



la lettre de l'areal

n° 5 – décembre 2008

l'agenda

VENDREDI 16 & SAMEDI 17 janvier	Salon Régional Formation Emploi à Colmar
JEUDI 22 JANVIER	Club des "moins de 2 000 logements"
SAMEDI 24 JANVIER	Journée des Carrières à Mulhouse
MARDI 27 JANVIER	Réunion d'information "Impayés de loyers"
MERCREDI 4 FEVRIER	Réunion Handicap & Vieillesse : la santé mentale

du côté de l'areal...

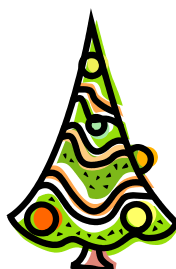
- Compte tenu du nombre important de courriers parvenant à notre ancienne adresse, merci de bien vouloir prendre note du changement dans vos carnets d'adresses :

areal – 2 rue Saint Léonard – 67600 SELESTAT
Tel. 03 90 56 11 90 – Fax. 03 90 56 11 89

- Depuis septembre 2008, nos **horaires d'ouverture** sont :
 - du lundi au jeudi : 8 h 30 – 12 h 00 / 13 h 30 – 17 h 30
 - le vendredi : 8 h 30 – 12 h 00

**Nos bureaux seront fermés
du lundi 29 décembre 2008
au vendredi 2 janvier 2009 inclus.**

**L'équipe de l'areal vous
souhaite de très bonnes fêtes
de fin d'année**



chiffres-clés

(source : USH - au 31 juillet 2008)

LES HABITANTS

- **10 millions** de personnes logées dans le parc HLM

LEURS RESSOURCES

- **13%** bénéficient de minimas sociaux.
- **1 logement sur 4** est attribué à un ménage dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds de ressources.
- **66%** des ménages logés par les organismes ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources.

NOTRE PARC AUJOURD'HUI

- **4,2 millions** de logements locatifs et logements-foyers.
- **87%** des logements sont collectifs.
- **1 logement sur 4** construit après 1985.
- Fin 2007: **3,3%** des logements du parc existant étaient vacants; **9,9%** des logements ont été offerts à la location par mobilité des locataires.
- En 2006, **1,2 millions** de demandes de logement HLM en France Métropolitaine dont **550 000 demandes** de ménages déjà locataires Hlm.

LES LOYERS

- En moyenne, **2 fois moins élevés** que dans le privé.
- **1,9 millions** de locataires bénéficient d'une **aide personnelle au logement**.
- **2,4%** des ménages logés en Hlm sont susceptibles d'être assujettis au **supplément de loyer de solidarité** du fait de l'augmentation de leurs revenus.

GESTION ET RENOUVELLEMENT DU PARC

- Investissement en construction, acquisition, amélioration et gros entretien : **7,7 milliards** d'euros en 2006.
- En 2007, les organismes ont mis en chantier la construction de **53 000** logements, en ont acquis **11 000** et acquis sans travaux plusieurs milliers, soit une offre nouvelle de près de **70 000** logements sociaux.
 - En 2007 : **90 000** logements ont été réhabilités.

L'ACCESSION SOCIALE

- En 2007: **15 200** logements construits destinés à des accédants.

LES VENTES DE LOGEMENTS LOCATIFS

- En 2007: **10 000** logements supplémentaires mis en vente et **5 000** vendus à leurs locataires.



actualités régionales

L'Assemblée Générale Ordinaire de l'areal statuant sur l'exercice 2007 s'est déroulée le vendredi 20 juin 2008, à l'Hôtel Restaurant « Le Parc » à Saint-Hippolyte, en présence de nombreux Présidents et Directeurs d'organismes alsaciens. La séance, présidée par le Président André KLEIN-MOSSER a débuté par la présentation de son rapport moral, suivie du rapport d'activité par le Directeur Alain RAMDANI, des rapports financiers 2007 par la trésorière Gabrielle KOCH et le Commissaire aux Comptes Philippe STEINER, et enfin par la présentation du plan d'action et du budget 2008.

Cette séance a été suivie par une Assemblée Générale Extraordinaire statuant sur la modification du point VI.5. des statuts de l'areal.

A l'issue de ces discussions statutaires nous avons accueilli M. Laurent GHEKIERE, représentant de l'USH auprès de l'Union Européenne à Bruxelles sur le thème « Le logement social en Europe » et M. Pierre QUERCY, Délégué Général de l'USH, pour la présentation du « projet pour le mouvement HLM » élaboré par l'Union Sociale pour l'Habitat ■ ■



Composition du Conseil d'administration de l'areal

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2008 a décidé de rajouter un membre issu de la famille des ESH, au Conseil d'Administration de l'areal.

La composition de ce dernier est désormais la suivante :

OPUS 67 représenté par

M. André **KLEIN-MOSSER** – Président – Membre Titulaire

M. Joël **FABERT** – Membre Suppléant

HABITAT DE L'ILL représenté par

Mme Gabrielle **KOCH** – Vice-Présidente

LA COLMARIENNE DU LOGEMENT représenté par

M. Jean-Pierre **JORDAN** – Vice-Président

SOMCO représenté par

M. Pierre **ZEMP** – Trésorier

HFA – GROUPE DOMIAL représenté par

M. Michel **THOMAS** – Secrétaire – Membre Titulaire

M. Denis **WITZ** – Membre Suppléant

COLMAR HABITAT représenté par

M. Pierre **MARSCHALL** – Membre Titulaire

CUS HABITAT représenté par

M. Philippe **BIES** – Membre Titulaire

M. Bernard **MATTER** – Membre Suppléant

HABITATS DE HAUTE-ALSACE représenté par

M. Bernard **OTTER** – Membre Titulaire

IMMOBILIERE 3 F ALSACE représenté par

M. Marcel **DIEHL** – Membre Titulaire

MULHOUSE HABITAT représenté par

M. Denis **RAMBAUD** – Membre Titulaire

M. Giovanni **FALA** – Membre Suppléant

SACICAP ALSACE représenté par

M. Jean-Paul **DIRINGER** – Membre Titulaire

M. Jean-Luc **LIPS** – Membre Suppléant

HABITATION MODERNE représenté par

M. Jean-Bernard **DAMBIER** – Membre invité

Composition du Bureau de l'areal

OPUS 67 représenté par

M. André **KLEIN-MOSSER** – Président

HABITAT DE L'ILL représenté par

Mme Gabrielle **KOCH** – Vice-Présidente

LA COLMARIENNE DU LOGEMENT représenté par

M. Jean-Pierre **JORDAN** – Vice-Président

SOMCO représenté par

M. Pierre **ZEMP** – Trésorier

HFA – GROUPE DOMIAL représenté par

M. Michel **THOMAS** – Secrétaire

CUS HABITAT

HABITATION MODERNE représenté par

M. Jean-Bernard **DAMBIER** – Membre invité

FORMATIONS

Le groupe de travail « Formations » s'est réuni le **jeudi 4 décembre 2008** en vue de la préparation du plan de formation 2009 :

- le bilan des formations 2008 est positif avec l'organisation de 19 sessions représentant 48 jours de formation qui ont permis à 185 participants de se former sur 13 thèmes différents. Trois sessions ont dû être annulées suite au désistement massif d'un organisme. Les personnes inscrites ont toutefois pu intégrer des sessions programmées à d'autres dates.

- présentation du dispositif de formation de monteuses d'opérations : l'AFPOLS a contacté l'AREAL pour mettre en place en Alsace un dispositif de formation de chargés d'opérations, destiné aux nouveaux embauchés ou aux personnels en poste dont les compétences évoluent vers un poste de monteur ou chargé d'opérations. Ce cycle, de **27 jours en dix modules**, couvre l'ensemble des activités "cœur de métier" de la profession et permet à chacun, quel que soit son parcours initial, d'acquérir l'ensemble des compétences mobilisées par le métier et de s'aguerrir aux différents aspects du montage d'opérations. Cette formation a été proposée à l'ensemble des organismes membres de l'areal mais nous n'avons réceptionné que très peu de réponses.

Si toutefois ce parcours pouvait vous intéresser, merci de bien vouloir nous le faire savoir très rapidement.

- propositions de formations pour 2009 : plusieurs thèmes ont été proposés par les organismes dont notamment : le montage et suivi d'une opération technique et financière, état des lieux, améliorer les argumentaires dans le cadre de la relocation de logements (force de vente), la fiscalité en général (impôts sur les sociétés..), la comptabilité de la maîtrise d'ouvrage et des investissements, la gestion du stress (organisation du travail et stress), l'optimisation des montages d'opérations, le droit à la déduction de la TVA, la gestion des copropriétés, la mise en œuvre de la convention d'utilité sociale. **Cette liste n'est pas exhaustive et nous vous invitons à nous faire part de vos propositions dès à présent** ■ ■

Contact areal :

Christiane RUGRAFF - 03 90 56 11 90

FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE ET MISE EN CONFORMITE DU FORMULAIRE UNIQUE DE LA DEMANDE

Un groupe de travail composé de 7 organismes s'est réuni le mardi 2 septembre dernier afin de démarrer le chantier consacré à la mise en place d'un **fichier départemental de la demande locative sociale**.

La réunion a débuté par la présentation, par la société Sigma, du logiciel Imhoweb (logiciel de gestion de la demande de logement social) et des principaux modèles de fichiers mis en place en France depuis 1996. Après un débat entre les membres du groupe de travail, il a été proposé de mettre en place un dispositif visant comme objectifs principaux de simplifier la démarche du demandeur et de favoriser la connaissance de la demande pour les organismes et leurs partenaires.

Une charte de déontologie sera rédigée afin de définir les règles qui seront appliquées par tous.

Enfin, le groupe de travail soumettra au C.A. un cahier des charges pour la mise en place de ce fichier.

Au regard de l'importance du dossier, le groupe de travail, réuni le 25 novembre, a décidé de mettre en place un tel fichier en 3 étapes successives :

- la 1^{ère} étape consistera en la mise à jour du formulaire de demande de logement unique actuellement utilisé (y compris la liste des pièces annexes demandées), et de l'étendre à l'ensemble des bailleurs sociaux d'Alsace
- la 2^{ème} étape aura pour objectif d'élaborer un dispositif de gestion des candidatures (fichier informatique partagé ou guichet unique)
- enfin la 3^{ème} et dernière étape permettra de régler la gestion du suivi des propositions de logement, attributions, visites, refus, ... soit le suivi de la demande.



PROGRAMME "30 000 LOGEMENTS"

Dans le cadre du plan de soutien de l'immobilier, le Gouvernement a engagé un projet portant sur 30 000 logements et visant à convertir en opérations de logement social des programmes de promotion privée dont le démarrage est compromis par la conjoncture du marché de l'accession à la propriété.

L'areal a proposé le 27 octobre une réunion de concertation entre les différents partenaires (bailleurs sociaux, Fédération des promoteurs constructeurs, DRE, délégataires) afin de favoriser cette conversion.

Suite à cette réunion, l'areal a procédé au recensement des demandes des bailleurs sociaux. Il en ressort que les organismes s'impliquent fortement dans ce plan de relance de la construction : quinze organismes nous ont indiqué être intéressés par l'opportunité d'achat en VEFA dans le cadre du programme des "30 000 logements", pour un total estimé entre 1 500 et 1 800 logements.

Une réunion tenue le 27 novembre au Ministère du logement a permis de faire état de la mobilisation des Organismes Hlm :

- le Mouvement Hlm recense près de 38 000 intentions de réalisations de logements émanant des organismes.
- l'offre collectée de la part des promoteurs est d'environ 19 000 logements.
- pour le moment de faibles perspectives de réalisation d'ici à la fin de l'année (1 260 logements)

Le Ministère informe que la date limite de dépôt de décisions de financement au titre de l'année 2008 est fixée au 20 janvier 2009.

Contact areal : Alain RAMDANI - 03 90 56 11 90

DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE

Les bailleurs et les services du Conseil Général du Bas-Rhin se rencontrent plusieurs fois par an pour échanger entre autres sur l'état d'avancement de la programmation et les perspectives de travail. Le dernier atelier d'échanges a eu lieu le mercredi 1^{er} octobre dernier.

L'areal souhaite en faire de même avec la Communauté Urbaine de Strasbourg et le Conseil Général du Haut-Rhin. Ces réunions seront organisées au 1^{er} trimestre 2009 ■ ■

Contact areal :

Betty ULLMANN & Guillaume LUTZ

IMPAYES DE LOYERS

Les enquêtes nationales logement (ENL) de l'Insee constituent les seules sources nationales permettant de mesurer les impayés locatifs depuis 1996. L'analyse de la situation nationale telle que révélée par les enquêtes de l'Insee de 1996 à 2006 laisse apparaître une très nette dégradation des impayés de loyer depuis 2002 particulièrement dans le secteur public.

L'areal organise, le **mardi 27 janvier 2009**, une réunion consacrée à ce thème en présence d'un expert d'Habitat et Territoires Conseil. Des témoignages d'organismes locaux et des pistes de travail vous seront présentés ■ ■

Contact areal :

Betty ULLMANN - 03 90 56 11 93

CONVENTIONNEMENT GLOBAL DE PATRIMOINE (CGP)

La réunion CGP du lundi 9 juin dernier, qui a réuni 24 participants, a débuté par un point d'actualité sur le projet de loi du ministre du logement. Cette loi rend obligatoire le conventionnement, désormais dénommé **convention d'utilité sociale**.

Les 2 séquences suivantes ont été consacrées à la prise en compte de la qualité de service et au traitement de la politique des loyers dans le conventionnement global ■ ■

Contact areal :

Guillaume LUTZ - 03 90 56 11 92

ACCES A L'OFFRE TELEVISUELLE

A la demande de ses adhérents, l'areal a engagé un bilan sur les services télévisuels apportés par les câblopérateurs. Cette synthèse a débouché sur la volonté d'obtenir un service télévisuel minimum en abonnement collectif pour un prix modique. Pour ce faire, une rencontre a été organisée avec le câblopérateur NUMERICABLE le mercredi 9 avril dernier (cf. La Lettre n°4). Suite à cette réunion, le câblopérateur nous a communiqué une offre qui a été restituée à l'ensemble des membres de l'areal lors d'une réunion le lundi 16 juin dernier.



La proposition du câblopérateur (contenu : chaînes de la TNT + 40 chaînes étrangères pour un coût de 6 € TTC par mois et 40 € de dépôt de garantie pour le décodeur) a été jugée en inadéquation avec l'attente exprimée par le collectif des bailleurs. Ces derniers ont donc demandé au câblopérateur de faire une seconde proposition d'offres. En parallèle, ils ont décidé de rédiger un cahier des charges pour préciser leur demande.

La société NUMERICABLE et l'areal ont mené une négociation qui a donné lieu à deux nouvelles propositions d'offres du câblopérateur ainsi qu'une contre-proposition rédigée par l'areal. En outre, afin de peser d'avantage dans cette négociation, l'areal a proposé à ses membres d'y associer les organismes lorrains, ces derniers ayant lancé, avec leur association Arelor, une démarche similaire à la nôtre ■ ■

Contact areal : Guillaume LUTZ - 03 90 56 11 92

CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA FNARS ALSACE ET L'AREAL

Une réunion a été organisée le mardi 30 septembre dernier afin de présenter aux adhérents de la FNARS Alsace et ceux de l'areal le projet de convention de partenariat entre ces 2 institutions. Cette convention a pour objectif **d'améliorer la fluidité entre hébergement et logement social**. Elle vise également à **renforcer l'accompagnement social** lié au logement, autant en terme d'accès que de prévention des expulsions.

Déclinaison locale de la convention entre l'USH et la FNARS, cette convention s'inscrit dans le prolongement de l'accord signé entre l'Etat et l'USH pour la mise en œuvre du volet logement de la loi de programmation de cohésion sociale de 2004 ainsi que de la mise en œuvre du droit au logement opposable, institué par la loi du 5 mars 2007 ■ ■

Contact areal : Guillaume LUTZ - 03 90 56 11 92

POLITIQUES SOCIALES DANS LE HAUT-RHIN

La réunion du mardi 21 octobre a été l'occasion de faire un état des lieux des dispositifs existants dans le département du Haut-Rhin.

Cette rencontre a également favorisé les échanges entre différents partenaires (bailleurs sociaux, Conseil Général du Haut-Rhin, DDE, Préfecture, ADIL) sur les thèmes suivants : connaissance et gestion de la demande, prévention des expulsions, commission de médiation, PDALPD et FSL.



Contact areal : Guillaume LUTZ - 03 90 56 11 92

FONDS D'INTERVENTION POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL - FILLS

Comme indiqué dans les précédents numéros de la lettre de l'areal, le FILLS constitue un dispositif d'aide aux projets de modernisation et d'adaptation professionnelle des bailleurs sociaux. A ce titre, la subvention est accordée sur des actions qui aident les organismes à renforcer leur professionnalisme, à développer leurs activités, à améliorer les processus et le fonctionnement internes de leurs organisations, à optimiser les compétences de leurs ressources humaines, à répondre aux exigences de qualité de service rendu...

Le Comité Paritaire Régional du Fills (composé de représentants d'organismes Hlm et de SEM ainsi que de représentants de l'Etat) a organisé une **demi-journée d'information** sur le sujet le **lundi 08 décembre** dernier.

Après une présentation de l'activité du Fills en Alsace, Justine TAGBOR (Union Sociale pour l'Habitat) a rappelé les règles de fonctionnement du Fills et a présenté la nouvelle application informatique accessible aux bailleurs sociaux. Enfin, deux témoignages d'organismes locaux (Habitats de Haute-Alsace et Pôle Habitat Centre Alsace) sont venus illustrer les propos. Le premier était consacré à la présentation d'une Charte de service post-enquête de satisfaction et à son déploiement ; le second portait sur l'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine ■ ■

Contact areal :
Betty ULLMANN - 03 90 56 11 93

SALONS FORMATION EMPLOI

■ Les vendredi 16 et samedi 17 janvier 2009, l'areal participera pour la 3^{ème} année consécutive, au **Salon Régional Formation Emploi à COLMAR**.

Tout à la fois salon du recrutement, des métiers, de la formation et de l'orientation, il permet aux personnes de rencontrer les experts concernés.

Chaque année, l'areal fait appel aux collaborateurs des organismes afin qu'ils assurent une permanence sur le stand ; il s'agit de promouvoir les métiers du logement social auprès du grand public.

Pour ce faire, nous avons adressé par courriel à chaque organisme un tableau d'inscription à renseigner et à transmettre à l'areal.

■ L'areal participera également à la **Journée des Carrières**, qui aura lieu à **Mulhouse** le samedi 24 janvier 2009 ■ ■

Contact areal :
Guillaume LUTZ & Betty ULLMANN

POLITIQUES SOCIALES DANS LE BAS-RHIN

Le groupe de travail "Politiques sociales - Bas-Rhin" constitué des représentants suivants :

- Agnès BENTZ, Directeur Gestion locative - Cus Habitat
- Christian KIEFFER, Directeur Territorial Bas-Rhin - Domial
- Arnaud BALLIER, Responsable Gestion locative - Habitat de l'Il
- Vito SANTORO, Directeur Service location - Habitation Moderne
- Dominique GOYARD, Directeur Clientèle - Opus 67

travaille activement sur des dossiers d'actualité dans le but de défendre l'intérêt de l'ensemble des organismes Hlm du territoire.
Ci-dessous les dossiers en cours dans le Bas-Rhin.

Contact areal : Betty ULLMANN - 03 90 56 11 93

ACCORD COLLECTIF DEPARTEMENTAL

Au mois d'août dernier, l'Etat a fait part à l'areal de sa volonté d'élaborer un Accord Collectif Départemental 2009-2011 avec pour signataires : l'Etat, les Bailleurs sociaux et les Délégués (Conseil Général, CUS).

Cette convention d'objectifs est destinée à apporter une solution de logement aux ménages qui, relevant du PDALPD, en particulier ceux désignés comme prioritaires par la Commission de Médiation et qui sont en capacité d'accéder à un logement autonome et banalisé, sont confrontés à des difficultés économiques et sociales.

Pour ce faire, au côté de l'Etat et des bailleurs sociaux, la CUS et le Conseil Général ont décidé de contribuer à l'optimisation de l'offre de logement pour les publics définis dans l'accord en mobilisant une partie de leur réservation de logement. C'est ainsi que le contingent préfectoral, principal outil d'accès au logement du PDALPD, complété pour partie par celui de la CUS et du CG, devra être mobilisé à hauteur de ses droits, pour le public défini.

Après plusieurs rencontres de travail entre les partenaires, le projet n'est toujours pas finalisé. Dès que le groupe de travail se sera entendu avec les collectivités, la convention sera transmise aux bailleurs ■ ■

COMMISSION DE MEDIATION – Nouveau Titulaire

Les représentants des organismes d'Hlm et des SEM désignés à la Commission de Médiation (arrêté préfectoral du 28 décembre 2007) étaient :

- Titulaire : Michel DEBEAUX – Directeur Général de Cus Habitat
- Suppléant : Vito SANTORO – Directeur du Service location d'Habitation Moderne

Michel DEBEAUX ayant quitté ses fonctions à Cus Habitat, le Conseil d'Administration de l'areal, en sa séance du 19 septembre 2008, a désigné Alain RAMDANI, Directeur de l'areal, comme Représentant Titulaire à la Commission de Médiation ■ ■

CHARTRE DE PREVENTION DES EXPULSIONS

Le groupe de travail consacré à la révision de la Charte de prévention des expulsions a été réactivé en début d'année, suite à l'annonce par les Services de l'Etat, de la suppression du versement de l'APL en faveur des ménages dès lors qu'un bail est résilié par décision de justice.

En effet, de nombreux partenaires s'étaient émus des conditions dans lesquelles les Services de l'Etat avaient annoncé cette disposition, sachant que le groupe de travail avait depuis longtemps formulé des propositions visant à concilier l'application des textes en vigueur et l'intégration des mécanismes d'alerte préventifs et curatifs, propres à garantir un suivi gradué et cohérent des ménages en situation d'impayés.

La synthèse des travaux du groupe de travail a été présentée par Dominique GOYARD (Opus 67) au cours d'une réunion organisée par l'areal le **mercredi 3 décembre dernier**.

Les nombreux bailleurs présents ont validé le Schéma procédural type de traitement de l'impayé ■ ■

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT – CUS

La Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS) a réuni, le vendredi 11 juillet dernier, l'ensemble des acteurs de l'habitat pour ses "Premières Rencontres de l'Habitat". Trois axes de travail ont constitué le fil conducteur de cette journée pour lesquels, à la demande de la CUS, l'areal a formulé les propositions suivantes (en réunion inter-bailleurs le 10 septembre) :

- 1 REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS PAR UN EFFORT DE CONSTRUCTION ET DE MOBILISATION DU FONCIER SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE
 - Constituer des opportunités et des réserves foncières
 - Maîtriser le coût du foncier
 - Veiller à un aménagement réfléchi et économe
- 2 REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS AUX DIFFERENTES ETAPES DU PARCOURS RESIDENTIEL
 - Affiner la politique des grands logements
 - Produire du logement très social
 - Favoriser l'accession sociale à la propriété
 - Affiner la typologie des logements en fonction de leur localisation
 - Prendre en compte les besoins issus des opérations de renouvellement urbain
- 3 CONTRIBUER A UN AMENAGEMENT URBAIN INNOVANT ET A UN HABITAT DURABLE
 - Avoir une réflexion sur les "passoires énergétiques" afin de penser aux locataires les plus pauvres
 - Avoir une réflexion sur l'aménagement et l'urbanisme
 - Tendre de manière progressive vers le HQE

L'areal vous a transmis par courriel, en date du 24 septembre, une copie de la contribution des bailleurs ■ ■

PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT – Bas-Rhin

Comme pour le PLH de la CUS, l'areal souhaite être force de proposition dans le cadre de la réalisation du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) du Bas-Rhin.

Parmi les nombreux thèmes de travail du PDH (*articulation et complémentarité SCOT-PLH-PDH, concurrence et complémentarité des produits, accession sociale à la propriété, rénovation urbaine, foncier, développement durable, habitat privé, logement des personnes âgées et/ou handicapées, logement des personnes défavorisées*), l'areal a souhaité formuler ses propositions sur le **foncier**.



La réunion de travail du **mardi 9 décembre** a permis aux organismes de s'entendre sur des orientations communes. La contribution des bailleurs sera transmise au Président du Conseil Général d'ici la fin décembre ■ ■

Contact areal :
Betty ULLMANN - 03 90 56 11 93

LES CLUBS PROFESSIONNELS

Le Club Finance

La réunion du mercredi 22 octobre était consacrée à la **présentation du logiciel VISIAL** (Visualisation des Stratégies d'Investissements et d'Activités à Long terme) de l'USH.

Philippe MANENC, son co-créateur, a précisé les nouveautés apportées par la dernière version de Visial, baptisée 9.1. La réunion s'est achevée par une démonstration du logiciel, de ses possibilités (construction d'une simulation, analyse des résultats...) ainsi que par des conseils personnalisés aux organismes.

Le mardi 2 décembre dernier, le club Finance s'est réuni une seconde fois, dans le cadre de la **présentation de la crise financière actuelle** et à ses répercussions sur les acteurs de l'habitat social. La société Finance Active a animé cette réunion dédiée à l'actualité financière ■ ■

Contact areal : Guillaume LUTZ - 03 90 56 11 92



Le Club Développement durable

La rencontre du mardi 7 octobre 2008 avait pour thème la présentation de **matériaux de construction et d'isolation** respectueux de l'environnement.

Catherine DI COSTANZO (USH) a introduit cette réunion par une présentation générale des caractéristiques environnementales et sanitaires des produits de construction.

La journée s'est poursuivie par la présentation d'un grand nombre de matériaux écologiquement très performants (les caractéristiques des différents isolants écologiques pour maison individuelle ont été exposées : chanvre, liège, fibre de bois, lin,...) et pour certains d'entre eux innovants (prédalle à rupteur de pont thermique, monomur nouvelle génération ou encore un complexe d'étanchéité intégrant des cellules photovoltaïques).



Enfin, cette rencontre a permis de faire connaître les avantages de la mise en œuvre d'une toiture végétalisée sur des immeubles de logements collectifs et de prendre conscience des importantes économies d'énergie que peut générer une isolation thermique par l'extérieur sur des bâtiments anciens.

La prochaine réunion du Club sera consacrée à la récupération des eaux pluviales ■ ■

Contact areal : Guillaume LUTZ - 03 90 56 11 92

Le Club "Ressources Humaines"

Ce Club se réunira au cours du 1^{er} trimestre 2009 sur le thème de la Responsabilité Sociétale d'Entreprise. Une deuxième rencontre sera consacrée au retour sur investissement des formations ■ ■

Contact areal : Christiane RUGRAFF - 03 90 56 11 90

Le Club "des moins de 2 000 logements"

Ce Club se réunira le **jeudi 22 janvier 2009** avec pour thème de travail les **orientations d'attribution**. Nadyah ABDEL SALAM, expert à Habitat et Territoires Conseil, animera cette réunion ■ ■

Contact areal : Betty ULLMANN - 03 90 56 11 93

Le Club Renouvellement urbain

Le Club s'est réuni le jeudi 5 juin dernier afin d'échanger autour de la thématique de **l'insertion par l'économique**.

Après un cadrage général sur l'emploi et l'activité économique dans les quartiers (présentation des politiques publiques, de la charte nationale d'insertion,...), la réunion a permis de présenter quelques actions concrètes d'insertion dans l'agglomération strasbourgeoise, portées par un relais emploi-chantier ou encore une régie de quartier.



La charte locale d'insertion du quartier de la Meinau a par ailleurs été présentée et les participants ont pu échanger sur les actions engagées et ses premiers résultats, très positifs, sur la ZUS ■ ■

Contact areal : Guillaume LUTZ - 03 90 56 11 92

Le Club Communication

Ayant pour objectif de se réunir pour échanger sur vos pratiques professionnelles ou sur des thèmes d'actualité, ce Club s'est réuni à plusieurs reprises depuis 2007. Vous pouvez nous faire part de vos souhaits d'ordre du jour pour l'organisation de nouvelles réunions ■ ■

Contact areal : Guillaume LUTZ & Betty ULLMANN

dossiers d'actualités

Projet de loi de Grenelle de l'Environnement (Grenelle 1)

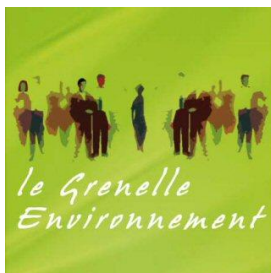
Le texte a été adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture le 21 novembre dernier.

Le projet de loi prévoit des engagements importants en matière d'économie d'énergie dans le bâtiment, pour la construction neuve et la réhabilitation.

Le parc Hlm possède 800 000 logements moins performants sur le plan énergétique. Pour mettre en œuvre dans de bonnes conditions et le plus rapidement possible les objectifs du Grenelle de l'Environnement, l'USH avait proposé, au Congrès de Lyon en 2008, un programme visant à réduire de 25% en moyenne la consommation d'énergie dans ces logements, et coûtant en moyenne 6 000 € par logement. Dans le cadre des discussions du Grenelle, le Gouvernement a souhaité un programme plus exigeant en terme de performance et a retenu des objectifs qui correspondent selon nos estimations à un coût de 20 000 € par logement en moyenne. Il s'était engagé à apporter un financement de 20%.

Or, dans le projet de loi Grenelle 1 de l'environnement, des objectifs exigeants sont bien affichés mais les financements ne sont pas à la hauteur. Par ailleurs, dans le projet de budget 2009, les subventions "Palulos" sont supprimées. La Ministre du logement Christine Boutin a néanmoins annoncé la mise en place d'un prêt à 1,9% qui se substitue au financement initial mais les moyens restent insuffisants pour la réalisation du Grenelle.

C'est pourquoi, l'Union Sociale pour l'Habitat souhaite que le texte soit modifié et a proposé d'élargir la portée du dégrèvement de la taxe foncière prévu par l'article 1391E du Code Général des Impôts au profit des bailleurs sociaux qui réalisent des travaux d'économie d'énergie ■ ■



Projet de budget 2009 du Gouvernement

Les grandes lignes du projet de budget 2009 sont à présent connues.

- le projet prévoit une réduction importante des crédits consacrés au logement locatif social, pour lequel le montant des autorisations d'engagement passerait de 790 M€ en 2008 à 550 M€ en 2009.
- l'objectif de production de logements PLUS serait limité à 58 000 logements (80 000 en 2008), celui du PLAI reste fixé à 20 000.
- l'enveloppe consacrée au financement de la surcharge foncière serait réduite de 120 M€
- les crédits PALULOS seraient supprimés.

Le projet de loi comporte un important volet de mesures fiscales en faveur des économies d'énergie dans les logements existants et la construction neuve.

Par ailleurs, un projet d'accord entre l'Etat et les partenaires sociaux sur le 1% Logement prévoit notamment que l'enveloppe annuelle consacrée au développement du parc locatif social soit portée à 300 M€ de subvention (contre 225 M€ actuellement). Le même accord prévoit une augmentation de la participation du 1% au renouvellement urbain de 320 M€, soit 770 M€ au total, et contribution au budget de l'ANAH de 480 M€, soit la totalité de son budget hors dépenses de fonctionnement. Ces contributions se substituent aux contributions correspondantes qui existaient antérieurement dans le budget de l'Etat ■ ■

Congrès USH 2008 - les résolutions



Le Congrès demande :

- que des crédits du budget de l'Etat pour la construction locative sociale soient conformes à la loi de programmation DALO
- le maintien d'aides à la réhabilitation (Palulos), y compris en-dehors des opérations de l'ANRU
- une aide au programme d'amélioration énergétique de 800 000 logements sociaux, au niveau défini lors du Grenelle de l'Environnement

Le Mouvement Hlm souhaite s'organiser pour produire un effet de levier sur le rachat par les "fournisseurs obligés" des certificats d'économie d'énergie.

La mise en œuvre du PNRU doit être menée à son terme.

Le Congrès demande que l'accession sociale reste une priorité et à cette fin que le PSLA bénéficie du PTZ, que les plafonds de ressources de l'accession sociale Hlm soient maintenus à leur niveau actuel et que la TVA à 5,5% soit instaurée pour les opérations d'accession sociale sécurisée en secteur urbanisé.

Pour l'Outre-Mer, le Congrès demande que soit conduite une étude d'impact des mesures de défiscalisation prévues.

Enfin, le Congrès affirme la volonté du Mouvement Hlm de jouer, en tant qu'opérateur spécialisé, un rôle majeur dans le soutien de l'activité du secteur du logement. Il est prêt à se mobiliser dans ce sens.

PRESIDENT DE L'USH

Thierry REPENTIN a été élu mercredi 10 décembre 2008 **Président de l'Union Sociale pour l'Habitat**, succédant à ce poste à Michel DELEBARRE.

Agé de 45 ans, Thierry REPENTIN, membre du conseil fédéral de la Fédération des Offices publics de l'habitat, est administrateur de l'Office public de l'habitat de la Savoie. Egalement sénateur PS de la Savoie, il est le rapporteur du budget du logement au sein de la Haute Assemblée.

Responsable de publication :

Alain RAMDANI

Rédaction et mise en page :

Guillaume LUTZ, Christiane RUGRAFF,
Betty ULLMANN