



DOSSIER DE PRESSE

Université d'Été Europe des Entreprises Sociales pour l'Habitat

***« Europe et logement social :
Quel contrat pour quelles perspectives »***

Strasbourg, 10 septembre 2013

CONTACTS PRESSE ESH :

Violaine Danet - 01 58 65 00 77

vdanet@hopscotchcapital.com

Chafia Baci - 01 58 65 00 76

cbaci@hopscotchcapital.com

Sommaire

- **Le mot de Michel Ceyrac, Président de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat**
- **L'Université d'été des Entreprises Sociales pour l'Habitat**
 - **Un rendez-vous annuel pour une vision européenne du logement social**
 - **Programme détaillé de l'Université**
 - **Discours des intervenants**
- **Logement social et Europe : état des lieux et enjeux**
- **Présentation des Entreprises Sociales pour l'Habitat**
- **Annexes**
 - **Les référents du logement social en Europe**
 - **Le parc des ESH**
 - **Le Fonds pour l'Innovation Sociale : une initiative des ESH**

Le mot de Michel Ceyrac

L'Europe change de regard sur le logement social.

Le Parlement européen a adopté le 11 juin 2013 une importante résolution en 77 points recommandant

- De promouvoir le rôle social du logement social;
- D'encourager l'investissement pour l'emploi et l' « économie verte »;
- De lutter contre la pauvreté et promouvoir l'inclusion et la cohésion sociale;
- De lutter contre la précarité énergétique;
- D'engager une politique européenne du logement social.

A Bruxelles, notre délégation agit pour :

- le maintien des taux réduits de TVA appliqués au logement social;
- la révision des marchés publics ;
- l'exclusion des coopérations entre organismes HLM de la directive marchés publics;
- le maintien du régime d'exemption des aides d'Etat au logement social (qui est pleinement partie prenante des services d'intérêt économique général)
- le renforcement de l'intervention du Feder dans le domaine de la rénovation thermique qui produisit en France durant les 22 mois du plan de relance 2009-2011 un milliard d'€ d'investissement, 15 000 emplois, touchant près de 50 000 ménages à revenus modestes.

L'avenir du logement social se joue aussi à Strasbourg et à Bruxelles, notre Université d'été est là pour en rendre compte !



Michel Ceyrac, Président de la Fédération des ESH

Université d'été des Entreprises Sociales pour l'Habitat

Un rendez-vous annuel pour une vision européenne du logement social

Organisée depuis 2011 à l'initiative de Michel Ceyrac, Président de la Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat et Daniel Biard, Chargé de la délégation Europe de la Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat, l'Université d'été des ESH a vocation à dynamiser une réflexion européenne autour du logement social.

Réunissant élus, experts européens, acteurs du logement français et européen, ce rendez-vous permet :

- D'imaginer et de construire une action concertée des organismes Hlm à l'échelle européenne,
- De développer une vision prospective de la question du logement en Europe,
- D'étudier les modèles et innovations mis en œuvre dans les différents pays européens pour s'en inspirer dans l'action nationale.

« Le logement constitue aujourd'hui une question centrale pour la plupart des pays européens. Question à laquelle les acteurs du logement social ont des réponses à apporter et des atouts à faire valoir. Ce rendez-vous permet de se pencher pleinement sur la question valoriser le rôle de nos organismes, favoriser les échanges de bonnes pratiques entre les pays et de nourrir et donner corps à la réflexion européenne autour du logement social », commente Daniel Biard.

Université d'été Europe

Fédération des ESH

Mardi 10 septembre 2013 à Strasbourg

Europe et logement social : quel contrat pour quelles perspectives ?

Lieu (au cœur du quartier Européen) :
Palais de la Musique et des Congrès
Place Bordeaux-Wacken 67000 Strasbourg
(situé à proximité Gare SNCF : 10 min en tram de la Gare SNCF
descendre à la station Wacken).

A partir de **8h30** - Café d'accueil.

9h30 - Accueil des participants – Michel **CEYRAC**, Président de la Fédération des ESH et Daniel **BIARD**, en charge de la délégation Europe de la Fédération des ESH.

9h45 – Discours de Thierry **REPENTIN**, Ministre délégué auprès du ministre des Affaires étrangères, chargé des Affaires européennes.

10h30 - Table ronde N° 1 – **Le logement social français et le cadre législatif communautaire (Coopération inter organismes / articles 11 et 15 et projets de directive marchés publics)**

Modérateur : Serge **GUERIN**, Fédération ESH

- Karima **DELLI**, Députée européenne
- Françoise **CASTEX**, Députée européenne - Intergroupe Services publics
- Yves-Paul **BOUCHETARD**, Directeur général du GIE Arcade Services
- Stéphane **RODRIGUES**, Avocat - Barreau de Bruxelles et maître de conférences à l'Ecole de droit de la Sorbonne
- Franck **GIROUARD** – Directeur juridique Groupe Polylogis

Echanges avec la salle.

11h15 - Table ronde N° 2 - **Croissance durable et inclusive**

Introduction : Pierre **TOUYA** – Chef de Cabinet / Groupe Polylogis

Modérateur : Claire **ROUMET**, Secrétaire générale du CECODHAS

Construire plus, construire mieux

- Contrat de performance énergétique, conception-réalisation et transition écologique (Xavier **BEZANCON**, Délégué général EGF-BTP)
- Les fonds européens, un stimulus pour les ESH ? (Lorraine **de BOUCHONY**, PDG Welcomeurope)

12h00 – Réaction Grands témoins :

- Les corporaties néerlandaises, le locataire et le modèle Sheare (Sébastien **GARNIER** – AEDES / Pays-Bas)
- Quel(s) modèle(s) économique(s) ? (Germain **ADELL** et Bettina **LE GALIARD** Nobatek, Centre de Ressources Technologiques" (CRT), Anglet – Bordeaux)

12h30 – Point d'actualité et questions : Parce que l'avenir du logement social se joue aussi à Bruxelles (Laurent **GHEKIERE**, représentant de l'USH à Bruxelles)

13h00 - Cocktail déjeunatoire pris sur place

14h30 - Table ronde N° 3 – Le modèle social et économique du logement public européen : dividende social, retour sur investissement social, plus-value territoriale

Modérateur : Virginie **TOUSSAIN** – Délégation USH Bruxelles

Agir

- Logement décent et action régionale, le cas de la Bretagne – FEDER (Benoît **BERGER** – SA Les Foyers et Alice **MARTIN**, ARO Habitat Bretagne)
- Holly Street, une opération de renouvellement urbain à Londres (Mike **WARD** – Executive Director Property, Circle Housing Group)
- Formation professionnelle, logement des jeunes et développement local : la réponse du Leer Park aux Pays-Bas (Peter **De REGT** et Rob **HAGENS**)

Echanges avec la salle

15H20 - Introduction du Commissaire Barnier

Daniel **Biard**, en charge de la délégation Europe de la Fédération des ESH

15h30 - Discours de Michel **BARNIER**, Commissaire européen responsable du marché intérieur et des services

16h00 - Conclusion de la Journée

Michel **CEYRAC**, Président de la Fédération des ESH

16h30 - Fin de l'Université d'Été Europe ESH.

Discours des intervenants

Daniel Biard,

Président du Comité Exécutif du Groupe Polylogis et Chargé de la délégation Europe de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat

Discours d'ouverture

Monsieur le Ministre, (le cas échéant)
Mesdames, Messieurs,
Chers collègues français,
Chers collègues européens,
Chers amis de notre Fédération, de notre métier,
Chers européens (si vous le permettez),

Je déclare ouverte l'Université d'Eté Europe de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat et souhaite à tous la bienvenue.

Nous sommes tous ici rassemblés afin de travailler ensemble 6 thèmes :

- Le logement comme moyen de sortie de crise,
- Le logement comme moyen de lutte contre l'exclusion,
- Le logement social comme obstacle à la précarité énergétique, 4 millions de ménages français sont concernés, plus de 50 millions en Europe.
- la meilleure reconnaissance du rôle des investissements et des investisseurs dans ce secteur,
- La rénovation des logements sociaux,
- Le besoin de création d'emplois et d'organisation de formation, tout particulièrement en direction des jeunes.

Voilà le programme d'aujourd'hui.

Mais diriez-vous, nous pourrions en parler à Paris alors pourquoi Strasbourg ?

Pourquoi Strasbourg ?

Parce que Strasbourg, on l'oublie parfois, est capitale européenne, aux côtés de Bruxelles où se situent un très grand nombre d'administrations européennes et de Luxembourg où se trouve la BEI, la Cour de justice des communautés européennes et la Cour des comptes.

A Strasbourg, travaillent depuis 1949 le Conseil de l'Europe qui regroupe 47 Etats membres, le Parlement européen cette semaine en session, la Cour européenne des Droits de l'Homme depuis 1959 et 75 représentations diplomatiques et consulats.

Strasbourg, à l'instar de Genève et New-York, a le privilège d'être le siège d'institutions internationales alors même qu'elle n'est pas capitale tout comme les deux villes citées.

Après Paris, elle est la deuxième ville diplomatique française essentiellement du fait des activités européennes qu'elle accueille.

Il faut donc compléter le juste slogan de la délégation Europe de l'Union Sociale pour l'Habitat : « Parce que l'avenir du logement social se joue à Bruxelles par les mots et à Strasbourg ».

Session parlementaire en cours, présence du Ministre Repentin, du Commissaire Barnier et forte activité parlementaire, politique et diplomatique.

Je puis, sans révéler un secret, indiquer que ce jour, le Commissaire rencontre le Président Dragi, enchaîne avec une réunion des commissions et participe aux travaux du Parlement dans l'hémicycle tout proche de ce lieu.

Ces deux personnalités ainsi que deux membres du Parlement européen particulièrement actifs et proches de ce que nous défendons à Strasbourg et à Bruxelles, une certaine idée du logement social, pour tous, dite universelle, nous font l'honneur d'être présents et de participer à nos travaux :

Mesdames Castex et Delli dont le rapport adopté par le Parlement le 11 juin ouvre le chemin.

Je leur dis ma gratitude, notre gratitude à tous, pour avoir pris aujourd'hui une part de leur temps précieux, si contraint.

De même, je tiens à adresser nos vifs remerciements et un salut chaleureux à ceux qui viennent – de l'étranger allais-je dire – mais les Pays-Bas, le Royaume-Uni, la Belgique, est-ce vraiment l'étranger ?

Oui, peut-être ?

Vous les découvrirez au fil de la journée.

J'espère que vous ferez la constatation que nous faisons depuis des années à LogiRep, le métier nous rapproche, les expériences différentes stimulent, les dirigeants et les collaborateurs, permet de progresser (et d'abord en anglais), progresser à tous égards, compétences, cohésion des équipes, et même recherche des financements.

Au fond, s'agissant de l'Europe, ce qui nous rapproche est plus fort que ce qui nous éloigne.

Bienvenue à vous tous, Chers collègues européens !

Bienvenue à vous, Chers Collègues de Bretagne, les plus éloignés de cette belle province. Bienvenue aux plus proches, bien entendu.

Nous ferons tout pour que cette journée alsacienne nous soit mutuellement profitable, soyez en sûrs !

Je poursuis. Pourquoi Strasbourg ? disais-je en introduction.

Oui pourquoi Strasbourg ?

Je vous dois une réponse complète.

Pourquoi Strasbourg ?

- Au fond, c'est assez simple. Parce que le calendrier européen nous y invite.
- Le calendrier européen qui organise le débat sur les questions professionnelles de première importance qui régissent largement, de plus en plus largement, notre activité.
- La journée nous le montrera et nos amis parlementaires, ce calendrier donc se redéploie dans les mois à venir, y compris compte tenu de la bonne nouvelle d'hier matin, j'y reviendrai.
- Il constitue le terrain, le cadre naturel de l'action de la Fédération.
- Parce que le calendrier français cette fois nous y invite.
- Ce jour même, le projet ALUR (Projet de Loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové) est examiné à Paris, les orientations retenues détermineront une grande partie de notre action.
- Parce que la mission d'intérêt général du logement que nous portons, que je représente et défends en votre nom à travers le mandat Europe que vous m'avez

confié, cette mission doit s'enrichir, se renouveler de l'expérience, de la façon de voir, de s'organiser, de nos collègues européens.

Nous avons tous à apprendre les uns des autres avec simplicité, franchise et aussi exigence.

- Vous constatez d'ailleurs que les ESH françaises me démeritent pas, et que nos collègues européens viennent nous rencontrer, vous rencontrer dans cet esprit.
- Estime, franchise, volonté d'apprendre les uns des autres et de coopérer, tel est l'esprit qui constitue la toile de fond de cette rencontre.

L'esprit de Strasbourg en quelque sorte !

Avant d'entrer dans le vif du sujet, quelques annonces relatives au programme et aux horaires.

Veuillez noter précisément s'il vous plait que :

- Le Ministre Repentin arrivant à 8H51 interviendra vers 9h30-9h51.
- Que le Commissaire Barnier sera là à 15H30 précises.
- Que la conférence de presse située dans une salle afin tandis que les travaux se poursuivent.
- Que notre ami Gene Clayton, irlandais, Vice-président de la section des sociétés de logement, retenu au Portugal, ne pourra nous rejoindre.
- Que j'introduirai très très brièvement le Commissaire Barnier de telle façon que des départs ne soient pas retardés, Michel Ceyrac comme il se doit, clôturant nos travaux.

Thanks a lot to our guests !

Bon travail

Bonne journée

Thierry Repentin

Ministre Délégué en charge des Affaires européennes

Discours de l'Université d'été « Europe » des Entreprises Sociales pour l'Habitat / 10 septembre 2013

(Seul le prononcé fait foi)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les élus,
Monsieur Daniel Biard,
Mesdames et Messieurs les Présidents d'organismes,
Mesdames et Messieurs,
Chers amis du logement social,

C'est avec une vraie émotion, vous l'imaginez bien, que je me retrouve aujourd'hui parmi vous pour l'ouverture de votre université d'été consacrée à l'Europe. Comme vous consacrez cette journée au logement social et à l'Europe, je concentrerai mon propos sur la dimension européenne, car, à Bruxelles, nous avons obtenu de réelles avancées sur ce sujet.

Etre avec vous est d'autant plus un plaisir que vous œuvrez **au service de l'intérêt général**, que vous avez **un rôle décisif dans le renouvellement urbain et dans la cohésion sociale**. Je tiens à ce sujet, et à titre personnel, à vous remercier pour les emplois d'avenir que vous avez créé dans le logement social. Car comme vous le savez, c'est un dossier que j'ai porté lorsque j'étais Ministre Délégué à la formation professionnelle.

Vous êtes aussi des **acteurs européens**, et je tiens à cet égard à saluer votre efficacité. Le CECODHAS a joué un rôle crucial ces dernières années, notamment pour lutter contre la spéculation immobilière, et faire baisser le coût de production dans le BTP.

A quelques mois du renouvellement des institutions européennes, une évidence doit nous interpeller : l'Europe apparaît encore trop loin des préoccupations quotidiennes de nos concitoyens.

Parmi elles, l'emploi et le logement occupent une place de première importance.

C'est pourquoi, je souhaite vous dire aujourd'hui que l'Europe est à vos côtés, à au moins à deux titres:

- Parce que vous mettez en place des dispositifs permettant **un accès à un logement abordable pour tous** ;

2

- Et parce que vous représentez **un vivier de créations d'activités et d'emplois**.

Ces deux champs d'actions s'inscrivent précisément dans le cadre de la réorientation de l'action européenne engagée il y a un peu plus d'un an par le Président de la République et le gouvernement français.

Cette réorientation était nécessaire parce qu'à notre arrivée, l'Europe avait pour seul horizon l'austérité et les restrictions budgétaires. Cette stratégie était vouée à l'échec. Elle plongeait tous nos indicateurs dans le rouge, dégradait la compétitivité française et alimentait les désespérances sociales.

Nous avons opté pour une approche plus équilibrée : certes, il nous faut faire preuve de sérieux budgétaire, mais il nous fallait aussi remettre la croissance et l'emploi au cœur de l'agenda européen.

Les premiers signes de la reprise de notre économie sont là. Ils montrent que nous avons fait le bon choix et qu'il nous faut persévérer dans cette voie.

C'est sans doute un message difficilement audible sur le terrain, en particulier pour ceux qui subissent le plus durement les effets de la crise. Mais avec une croissance de 0,5% au deuxième trimestre, nous sommes, avec l'Allemagne, parmi les Etats les plus dynamiques de la zone euro. Même l'OCDE table désormais sur une croissance de 0,3% en 2013. Là où il y a peu, elle envisageait une croissance négative de - 0,3% !

Il faut désormais que cela se traduise sur le terrain, en particulier sur le front de l'emploi.

L'objectif que nous a assigné le Président de la République est clair : c'est l'inversion de la courbe du chômage - les derniers chiffres concernant la baisse du chômage des jeunes (cadres A de - 0,8%) est un signe plus qu'encourageant !

Je suis donc venu partager avec vous une conviction profonde, et qui ne vous surprendra pas :

vous – Entreprises Sociales de l'Habitat qui représentez plus de cinquante pour cent du parc HLM français – avez un rôle essentiel à jouer pour amplifier la nouvelle impulsion donnée à la France et à l'Europe !

Et ce, dans le cadre de trois de nos priorités sur la scène européenne:

1) La croissance et l'emploi

2) La solidarité

3) Le respect de l'environnement

1) La croissance et l'emploi

Vous l'avez compris : le soutien à la croissance et à la création d'emplois était le premier point de la réorientation que nous appelions de nos vœux au niveau européen.

Rien ne peut se construire sans une croissance à la fois solide et durable.

Et la construction de logements est un secteur clef de soutien à la croissance, de créations d'emplois non délocalisables, et deancements d'activités locales. Aujourd'hui, il représente deux et demi millions d'emplois en France.

3

Et nous avons bien conscience que lorsque les ESH investissent sept et demi milliards d'euros chaque année dans la construction, la réhabilitation ou la maintenance de logements, ce sont autant d'euros de chiffre d'affaires des entreprises de bâtiment. Et donc des emplois créés !

C'est pourquoi, **des investissements conséquents ont été décidés.**

- Dès le mois de juin 2012, nous avons obtenu un accord sur **l'augmentation du capital de la banque européenne d'investissement** à hauteur de dix milliards d'euros. Elle permettra d'atteindre jusqu'à sept milliards de prêts en France par an pendant trois ans (contre quatre et demi Mds€ en moyenne aujourd'hui). A ce sujet, j'attire votre attention sur le fait que la BEI a déjà été amenée à participer au financement de projets relevant du logement social. Mais, pour aller plus loin, et pour répondre aux besoins spécifiques de financement des grands projets, une convention a été signée récemment entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la BEI. Ainsi, des projets d'infrastructures prioritaires pour les collectivités seront totalement financés par la CDC et la BEI (à hauteur de cinquante pourcents chacune).

Pour être plus efficace, notre objectif est aussi de créer une plus grande synergie entre les banques locales et la Banque Publique d'Investissement, et de veiller à une meilleure visibilité des moyens mis à disposition par la BEI. Nombre de PME peuvent accéder à ces fonds, et aujourd'hui trop peu d'entre elles le savent.

- Dans le cadre du budget 2014 – 2020, **nous avons stabilisé l'enveloppe des fonds structurels dont bénéficiera la France**, et ce, alors même qu'il était prévu de la diminuer fortement. Je sais l'importance que cela a pour vous car vous y êtes éligibles au titre des rénovations thermique et urbaine, et du logement des communautés marginalisées.

La définition de ces moyens européens au service du logement social est en cohérence avec les choix budgétaires nationaux proposés dans le cadre du Projet de Loi de Finances pour 2014. Ils concernent entre autres une diminution des taux de TVA de sept à cinq pour cent pour les travaux de rénovation des logements sociaux. (Alors même qu'il était prévu de les augmenter à dix pour cent).

- Par ailleurs, **le FEDER et le FSE** seront désormais gérés par les Conseils Régionaux pour être au plus près des réalités et des besoins de nos territoires ... au plus près des acteurs et des porteurs de projets. L'objectif est ainsi de parvenir à une meilleure gestion de ces fonds au cœur des territoires. Elle devrait permettre d'améliorer les procédures, de les rendre plus visibles, plus rapides et moins lourdes.

Ce qui change avec le FEDER, ce sont vos interlocuteurs. Ce qui ne change pas, c'est que la rénovation thermique est une des cinq priorités de consommation des fonds. Je tiens d'ailleurs à souligner que si la France a de très bons taux de consommation de ces fonds, c'est en particulier grâce à la mobilisation des organismes HLM. Lorsque j'étais à l'USH, nous avions justement remis un rapport à la Commission mettant en avant cette excellente consommation, aux impacts éminemment précieux pour le logement social, la création d'emplois non délocalisables, les baisse des factures énergétiques des locataires, et la protection de la planète. Cela avait alors permis de faire passer ce dispositif du stade expérimental, au stade permanent.

Aujourd'hui, face à l'ensemble de ces acquis, l'enjeu est de renforcer ce dialogue avec les Régions pour que vous trouviez votre place au cœur de ces dispositifs !

4

2) La solidarité

Si vous êtes des acteurs clefs de ce soutien à une croissance inclusive, c'est également bien entendu parce que la construction de logements sociaux accessibles est une réponse face à la crise du logement. Et ce, en particulier pour les locataires très modestes, dont le revenu moyen est sensiblement à la baisse ces dernières années.

La conviction profonde qui anime la politique du gouvernement français au niveau européen

est que l'Europe doit apporter des réponses concrètes aux besoins et aspirations des citoyens. Pour cela, il faut aller vers une véritable Europe sociale.

Et s'il y a bien un domaine où la construction européenne doit et peut faire plus, c'est bien le domaine social !

La réponse aux besoins premiers – dont le logement fait partie – doit être une préoccupation européenne. Nous sommes convaincus que le logement n'est pas un bien ni un service comme un autre. C'est pourquoi, nous avons contribué, chacun à notre place, à **des avancées récentes** telles que:

- l'exclusion de l'agrément des organismes HLM du champ d'application de la directive services ;
- sa reconnaissance comme service social d'intérêt général ;
- un taux de TVA réduit en tant que bien de première nécessité ;
- le déplaçonnement des fonds structurels pour la rénovation thermique dans le logement social (demandé par la Commission)
- l'exclusion de la coopération entre organismes HLM du champ d'application de la directive marchés publics.

Je me souviens d'ailleurs qu'à mon arrivée au Ministère des affaires européennes, mon premier entretien fut avec Michel Barnier pour parler logement social, et plus précisément de cette directive. Car telle qu'elle était proposée, non seulement elle ne garantissait pas l'exclusion du logement social... mais en tout état de cause, elle excluait les ESH de la procédure « in house ».

Pour l'ensemble de ces négociations, je tiens à saluer en particulier notre excellente coopération avec la Représentation permanente de l'Union Sociale pour l'Habitat à Bruxelles qui a chaque fois assuré la défense du logement social.

Ce n'était pas gagné...mais à force de conviction et de travail en bonne intelligence, nous y sommes parvenus !

L'ensemble de ces avancées participent d'une ambition globale que la France porte pour l'Europe sociale. Je ne vous apprendrai rien si je vous dis que cette vision n'est pas partagée par l'ensemble des Etats membres... Mais **à force de négociations nous faisons des « petits pas » qui au final commencent à faire bouger les lignes.**

C'est le cas sur le logement social, comme c'est le cas par exemple sur l'accompagnement des jeunes vers l'emploi, la définition d'un salaire minimum dans l'ensemble des Etats membres, ou sur la « directive détachement » qui est un des sujets sur lesquels nous nous battons pour lutter contre le dumping social à l'intérieur de l'Union.

Concernant ce dernier exemple, **je tiens à souligner, là encore, l'importance de votre rôle en tant que « donneurs d'ordre ».** Il est indispensable, pour que nous réussissions, que

5

chacun soit extrêmement vigilant sur le respect des conditions de travail des employés, y compris ceux qui le sont par des sous – traitants. C'est un de nos sujets essentiels, car cela concerne non seulement les conditions de vie des travailleurs européens, mais aussi la qualité des logements ainsi construits.

Cette vigilance est une des clefs pour qu'une Europe plus sociale soit possible !

3) Le respect de l'environnement

Enfin, la protection de l'environnement est au cœur de notre politique, comme elle est, je le sais, au cœur de vos préoccupations.

Le logement social est un acteur décisif des politiques de l'Union européenne en matière de climat, d'énergie et d'environnement.

Face au défi énergétique de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 40% en 2030 et 60% en 2040, le secteur du bâtiment doit être l'objet de toutes nos attentions car il représente à lui seul environ cinquante pour cent des consommations d'énergie, et vingt-cinq pour cent des émissions de gaz à effet de serre.

Là encore, sous l'impulsion de la France, la politique européenne en matière énergétique a connu de **nombreuses avancées**. En particulier dans le cadre des paquets « marché intérieur », de la directive « efficacité énergétique », ou encore du règlement sur la sécurité d'approvisionnement en gaz.

Pourtant, malgré une législation fournie, il reste aujourd'hui l'impression d'un manque. Nous souhaitons donc aller plus loin.

L'Europe est encore trop peu présente dans ce domaine, et doit avancer vers une véritable « communauté européenne de l'énergie ».

Il est évidemment plus difficile de parler de transition écologique quand la crise secoue l'Europe. Mais c'est un aspect de la réorientation de l'Europe initiée par le Président de la République il y a un an.

La rénovation thermique et l'innovation en matière énergétique sont essentielles pour améliorer le pouvoir d'achat des ménages et la compétitivité de notre économie.

C'est pourquoi, il est indispensable de prendre en compte **la problématique du prix**, qui est

centrale, tant pour la compétitivité que pour la lutte contre la précarité énergétique. Tout doit être mis en œuvre pour remédier à la situation intolérable de nombre de nos concitoyens qui se retrouvent dans une grande précarité énergétique. Ils sont quatre millions en France et cinquante millions en Europe. Pour eux, l'effet d'une réduction de la facture d'énergie grâce à la rénovation thermique est très sensible.

Pour y parvenir, l'Europe doit notamment accompagner le développement des filières d'excellence et d'innovation afin d'être à la pointe des nouvelles sources d'énergie qui permettront d'avoir des performances énergétiques pour les logements à moindre coût et d'autant plus efficaces. **L'augmentation des crédits en faveur de la recherche et de l'innovation au sein du budget de l'Union européenne devrait y concourir.**

6

Voilà en quelques mots ce que je souhaitais vous dire en ouverture de cette belle université d'été.

Je reste, vous le savez, profondément attaché à cette problématique du logement qui est un moteur de mon engagement dans la vie publique.

Depuis mon arrivée aux Affaires européennes, vous savez pouvoir compter sur moi pour que l'Union européenne vous accompagne et mette en place les outils vous permettant de mener à bien votre mission d'intérêt général.

La coopération entre les différentes instances de l'Union européenne. Elle doit fonctionner efficacement quand il s'agit d'un sujet aussi important pour nos concitoyens !

J'en profite d'ailleurs pour saluer l'organisation de la prochaine table ronde autour de la question du logement social et du cadre législatif communautaire. Vous avez réuni de nombreux parlementaires qui se sont beaucoup mobilisés sur ces questions et que je tiens à saluer. Karima Delli a d'ailleurs rendu un excellent rapport à ce sujet.

Mais rien ne se fera sans l'appui et l'engagement de tous les acteurs, sans votre appui et votre engagement !

Donner une place et des moyens à des organismes tels que les vôtres, participe aussi d'une Europe de la croissance inclusive, solidaire et durable !

Je vous remercie.

Michel Barnier

Membre de la Commission européenne, chargé du Marché intérieur et des Services

Discours de l'Université d'été « Europe » des Entreprises Sociales pour l'Habitat / 10 septembre 2013

(Seul le prononcé fait foi)

Le logement social, atout pour une Europe inclusive, verte et riche en emplois

Mesdames et Messieurs les parlementaires [Karima DELLI, Françoise CASTEX, Alain LAMASSOURE],

Mesdames et Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord de remercier la Fédération des entreprises sociales pour l'habitat, et son président Michel CEYRAC, pour cette invitation à conclure votre université d'été.

Chacune et chacun d'entre vous, dans ses activités quotidiennes de gestionnaire ou de bâtisseur de logements sociaux, connaît bien l'impact très fort de la faible croissance et du chômage sur des millions de Français.

Dans ce contexte qui reste difficile, même si les espoirs de reprise se précisent, **le logement social a plus que jamais un rôle de tout premier plan à jouer.**

Comme l'a très bien mis en évidence Karima DELLI dans son récent rapport au Parlement européen¹, le logement social est un **élément stabilisateur essentiel** pour toute l'Union européenne.

- Il joue un rôle d'amortisseur social.
- Il est un moteur de la relance, au service d'une croissance inclusive, notamment grâce à la création de nombreux emplois, de qualité et non délocalisables.
- A côté de la crise économique et sociale, il nous aide enfin à **répondre à la crise écologique**, grâce aux nombreux investissements de vos entreprises dans des technologies vertes et innovantes.

Ces préoccupations sociales, environnementales et en faveur de l'investissement durable qui sont les vôtres, j'ai voulu les placer au cœur de mon action à la Commission européenne.

- **Tout d'abord, en remettant la finance au service de l'économie réelle, au service des territoires et des individus.**

¹ « Le logement social dans l'Union européenne », résolution du 11 juin 2013.

Pour permettre le financement des projets des particuliers, des PME innovantes, des collectivités locales et des entreprises sociales.

- Mais aussi en **réformant le marché intérieur**, avec les mesures concrètes de l'Acte pour le marché unique, qui visent à mieux **exploiter son potentiel de croissance durable** et **replacer l'individu au cœur du projet européen**.

Mesdames et Messieurs,

En quoi les réformes que nous avons initiées et mises en œuvre concernent-elles le logement social en général, et les entreprises sociales de l'habitat en particulier ?

Permettez-moi de répondre à cette question à l'aide de trois exemples concrets.

I – Premièrement, la réforme de la commande publique

Les pouvoirs adjudicateurs se plaignent souvent de la complexité, de la lourdeur et de l'absence de sécurité juridique des règles européennes.

Nous avons voulu répondre à ces préoccupations.

Je suis convaincu que cette réforme – une fois transposée en droit français - devrait très largement faciliter votre travail.

En effet, l'accord politique trouvé en juillet dernier au Parlement européen et au Conseil équivaut à un « **choc de simplification** ».

Ce choc se traduira par **plusieurs améliorations concrètes**:

- Le passage progressif aux **marchés publics électroniques** réduira considérablement la paperasserie et devrait permettre de réaliser des économies substantielles – au Portugal, la dématérialisation a permis aux autorités publiques de réaliser des économies de 6 à 12%.

- Le recours plus facile à la **procédure négociée** augmentera vos marges de manœuvre dans l'achat de biens et services.

- Vous aurez la possibilité de **mieux prendre en compte les considérations sociales et environnementales**.

Deux exemples:

- Premièrement, l'introduction d'un concept de « coût du cycle de vie » vous permettra de tenir compte de l'empreinte CO2 des produits que vous souhaitez acquérir.
- Deuxièmement, une attention plus grande au processus de production des travaux ou services objets du marché, donnera la possibilité de mieux inclure des personnes vulnérables ou désavantagées.

- Autre progrès, une **clause sociale horizontale** permettra de mieux garantir que tout marché public conclu dans l'UE respecte les obligations sociales et environnementales en vigueur.

- Enfin, **les services sociaux bénéficieront de règles allégées et d'une possibilité de**

prendre en compte tous les critères jugés opportuns, comme l'accessibilité, la continuité et les besoins des différentes catégories d'usagers.

Dans chacun de ces cas de figure, nous avons donc cherché à faciliter le passage du « moins disant » au « mieux disant ».

Au-delà de ces avancées, **la réforme tient pleinement compte des préoccupations de vos entreprises en mettant fin à l'incertitude autour des coopérations public-public.**

- D'une part, **les coopérations horizontales**, c'est-à-dire les contrats conclus entre plusieurs organismes HLM dans l'exercice de leur mission de service public, **seront exclues du champ d'application de la directive.**
- D'autre part, la réforme permet, de manière limitée et bien encadrée, la **participation privée indirecte dans des entités dites « in-house », comme les GIE [groupements d'intérêt économique].**

Les marchés publics attribués à ces entités pourront être exclus du champ de la directive, à condition que la part des activités qu'elles réalisent sur le marché libre ne dépasse pas 20%.

Ces règles constituent une reconnaissance importante du rôle et des spécificités des entreprises sociales chargées de la gestion de services public.

C'est la même préoccupation qui nous avait conduit en 2011 à **clarifier le régime des aides d'Etat** en s'assurant notamment que les bailleurs sociaux continueront à bénéficier du régime de compensations de services publics compatibles avec le marché commun.

Mesdames et Messieurs,

Ces spécificités de vos entreprises, dont nous tenons compte dans la définition des règles sur les marchés publics, nous avons voulu en faire un thème à part entière de l'action européenne.

II – C'est l'objet de notre l'initiative sur l'entrepreneuriat social d'octobre 2011.

A travers les 28 actions de cette feuille de route, notre objectif est clair : **mettre les outils du marché unique au service de ce secteur de l'économie** qui contribue à une croissance inclusive, durable et riche en emplois.

Depuis bientôt deux ans, **nous mettons en œuvre les trois volets de notre feuille de route avec détermination.**

D'abord, nous voulons **améliorer l'accès au financement des entreprises sociales**, grâce à l'action des fonds structurels, mais également en augmentant leur attractivité pour les investisseurs privés, par exemple grâce au règlement sur les fonds européens pour l'entrepreneuriat social, qui entrera en vigueur dans les prochaines semaines.

Ensuite, nous voulons **renforcer la visibilité des entreprises sociales** pour augmenter leur capital de confiance auprès de leurs interlocuteurs, comme les collectivités locales ou les banquiers, et leur permettre d'attirer plus de jeunes diplômés.

- Nous avons engagé un travail de cartographie du secteur, dont les premiers résultats seront disponibles début 2014.
- Nous encourageons aussi le développement des outils de mesure de l'impact social, ainsi que la prise en compte de l'économie sociale et solidaire dans les cursus scolaires et universitaire – je me réjouis d'ailleurs que la France soit à la pointe en la matière.

Enfin, nous voulons **simplifier l'environnement réglementaire** des entreprises sociales. L'adaptation des règles relatives aux aides d'Etat et aux marchés publics y contribue, tout comme le développement d'un statut européen pour les fondations.

Ces sujets, et bien d'autres, seront à l'honneur les 16 et 17 janvier prochains lors du **grand événement participatif que nous organisons à Strasbourg**, qui doit nous permettre de tracer avec les acteurs du secteur les perspectives pour les prochaines années et de dégager des priorités pour la prochaine Commission.

Je compte sur votre participation active à cet événement.

Mesdames et Messieurs,

III – Mon troisième exemple concerne l'investissement de long terme.

Si nous voulons lutter contre les dérives d'une finance court-termiste, si nous voulons relever les grands défis qui sont devant nous : l'innovation, la transition écologique, le changement démographique, **nous avons besoin de nous projeter sur le long terme.**

J'ajoute que ce qui est vrai pour tous les secteurs de notre économie l'est **particulièrement pour le logement social.**

Pour jouer pleinement leur rôle d'inclusion sociale, de cohésion territoriale, de moteur du changement environnemental et de création d'emplois aussi, vos entreprises ne peuvent se passer de financements à long terme.

Financements publics, d'abord, qu'ils soient régionaux, nationaux ou européens.

- Depuis 2009, les **fonds structurels** ont représenté une réelle valeur ajoutée dans la rénovation énergétique des logements. En quatre ans, près de 60.000 ménages à revenus modestes ont bénéficié d'une rénovation thermique de leur logement².
- Nous voulons amplifier ce mouvement, conformément aux objectifs ambitieux de la stratégie Europe 2020 – les fameux 20-20-20³ – en consacrant 20% des fonds FEDER à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables.

² Source : Union sociale pour l'habitat : <http://www.union-habitat.org/le-mag/bloc-notes/le-feder-un-acc%C3%A9rateur-de-la-r%C3%A9novation-thermique>

³ - Réduction des émissions de gaz à effet de serre de 20 % (voire de 30 %, si les conditions le permettent) par rapport à 1990

- Utilisation d'énergie provenant de sources renouvelables à hauteur de 20 %

- Augmentation de 20 % de l'efficacité énergétique

La part de ces fonds consacrée au logement pourra être augmentée, puisqu'elle ne sera plus plafonnée à 4% des Fonds FEDER disponibles dans chaque pays comme c'était le cas jusqu'à présent.

- Parallèlement, je me réjouis que la **Banque européenne d'investissement** ait décidé le 23 juillet dernier de consolider son soutien à l'efficacité énergétique des logements, et de simplifier en particulier les prêts aux projets d'efficacité énergétique de petite taille.

A côté des financements publics, **nous devons aussi réfléchir aux meilleures manières de réorienter l'épargne privée vers le financement des projets de long terme.**

C'est l'objectif de notre **Livre vert sur le financement à long terme** de l'économie européenne, par lequel nous avons ouvert une réflexion très large sur la modernisation du secteur bancaire, le rôle des investisseurs institutionnels et des marchés financiers ou encore la recherche de nouvelles formules de financement, comme le *crowdfunding*.

Ces différents outils ne sont bien évidemment **pas tous pertinents pour le logement social**, notamment en France, compte tenu des missions d'intérêt général des entreprises du secteur.

Néanmoins, cette discussion ouverte sur les différentes manières de renforcer l'investissement de long terme me paraît nécessaire, ne serait-ce que pour échanger les expériences nationales qui fonctionnent, comme le **livret A** en France.

Mesdames et Messieurs,

Réforme de la commande publique, feuille de route pour l'entrepreneuriat social, investissement de long terme : à travers ces trois initiatives, la Commission européenne montre qu'elle voit dans les entreprises sociales de l'habitat des acteurs clés pour:

- réussir la transition écologique,
- renforcer la cohésion sociale,
- améliorer le pouvoir d'achat et
- créer de l'emploi non délocalisable et de qualité, notamment dans des PME innovantes.

Ces objectifs communs à vos entreprises et à l'Europe, nous les atteindrons d'autant mieux que nous continuerons à travailler ensemble, de manière ambitieuse et pragmatique.

Vous savez que je suis disponible pour poursuivre ce dialogue.

D'ores et déjà, j'invite chacun et chacune d'entre vous à nous faire part de vos idées en amont du « **mois du marché unique** », qui se tiendra dans toute l'Europe du 23 septembre au 23 octobre prochains, avec notamment une semaine entière consacrée aux droits sociaux.

Merci pour votre attention

Daniel Biard,
Président du Comité Exécutif du Groupe Polylogis et Chargé de la délégation
Europe de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat

Discours de conclusion

Mesdames, Messieurs, Chers collègues,

Il se fait tard.

A ce stade de la journée, trois devoirs m'incombent.

- Respecter scrupuleusement l'horaire convenu avec le Cabinet du Commissaire qui nous fait le grand honneur d'être présent (sachez tout de même que jeudi soir dernier à 22H00, ce RDV accordé de longue date à fléchi face aux devoirs de la charge du Commissaire.
- Tirer les conclusions de la journée.
- Vous saluer tous avant le départ.

Le premier objectif dépend de mon attention au mouvement de ma montre. J'y veille.

Second devoir, tirer les leçons.

Il y a cinq sujets principaux à l'agenda de notre Fédération et de la mission Europe.

Je serai bref.

- 1- Coopération public-public : L'issue est très prometteuse, particulièrement depuis hier mais l'automne sera décisive. Ne nous désunissons pas, soyons vigilants et résolus à l'action et tout devrait bien aller.
- 2- Aides d'Etat : La décision est reconduite pour 5 ans. C'est une bonne chose, un acquis considérable.
- 3- Feder : L'éligibilité dotée de vrais moyens pour la rénovation thermique, la rénovation urbaine et l'accès au logement des populations défavorisées. Cette question reste à suivre avec attention. D'autant plus que les modes d'étude, d'attribution et de gestion à répartir entre l'Etat et les régions sont loin d'être clarifiés. J'ose à peine évoquer l'incidence possible de la future loi portant sur la décentralisation dans ce contexte. Ni les élections à venir, européennes, municipales en mai 2014.
2013 sera une année blanche en ce domaine et c'est bien dommage.
- 4- TVA : Risque de suppression des taux réduits : Il y a là un grand risque, à suivre donc.
- 5- Gouvernance économique de la zone EURO et contrôle des politiques économiques nationales, vaste et décisif sujet qui va gagner en ampleur à l'échelle européenne et nationale.
Quelles incidences pour le budget du logement, les aides à la personne, à la pierre, le logement social, les ESH ?
L'on voit là le dossier qui s'ouvre....

Avec vous, nous en prendrons notre part.

Restons-en là pour ce soir.

Un dernier mot avant d'accueillir le Commissaire pour dire notre reconnaissance aux parlementaires présentes ce matin, à nos collègues étrangers, en poste à Bruxelles, le CECODHAS et la délégation de Bruxelles pour la clarté des explications, la franchise des propos, la disponibilité manifestée avant, pendant et certainement après cette manifestation.

Avec vous, grâce à vous,
L'Europe du métier est incarnée avec qualité et responsabilité.
Thanks a lot to everyone !

Nous poursuivons ensemble le chemin et pour tous, après cette session, a safe journey.

Merci aussi aux journalistes d'avoir assisté à nos travaux, nombreux, attentifs.

Enfin, une gratitude particulière pour les interprètes, invisibles, mais attentives et indispensables.

Mille mercis.

Monsieur le Commissaire. Avant de vous laisser la parole sans délai, je tiens à vous dire notre reconnaissance et notre joie de vous accueillir ici.

Nous avons ce qui est votre agenda de cette semaine.

Nous savons aussi ce que nous devons à votre cabinet en cette occasion.

Les questions qui préoccupent le logement social vous ont été transmises.

Je ne les rappelle pas et préfère vous laisser respectueusement la parole.

Nous vous écoutons !

Logement social en Europe : état des lieux et enjeux

« La crise a illustré un énorme échec du marché, pas seulement dans le secteur financier, mais aussi dans le secteur du logement, et il est apparu très clairement que les forces du marché ne pouvaient à elles seules résoudre ces problèmes non seulement pour ceux qui sont extrêmement pauvres mais également pour des catégories plus larges de la population. C'est la raison pour laquelle je tiens à m'opposer très clairement à tout principe qui restreindrait le concept de logement social aux seules catégories les plus pauvres de la société, en particulier par rapport à la diversité des pays européens et au principe de subsidiarité »

László Andor, Commissaire Emploi-Affaires Sociales au Parlement Européen

Etat des lieux du logement social au sein de l'Union Européenne

Le nombre de logements sociaux est calculé en fonction de l'ensemble du parc locatif d'un pays de l'Union Européenne.

En se basant sur ce calcul :

- les **Pays-Bas arrivent en tête avec 32% du parc locatif** consacré aux logements sociaux,
- suivi par l'Autriche (23%)
- et le Danemark (19%)

Le Royaume-Uni, la France, la Suède ou encore la Finlande sont également dotés d'un taux élevé de logements sociaux. A noter, la dernière position de la Grèce qui se justifie par le fait que les logements sociaux y sont uniquement disponibles à la vente.

Pays	% du logement social sur l'ensemble du parc locatif
Pays-Bas	32
Autriche	23
Danemark	19
Suède	18
Royaume-Uni	18
République Tchèque	17
France	17
Finlande	16
Pologne	10
Irlande	8,7
Belgique	7
Malte	6
Slovénie	6
Italie	5,3
Allemagne	4,6
Hongrie	3,7
Portugal	3,3
Bulgarie	3,1
Lithuanie	3
Slovaquie	2,6
Romanie	2,3
Luxembourg	2
Espagne	2
Estonie	1
Lettonie	0,4
Chypre	0
Grèce	0

Qui sont les principaux fournisseurs de logements sociaux au sein de l'Union Européenne ?

Il existe six grands types de fournisseurs de logements sociaux en Europe :

- le gouvernement
- les autorités locales
- les corps indépendants ou les entreprises publiques
- les coopératives
- divers organismes privés à but non lucratif

La plupart des Etats membres se basent sur plusieurs institutions pour fournir un logement social :

Pays	Gouvernement	Autorité locale	Entreprise publique	Coopérative	Autres organismes privés à but non lucratif	Organisme privé à but non lucratif
Autriche		x	x	x	x	x
Belgique		x	x		x	
Bulgarie		x				
Chypre	x					
République Tchèque		x		x	x	x
Danemark		x		x	x	
Estonie		x				
Finlande			x		x	
France			x	x	x	
Allemagne						x
Grèce						
Hongrie		x				
Irlande		x		x	x	
Italie		x	x	x	x	x
Lettonie		x				
Lituanie		x				
Luxembourg		x	x			
Malte	x				x	
Pays-Bas					x	
Pologne		x		x	x	
Portugal		x	x	x	x	
Roumanie		x				
Slovaquie		x				
Slovénie		x			x	
Espagne		x	x	x		
Suède						
Royaume-Uni		x	x	x	x	x

Quels sont les principaux critères d'attribution dans les pays de l'Union Européenne ?

Les plafonds de revenus est le critère essentiellement retenu dans l'éligibilité de la location d'un logement social. Les critères d'accès peuvent également être définis selon des critères de besoin (sans domicile, logement insalubre, sur-occupation, cohabitation forcée, etc....) et des critères relatifs (jeunes, personnes âgées, handicapés, famille nombreuse, etc...).

L'éligibilité n'est pas toujours aussi restreinte. Au Danemark par exemple, l'enregistrement sur les listes d'attente pour un logement social est ouvert à toutes les candidatures.

Panorama des critères d'accès au logement social par Etat membre

Pays	Eligibilité	Priorité
Autriche	Plafonds de revenus	Autres critères sociaux
Belgique	- plafonds de revenus - ne pas posséder de logement	Urgence des besoins
Bulgarie	- faibles revenus - ne pas posséder de logement - séjour permanent dans la municipalité	Locataire de biens restitués
Chypre	- familles déplacées - réfugiés - faibles revenus - familles nombreuses - handicapés	Critères inconnus
République Tchèque	Variable	Personnes à faibles revenus
Danemark	Peu de contraintes	Basée sur des critères locaux
Estonie	Faibles revenus	Personnes âgées, handicapés
Finlande	Besoins sociaux et d'urgence	Critères inconnus
France	Plafonds de revenus	Sans domicile
Allemagne	Plafonds de revenus	Ménages vulnérables dans le besoin
Grèce	- travailleurs - employés	Critères inconnus
Hongrie	- plafonds de revenus - ne posséder pas de logement	Familles avec enfants
Irlande	Plafonds de revenus	Critères sociaux basés sur la vulnérabilité
Italie	- plafonds de revenus - nationalité	- nombre d'enfants à charge - état du logement
Lettonie	Faibles revenus	Personnes âgées
Lituanie	Personnes vulnérables	Critères inconnus
Luxembourg	- plafonds de revenus - ne pas posséder de logement	Critères inconnus
Malte	Critères inconnus	Critères inconnus
Pays-Bas	Plafonds de revenus	Faibles revenus
Pologne	En fonction des revenus	- sans domicile - faibles revenus - expulsés
Portugal	En fonction du programme	Critères inconnus
Roumanie	- faible revenus - jeunes actifs - être Roumain	Personnes en difficulté
Slovaquie	Variable selon les municipalités	Basée sur le besoin

Slovénie	- revenus - logement insalubre	Critères sociaux supplémentaires
Espagne	- Plafonds de revenus - ne pas posséder de logement	Sur la base de la situation locale
Suède	Ouverte à tous	Critères inconnus
Royaume-Uni	- personnes dans le besoin - résidents de la municipalité	Urgence des besoins

Financement des logements sociaux au sein de l'Union Européenne

La construction de logements sociaux est un enjeu de taille pour les Etats membres en raison du coût élevé de la construction et du prix du foncier. De ce fait, dans la majeure partie des Etats le financement de projets requiert une combinaison entre plusieurs sources : les emprunts bancaires classiques, les emprunts publics, les fonds propres des bailleurs et parfois les contributions des locataires.

Pour faire face à une demande exponentielle, certains Etats ont mis en place une assistance financière pour soutenir le coût de l'investissement des nouveaux logements sociaux grâce aux fonds publics. Ces derniers accordent des prêts ou des subventions et des garanties publiques, tant au niveau national que régional. En outre, les municipalités peuvent tant au niveau national que régional. En outre, les municipalités peuvent également fournir des fonds et des terrains à des prix réduits pour la construction de logements sociaux.

Concrètement, le soutien du secteur public peut prendre plusieurs formes :

- des subventions
- des emprunts d'Etat de la part d'établissement de crédits publics spéciaux
- des bonifications d'intérêts (dans le cas de prêts privés)
- des garanties d'Etat (dans le cas de prêts privés)

Quels sont les défis futurs du secteur ?

En Juin 2013, **CECODHAS Housing Europe**⁴ a organisé son colloque d'été sur le thème de : « **la place du logement dans le futur contrat social** ». A cette occasion, l'association a tenté de déterminer les défis futurs à relever par le secteur du logement social. Le principal enjeu est le droit à un logement décent pour tous.

En Europe, la part représentée par les loyers dans le budget des familles a subi une forte augmentation. Selon les données du CECODHAS, 26% des foyers dépensent plus de 40% de leurs revenus dans leur loyer, voire 60% pour certains. De plus, un grand écart s'est creusé entre les ménages qui ne peuvent se permettre de louer un logement dans le marché privé et ceux qui ne sont pas éligibles aux logements sociaux.

Les principales priorités définies par le CECODHAS pour le développement du secteur sont :

- Des ressources financières à long terme suffisantes pour la construction de logements sociaux
- Un soutien au développement d'un business model centré autour de la réduction de la consommation d'énergie dans le secteur du bâtiment
- Une meilleure visibilité des besoins en logements pour permettre un meilleur aiguillage de la décision publique sur les politiques de logement
- Soutenir la capacité d'adaptation du secteur du logement social pour faire face aux défis de la vieillesse et au nombre grandissant d'exclus.

La crise économique actuelle a encore accentué la difficulté de financement des logements sociaux. Le secteur a subi une forte réduction des aides gouvernementales, en raison du resserrement du crédit qui a affecté ce secteur.

Le CECODHAS tient à souligner que pour la stabilité du marché du logement, il est indispensable que le financement reste bon marché et acceptable. Une fois stabilisé, le marché doit satisfaire trois objectifs :

- Un financement de long terme pour l'accession à la propriété de son logement avec des conditions contractuelles justes et abordables
- Un financement de long terme pour la construction de nouveaux logements sociaux
- Un financement de long terme pour la rénovation du parc immobilier actuel

⁴ **CECODHAS Housing Europe** : Fédération Européenne des bailleurs sociaux représentant à Bruxelles les 45 fédérations nationales et régionales d'organismes Hlm, soit plus de 41.000 organismes et bailleurs sociaux issus de 19 pays, et 27 millions de logements gérés).

**« Le logement social dans l'Union européenne »,
Résolution du Parlement européen du 11 juin 2013**

Dans le contexte de crise économique et financière que traverse l'Europe, le rapport proposé par Karima Delli, députée européenne Europe Ecologie, Les Verts démontre que le logement social est « **un élément stabilisateur important** » et que ce secteur « peut être un moteur **pour sortir durablement de la crise de façon inclusive et pour répondre aux enjeux climatiques et énergétiques** ».

Ce rapport propose la mise en place d'un cadre européen d'action en faveur du logement social, afin de mieux coordonner les politiques nationales de logement autour de quatre problématiques :

- Promouvoir le rôle social et économique du logement social (accès universel à un logement, soutenir les investissements dans le logement social, réduire le « sans-abrisme », offrir des solutions alternatives aux expulsions)
- Encourager l'investissement pour l'emploi local et l'économie verte (un budget adéquat pour le CFP 2014-2020, modèles intégrés de coopération en faveur de la rénovation thermique et des constructions écologiquement durables)
- Lutter contre la pauvreté et promouvoir l'inclusion et la cohésion sociale (rendre effectif le droit au logement, lutter contre la vacance de longue durée de logements, lutter contre la spéculation immobilière, allouer les fonds structurels au logement et à l'hébergement des communautés marginalisés, élaborer des politiques intégrées afin de promouvoir l'inclusion sociale, prendre en compte la condition des femmes sans domicile, faciliter l'accès à un logement adéquat pour les personnes âgées..)
- Lutter contre la précarité énergétique (le droit d'accès à l'énergie pour mener une vie digne, inclure les normes d'efficacité énergétique dans la définition de « logement décent », recourir au Feder et au Fonds de cohésion pour financer les travaux améliorant la performance énergétique).

Présentation des Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)

Michel Ceyrac, Président des ESH précise que : « *dans un contexte économique qui évolue sans cesse et dans une société qui se cherche de nouveaux repères, la question du logement est centrale. L'accroissement de la population, la réduction de la taille des ménages, la mobilité professionnelle, l'urbanisation grandissante, nécessitent une mobilisation de tous les acteurs de la construction et dans tous les segments : location, accession à la propriété, résidences* ».

La Fédération des ESH représente les 261 Entreprises Sociales pour l'Habitat de France qui contribuent à pallier le manque ou la faiblesse de logements à prix abordable. Sur les 4 millions de logements sociaux en France, 50% sont gérés par les ESH. Celles-ci accueillent ainsi 4,5 millions de personnes soit plus de 7 % de la population, sur l'ensemble de la métropole et des DOM. Elles privilégient la diversité des publics et des modes de vie. En s'adaptant notamment à l'évolution des structures familiales, en accompagnant leurs parcours résidentiels et en répondant à leurs besoins. Pour l'activité de construction, réhabilitation et maintenance, les ESH procurent annuellement plus de 9,5 milliards d'euros de chiffre d'affaires aux entreprises du secteur BTP et contribuent à cette hauteur à la dynamique de l'emploi. La Fédération des ESH est membre de l'Union sociale pour l'habitat.

Une mission

- Des entreprises sociales qui agissent pour l'avenir des villes et des territoires
- Des entreprises sociales qui s'engagent en faveur du lien social, de l'amélioration du quotidien des habitants et pour toutes les formes de mixité sociale, culturelle et générationnelle.
- Des entreprises sociales qui œuvrent au service des habitants, en particulier ceux dont les revenus sont modestes.

Une vision européenne du logement social

Les entreprises sociales pour l'habitat remplissent une mission d'intérêt général au sens européen en procurant un logement abordable aux personnes, familles et groupes sociaux aux ressources modestes, qui ne sont pas en mesure d'accéder à un logement ou à un logement adapté aux conditions du marché.

Leurs activités sont ainsi classées dans les services d'intérêt économique généraux (SIEG) selon la définition européenne.

Les ESH poursuivent cette mission d'intérêt général, dans le cadre d'obligations spécifiques de services et de critères d'encadrement de leurs activités (plafonds de ressources et loyers, etc.) définis par l'État français, au service de la cohésion sociale et territoriale.

La Fédération participe également aux instances du CECODHAS, qui regroupe les structures de l'habitat social en Europe, et du Ceep, qui regroupe les entreprises publiques. Elle a développée depuis plusieurs années une action de sensibilisation des décideurs européens aux enjeux du logement social et aux spécificités des sociétés privées d'HLM.

Quelques chiffres

261 ENTREPRISES :

- qui logent 4,5 millions de personnes.
- qui construisent chaque année plus de 60% de l'ensemble des nouveaux logements sociaux en France. Les ESH ont mis en chantier 51 100 logements locatifs en 2012.
- qui gèrent 2 millions de logements dans plus de 7 000 communes en métropole et en outre-mer.
- qui favorisent l'accès à la propriété.
- qui investissent chaque année plus de 9,5 milliards d'euros en travaux.
- qui emploient 31 000 salariés.
- qui réalisent plus de 9,5 milliards d'euros de chiffre d'affaires (hors charges).

Le statut mixte des ESH

- Le fonctionnement des ESH

Une ESH fonctionne comme une entreprise privée avec les mêmes impératifs d'équilibre financier. Mais l'aspect social impose que les profits restent dans l'entreprise et la distribution des dividendes est très fortement limitée. La priorité d'une ESH est la réalisation de sa mission d'intérêt général.

Son objectif premier réside, en effet, dans la réalisation de sa mission de constructeur et de gestionnaire de logement sociaux. Le cumul de ces deux objectifs tend à optimiser la qualité des immeubles qu'elles produisent.

Une ESH s'inscrit dans une logique de long terme et de garantie de maîtrise des coûts et de viabilité économique.

- L'actionnariat des ESH

L'actionnariat actuel entend représenter la diversité des acteurs socio-économiques à travers la présence des entreprises au titre du 1%, des Comités interprofessionnels du logement (Cil) ou établissements financiers.

Des organismes Hlm, des collectivités locales, des associations et personnes physiques sont aussi présents dans l'actionnariat des ESH .

Le conseil d'administration d'une ESH comprend aussi des représentants des habitants et des élus.

Pour en savoir plus : <http://www.ESH.fr/index.aspx>

Annexes

• « Les référents du logement social en Europe »

Principaux intervenants

• Michel Ceyrac

Président de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat a été réélu à l'unanimité par le Conseil Fédéral à la présidence de la Fédération le 31 Mai 2012. Michel Ceyrac est diplômé de l'Ecole supérieure de commerce de Paris, il débute sa carrière par une première expérience de vente pour l'Immobilière de Parly II puis, en 1968, il rejoint Unilever. En 1973, il intègre le Foyer du Fonctionnaire et de la Famille (3F), il est nommé par la suite à la direction de la gérance puis de la construction. En 1990, Michel Ceyrac est promu Directeur Général puis PDG en 1997. La nouvelle gouvernance mise en place par le 1 % logement le conduit à démissionner de 3F, le 14 juin 2005. En 2005, il devient Directeur général du pôle immobilier d'Ocil devenu Astria, puis président de France Habitation et enfin PDG de l'Ogif.

• Thierry Repentin

Ministre délégué auprès du Ministre des Affaires étrangères, chargé des Affaires Européennes. En tant que Sénateur, il a occupé les fonctions de :

- Vice-Président de la commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire
- Vice-Président des commissions des affaires économiques
- Secrétaire de la commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire

• Daniel Biard

Président du Comité Exécutif du Groupe Polylogis et Chargé de la délégation Europe de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat.

Diplômé de l'Ecole Nationale de Commerce de Paris, de l'IAE de Paris (3^{ème} cycle de Finances de l'université de la Sorbonne) et titulaire d'un DECS obtenu au Conservatoire National des Arts et Métiers, Daniel Biard est Président du Comité exécutif du Groupe Polylogis depuis 2008.

Il exerce également d'autres fonctions dans divers ESH en Ile-de-France ou en Province au sein desquelles il intervient en tant qu'administrateur.

Il est également représentant permanent de la filiale du Groupe LogiCap (spécialisée dans l'accession sociale à la propriété) pour le Crédit Immobilier de France et l'AORIF (Union Sociale pour l'Habitat d'Ile-de-France).

Marié et père de 3 enfants, Daniel Biard entretient une passion pour la chasse, mais également pour la musique classique et les voyages.

Daniel Biard est également Conseiller Fédéral et Responsable de la Mission Europe de la Fédération des ESH et Président de la section des organismes privés sans but lucratif de la Fédération Européenne des bailleurs sociaux, le CECODHAS.

• Karima Delli

Députée européenne Europe Ecologie-Les Verts d'Ile-de-France, membre de la Commission de l'emploi et des affaires sociales et membre de la Commission dédiée au développement régional, Vice-présidente de l'Intergroupe Urban-Logement. Activiste au sein des collectifs Jeudi Noir et Sauvons les riches.

De 2004 à 2009, elle est assistante parlementaire de Marie-Christine Blandin, Sénatrice du Nord. Elle adhère aux Verts en 2005. Candidate aux élections législatives de 2007 dans la 10^e circonscription du Pas-de-Calais pour les Verts, comme suppléante de Bernard Despierre.

- **Laurent Ghekiere**

Représentant auprès de l'UE de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), spécialisé dans l'analyse comparée des politiques de logement social. Il a été auparavant :

- Président de la Commission Services d'intérêt général du CEEP
- Rapporteur du groupe marché intérieur du CECODHAS, Fédération européenne du logement social et du groupe Europe du Conseil national de l'habitat
- Membre du groupe affaires urbaines de l'OCDE, de la Commission économiques pour l'Europe des Nations Unies et rapporteur auprès de la Commission européenne sur les questions relatives aux services publics
- Membre fondateur du Forum européen du logement et du Collectif sur les services sociaux d'intérêt général.

- **Françoise Castex**

Membre du groupe du Parti socialiste européen (PSE) rebaptisé Groupe de l'Alliance progressiste des socialistes et démocrates au Parlement européen (S&D) à l'occasion de ce nouveau mandat 2009-2014.

Elue le 13 juin 2004 Députée européenne dans la circonscription Sud-Ouest (Régions Midi-Pyrénées, Aquitaine et Languedoc Roussillon) sur la liste "Et maintenant, l'Europe sociale" du Parti Socialiste.

Réélue le 7 juin 2009 sur la liste socialiste "Changer l'Europe maintenant", son mandat de Députée européenne est son seul mandat.

Elle siège en :

- Commission des Affaires juridiques
- Commission de l'Emploi et des Affaires sociales

Elle est également membre de :

- Délégation à l'Assemblée parlementaire paritaire des États d'Afrique, des Caraïbes et du Pacifique (ACP) et l'Union Européenne (UE) dont elle assure la 2ème vice-présidence
- Délégation pour les relations avec l'Asie du Sud-est
- Secrétaire générale adjointe de l'éducation populaire à la FEN. Elle a également été Présidente de la section départementale de la Ligue des Droits de l'Homme du Gers et membre du Comité central de la LDH.
- Elle a adhéré au Parti socialiste en 1991. De 1998 à 2000, elle a été membre du cabinet du Président du Conseil général du Gers, Philippe Martin, puis conseillère chargée des affaires internationales et européennes au cabinet du Ministre délégué à l'enseignement professionnel, Jean-Luc Mélenchon.

- **Gene Clayton**

Depuis novembre 2011, Gene Clayton est Vice President de l'Irish Council for Social Housing et Vice Président de la section des organismes à caractère non lucratif du CECODHAS. Il participe à plusieurs conférences sur la relation de l'Europe vis-à-vis du Logement social.

Principaux organismes :

- **CECODHAS**

Fédération Européenne des bailleurs sociaux représentant à Bruxelles les 45 fédérations nationales et régionales d'organismes Hlm, soit plus de 41.000 organismes et bailleurs sociaux issus de 19 pays, et 27 millions de logements gérés.

Elle comprend trois sections :

- Section des organismes privés sans but lucratif
- Section du secteur public
- Section coopératives

- **Groupe Polylogis**

Bailleur social indépendant, le Groupe Polylogis est spécialisé dans la construction, la rénovation et l'aménagement de logements, pour les foyers à faibles revenus, les étudiants, les jeunes travailleurs, les personnes âgées ou à mobilité réduite. Réunissant près de 62.000 logements en France, Polylogis compte parmi les principaux acteurs du logement social. Il poursuit la mission d'intérêt public menée, depuis 1960, par sa société mère LogiRep, en privilégiant une gestion de proximité et en investissant en permanence dans la conservation et la modernisation de son patrimoine. Daniel Biard, Président du Comité Exécutif du Groupe est également Conseiller Fédéral et Responsable de la Mission Europe de la Fédération des ESH . Il assure la présidence de la section des organismes privés sans but lucratif de la Fédération Européenne des bailleurs sociaux, le CECODHAS. Pour plus d'informations sur le Groupe Polylogis : www.polylogis.fr

- **L'Union sociale pour l'habitat (USH)**

L'Union sociale pour l'habitat représente, en France métropolitaine et dans les territoires d'Outre-mer, quelque 760 organismes Hlm à travers ses cinq fédérations (la Fédération des Offices publics de l'habitat, les Entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm, l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social).

Elle remplit trois missions : un rôle de représentation nationale auprès des pouvoirs publics, des médias, des milieux professionnels et de l'opinion publique ; une mission de réflexion, d'analyse et d'étude sur tous les dossiers relatifs à l'habitat et l'élaboration de propositions pour une politique sociale de l'habitat ; une fonction d'information, de conseil et d'assistance auprès des organismes afin de faciliter, rationaliser et développer leurs activités et leurs compétences professionnelles.

En 2012, 84 700 logements destinés à la location ont été financés par les organismes Hlm qui détiennent et gèrent 4,2 millions de logements et logent plus de 10 millions de personnes. Les opérateurs de logement social sont aussi des acteurs importants de l'accession sociale à la propriété : 11 000 logements ont été vendus à des accédants, en secteur groupé ou en diffus, en 2012. Animés par 12 000 administrateurs bénévoles, ils emploient 80 000 salariés. Pour en savoir plus : www.union-habitat.org

- **EGF-BTP**

Entreprises Générales de France BTP est le Syndicat National des entreprises générales françaises de bâtiment et de travaux publics. Il adhère à la Fédération Française du Bâtiment et à la Fédération Nationale des Travaux Publics. Concrètement, le syndicat regroupe les entreprises générales françaises du bâtiment et de travaux publics, c'est-à-dire les entreprises de construction qui disposent des moyens d'étude, de conception, de coordination, d'exécution, de maintenance et d'exploitation des ouvrages, qui leur permettent de proposer à leurs clients une approche globale de l'acte de construire.

- **Welcomeurope**

Créée en 2000, Welcomeurope est une structure indépendante de droit français qui réunit l'expertise complète sur tous les métiers du financement public qu'il soit européen, national et régional. Welcomeurope bénéficie d'un réseau d'acteurs européens qui utilise ses services et qui sont mobilisés pour divers partenariats. Son réseau national et international lui permet de croiser approches de terrain et comparaisons européennes, de lier de façon créative, expériences menées en entreprise ou au niveau local avec les régulations privées et publiques en construction au niveau européen. Tous les consultants adhèrent au code de conduite des représentants d'intérêt de la Commission européenne et agissent au sein de différents réseaux (Réseau des conseils en innovation, GEIE ProWare...)

- **AEDES – Pays Bas**

Association néerlandaise des entreprises de logement social. Elle représente les intérêts de 345 entreprises. Elle contribue à élever le niveau de professionnalisme du secteur et à améliorer le fonctionnement du marché du logement social au Pays-Bas.

- **ARO Habitat Bretagne**

Porteurs des projets de la SA Les Foyers : l'ARO Bretagne, association régionale regroupant 37 organismes HLM gérant 157 000 logements et 680 résidences en hébergement collectif.

Responsable : Alice MARTIN

- **SA Les Foyers**

En Bretagne, 14 projets incorporent des financements européens - FEDER – pour un montant total de travaux de 8.4 millions d'€.

Ils s'adressent à des publics différents, présentant des besoins sociaux spécifiques et insuffisamment pris en charge du fait de leur nature : pension de famille, résidence accueil pour personnes atteintes de troubles psychiques, unités / halte de soins santé, foyers de jeunes travailleurs, gens du voyage, migrants, jeunes en insertion.

Trois des 14 projets prennent en charge des personnes vulnérables.

ESH Les Foyers, fondée en 1960, gérant 8 750 logements dont 5 800 logements foyers via 60 salariés.

Directeur : Benoît BERGER

- **Circle Housing Group – Londres / Royaume-Uni**

« Enhancing life chances »

65 000 logements gérés, 12 filiales, 2 200 salariés, 300 000 résidents au Royaume-Uni.

Membre du réseau EFL « European Federation for Living »

Contact : Mike.ward@circle.org.uk

- **Leer Park – Dordrecht /Pays-Bas**

Créer un parcours professionnel pour les jeunes en associant logement et urbanisme.

Membre de l'IASP « International Association of Science Parks »

Cofinancé par le fonds de développement région de l'Union européenne.

9 000 étudiants

Correspondant : peter@wmdr.nl

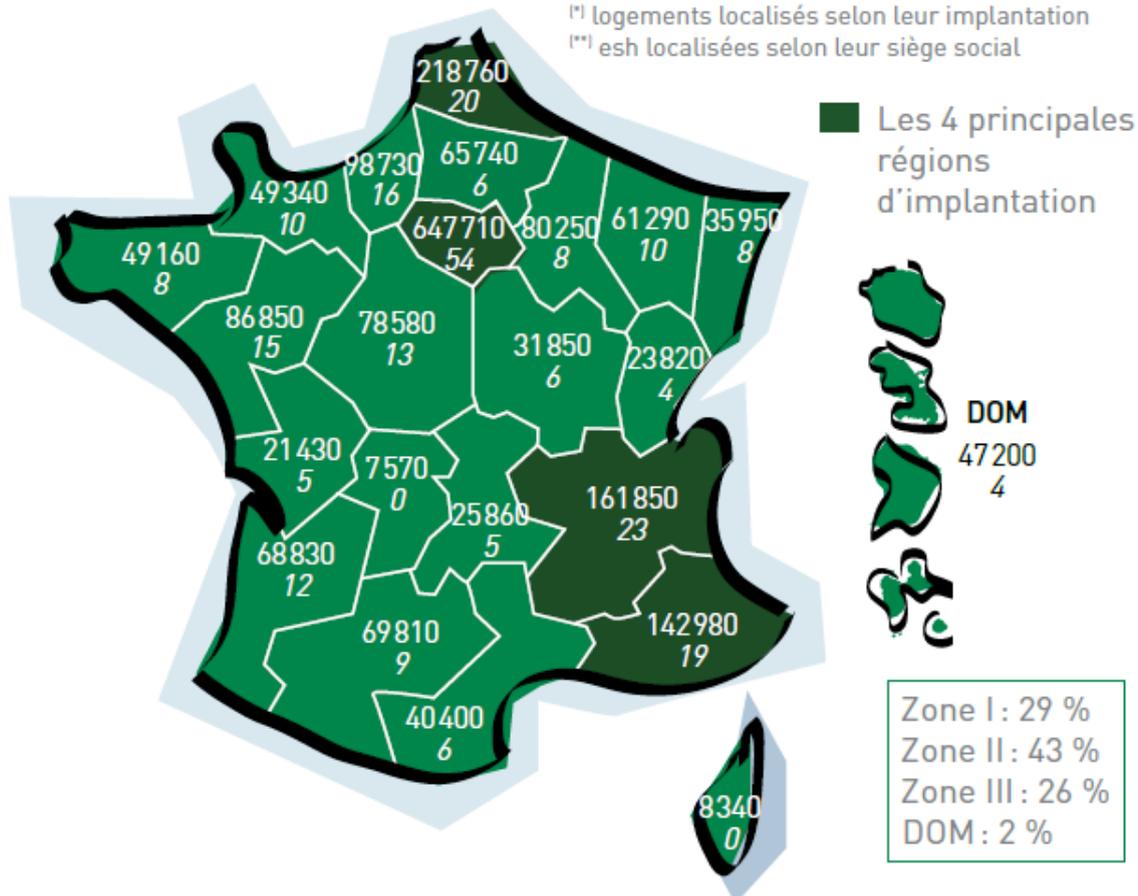
- Le parc des ESH

Plus d'1,2 million de logements localisés sur 4 régions

Nombre de logts et d'équivalents-logts^(*) et nombre d'esh^(**)

(*) logements localisés selon leur implantation

(**) esh localisées selon leur siège social



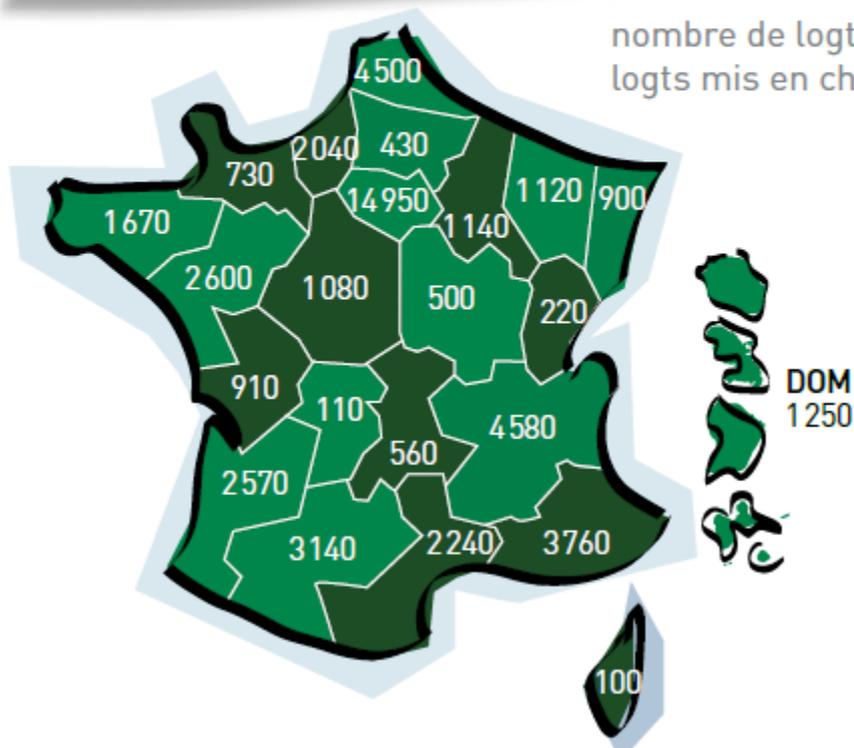
Les mises en chantier des ESH

Typologie des mises en chantier (nombre de logements et équivalents-logements)

(entre parenthèses : nombre de sociétés concernées)	2008	2009	2010	2011	2012
Logements neufs	30 580 (220)	43 880 (225)	41 030 (222)	40 630 (220)	39 520 (213)
Acquisition-amélioration de logements	6 750 (127)	8 130 (121)	4 010 (118)	4 390 (103)	4 080 (107)
Sous-total logements	37 330	52 010	45 040	45 020	43 600
dont logements individuels	25 %	21 %	19 %	13 %	13 %
Foyers et résidences (équiv. logements)	4 400 (68)	6 220 (72)	7 900 (80)	7 680 (76)	7 500 (75)
Total	41 730 (235)	58 230 (240)	52 940 (237)	52 700 (234)	51 100 (224)

Une augmentation d'activité dans 10 régions

nombre de logts et d'équivalents-logts mis en chantier



- **Le Fonds pour l'Innovation Sociale : une initiative des ESH**

Créé Lors de l'Assemblée Générale de juin 2007, le Fonds pour l'Innovation Sociale est aujourd'hui reconnu par l'ensemble des acteurs du logement social: non seulement le monde des ESH et plus largement des organismes HLM, mais aussi les institutions et les collectivités locales, tes associations et les médias.

Cette année, le Fonds a continué à soutenir des projets partout en France, dans les quartiers urbains comme dans les zones rurales. Différentes thématiques ont été présentées au comité de sélection des projets autour de l'inclusion sociale, de L'accès à la citoyenneté, du développement durable et de la lutte contre la précarité énergétique, de l'amélioration du cadre de vie ou encore du renforcement du lien social. Le Fonds se défend de toute spécialisation et entend soutenir une grande diversité de projets pour répondre au pluralisme des initiatives des ESH et des associations. En effet, le principe qui guide Le Fonds est de soutenir des projets portés par un binôme associant une ESH et une structure locale. Le porteur de projet est une structure bien implantée sur son territoire et porteur d'un savoir-faire reconnu sur le sujet concerné. Le plus souvent la collectivité locale est le troisième acteur de ces projets. C'est pour nous une remarquable reconnaissance du rôle des bailleurs sociaux dans la dynamique des territoires et de la prise de conscience par nos partenaires de L'implication des ESH dans le vivre ensemble et le développement économique et citoyen.

Cette année, le Fonds pour l'Innovation Sociale a lancé ses premiers ateliers d'échanges d'expériences où des salariés des ESH sont venus échanger et partager autour d'une thématique. Le FIS a aussi lancé une procédure d'évaluation des projets qui sera menée par des organisations indépendantes et spécialisées. L'objectif est de faire émerger les principes et les méthodologies les plus efficaces pour favoriser la pérennité et la démultiplication d'innovations sociales.

Par ailleurs, en janvier 2013, les troisièmes Rencontres de l'innovation Sociale se sont déroulées à Paris avec la participation de la Ministre déléguée auprès de la ministre des Affaires sociales et de la Santé, chargée des Personnes handicapées et de la Lutte contre l'exclusion. Le thème de ces Rencontres était dédié à l'inclusion sociale par l'économie et a permis une fois de plus des échanges fructueux autour de l'analyse de plusieurs expériences de projets soutenus par le Fonds. Ces moments apparaissent importants pour l'ensemble des salariés des ESH engagés dans le développement social.

De nombreux dirigeants d'ESH, d'associations, de représentants de collectivités locales et médias ont suivi ces journées avec intérêt et ont découvert ainsi la diversité des facettes du quotidien des ESH. L'équipe du Fonds est déjà tournée vers la quatrième édition de ces Rencontres qui se dérouleront à Bordeaux en janvier 2014.

Dans la période particulièrement difficile que traverse le pays, le Logement social est – et sera de plus en plus – un acteur important pour contribuer à maintenir la cohésion sociale. Nous affirmons d'autant notre rôle pour accompagner tes plus démunis et les plus fragiles. Notre ambition concerne toujours notre participation au soutien vers l'inclusion sociale d'une partie de celles et ceux qui sont éloignés de l'emploi et de ta vie sociale. Le Fonds pour l'Innovation Sociale reste un levier au service de cette ambition.

Michel Ceyrac, Président de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat