niveau européen comme un SIEG, Service d'intérêt économique général, ce qui lui permet d'échapper aux règles du marché intérieur de l'UE.

M. Kastrinidis indique que le secteur du logement social construit assez peu en ce moment, pour plusieurs raisons :

- enjeu du Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN),
- absence d'incitation des élus locaux à pousser des projets du fait de la suppression de la taxe d'habitation par le gouvernement, qui rapportait aux mairies
- suppression de dispositifs d'incitations fiscaux, tel le dispositif Pinel qui permettait des réductions d'impôts aux particuliers qui investissaient dans la construction de logements neufs.
- bailleurs sociaux, qui construisent, ont été déstabilisés durant 3 ans de transition du fait de la loi ELAN, qui en plus a été mise en place durant la pandémie.

La discussion s'engage sur le sujet de l'artificialisation des sols, M. Kastrinidis évoque la loi qui a créé le ZAN. Volontarisme important en Europe sur les réglementations, lois contraignantes, mais cela crée des difficultés, notamment pour l'accès à du foncier qui permettrait de créer de nouveau logement, car il faut compenser chaque zone artificialisée par une zone rendue à la nature.

À noter que le ministère du logement français est intégré dans un grand ministère de la Transition écologique. Plus globalement, sur le sujet de la transition écologique et de la rénovation des logements, il y a un problème de capacité financière des bailleurs : ils ne peuvent pas à la fois remplir les objectifs de construction et de rénovation qui sont fixés.

Dans les bonnes idées du moment, selon M. Kastrinidis, il y a l'accent mis sur le logement intermédiaire, abordable, mais pas social, et aussi le foncier solidaire, c'est-à-dire le fait de distinguer le foncier du bâti. Si la collectivité locale donne du foncier à bas coût, on peut vendre des Baux réels solidaires (bail réel solidaire, BRS), avec une décote de 40 % par rapport au prix du marché, aux gens qui sont sous plafond de ressource. Les gens qui achètent ainsi peuvent revendre, mais sans faire de réelle plus-value, car les prix sont encadrés : cela permet de conserver la valeur de l'investissement public de départ tout en permettant à des gens qui n'y auraient pas pu d'accéder à la propriété. À noter que le dispositif doit être bien ciblé, c'est une petite partie du parc. Ces dernières années, environ cent Offices fonciers solidaires proposant des BRS ont été créés, avec 2 500 logements seulement. Cela commence.

M. Kastrinidis évoque aussi le « démembrement », entre la nue-propriété et l'usufruit. Une filiale a été créée par la CdC, **Tonus Territoire**. Il faut un investisseur sur le temps long. Cela consiste à acheter à un promoteur qui manque de fonds propres la nue-propriété d'une partie d'une opération (20-30 %), l'usufruit va être pris par un bailleur social qui va proposer du logement social et intermédiaire pendant 20 ans. À l'issue des 20 ans, Tonus Territoire revend ensuite au prix du marché. Sans Tonus, certains programmes ne se feraient pas du tout. Exemple d'une opération à Paris où Tonus a acheté la nue-pro à 5 000 € et devrait revendre +15 000 € m² dans 20 ans.

Le sujet de l'investissement d'Ivanhoé Cambridge à l'occasion d'une opération de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) française est évoqué. Il s'agit probablement d'un projet privé, en logement intermédiaire/abordable, indique M. Kastrinidis.

Il y a trois gammes de logements sociaux en France, à quoi il faut ajouter le logement abordable.

Mme Duranceau et M. Claude Foster expliquent **les ambitions du gouvernement du Québec** en matière de restructuration du secteur du logement social. Le rapprochement est fait avec la manière dont le secteur a aussi été rationalisé en France du fait de la loi ELAN.

Mme Duranceau retient aussi de l'ensemble de la discussion **la mixité des projets** en France, avec une partie privée, une partie intermédiaire, une partie sociale, un volet accession à la propriété, dans les mêmes projets immobiliers, financés par différents acteurs. M. Kastrinidis indique que cette forme de péréquation est intéressante quand l'ensemble est géré par un même opérateur : la CdC fait du social, de l'intermédiaire, du libre, etc., et équilibre l'ensemble.

Sur le logement intermédiaire, M. Kastrinidis indique que c'est un secteur que la BdT développe fortement : en effet, cela permet d'éviter la complexité du logement social (couches de réglementation) et de répondre à la demande des classes moyennes. Auparavant, ce secteur était financé par le secteur bancaire privé, mais avec la hausse des taux, la BdT se retrouve aussi à le financer fortement.

Sur le sujet des économies d'énergie, Mme Duranceau indique que les efforts au Québec sont essentiellement demandés aux secteurs industriels et commerciaux, mais que sur le sujet du logement, l'abondance d'une énergie propre et peu chère, hydroélectrique, change la donne par rapport à ce qui se passe en France. M. Kastrinidis indique que le secteur du logement privé, notamment, est très sollicité sur ce sujet des économies d'énergie en France, la loi crée des obligations et incitations fortes, mais il reste un enjeu : les entreprises ne sont pas prêtes et pas suffisamment nombreuses à être agréées pour répondre à la demande de rénovation du parc privé.

Suivis

Éléments qui doivent être envoyés par la CdC sur Tonus Territoire.

Organisme ou personne rencontréeParis Habitat

Rédigé par	M. Maxime Lonlas, attaché aux affaires politiques et à la coopération, Délégation générale du Québec à Paris
Date	2 octobre 2023

Partie française :

- Mme Cécile Belard du Plantys, directrice générale
- Mme Hélène Schwoerer, directrice générale adjointe responsable de la maîtrise d'ouvrage et du développement
- Mme Lucie Lescudé-Plaa, cheffe de projet relations internationales
- M. Christophe Vitu, adjoint à la directrice générale

Partie québécoise :

- Mme France-Elaine Duranceau, ministre responsable de l'Habitation
- Mme Stéphanie Couture, conseillère diplomatique au cabinet de la ministre
- M. Claude Foster, président-directeur général de la Société d'Habitation du Québec
- M. Maxime Lonlas, attaché aux affaires politiques et à la coopération, Délégation générale du Québec à Paris

Compte-rendu des échanges**Paris Habitat (PH) subit la crise en tant que bailleur**

La discussion s'engage sur la crise du logement. Ce n'est pas la première crise de production de logements neufs, indique Mme Belard du Plantys, mais la différence avec les autres crises est que le logement social ne joue pas son rôle contracyclique habituel : il est pris en étau, du fait de gros volumes de réhabilitation à tenir et de la hausse des taux. De plus, Paris Habitat plafonne les augmentations de loyer, mais subit l'inflation sur ses dépenses (maintenance, production, etc.). Il pourrait y avoir 2, 3 ou 4 ans de grosse crise.

Portrait de Paris Habitat

La directrice générale fait le portrait de Paris Habitat. Création en 1921, parc de 126 000 logements aujourd'hui, et deux filiales qui gèrent d'autres types de logements (ainés, étudiants, etc.), donc 135 000 logements au total. Âge moyen du bâti de 74 ans, ce qui est bien plus élevé que la moyenne des autres bailleurs. Patrimoine de qualité, mais qu'il est difficile de mettre aux normes.

Tension forte sur le parc, car le taux de rotation inférieur à 4 % : 5000 attributions par an pour 280 000 demandes à Paris (et 780 000 demandes dans le Grand Paris).

2 800 personnes travaillent pour Paris Habitat, dont 1 100 gardiens (es) d'immeubles. Il y a d'ailleurs actuellement des discussions sur leur rôle. Ils habitent dans les immeubles et leur rôle dépasse un simple rôle technique : il est aussi très social et informatif, même si ce n'est pas formellement écrit.

Paris Habitat, c'est 22 agences, réparties dans Paris, qui gèrent les concierges, les travaux, les attributions, le recouvrement des impayés, la maîtrise d'ouvrage... Paris Habitat est aussi très aidé par la ville de Paris, c'est une politique municipale.

Droit au logement

Sur le sujet des impayés et du droit au logement, Mme Belard du Plantys indique que le DAL en France est un droit à l'attribution, pas à la conservation de logement. En cas d'impayé, on peut être expulsé, mais il faut pour cela une décision judiciaire et le bailleur est tenu d'avoir tout tenté. Il y a d'ailleurs un fond solidarité logement (FSL), alimenté par les bailleurs, qui vient en aide aux plus précaires : les personnes considérées comme de bonne foi sont couvertes jusqu'à 11 000 euros de loyer par ce fond.

Rupture de 1977 sur les aides à la Pierre

Le gouvernement s'est désengagé des aides à la pierre à partir de cette date pour aller vers des aides à la personne. Cela devient un vrai sujet. Les APL coûtent des milliards (« qui partent en fumée »), et on peut considérer que si ces milliards étaient investis dans du logement abordable, les APL et les loyers diminueraient. Mais les APL sont très visibles, concrètes pour les gens, ce qui rend difficile d'y toucher.

La réforme de 1977, en débloquant les plafonds de loyer HLM dans les nouveaux immeubles (qui ont doublé en quelques années) et en compensant via les APL, a induit une augmentation des coûts de la construction.

Les entreprises du bâtiment ont vu leurs marges beaucoup augmenter, et la CdC a vu ses prêts augmenter aussi : ce sont les deux grands gagnants. Les bailleurs n'ont rien gagné dans ce nouveau modèle et ont dû s'adapter.

Rénovation du patrimoine ancien

Immeubles en briques rouges autour de Paris, construits il y a 100 ans : Paris Habitat en est le propriétaire. Il est compliqué de les remettre aux normes, d'isoler thermiquement, etc. Il faut reloger les locataires.

100 000 euros investis par logement en moyenne pour réhabiliter de l'ancien, soit deux fois plus qu'au Québec. Pour les logements des années 60, c'est plutôt 65 000 euros.

Pour la construction d'un logement, c'est bien plus : 350 000 à 400 000 € (soit deux fois plus qu'à Rennes par exemple).

Modèle financier de Paris Habitat

Le taux d'endettement est de 27 %, contre 40 % en moyenne, notamment du fait de l'aide de la ville de Paris. Paris Habitat touche **700 millions d'euros par an de loyers de particuliers**, et **80 millions d'euros de loyers commerciaux** (ce dont les autres bailleurs ne disposent généralement pas).

Paris Habitat dispose de **80 à 120 millions d'euros d'autofinancement par an**. La charge annuelle de la dette représente 27 % des loyers.

Le plan d'investissement 2019-2028 est de 1,5 milliard sur le patrimoine existant, pour la réhabilitation.

Au global, avec les différents plans de réhab ainsi que les productions nouvelles, 760 millions d'euros d'investissement par an.

PH va pouvoir augmenter son taux d'endettement de 27 à 35 % et tenir ces montants d'investissements pour une dizaine d'années.

À noter que le garant des emprunts, c'est la ville de Paris. Paris prend aussi en charge une grande partie du foncier, et participe directement au financement des opérations.

Cependant, pas d'autre aide au fonctionnement autre qu'un taux de TVA réduite, à 5,5 % au lieu de 20 %, sur le coût de construction du logement social. Pas non plus d'impôt sur les sociétés pour les bailleurs sociaux.

Pour une production neuve qui coûte 100 : 15 de subventions de la ville de Paris (différend dans chaque ville), 15 de PH (fonds propres) et 70 d'emprunt.

« Ce qui tient le système, c'est le fait que les bailleurs doivent s'équilibrer sur leur financement : les loyers qui rentrent et leurs performances de gestion sont leurs principales sources de performance et la condition pour maintenir des investissements. »

Les bailleurs français ont le droit de faire des bénéfices, mais doivent obligatoirement le réinvestir dans le patrimoine ou la construction.

C'est donc très différent du modèle québécois, qui fonctionne à la subvention.

Locaux commerciaux

Il y a environ 4 500 locaux commerciaux qui sont gérés par Paris Habitat, notamment des rez-de-chaussée d'immeubles. Il y a une agence (la 23^e) qui est dédiée à la gestion de ces baux commerciaux.

Il y a une politique de loyers bas pour revitaliser les bas d'immeubles et un opérateur dédié qui s'assure de la mise en location des locaux. Mais cela ne concerne pas tous les locaux commerciaux.

Une partie importante de l'activité de Paris-Habitat consiste à racheter des immeubles pour les réhabiliter et les reconventionner : clairement, la présence de locaux commerciaux loués au tarif du marché permet d'équilibrer l'opération et de compenser les loyers sociaux. Mme Duranceau M. Foster indiquent que la législation fédérale ne permet pas forcément de faire ce type d'opérations, qui s'équilibrent de manière globale.

L'UE reconnaît le logement social comme un **SIEG** (service d'intérêt économique général), les bailleurs sociaux peuvent donc faire du logement social qui déroge au marché général, mais ils doivent être agréés. Un promoteur privé ne peut pas en faire. Les bailleurs comme PH ont toutefois le droit d'avoir une partie activité de marché comme des locaux commerciaux, même s'ils n'ont pas le droit de faire peser l'équilibre global de leurs finances là-dessus.

Gardiens d'immeuble

Enjeu sur ce sujet : faut-il en maintenir autant ? Revoir leur rôle ? Leur principal avantage : ils sont logés dans Paris. Proximité importante, mais cela peut parfois poser un problème. À noter que ce sont des salariés directs de Paris Habitat.

Organisme ou personne rencontréeAgence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)

Rédigé par	M. Maxime Lonlas, attaché aux affaires politiques et à la coopération, Délégation générale du Québec à Paris
Date	2 octobre 2023

Partie française :

- Mme Anne-Claire Mialot
- Mme Mélanie Lamant, directrice de la stratégie et de l'accompagnement des acteurs
- M. Samuel Bouju, directeur des affaires financières
- Mme Kim Chiusano, directrice adjointe de la stratégie
- Mme Anaïs Juste, chargée de mission Habitat social
- Mme Laïla Haddag, cheffe de projet coopération internationale

Partie québécoise :

- Mme France-Elaine Duranceau, ministre responsable de l'Habitation
- Mme Stéphanie Couture, conseillère diplomatique au cabinet de la ministre
- M. Claude Foster, président-directeur général de la Société d'Habitation du Québec
- M. Maxime Lonlas, attaché aux affaires politiques et à la coopération, Délégation générale du Québec à Paris

Compte-rendu des échanges**Le mode de financement du logement social repose :**

- sur la Banque des Territoires, qui prête l'argent du livret A des Français aux bailleurs
- sur Action logement, qui gère la contribution des employeurs à l'effort de construction, de 0,45 % de la masse salariale dans les entreprises de plus de 100 salariés (au total, 3
- sur l'État, qui a des politiques de soutien, avec des contributions via la rénovation énergétique notamment (sur le temps long, la part de l'État se réduit)

Portrait de l'ANRU

Depuis 2003, le gouvernement français soutient une politique de renouvellement urbain, pour financer la rénovation des Grands ensembles construits après la Seconde Guerre mondiale (besoin très fort de logement à l'époque).

Les Grands ensembles ont montré leur limite dès les années 70/80, dysfonctionnements urbains très forts, quartiers avec ségrégation sociale et territoriale, constructions rapides et sans qualité, etc.

L'ANRU est une agence qui intervient sur les quartiers dit « politique de la ville », c'est-à-dire les quartiers français les plus défavorisés, enclavés, avec des difficultés diverses. Elle finance la destruction, la réhabilitation de logements sociaux, la construction de logements neufs (autres que sociaux pour diversifier), les équipements publics associés, etc. : projet urbain d'ensemble.

Elle finance des projets déposés par les municipalités qui comprennent l'un des 450 quartiers visés par cette « politique de la ville ».

Le programme actuel (le second depuis 2003) s'élève à 12 milliards d'euros, est financé par Action logement, l'État et les bailleurs sociaux.

20 % des 1,9 milliard versés par les entreprises chaque année au titre du « 1 % logement » est dirigé vers l'ANRU.

À noter : le « 1 % logement » est en fait une cotisation des employeurs correspondant à 0,45 % de la masse salariale nette, versée par les entreprises de plus de 50 salariés.

Mise en place des projets

Pour les quartiers concernés, c'est un projet global, qui concerne l'ensemble des aspects urbains, qui est massif et qui est fait en lien fort avec les municipalités. L'ANRU est une agence de conseil et de financement, mais ceux qui font, ce sont les municipalités. L'agence va questionner et demander à améliorer, le cas échéant, les projets qui lui sont soumis, avant de débloquent les financements.

Mixité sociale, résilience environnementale, reconnexion et desserte par les transports en commun, infrastructures publiques (écoles...), etc.. : l'ensemble des aspects d'un projet sont interrogés. Les financements sont modulés : si le label maximum en matière environnementale est atteint, le financement est majoré, par exemple.

Les objectifs visés sont fixés dans le PNRU (programme national de renouvellement urbain de 2003) et le NPNRU (Nouveau PNRU de 2014).

Les quartiers sur lesquels intervient l'ANRU

Dans les 450 quartiers sur lesquels l'ANRU intervient, les personnes sont à 45 % sous le seuil de pauvreté. Ils concentrent les dysfonctionnements environnementaux les plus forts (70 % des habitants souffrent des canicules et rencontrent des difficultés sur leurs factures énergétiques, 25 % des quartiers sont des points noirs environnementaux, etc.).

Sur les 37 millions de logements en France, 4,5 millions de logements sociaux, dont 1,5 million qui sont dans les quartiers « Politique de la ville » que lesquels intervient l'ANRU.

Au total, dans le cadre du NPNRU, l'ANRU démolit 100 000 logements et en réhabilite 150 000 : elle intervient donc sur un total de 250 000 logements.

Quand l'ANRU finance la destruction d'un logement social dans un quartier très difficile, elle exige de la part de la municipalité la reconstruction d'un nombre équivalent, dans un quartier plus favorisé (surtout en zone tendue).

À noter que l'ANRU ne fait pas d'audit une fois les travaux faits : c'est un point de progrès pour l'ANRU.

Cadre de travail sur les projets

Dans le PNRU (2003), l'ANRU travaillait avec les municipalités. Depuis le NPNRU (2014) l'ANRU travaille avec des groupes de communes (intercommunalités), afin de mieux prendre en compte l'ensemble de l'aire urbaine.

Par ailleurs, l'ANRU finance non seulement de l'investissement, mais aussi des postes de personnels pour travailler sur ce projet, directement dans les municipalités.

Enfin, l'ANRU n'a pas voulu augmenter ses estimations des coûts des projets du fait de l'inflation, pour ne pas créer une bulle inflationniste dont profiteraient les promoteurs. Elle intervient au cas par cas quand il y a des soucis de financement ponctuels, mais aucune enveloppe supplémentaire n'a été annoncée publiquement.

Mme Mialot termine les échanges en évoquant la pénurie de main-d'œuvre, qui impacte fortement le secteur du bâtiment, couplée avec une très forte sollicitation des entreprises du fait des JO Paris 2024. Cela complique la réalisation des projets actuellement.

Organisme ou personne rencontréeFédération nationale des Offices Publics de l'Habitat – FOPH

Rédigé par	M. Maxime Lonlas, attaché aux affaires politiques et à la coopération, Délégation générale du Québec à Paris
Date	2 octobre 2023

Partie française :

- M. Marcel ROGEMONT, président de la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat – FOPH
- M. Laurent Goyard, directeur général

Partie québécoise :

- Mme France-Elaine Duranceau, ministre responsable de l'Habitation
- Mme Stéphanie Couture, conseillère diplomatique au cabinet de la ministre
- M. Claude Foster, président-directeur général de la Société d'Habitation du Québec
- M. Maxime Lonlas, attaché aux affaires politiques et à la coopération, Délégation générale du Québec à Paris

Compte-rendu des échanges

M. Marcel Rogemont commence par présenter son parcours (20 ans, député et élu local dans la région Bretagne) et son positionnement dans le monde du logement social. Il a présidé pendant 20 ans un office public de l'Habitat.

Il regrette que le gouvernement semble souhaiter mettre de moins en moins d'argent dans le logement social. Sans subvention ou aide, le loyer de sortie ne saurait être plus faible que sur le marché. Le logement social nécessite une aide des pouvoirs publics. Cela peut prendre différentes formes, des aides directes aux aides fiscales en passant par les prêts. Pour M. Rogemont, le niveau de production de logement social dépend du niveau des aides publiques diverses et variées.

Il décrit les différents niveaux de HLM :

- PLAI : Prêts locatifs, accession et insertion, niveau le plus social, avec des personnes à moins de 13 300 € de revenu par an, à peine au-dessus du seuil de pauvreté.
- PLUS : Prêts locatifs à usage social : c'est le HLM ordinaire
- PLS : Prêt locatif social : pour la frange supérieure des gens qui n'ont pas beaucoup d'argent.
-

Vient ensuite le PLI : Prêt locatif intermédiaire. Ce n'est pas du HLM, c'est du logement intermédiaire, pour les gens qui sont juste au-dessus des plafonds de revenus permettant d'aller en HLM.

L'effet pervers des plafonds

À noter qu'un couple qui a deux enfants, si les deux salaires sont autour de 1 800 euros, alors le foyer commence à dépasser les plafonds et les organismes HLM peuvent commencer à faire payer un « surloyer » à mesure de l'évolution des revenus. Quand le foyer arrive à 50 % au-dessus des plafonds, il est obligé de quitter le logement social.

Cela peut créer un problème de seuil, un effet pervers : une augmentation de salaire, même modeste, peut obliger à quitter un logement social à 12 € le M², obligeant la personne à aller dans le locatif intermédiaire par exemple, pour 17 € le m².

Les écarts entre les prix publics et les prix privés sont de plus en plus importants, ce qui fait que les gens dans le logement social deviennent « prisonniers ».

Le niveau d'autofinancement des offices

Sur l'autonomie financière des organismes HLM, M. Rogemont indique que, quel que soit le statut juridique, le professionnalisme dans la gestion est le même partout, que ce soit en coopérative, en office public, en ESH.

Si les offices ne sortent pas un autofinancement sur les loyers au-delà de 5 %, c'est un problème. En dessous de 3 %, on considère qu'ils sont en danger. Pour pouvoir sortir un niveau de production intéressant, il faut plutôt atteindre un niveau de rendement de 12 à 14 % sur les loyers.

Les prêts participatifs

M. Rogemont indique être à l'origine d'un système de financement visant à des apports en fonds propres par le biais de prêts participatifs octroyés par l'Etat (via la Caisse des Dépôts) ou les collectivités. Cela ne pèse pas sur le budget des pouvoirs publics et leur niveau de dette, car il s'agit de prêts, même s'ils sont à très long terme. Mme Duranceau demande si cela correspond à des « obligations » qu'émettraient les offices : M. Rogemont répond que oui, à la différence près que les collectivités ne peuvent pas demander le remboursement, l'office peut rendre les titres participatifs s'il le souhaite, mais c'est lui qui a la main.

La décentralisation

Pour M. Rogemont, la décentralisation existe déjà en matière de logement. Pour lui, quand le gouvernement parle de décentralisation, c'est une manière d'éviter le sujet du financement.

Il approuve cependant que les élus locaux (municipaux) aient le plus la main sur les politiques de logement, car c'est de toute manière à ce niveau que se prennent les décisions de construction.

Il critique cependant un souci dans les grandes villes, avec par exemple des élus sensibles aux enjeux écologiques qui ne veulent plus artificialiser les sols, qui refusent de construire, ce qui aboutit à repousser les classes sociales les moins favorisées hors des cœurs de ville.

Les regroupements et l'organisation

Mme Duranceau et M. Foster interrogent M. Rogemont sur le sujet des regroupements des offices publics. Celui-ci indique que la France l'a fait récemment. Il évoque les chiffres de 4 000 logements par regroupement et indique que la France visait plutôt 12 000.

Il pense que la bonne recette est de ne pas trop éloigner les acteurs des gens tout en ayant une puissance financière pour rendre des services.

L'autocontrôle des offices

La FOPH demande à chaque office ses comptes, ses stratégies d'investissement sur 10 ans. Chaque année, la FOPH a donc toutes les données de gestion, ce qui permet à chaque office de

se comparer aux autres. La FOPH peut ensuite contrôler les offices, déclencher des alertes, et les aider par le biais d'une commission d'autocontrôle qui existe au sein de la fédération.

M. Rogemont fait enfin part de sa volonté d'aller au Québec, indiquant que le congrès des HLM au mois de mai pourrait être une bonne opportunité.

Organisme ou personne rencontréeMinistre délégué au logement, M. Patrice Vergriete

Rédigé par	M. Maxime Lonlas, attaché aux affaires politiques et à la coopération, Délégation générale du Québec à Paris
Date	2 octobre 2023

Partie française :

- M. Patrice Vergriete, ministre délégué au logement
- M. Arnaud Cursente, directeur de cabinet
- M. Hugues Piazza, conseiller Logement et Urbanisme

Partie québécoise :

- Mme France-Elaine Duranceau, ministre responsable de l'Habitation
- Mme Stéphanie Couture, conseillère diplomatique au cabinet de la ministre
- M. Claude Foster, président-directeur général de la Société d'Habitation du Québec
- M. Maxime Lonlas, attaché aux affaires politiques et à la coopération, Délégation générale du Québec à Paris

Compte-rendu**Crise du logement des deux côtés de l'Atlantique**

M. Vergriete commence par indiquer que la France vit un moment de crise du logement qui couve depuis plusieurs années, car les prix du logement se décorrèlent du pouvoir d'achat. Crise de l'offre, remontée des taux, maires moins allants sur le logement, etc. Avec la hausse des taux, crise de la demande : il n'y a plus d'acheteurs. Le ministre décrit un système du logement social français grippé, au sein d'une crise de la production qui touche tous les secteurs. En parallèle, il faut accélérer sur la rénovation énergétique. Relance de la production, rénovation : le ministre est très attendu.

Différence entre les deux parcs de logements sociaux : 15 % en France contre 3 à 4 % au Québec. Mme Duranceau présente l'historique du logement social au Québec, avec le retrait du fédéral et la reprise en main par le provincial, avec le Québec qui finance un programme de logement social depuis 35 ans. C'est un financement à la porte, avec un coût fonction de plusieurs paramètres.

M. Vergriete évoque les « Dodus Dormants », c'est-à-dire des bailleurs qui avaient un fort patrimoine, qu'ils ne réinvestissaient pas dans la construction ou la rénovation. Des conflits sont nés entre le gouvernement et les bailleurs, pour redynamiser le système. Le gouvernement met donc en place des dispositifs faisant en sorte que l'argent arrive quand le bailleur est dynamique.

Mme Duranceau indique qu'au Québec, un déficit de logement social s'est créé progressivement depuis 15 ans. Cumulé à la crise des taux et à la hausse des coûts, le système se grippe de la même manière qu'en France. Les banques prêtent moins, avec des mises de fonds trop importantes à mettre pour les promoteurs. Le système privé ne s'autorégule plus correctement.

Elle précise que le fédéral tente des mesures de baisse de taxe, mesure que ne devrait pas suivre le Québec, considérant que ce n'est pas une mesure assez ciblée.

Comme autres éléments qui compliquent la construction, le ministre Vergriete évoque le foncier qui se raréfie en France, notamment du fait de la loi sur le Zéro artificialisation nette (ZAN). Il indique qu'on commence à sentir dans le débat politique des tentations de remettre en cause la transition écologique, la tentation de reporter à plus tard (sans le nommer, il parle notamment de Laurent Wauquiez, le président de la région Auvergne-Rhône-Alpes).

Transition énergétique - rénovation

Mme Duranceau évoque les passoires thermiques.

M. Cursente, sur le sujet de l'énergie et de la transition, indique que le gaz est le mode de chauffage principal dans le parc HLM, ce qui est un enjeu important, car la question de l'acceptabilité sociale se pose.

Mme Duranceau évoque la filière batterie au Québec, qui demande énormément de disponibilité énergétique : une « sobriété énergétique » a été évoquée dans le débat public, ce qui a effectivement mené à une petite levée de boucliers.

M. Vergriete reprend la structuration du mix énergétique français et évoque le sujet du nucléaire, indiquant qu'en France il y a peu de méfiance vis-à-vis de cette énergie : la population est favorable. C'est plutôt vis-à-vis de l'éolien qu'il y a de la réticence en France : c'est un sujet culturel.

Au-delà du sujet énergétique, M. Vergriete indique que cela ne dispense pas de faire la rénovation thermique des logements. Il pense qu'il faut tenir les deux bouts : les objectifs de rénovation ET la relance de la production. Le débat en France est là-dessus en réalité en France : faut-il modifier le calendrier de la rénovation ? Le ministre veut tenir sur ce sujet.

Accession à la propriété

Mme Duranceau pose la question de la politique française en la matière.

M. Vergriete indique ne pas avoir de religion, même si d'aucuns ont parlé dans le passé d'une « France de propriétaires ». Si les gens veulent acheter ou louer, les deux options sont soutenues. Il y a en France des dispositifs comme le Prêt à taux zéro, le BRS, etc. Mais il recentre ces dispositifs sur ceux qui en ont le plus besoin et s'interroge d'y intégrer une plus grande part de la population (passer de 60 % à 70 % d'accessibilité).

Maturité de l'écosystème du logement

Mme Duranceau évoque l'autonomie et la maturité des acteurs français du logement. M. Vergriete indique que cette autonomie est tout de même relative. Les organismes sont très demandeurs d'accompagnement : aides directes, prêts bonifiés, tout cela est très attendu.

Pour M. Cursente, la vraie rupture date de 1977 : le financement du logement social repose aussi très largement sur l'aide pour le logement (APL). Les bailleurs profitent de cette manne, car elle solvabilise les locataires.

Il indique toutefois que les acteurs-bailleurs sont de fait capables d'investir de manière autonome, notamment les plus dynamiques. Leur patrimoine constitué leur permet aussi d'équilibrer des

opérations par de la vente aux locataires de leur logement, ce qui renforce leur autonomie. (10 000 à 12 000 ventes de HLM chaque année). Cela leur dégage des fonds propres, car c'est quasi 80 % de plus-value en moyenne (du fait de l'amortissement des logements). La vente d'un logement permet en général d'en construire trois.

Financement et distinction fonciers-murs

Dans le privé, en général un promoteur met 40 000 € de fonds propres pour 100 000 € investissement. Dans le logement social grâce aux prêts de la Caisse des Dépôts (Banque des Territoires), un bailleur arrive à ne mettre que 15 % de fonds propres pour un investissement de 100k.

Les prêts sont séparés entre le foncier et le bâti. Idée du ministre Vergriete : généraliser ce système aux particuliers, en s'inspirant de la Suisse. Ce serait une sorte de prêt illimité sur le foncier, où l'emprunteur ne paye que les intérêts, ce qui permettrait à des ménages d'acheter. Cela pourrait fonctionner, car la durée moyenne d'occupation d'un logement en France est de 8 ans. Problème : le régulateur (BCE) n'est pas ouvert à l'idée de prêts illimités (différé à l'infini, sur lequel on ne paye que les intérêts).

L'autre modèle serait de ne pas être propriétaire du foncier : ce sont les BRS.

Incitation à la production de logement social et décentralisation

Objectif de M. Vergriete : décentraliser plus en matière de logement. Il ne s'agit pas de déshabiller l'Etat, mais de responsabiliser et dynamiser encore plus les acteurs locaux. Il évoque par exemple dans le passé la loi qui veut que dans une agglomération, chaque territoire doit prendre sa part dans le logement social.

L'exemple de Montréal est évoqué : sorte d'exit taxe pour le pas avoir à faire de logement social dans un projet. En France, pas de possibilité de déroger. En conséquence, cela fonctionne mieux. La sanction financière aux communes est de plus en plus dissuasive, et le préfet (l'État) peut contraindre la commune et prendre la main en cas de non-respect. L'argent de la commune est pris et mis en gage pour développer la production de logement social. Un logement social sur deux en France vient de la loi SRU. Cela a d'ailleurs amené un vrai débat sur l'aménagement du territoire.

Mme Duranceau évoque l'autonomie municipale, qui implique de faire de l'incitatif, pas du coercitif. M. Vergriete répond que l'écueil, ce sont les élus qui profitent politiquement de cela, en faisant un argument politique de ne pas respecter les objectifs de construction de logement social. Le fait de contraindre les collectivités avec l'obligation de construire plus de 20 % de logement social a été validé dans le principe par le Conseil constitutionnel.

Le livret A et le financement du logement social

Pour M. Vergriete, la force du logement social en France c'est d'abord le livret A. En second lieu il y a les aides de l'État.

Le financement du logement social est relativement indolore pour le ministère de l'Économie : l'argent qui vient financer les projets provient essentiellement l'épargne des Français. D'où le fait que la contrainte qui pèse sur les communes de construire des logements sociaux n'est pas mal regardée par le ministère des Finances.

Le livret A finance aussi aujourd'hui certaines infrastructures publiques (écoles, transports, réacteurs nucléaires...) : cela doit être des projets d'intérêt général.

De manière générale toutefois, du fait des APL et des aides à la rénovation, un ministre du logement est un ministre dépensier, et doit lutter avec son ministre des Finances pour obtenir ce dont il a besoin. Il doit parler fort pour être écouté, « faire de la politique ».

Le ministre rappelle tout de même que le secteur du logement rapporte à l'État : emploi, cotisations, taxes (notamment les droits de mutation, TVA immobilière), etc.

Sujet de la coopération Franco-Québécoise en matière de logement

M. Vergriete indique qu'au niveau gouvernemental, c'est un enjeu qui n'a pas été très concerné jusqu'ici par la coopération entre nos deux territoires. Mme Duranceau explique que c'était probablement dû au fait que ce n'était pas une question prioritaire par le Québec dans le passé. Les choses changent.

Sur les autres sujets d'importance, le ministre évoque :

- Le logement étudiant
- L'hébergement d'urgence (qui relève en France du ministère du Logement)
- L'itinérance
- Les gens du voyage...

Suivis

Vérifier l'opportunité d'intégrer un volet logement aux feuilles de route signées lors de la prochaine Rencontre alternée des premiers ministres.

Organisme ou personne rencontréeM. François Hollande, ancien président de la République française

Rédigé par	M. Maxime Lonlas, attaché aux affaires politiques et à la coopération, Délégation générale du Québec à Paris
Date	5 octobre 2023

Partie française :

- M. François Hollande

Partie québécoise :

- Mme France-Elaine Duranceau, ministre responsable de l'Habitation
- Mme Stéphanie Couture, conseillère diplomatique au cabinet de la ministre
- M. Claude Foster, président-directeur général de la Société d'Habitation du Québec
- M. Maxime Lonlas, attaché aux affaires politiques et à la coopération, Délégation générale du Québec à Paris

Compte-rendu des échanges

L'ancien président indique que la France a presque toujours eu un ministre spécifique dédié au logement du fait de l'engagement fort des pouvoirs publics, à la fois dans l'aide à la Pierre et l'aide à la Personne. Il reprend l'historique du basculement de l'aide à la Pierre vers les aides à la Personne dans les années 80, aboutissant à un système mixte aujourd'hui.

Il évoque la décentralisation demandée en ce moment, avec le risque que l'Etat se défaisse sur les collectivités, mais aussi l'opportunité que tout aille plus vite pour monter et réaliser les opérations.

Mme Duranceau revient sur le retard du Québec en matière de parc immobilier social, reprenant les grandes étapes historiques de l'engagement puis du désengagement du gouvernement fédéral entre les années 70 et 90, aboutissant à ce que les provinces reprennent la main. Le fédéral se réinvestit ces dernières années, cependant, mais le Québec a financé seul pendant 35 ans.

Le système québécois de logement social doit encore se professionnaliser, ce qui est déjà le cas en France.

M. Hollande indique qu'en effet, les bailleurs français se sont depuis longtemps structurés avec tous les corps de métier utile et se sont liés avec des entreprises privées. Il y a donc maintenant, dans des opérations globales à initiative privée, une part de logement social gérée et montée par des bailleurs sociaux : cela est positif à double titre, pour la mixité sociale et pour la mutualisation du financement. Ce qu'il faut éviter, ce sont des quartiers de logement social sans logement privé, et inversement, ce qui aboutit à une ghettoïsation des populations.

La ministre indique son étonnement de voir tant de monde issu du personnel politique dans l'écosystème du logement français. M. Hollande confirme que l'USH a toujours été présidée par un-e ancien-ne ministre du logement. L'USH est donc un mouvement puissant, qui a eu l'intelligence d'avoir de bons rapports avec le secteur privé de la construction. La ministre explique

que c'est différent au Québec, avec une forme de séparation entre les deux secteurs. Elle espère que cela va évoluer.

M. Hollande explique que la rénovation des logements est maintenant aussi importante que la production, ce qui est assez nouveau, du fait de la rénovation énergétique. Il indique aussi que dans certaines zones, en difficulté économique, il y a des logements peu occupés, tandis que les besoins se concentrent dans les métropoles.

Il ajoute que l'un des problèmes est la mobilité dans le monde du logement social : les gens souhaitent garder leur logement social tant l'écart est important en termes de coût avec le parc privé.

La remarque est faite par une accompagnatrice de M. Hollande que les promoteurs privés ont parfois proposé aux acteurs du logement social des constructions de mauvaise qualité, vétustes au bout de 15 ans. Il est nécessaire d'encadrer les choses.

Organisme ou personne rencontréeFédération des coopératives HLM

Rédigé par	M. Maxime Lonlas, attaché aux affaires politiques et à la coopération, Délégation générale du Québec à Paris
Date	2 octobre 2023

Partie française :

- Mme Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédé Coop'HLM, ancienne ministre du Logement
- M. Vincent Lourrier, directeur

Partie québécoise :

- Mme France-Élaine Duranceau, ministre responsable de l'Habitation
- Mme Stéphanie Couture, conseillère diplomatique au cabinet de la ministre
- M. Claude Foster, président-directeur général de la Société d'Habitation du Québec
- M. Maxime Lonlas, attaché aux affaires politiques et à la coopération, Délégation générale du Québec à Paris

Compte-rendu des échanges

Mme Lienemann présente la fédération des coop HLM qu'elle préside, qui regroupe 165 sociétés coopératives d'HLM présentes sur tout le territoire français et intervenant principalement dans le champ de l'accession à la propriété des personnes à revenus modestes.

Une coopérative d'Hlm est une société anonyme régie à la fois par le statut de la coopération et la législation HLM. (*note : le statut de société coopérative de production, SCOP, implique comme particularité de disposer d'une gouvernance démocratique. Les salariés ayant le statut d'associé sont obligatoirement associés majoritaires de la société et personne ne peut posséder plus de la moitié du capital*).

La société coopérative de production (SCP) d'Hlm est la forme la plus courante de coopérative HLM en France, elle a pour vocation principale de construire des logements en accession sociale à la propriété, de construire et gérer des logements locatifs soumis à la réglementation HLM, de gérer des syndicats de copropriétés.

Les coop HLM ont construit plus de 400 000 logements depuis le début du 20^e siècle.

Les avantages du modèle coop

Mme Lienemann met en avant les coopérations entre coopératives, qui mettent en commun les outils et les besoins. La Fédé fait la promotion de ces outils. Les structures restent petites, mais coopèrent. On évite ainsi le repli sur soi de l'isolement et l'hypercentralisation des grosses structures.

Elle met en avant que les frais de gestion des coops ne sont pas supérieurs à ceux des autres structures qui gèrent des HLM, et indique que le service rendu est aussi un critère important.

Concernant les enjeux de péréquation (l'Etat cherche à ponctionner les réserves des coop), elle se prononce contre les gros transferts de région à région, visant à compenser l'absence d'efforts de régions riches comme l'Île-de-France. Elle est d'accord avec le fait qu'« un euro ne doit pas dormir », mais l'utilisation des fonds propres est nécessaire pour la rénovation thermique ou d'autres sujets locaux.

Bail réel et solidaire

Mme Lienemann met en avant le fait que les jeunes générations, notamment, sont intéressées par de nouveaux modes de propriété, notamment le bail réel et solidaire. Des échanges s'engagent à ce sujet, de l'inspiration États-Unienne aux spécificités de l'implantation de ce modèle en France.

À noter que les Community Land Trust (CLT), auxquels s'apparentent en France les Organismes de Foncier Solidaire (OFS), ont pu être créés depuis la loi ALUR (2014).

Prix du foncier

Enjeu majeur de la régulation des prix du foncier. Il faut que la rétention du foncier soit défavorisée, c'est un point sur lequel tout le monde est d'accord : cela peut passer par la détaxation des mutations. En France, les Conseils départementaux peuvent exonérer de taxe de mutation les cessions et acquisitions des organismes HLM.

Habitat participatif

Questionnement sur le fonctionnement à long terme, quand de nouvelles personnes arrivent. Mme Lienemann indique que la part collective reste assez restreinte, ce qui permet de fonctionner avec des Français plutôt individualistes en général. Il y a une salle commune pour les festivités (anniversaire, etc.), une ou des chambres temporaires pour loger un ami ou la famille qui passe, un jardin partagé, un toit « roof top » pour faire des pique-niques et événements.

Les services collectifs dans l'habitat participatif sont donc relativement peu compliqués à gérer et ne nécessitent pas de multiplier les assemblées générales de coopératives. L'entretien est effectué la plupart du temps par les habitants eux-mêmes.

Rédigé par	M. Maxime Lonlas, attaché aux affaires politiques et à la coopération, Délégation générale du Québec à Paris
Date	5 octobre 2023

Partie française :

- Mme Valérie Fournier, présidente de ESH – Les Entreprises sociales pour l'Habitat
- M. Didier Poussou, directeur général

Partie québécoise :

- Mme France-Elaine Duranceau, ministre responsable de l'Habitation
- Mme Stéphanie Couture, conseillère diplomatique au cabinet de la ministre
- M. Claude Foster, président-directeur général de la Société d'Habitation du Québec
- M. Maxime Lonlas, attaché aux affaires politiques et à la coopération, Délégation générale du Québec à Paris

Compte-rendu des échanges

Modèle de financement d'un projet

Mme Duranceau pose la question du modèle de financement de l'ESH dans le cadre de ses projets immobiliers. Mme Fournier répond que dans une opération de logement social, 60 à 70 % sont couverts par les prêts de la Caisse des dépôts et consignations (CdC). Ensuite, ils cumulent les aides des collectivités, de l'ANRU, d'Action Logement... Action logement intervient par des subventions ou des équivalents subventions, avec des prêts bonifiés.

Au sujet des coûts de la construction, l'ESH prend en compte les indices de prix, et a fait des clauses de révision de prix, à la hausse et à la baisse. Les hausses de prix ont été modérées et devraient continuer à être modérées. Quand un bâtiment met 3 ou 4 ans à sortir de terre, les entreprises de l'ESH ont accepté des régulations de prix justifiées, mais pas une indexation sur les prix du marché : chacun doit prendre son risque.

Cela dit, nous allons commencer dans les mois à venir à voir des faillites dans le monde du bâtiment, notamment dans le privé, avec des boîtes qui n'arrive pas à faire face aux contrats déjà signés.

Le montage financier des projets, avec les emprunts à 40 ans, voire à 60 ans, et même plus sur le foncier, auprès de la CdC, permet de faire face aux phases de hausse et de baisse des coûts. Le modèle de la CdC qui prête à 3 %, de manière préférentielle par rapport au marché, est une sécurité pour les entreprises de l'ESH.

À ce jour, beaucoup d'opérations sont déficitaires. Les anciens logements viennent combler le déficit : l'amortissement du parc existant permet de faire face.

Montage d'un projet : appel d'offre

M. Poussou indique que l'obligation de faire des appels d'offres pour chaque projet est une obligation européenne et que cela fait perdre six mois sur la durée des projets. Mme Duranceau remarque qu'au Québec comme en France, le coût final est plus élevé que dans le privé.

En général, le prix est mieux doté que la qualité dans le système d'évaluation des appels d'offres, que sur la qualité. C'est plutôt 60/40.

Architectes

M. Foster indique sa surprise que les grands architectes soumissionnent. M. Poussou répond que c'est habituel. Mme Fournier précise qu'il y a des projets avec les écoles d'architecture, etc. C'est dans la culture française du logement social.

Reventes

En cas de revente de logements, il y a obligation de réinvestir, en neuf ou en rénovation. Les reventes se font dans le cadre de l'accession à la propriété. Dans un bâtiment, certains logements peuvent continuer à être sociaux et d'autres logements avoir été vendus. Le secteur vend 12 000 logements sociaux par an, dont 8000 par l'ESH.

À noter que quand un locataire rachète son logement social, il ne peut pas ensuite le revendre au prix du marché, surtout s'il revend sur un temps court. L'idée est d'éviter la spéculation, et de permettre une accession sociale à la propriété.

Les reventes financent les constructions neuves

Les entreprises de l'ESH font 50 000 logements neufs par an et 8 000 reventes : un logement vendu donne les fonds pour 2 à 3 logements neufs. Sans cela, les entreprises de l'ESH ne pourraient pas construire.

Avec la hausse des taux : moins de ventes. Cela crée donc un problème pour la construction, car il y a moins de fonds propres. D'ailleurs cela ne concerne pas que l'ESH, mais aussi les offices publics et le secteur coopératif. La France construira autour de 30 000 à 40 000 logements sociaux en moins que l'année 2022.

Itinérants, migrants, étudiants...

M. Poussou indique qu'il y a des projets pour différents publics spécifiques : étudiants, saisonniers, itinérants, etc. L'enjeu des saisonniers notamment, avec 800 000 personnes dans le secteur du tourisme, est un enjeu important.

Impact du secteur sur l'activité économique

M. Poussou indique que le secteur génère, en externalités positives, 0.6 % de PIB en plus, ainsi que 300 à 400 000 emplois, pour 20 milliards d'investissements (dont 60 % portés par l'ESH). Il indique par ailleurs que l'Etat est malin et fait de l'argent avec le secteur, en prélevant par exemple de l'impôt ou des taxes, à hauteur de 800 millions sur la Banque des Territoires.

Les ESH réinvestissent tout ce qu'elles gagnent dans de nouveaux projets de construction ou réhabilitation.

Rôle de la fédé ESH

La fédération des ESH emploie 21 personnes et fédère 175 entreprises. Elle fait la revue de tous les chiffres tous les ans, elle contrôle les entreprises membres : c'est la contrepartie des aides publiques. Les entreprises membres sont des sociétés anonymes, indépendantes et à but non lucratif.

Il faut ajouter qu'il y a un dispositif de garantie auquel toutes les 175 entreprises cotisent, qui permettent d'aider celles qui sont en difficulté.

Programme officiel

Mardi 3 octobre

Plénière • 9H30>12H30

• 9h30 : Accueil

• 9h45 : Séance officielle d'ouverture

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

Accueil des collectivités locales

• 11h00>12h30 : Quels besoins de logements en France ?

Le débat sur le manque de logements se tend et se complexifie. Le logement est en crise : dans quelle mesure la minimisation des besoins a-t-elle un impact sur la politique publique et la décision politique ? Quelle est la réalité du besoin aujourd'hui et en anticipation d'un futur proche ?

Rencontre professionnelle (salle Loire) • 11h00>12h30

Le parcours résidentiel est-il en danger ?

Parvis d'Actualités Habitat • 11h00>13H05

• 11h00>11h30 : L'inter-bailleurs au service du relogement en ANRU

• 11h35>12h05 : Rénover les bâtiments des centres anciens avec les architectes des bâtiments de France

• 12h35 : Retours d'expériences sur la colocation dans le parc social

Pavillon de l'Exposition • 11H30>12H15

• 11h30 : Dialogue avec Julien DIJOL, Directeur des politiques publiques, Housing Europe

Plénière • 14H00>16H30

• 14h00>15h00 : L'actualité du secteur vue par les Présidentes et Présidents des Fédérations

• 15h00>16h30 : Crise du pouvoir d'achat, inflation : quels impacts sur les conditions de vie des ménages aux revenus modestes ? Quelles solutions ?

Les ménages des familles aux revenus modestes et en particulier les locataires du parc social subissent de plein fouet les effets de l'inflation et de l'augmentation des prix de l'énergie. Quel bilan tirer des dispositifs de protection mis en place, notamment les boucliers tarifaires ? Comment les enjeux de maîtrise des dépenses contraintes et d'accès à des logements abordables sont réinterrogés dans ce nouveau contexte économique ?

Rencontre professionnelle (salle Loire) • 14h30>16h00

« Bien vieillir en Hlm » et Remise du prix « Hlm Partenaires des âgés »

Parvis d'Actualités Habitat • 14H00>18H00

• 14h00>14h30 : Point d'actualité avec la CGLLS

• 14h30 > 15H00 : Le service civique dans le secteur Hlm : retours d'expériences

• 15h30>16h00 : Les collaborations entre l'AORIF, Grand Paris Aménagement et la Société du Grand Paris pour favoriser la mixité sociale des opérations d'aménagement en Ile-de-France

• 16h05>16h35 : Assermentation du personnel de proximité : un outil au service de la tranquillité

• 16h40 : Toutes nos énergies pour le logement Outre-mer

Pavillon de l'Exposition • 14H00>17H30

• 14h10>14h40 : Les grandes tendances d'évolution du secteur du logement

• 14h40>16h00 : Matériaux stratégiques pour la construction et la rénovation bas carbone

• 17h00 : Comité de sélection du « LAB Logement Innovant IMPULSE PARTNERS »

Mercredi 4 octobre

Plénière • 9H30>12H00

• 9h30>10h45 : Logement et décentralisation, quelles actualités ?

Le Gouvernement annonce de nouvelles réformes destinées à donner « la visibilité et la clarté indispensables pour favoriser la mobilisation commune de l'État et des collectivités face aux attentes des Français ». Parmi les chantiers envisagés figurent la réforme institutionnelle et les questions de financement liées.

• 10h45>12h00 : 2003-2023, 20 ans de rénovation urbaine : quel bilan, quelles perspectives ?

Le 1^{er} août 2003, la loi d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine, dite « loi Borloo » entrait en vigueur. Avec le lancement du Programme National de Rénovation Urbaine, la transformation des quartiers d'habitat social a connu une impulsion très forte. 20 ans plus tard, quels sont les acquis et enseignements de cette politique ? Dans un monde en transitions, quelles perspectives pour les 20 années à venir ?

Rencontre professionnelle (salle Loire) • 11h00>12h30

Point d'actualité et prévisions sur la conjoncture économique et financière

Parvis d'Actualités Habitat • 9H30>12H45

• 9h30>10h00 : Crise énergétique : bilan des mesures d'accompagnement des locataires

• 10h05>10h35 : « Déclic gardien » ou comment recruter le personnel de proximité autrement ?

• 10h40>11h10 : Taxonomie verte, reporting RSE : mode d'emploi pour les organismes Hlm

• 11h35>12h05 : Présentation de l'avis 2023 du Conseil social de l'USH sur les regroupements d'organismes Hlm

• 12h10 : Remise du Label Quali Hlm

Pavillon de l'Exposition • 9H30>12H30

• 9h30>10h00 : Les grandes tendances d'évolution du secteur du logement

• 10h00>12h30 : Bien vivre : Le logement, un rôle déterminant pour la qualité de vie de demain ?

Mercredi 4 octobre

Plénière • 14h30>17h15

• 14h30>16h00 : Quel rôle pour les organismes Hlm dans la souveraineté énergétique locale ?

La production électrique a offert à la France un petit répit face à la question de sa dépendance énergétique, mais les renouvelables se prêtent moins à cette centralisation. Tout produire sur les bâtiments, est-ce une solution ? Quelle place pour les territoires ?

• 16h00>17h15 : Trophées de l'innovation Hlm

Présentation des lauréats de l'édition 2023 dans les catégories : innovation sociale, innovation bas-carbone, innovation durable et circulaire, innovation technique et de procédés constructifs et innovation managériale

Rencontre professionnelle (salle Loire) • 14h30>17h30

• 14h30>16h00 : Le rôle des organismes Hlm dans les copropriétés fragiles et en difficulté

• 16h00>17h30 : Le confort d'été, un enjeu d'actualité

Parvis d'Actualités Habitat • 14h00>17h45

• 14h00>14h30 : Annonce des lauréats de la 3^e édition du Prix d'architecture du projet citoyen organisé par l'USH et l'Unsa

• 14h35>15h05 : Mythe et réalité des métiers de l'habitat social : RSE & engagement des jeunes collaborateurs du Mouvement Hlm

• 15h10>16h10 : Remise du Prix 2023 de thèse sur l'habitat social par l'USH et la CDC et échanges avec les lauréats

• 16h35>17h00 : Nouveaux contrats de ville : vers une participation renforcée des habitants en QPV

• 17h05 : Remise des diplômes Executive Master Dirigeants du logement social Paris-Dauphine

Pavillon de l'Exposition • 14h00>17h10

• 14h00>14h30 : Les grandes tendances d'évolution du secteur du logement

• 14h30>17h10 : Raccorder des équipements sobres à des vecteurs énergétiques sobres

• 17h10>17h30 : L'individualisation des Frais de Chauffage (IFC) : un retour d'expérience de Kocliko



Jeudi 5 octobre

Plénière • 10h45>12h15

• 10h45>12h15 : Après les violences urbaines : la sécurité est-elle la seule réponse ?

Suite aux violences urbaines qui ont frappé de nombreux territoires au début de l'été, certains acteurs appellent à une réponse sécuritaire forte et à un retour de l'autorité de l'Etat. Le droit à la tranquillité et à la sécurité constitue une demande légitime de la part de l'ensemble des habitants du territoire mais cette crise n'invite-t-elle pas aussi à réinterroger d'autres politiques publiques comme l'éducation, la lutte contre les discriminations, les relations entre services publics et population, la culture, le soutien à la parentalité ?

Rencontre professionnelle (salle Loire) • 9h30>12h30

• 9h30>11h00 : Logement social : un outil au service du plein emploi ?

• 11h00>12h30 : Santé mentale : quels leviers d'actions pour les organismes Hlm ?

Parvis d'Actualités Habitat • 9h30>12h40

• 9h30>10h00 : La contribution des organismes au logement des jeunes sortants de l'aide sociale à l'enfance

• 10h05>10h35 : L'innovation au service de l'environnement : comment le Fonds de soutien à l'innovation accompagne les bailleurs dans leurs ambitions vertes

• 10h40>11h10 : Rénovation du patrimoine et enjeux de préservations des créations artistiques

• 11h35>12h05 : La gestion urbaine de proximité : levier pour l'insertion par l'économique

• 12h10 : Stratégie de la Biodiversité : PSP vert, Renaturation, ZAN

Pavillon de l'Exposition • 10h00>12h00

• 10h00>10h30 : Les grandes tendances d'évolution du secteur du logement

• 10h30>12h00 : Une vision du parc de logement de demain

Plénière • 14h30>17h00

• 14h30>15h30 : Actualité politique

Le projet de loi de finances pour 2024 est-il à la hauteur des enjeux et de la crise du logement ? Le débat autour du projet de loi de finances aura démarré depuis quelques jours au Parlement. Concrétisera-t-il une réponse attendue à la crise qui s'aggrave pour tous les acteurs du secteur ?

• 15h30 : Séance de clôture

> Présentation et approbation de la résolution

> Discours d'Emmanuelle Cosse, Présidente de l'Union sociale pour l'habitat

> Discours de Patrick Vergriete, Ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé du Logement

Parvis d'Actualités Habitat • 14h30>15h35

• 14h30>15h00 : Les spécificités de la prise de décision en copropriété

• 15h05>15h35 : Focus Régionaux : L'interbailleur local comme accélérateur de la transition écologique et sociale des territoires

Pavillon de l'Exposition • 14h30>16h30

• 14h30>16h30 : Les organismes Hlm, partenaires et acteurs de politiques énergétiques