Extrait du Rencontres Sociales

http://rencontres-sociales.org/spip/spip.php?article3234

« Logement & Economie Sociale : franchir ue nouvelle étape » : un premier bilan.

- Actualités -

Date de mise en ligne : vendredi 18 novembre 2011

Description :

Le 17 novembre s'est tenu à l'Institut mutualiste Montsouris, un colloque co organisé par la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives HLM et Amallia Action Logement. _ Nous en publions ici un premier bilan.

Rencontres Sociales

**Le 17 novembre s'est tenu à l'Institut mutualiste Montsouris, un colloque co organisé par la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives HLM et Amallia Action Logement.
Nous en publions ici un premier bilan.**

Ce colloque, a réuni plus de 200 participants autour d'un objectif commun : rechercher des voies d'intervention originales pour relever le défi du droit au logement pour tous.

A l'heure où la question du logement, notamment pour les jeunes, est un enjeu économique et social important, les entreprises de l'Economie Sociale constituent un véritable levier d'innovation. Représentant entre 7 et 8% du PIB et employant un salarié sur 10, elles ne placent pas la rentabilité et le profit comme première finalité de leurs activités mais visent à la satisfaction des besoins sociaux à travers la diversité de leurs champs d'intervention.

Comment ces entreprises peuvent elles apporter à leurs salariés comme au reste de la population des réponses spécifiques dans ce domaine ? Quel rôle peuvent elles jouer face aux risques de fragilités sociales liées au logement, dans l'investissement, dans le renforcement de l'habitat coopératif ou de l'épargne solidaire et populaire ? Ces questions ont été évoquées sous la forme de quatre tables rondes, suivies de débats, échanges et retours d'expériences de la salle.

Marie Noëlle Lienemann Présidente de la FNSCHLM, Sénateur de Paris, Jean François Berger Président d'Amallia et Philippe Da Costa, représentant Gérard Andreck, Président de la Macif et Président du GEMA ont ouvert le colloque Logement & Economie Sociale : « Nous vivons une crise extrêmement lourde qui tend à s'amplifier », a expliqué Marie Noëlle Lienemann. « La crise du logement n'a de son côté jamais été résorbée.
Face à ces constats, l'Economie Sociale et Solidaire est ce qui a le mieux résisté. Nous devons donc nous unir pour franchir une nouvelle étape et améliorer l'état du logement. » « Le contexte économique actuel devrait nous inciter à mettre plus de moyens pour l'amélioration du logement » a de son côté souligné Jean François Berger. « Ensemble, il nous faut franchir un nouveau cap au moyen d'une politique vertueuse et solidaire ». « Aujourd'hui se sont près de 3,5 millions de français qui ne sont pas ou mal logés. C'est pourquoi il est nécessaire que l'Economie Sociale et Solidaire ouvre de nouvelles pistes, repense le logement social et redonne leur pleine dignité aux mal logés. L'accroissement des besoins et la raréfaction des ressources nécessitent un réel changement », a remarqué Philippe Da Costa.

Franchir une nouvelle étape : quatre thématiques pour avancer

Les entreprises de l'Economie Sociale et le logement
Comment les entreprises de l'Economie Sociale (associations, mutuelles, coopératives) abordent la question du logement ? Quelles sont les réponses spécifiques à apporter ? Tel était le but de la première table ronde de la journée, animée par Jacqueline ERROT (Vice présidente d'Amallia). Mobiliser les entreprises de l'Economie Sociale et leurs 16 millions d'adhérents sur la question du logement est aujourd'hui essentiel de par :

- Leur légitimité à interpeller les pouvoirs publics
- Leur capacité d'expertise et leur capacité à mobiliser des ressources (en compétences, en moyens humains et financiers)
- Leur capacité d'entraînement des entreprises « lucratives »

Suite à cet état de fait, plusieurs pistes ont été évoquées pour participer à la régulation d'un marché immobilier débridé, soutenir des outils contre la fragilité sociale liée au logement, et mobiliser l'épargne éthique et solidaire :

- Mieux utiliser le 1% logement pour les salariés du secteur
-

Copyright © Rencontres Sociales

- Développer de nouveaux services pour loger les sociétaires, coopérateurs ou adhérents
- Retrouver un rôle d'investisseur à travers le locatif, l'aide aux opérateurs en accession sociale, et la participation à des montages innovants.

Investir dans le logement

Dans un contexte de crise durable du logement et de désengagement financier de l'Etat, quel peut être le rôle des acteurs de l'Economie Sociale dans l'effort de production de logements, en particulier dans le secteur intermédiaire ? A quelles conditions les investisseurs institutionnels et les grands organismes financiers pourraient ils revenir sur ce marché ?

- Faut il des mesures coercitives portant sur la composition des actifs ?
- Faut il remédier à certaines contraintes nouvelles de la réglementation prudentielle par exemple assurances et « Solvabilité II » ?
- Faut il imaginer de nouveaux dispositifs, moins coûteux pour les finances publiques mais qui pourraient constituer pour ces investisseurs le « carré magique » déclenchant le retour de l'appétence ?

Ce carré magique pourrait alors bien être l'addition de mesures améliorant le rendement à long terme de l'investissement, sécurisant la sortie et les conditions de la revente des biens, industrialisant les mécanismes de location/accession et favorisant l'occupation des biens par des populations stables aux revenus intermédiaires. Plusieurs pistes ont ainsi été évoquées, comme le recours à des mécanismes de dissociation entre la propriété et l'usage ou le recours à des outils financiers sophistiqués.

Le risque logement

Les foyers vivent de plus en plus de précarités et de bouleversements dans leurs vies, qu'ils s'agissent de la précarité du statut social, des risques de chômage mais aussi de divorces ou de situations personnelles. Ces changements amènent souvent à des difficultés spécifiques de logement que l'on soit locataire ou accédant à la propriété. Il est donc de l'intérêt général de tous de prendre en compte ces risques (bailleurs locataires, accédants à la propriété etc..) et de les mutualiser, l'objectif étant de répondre au risque logement en élargissant l'offre de services.

Favoriser l'innovation économique et sociale dans le logement.

Le besoin de logement et la façon d'y répondre évoluent avec les mutations de la société. Pour ne citer que quelques facteurs d'environnement, le vieillissement de la population et l'émergence de la dépendance, l'évolution de la décohabitation des jeunes de moins de 30 ans du domicile familial, la raréfaction des financements publics disponibles, les enjeux liés à la précarité énergétique des logements...

Tout cela conduit à mettre l'accent sur la nécessité d'innovations : dans les façons d'associer les usagers, dans les plans de financement, dans les statuts juridiques des structures de gestion, dans les gouvernances de ces structures, dans les matériaux de construction... En un mot l'innovation sociétale devient un impératif, et l'Economie Sociale est particulièrement porteuse de son évolution.

En clôture de la journée, Augustin de Romanet, Directeur Général de la Caisse des Dépôts et Consignation, a confirmé le rôle central de la CDC dans le financement du logement social et dans le soutien de l'innovation économique et financière.

Il s'est félicité que les acteurs de L'Economie Sociale puissent se mobiliser dans la résolution de cette anomalie que constitue, 60 ans après le début de la reconstruction, la pénurie persistante de logements en France. Les organisateurs de cette journée ont pris rendez vous pour de nouvelles rencontres et se sont engagés à maintenir la mobilisation des entreprises de l'Economie Sociale autours de ce thème.

La crise du logement (notamment pour les contrats précaires, les familles monoparentales et les jeunes) est en effet aujourd'hui une cause nationale qui doit mobiliser l'Etat, les collectivités locales, les bailleurs sociaux et de nombreux acteurs du pays. Les entreprises de l'Economie Sociale ont un rôle particulier à jouer et doivent prendre des initiatives pour relever le défi du droit au logement pour tous. Le colloque « Logement & Economie Sociale » a

Copyright © Rencontres Sociales

permis d'analyser ce qui a déjà été entrepris par le mouvement de l'Economie Sociale et surtout d'ouvrir de nouvelles pistes d'actions et d'interventions à développer dans les prochains mois. Un évènement qui marque un tournant dans le secteur et qui a permis à de nombreux acteurs de se rassembler pour la première fois pour apporter des réponses concrètes, dont certaines pourront constituer le volet « logement » du projet de loi cadre sur l'Economie Sociale et Solidaire en cours de préparation. A l'issue de cette journée, date a été prise pour approfondir les thèmes identifiés par les participants et pour se retrouver dans un an afin de rendre compte de ces travaux.

Copyright © Rencontres Sociales