



la lettre de l'areal

n° 4 – juin 2008

l'areal a déménagé

Nouvelles coordonnées depuis le 1^{er} avril 2008 :

2, rue Saint Léonard - 67 600 SELESTAT

Tel: 03 90 56 11 90

Fax: 03 90 56 11 89

l'agenda

- MARDI 3 juin** Conseil d'Administration de l'areal
- JEUDI 5 juin** Club "Renouvellement Urbain" : l'insertion par l'économique
- LUNDI 9 juin** Journée "Conventionnement Global de Patrimoine"
- LUNDI 16 juin** Offre télévisuelle : restitution de la proposition d'offres du cabloopérateur Estvidéo Numéricable
- VENDREDI 20 juin** Assemblée Générale de l'areal
- LUNDI 23 juin** "Politiques sociales dans le Bas-Rhin" : réunion d'échanges entre l'Etat, le Conseil Général et les organismes de logement social bas-rhinois
- MARDI 1^{er} juillet** Qualité de service : réunion de restitution des résultats de l'enquête aux 7 organismes ayant adhéré à la démarche collective
- VENDREDI 4 juillet** Club "Développement durable" : les aides de la Région Alsace
- MARDI 16 septembre** Réunion de présentation de la base de données "Coût des opérations" du Conseil Général du Bas-Rhin

chiffres-clés

TABLEAU DE BORD DU PARC LOCATIF SOCIAL

(source : Enquête annuelle sur le Parc Locatif Social - DRE Alsace)

Nombre de logements proposés à la location (au 01.01.07)

	Alsace	Bas-Rhin	Haut-Rhin
Individuel	4 208	1 872	2 336
Collectif	94 672	53 544	41 128
Total	98 880	55 416	43 464
% individuel	4,3%	3,4%	5,4%
Mobilité	9,8%	8,8%	11%
Vacance totale	3,1%	2,5%	3,9%
Nombre de Logements Conventionnés	92 962	31 847	41 115
Taux convent.	91,8%	90,8%	93,1%

VOLET LOGEMENT DU PLAN DE COHESION SOCIALE – ANNEE 2007

(source :DGUHC)

Objectifs 2007

	CUS	CG 67	CAMSA	CG 68	Alsace
PLUS	425	467	170	580	1 642
PLAI	130	143	70	174	517
PLS	250	190	60	200	700
Total	805	800	300	954	2 859

Nombre de logements locatifs sociaux financés au 31/12/2007

	CUS	CG 67	CAMSA	CG 68	Alsace
PLUS Palulos	321	414	215	471	1 421
PLAI	34	111	49	135	329
PLS	184	357	351	260	1 152
Total	539	882	615	866	2 902



actualités régionales

ACCES A L'OFFRE TELEVISUELLE

La journée du 9 avril dernier s'est déroulée en 2 parties.

▪ La matinée était dédiée à la présentation du point d'étape de l'étude commandée par l'areal et la FMO à Habitat et Territoire Conseil (HTC). Patrice OLIVIER, Directeur Régional Nord Ile-de-France à HTC, a débuté son intervention par l'analyse des contrats de concession, des polices et services ainsi que de la situation du patrimoine des organismes membres du groupe de travail. Après avoir présenté les conséquences de l'arrivée de la TNT en Alsace, il a décrypté les pratiques tarifaires dans différentes régions du principal câblopérateur (Estvidéo Numéricâble).

▪ L'après-midi était consacré à une rencontre avec la direction de ce dernier. Les organismes ont fait part aux représentants du câblopérateur des raisons de leur mécontentement (*démarchage excessif de certains commerciaux auprès des locataires, disparition de chaînes, chaînes étrangères non satisfaisantes, Hot Line non satisfaisante, coût trop élevé*). Ils ont également indiqué leurs attentes : mise en place d'un contrat cadre, avec mise en œuvre à une date unique pour l'ensemble du patrimoine, souhait de proposer à leurs locataires une offre de base (TNT française et frontalière) à prix modique, pouvant être associée à un ou plusieurs packages de chaînes supplémentaires, à souscription individuelle mais coût préférentiel.



Une réunion est organisée le lundi 16 juin prochain, afin de présenter la proposition d'offres et de tarifs d'Estvidéo Numéricâble. Le projet pourrait être validé fin juin par le C.A. de l'areal, pour un démarrage souhaité en janvier 2009. Par ailleurs, la réunion du 16 juin sera consacrée à la présentation d'un système de diffusion permettant notamment la création d'une chaîne TV de proximité ■ ■

Contact areal : Guillaume LUTZ - 03 90 56 11 92

FONDS D'INTERVENTION POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL - FILLS

Les membres du Comité Paritaire Régional (CPR) se sont réunis les 14 janvier et 19 février derniers et ont accordé les subventions ci-dessous :

- AREAL - Enquête de satisfaction collective 2007-08 > 12 906,50€
- POLE HABITAT CENTRE ALSACE - Enquête de satisfaction > 4 610,58€
- POLE HABITAT CENTRE ALSACE - Evaluation globale du recouvrement locatif et préconisations opérationnelles > 11 362,00€

Le montant de la dotation régionale FILLS accordée à l'Alsace pour l'année 2008 est de 47 571€. La dotation annuelle correspond à 90% de la moyenne des engagements de notre CPR calculée sur les 4 derniers exercices.

Comme les années précédentes, les CPR ont la faculté de solliciter une augmentation de leur enveloppe budgétaire annuelle si besoin.

Pour rappel, le FILLS soutient les organismes dans leurs actions de progrès professionnel (*pour connaître les modalités de constitution des dossiers de demande de subvention, cf. lettre de l'areal n°3*) ■ ■

Contact areal : Betty ULLMANN - 03 90 56 11 93

FORMATIONS INTER-ORGANISMES ORGANISEES EN REGION ALSACE

Cette année nous avons souhaité éviter les annulations de sessions dues à un nombre insuffisant de participants. C'est pourquoi nous avons transmis, fin 2007, à chaque organisme membre de l'areal un tableau récapitulatif des formations proposées pour l'année 2008 faisant office de pré-inscriptions. Cette procédure nous a obligés à programmer, pour certaines actions, plusieurs sessions réparties sur les deux semestres.

Autre nouveauté : afin de diversifier l'offre de formation, nous avons fait appel à **trois organismes** compétents dans le domaine de l'habitat depuis de nombreuses années : l'**AFPOLS**, l'**ACET** et le **CEFLU**.

12 thèmes d'actualité sont abordés, évolution du milieu professionnel oblige. Nous proposons notamment des formations en direction des DRH et des responsables financiers et comptables pour tenir compte de la mise en œuvre du nouveau statut des Offices de l'Habitat.

A fin mai, **7 sessions** ont été organisées, regroupant **71 stagiaires** pour **20 jours de formation** sur les thèmes suivants :

- Base règlementaire de la gestion locative
- Dynamique des relations et gestion des conflits
- L'enjeu client dans la gestion des réclamations
- Les loyers impayés : recouvrement, contentieux locatif
- Etat des lieux d'entrée et de sortie
- Gestion des RH et dialogue social dans les OPH

Nous tenons à vous rappeler que les inscriptions ne deviennent définitives qu'à réception du **bulletin d'inscription**. Merci de bien vouloir tenir compte des différentes dates de clôture indiquées.

En cas d'**annulation tardive** (moins de 15 jours avant le stage) ou en cas d'**abandon en cours de formation** de votre part, les frais dépensés ou engagés par l'organisme de formation du fait de cette annulation ou de cet abandon seront facturés ■ ■

Contact areal :
Christiane RUGRAFF - 03 90 56 11 90

POLITIQUES SOCIALES

Droit Au Logement Opposable – DALO Tableau de bord 1^{er} trimestre 2008

(source : Comité de suivi de la mise en œuvre du DALO du 21/04/08)

RECOURS LOGEMENT	BAS-RHIN	HAUT-RHIN	ALSACE
Recours Logement déposés	151	19	170
Recours examinés en commission	108	14	122
Décisions favorables	68 (dont 5 réorientés vers un hébergement)	9	77 (dont 5 réorientés vers un hébergement)
Recours rejetés	40	3	43
Ménages relogés	9	3	12

RECOURS HEBERGEMENT	BAS-RHIN	HAUT-RHIN	ALSACE
Recours Hébergement déposés	25	1	26
Recours examinés en commission	16	1	17
Recours déposés ayant fait l'objet d'une décision	64%	100%	65%
Décisions favorables	4	1	5
Recours rejetés	12	0	12
Ménages ayant été hébergés	1	0	1

« Droit au logement opposable, la demande d'une famille va être réexaminée. La justice a reconnu hier pour la première fois le droit au logement opposable dans une ordonnance rendue par le tribunal administratif de Paris au bénéfice d'une famille mal logée. Le juge des référés du tribunal administratif a ordonné le réexamen de la demande de logement en priorité d'une mère de famille qui avait été rejetée par la commission de médiation de Paris » Source : Libération du 21 mai 2008

Mise en conformité du formulaire unique de la demande

Selon la loi DALO (article 35), il n'est plus permis de réclamer un certain nombre de pièces justificatives dans le cadre de la constitution du dossier de demande de logement. L'areal travaille actuellement sur la mise en conformité du document régional.

Mise en place de fichiers partagés de gestion des demandes de logement

La loi relative au droit au logement opposable du 5 mars 2007 renforce la nécessité d'un système efficace de recensement des demandes de logements sociaux, qui permette de distinguer les personnes susceptibles de saisir sans délai les commissions de médiation de celles dont le cas d'ouverture des recours est le délai anormalement long.

Le développement de ce type de fichiers permet d'améliorer la gestion de ces demandes par les bailleurs et de leurs contingents par les réservataires, ainsi que de disposer de statistiques relatives à la demande de logements sociaux.

Le Conseil d'administration de l'areal souhaite s'engager sur ce chantier.

"Politiques sociales dans le Bas-Rhin : Réunion d'échanges entre l'Etat, le Conseil Général et les organismes de logement social du Bas-Rhin

Afin de poursuivre les échanges inter-bailleurs, entamés le 23 janvier dernier lors d'une réunion consacrée au DALO en présence de Juliette FURET, une nouvelle réunion est organisée le **lundi 23 juin**.

Elle sera l'occasion de faire un bilan des dispositifs existants dans le département du Bas-Rhin, et faire échanger les différents partenaires sur les thèmes suivants : connaissance et gestion de la demande, prévention des expulsions, commission de médiation, PDALPD et FSL

Contact areal : Betty ULLMANN – 03 90 56 11 93

CONVENTIONNEMENT GLOBAL DE PATRIMOINE

Animée par **Brigitte BROGAT**, Conseiller technique à l'USH, la réunion du 7 avril dernier a débuté par un rappel historique des différentes étapes du conventionnement dans le parc Hlm et une présentation de l'importance du dialogue avec le pouvoir local. Les organismes ont ensuite débattu sur l'importance de présenter une approche commune dans ce domaine.



Les groupes de travail se réuniront le **lundi 9 juin** afin d'échanger sur les thématiques "qualité de service" et "politique des loyers", définir un tronc commun d'engagements et une position commune à faire valoir auprès des différents partenaires. En introduction, Mme BROGAT présentera un point d'actualité sur la réforme du secteur Hlm et notamment sur la substitution des conventions globales de patrimoine par les conventions d'utilité sociale ■ ■

Contact areal :
Guillaume LUTZ – 03 90 56 11 92

QUALITE DE SERVICE

L'année 2008 (pour certains 2007) a été marquée par une nouvelle édition des enquêtes de satisfaction.

Comme pour la précédente enquête (en 2005), une synthèse régionale des résultats doit être transmise à l'Union Sociale pour l'Habitat afin qu'elle figure dans le rapport au Congrès de l'USH.

Actuellement, l'areal élabore la **consolidation régionale des résultats** en s'appuyant sur la grille de consolidation transmise à l'ensemble de ses membres et complétée par vos soins.

Les résultats régionaux de l'enquête issus de cette synthèse vous seront communiqués dans un prochain numéro de "la lettre de l'areal".

L'areal prévoit par ailleurs d'organiser début octobre une réunion régionale de restitution des résultats et de présentation de son plan d'action dans le domaine de la qualité de service ■ ■

Contact areal :
Betty ULLMANN – 03 90 56 11 93

VALORISATION DES METIERS DU LOGEMENT SOCIAL

L'areal a participé à deux manifestations de promotion des métiers du logement social :

▪ Salon Régional Formation Emploi – COLMAR

Vendredi 18 et Samedi 19 janvier 2008

➤ 133 visiteurs ont été informés par les collaborateurs des organismes présents sur le stand de l'areal (ils étaient 200 en 2007). Cette moindre fréquentation peut s'expliquer par la mauvaise localisation du stand de l'areal par rapport à 2007.

On a compté 38% d'étudiants et 62% de salariés (proportion égale à 2007).

Parmi les 53% de visiteurs souhaitant avoir des informations sur les métiers, 64% visaient les activités fonctionnelles (secrétariat, droit...) et 32% les services de la maintenance et de la maîtrise d'ouvrage.



▪ Journée des carrières et des formations – MULHOUSE

Samedi 26 janvier 2008

➤ Il s'agissait de la première participation de l'areal à cette manifestation.



L'areal a comptabilisé 82 visiteurs sur son stand, dont une majorité d'étudiants (67%).

L'information demandée a notamment porté sur les métiers de la comptabilité/finance, et dans une moindre mesure sur les métiers juridiques et de la gestion locative, puis les métiers techniques (maîtrise d'ouvrage, conducteur de travaux...) ■ ■

Nous vous rappelons que **l'areal vous met à disposition l'ensemble des supports de communication** réalisés pour ces manifestations. Elle dispose de 3 **stands dérouleurs** consacrés à : la présentation de l'areal et des organismes de logement social régionaux, la présentation des métiers du logement social, et enfin "le logement social, c'est quoi?". L'areal dispose également d'un **diaporama photo** mettant en valeur 15 métiers du logement social.

Contact areal : Guillaume LUTZ & Betty ULLMANN

COMMUNICATION DE CRISE

La réunion de travail du mardi 15 janvier dernier a été l'occasion de présenter plusieurs projets :

▪ la publication prochaine (juin 2008) par l'USH d'un "**Guide de la communication de crise**".

En partant de cas concrets, représentatifs des crises vécues par eux comme prioritaires, ce document permettra à chaque organisme de s'approprier facilement son contenu et l'utiliser de façon optimale. Les types de crise identifiés sont :

- les attributions
- les accidents de chantier
- l'explosion ou l'incendie
- les expulsions
- la légionellose
- l'agression du personnel
- les ascenseurs
- l'électrocution/intoxication
- la plainte locataire ou association de locataires.

A partir du retour d'expériences issu de 10 cas de crise vécus en organisme, ce guide dégagera les points forts et ceux à améliorer en matière de gestion et de communication de crise. C'est dans ce cadre qu'Aline WINNINGER (Chargée de communication – Mulhouse Habitat), nous a fait un retour de son travail avec l'USH.

▪ les fiches pratiques sur la procédure de gestion de crise mises en œuvre par l'OPAC 38.

Le Club "Communication" a décidé d'attendre la publication du guide de l'USH afin d'analyser l'opportunité de réaliser ou non des documents complémentaires ■ ■

Contact areal :

Guillaume LUTZ & Betty ULLMANN

LES CLUBS PROFESSIONNELS

Le Club "des moins de 2 000 logements"

Réuni le 22 janvier dernier, le Club a échangé sur l'**actualité de la gestion locative**, en présence d'Hervé DES LYONS (*Conseiller juridique-USH*).

A nouveau réuni le 13 mai dernier, en présence de Juliette FURET (*Conseiller technique-USH*) et de Huberte WEINUM (*Conseiller juridique-USH*), les échanges ont porté sur les questions opérationnelles que pose la **gestion des attributions** dans les organismes, et ce tout au long de la procédure: dépôt de la demande, constitution du dossier, modalités d'examen du dossier, modalités de décision par la CAL, gestion des mutations. Les échanges d'expériences entre les organismes ont été fructueux.

Le Club se réunira au mois d'octobre prochain pour poursuivre sur le thème de la gestion locative, et notamment le **contentieux** ■ ■

Contact areal : Betty ULLMANN – 03 90 56 11 93

Accession sociale à la propriété

Organisée le 20 mars dernier, la réunion a apporté aux participants informations générales (présentation du PSLA et du PASS-FONCIER, objectifs et intérêts de la sécurisation de l'accession) et applications concrètes (montage d'une opération en accession sociale par un organisme alsacien, présentation du partenariat entre le Crédit Immobilier d'Alsace et les bailleurs sociaux) ■ ■

Contact areal :

Guillaume LUTZ – 03 90 56 11 92

Le Groupe de travail **Patrimoine & Développement**

La réunion consacrée aux **diagnostics techniques immobiliers** du mardi 29 janvier dernier regroupant 22 membres du groupe de travail, a permis de rappeler la réglementation de l'ensemble des diagnostics techniques immobiliers, avant de réaliser un zoom sur le diagnostic de performance énergétique et d'apporter un certain nombre de recommandations concernant ce dernier diagnostic.



Une seconde réunion portant sur les **appels d'offres infructueux** a été proposée par l'areal le mercredi 23 avril dernier. La prochaine rencontre portera sur la présentation aux bailleurs de la Charte Qualité Alsace des Professionnels du Bâtiment, en vue d'une éventuelle signature de celle-ci par l'areal.



Le groupe de travail Patrimoine & Développement s'est à nouveau réuni le jeudi 22 mai, sur le thème de la **Sécurité Incendie**. Après une présentation de la notion de résistance au feu, de la nouvelle réglementation européenne ainsi que des cas les plus fréquents d'incendie, la réunion s'est poursuivie par une séance d'échanges entre les participants puis par une démonstration pratique de l'efficacité de la mousse coupe-feu intumescence ■ ■

Le Club **Développement durable**

La rencontre du jeudi 29 mai avait pour thème **l'application de la qualité environnementale dans le cadre des réhabilitations**.

La réunion a débuté par une présentation de Catherine DI COSTANZO (USH) des dernières réglementations dans le domaine de l'énergie ainsi que des conséquences du Grenelle de l'Environnement pour le secteur du logement social. Le récent prêt à la réhabilitation de la CDC a été présenté par Virginie ARNAUD.

Puis le gérant de la société Gest'énergie a rappelé les principales caractéristiques d'un audit énergétique, suivi par la présentation par la société Alsatech des technologies de thermographie infrarouge et d'infiltrométrie ainsi que l'usage de celles-ci dans la phase préliminaire à la réhabilitation de l'enveloppe d'un bâtiment.

La réunion s'est conclue par la présentation de la réhabilitation de logements collectifs sociaux en Alsace, par Roger MUNSCHY, directeur du Patrimoine d'Habitats de Haute-Alsace ■ ■

Contact areal : Guillaume LUTZ - 03 90 56 11 92



Le Club **Renouvellement urbain**

La réunion du jeudi 7 février dernier, était consacrée à la thématique de **l'accession sociale à la propriété en zone ANRU** et a rassemblé 18 participants.

Après un rappel du cadre réglementaire, des objectifs, fondamentaux et exigences de l'accession sociale et de la vente Hlm, une séquence a été consacrée aux aides et mesures spécifiques de l'accession en zone ANRU. Le nouvel outil d'aide à l'identification des ménages pouvant poursuivre leur parcours résidentiel vers l'accession à la propriété, dénommé Proaccess, a été présenté par le conseiller technique de l'USH. Enfin, la réunion s'est conclue par la présentation conjointe de la SIBAR et la SPCIA, des aspects juridique, financier et technique d'une opération d'accession sociale.



La prochaine réunion du Club ANRU sera consacrée à **l'insertion par l'économique** et se déroulera le **jeudi 5 juin** prochain ■ ■

Handicap et Vieillesse

La réunion du lundi 26 mai dernier fut l'occasion de présenter la loi du 11 février 2005 sur l'accessibilité du cadre bâti ainsi que les différentes actions du Conseil Général du Bas-Rhin (dispositif Handilogis, Pack Mutation, convention expérimentale avec 2 bailleurs).

La journée a permis également d'aborder la problématique du logement des personnes lourdement handicapées (intervention du Dr SENGLER et présentation d'une opération de Mulhouse Habitat intégrant habitat traditionnel et logements conçus pour les personnes handicapées en situation de grande dépendance).

Enfin la journée avait également pour objectif d'échanger sur les logements foyers : présentation par l'association APA (Association haut-rhinoise d'Aide aux Personnes Agées) de la qualité de services apportée aux personnes âgées et de l'accompagnement de ces dernières lors d'opérations de réhabilitation des bâtiments, visite d'un logement foyer de Mulhouse Habitat en cours de réhabilitation ■ ■

Contact areal :
Guillaume LUTZ - 03 90 56 11 92

GRILLE DE VETUSTE

Un accord régional entre bailleurs et associations de locataires

Quatre ans après l'engagement professionnel du Congrès de Lille en 2003, de réelles avancées sont constatées en Alsace en matière de qualité de service rendu aux locataires.

Une première étape a été franchie en mars 2006, par la signature de la Charte Régionale d'organisation de l'attribution des logements sociaux et la mise en place d'un formulaire de demande de logement unique.

La signature du **Protocole d'accord régional relatif à une grille de vétusté**, le **jeudi 10 avril** dernier, constitue une **nouvelle étape d'amélioration de la qualité du service rendu et de l'information aux habitants**.

Ce document découle d'un souhait d'amélioration des pratiques et de transparence envers les locataires, et :

- tend à clarifier et simplifier les rapports entre bailleurs et locataires sur un sujet parfois source de litiges,
- propose aux organismes des modalités communes d'application des abattements pour vétusté, avec une harmonisation des pratiques et une plus grande transparence envers les locataires.



André KLEIN-MOSSER, Président de l'areal, et les représentants des associations de locataires étaient réunis à Sélestat pour la signature du Protocole d'accord régional le 10 avril 2008

La grille de vétusté :

- a pour objet de préciser les règles applicables en matière de vétusté d'un équipement dans le cadre d'un **état des lieux de sortie**,
- permet à l'organisme de calculer l'usure normale de l'équipement d'un logement au cours des années d'occupation de ce dernier,
- fixe le cadre dans lequel la réalisation de travaux relatif à la remise en état des logements et des équipements est prise en charge, ou relève de la responsabilité du locataire.

L'information a été relayée dans la presse locale et spécialisée :

- *l'Alsace* (3 et 11 avril 2008)
- les *Dernières Nouvelles d'Alsace* (11 avril 2008)
- *le Moniteur* (4 avril 2008)
- *Actualités Habitat* (30 avril 2008)

Alsatic TV a par ailleurs enregistré son émission "Questions d'actu" sur le sujet le 16 avril dernier, en présence de Christian KIEFFER (représentant des bailleurs), et Messieurs HAEFFNER (CNL) et DOSSMANN (AFOC). L'émission peut encore être visionnée sur internet <http://www.alsatic.com> ■ ■

Contact areal : Betty ULLMANN – 03 90 56 11 93

Les Signataires du Protocole d'accord régional

Associations de locataires:

- AFOC
Association Force Ouvrière des Consommateurs
- CNL Alsace
Confédération Nationale du Logement
- CSF – APFS
Confédération Sociale des Familles
- CLCV
Consommation Logement et Cadre de Vie

Organismes de logement social:

- BATIGERE NORD EST
- COLMAR HABITAT
- CUS HABITAT
- DOMIAL
- HABITAT DE L'ILL
- HABITATS DE HAUTE-ALSACE
- HABITATION MODERNE
- IMMOBILIERE 3F
- LA STRASBOURGEOISE HABITAT
- OPUS 67
- SAINT-LOUIS HABITAT
- SoCoLoPo
- SOMCO
- MULHOUSE HABITAT
- PERSPECTIVES HABITAT
- POLE HABITAT CENTRE ALSACE
- VAL D'ARGENT HABITAT – OPH de la Vallée de Sainte-Marie-aux-Mines

soit 17 organismes de logement social représentant plus de 85 000 logements sociaux, c'est-à-dire près de 85% du parc locatif social alsacien.



de gauche à droite : Louis KLUR (CLCV), Raymond HAEFFNER (CNL), André KLEIN-MOSSER (AREAL), Francine STROBEL (CSF-APFS), Marc DOSSMANN (AFOC)

dossiers d'actualités

Les surloyers en HLM vont être relevés au 1^{er} janvier 2009

Les surloyers payés par les personnes locataires d'un logement social alors qu'elles dépassent les plafonds de ressources, devraient être relevés au 1^{er} janvier 2009. Un décret, officialisant cette hausse, a été examiné le jeudi 15 mai par le Conseil National de l'Habitat.

A partir du 1^{er} janvier 2009, le paiement d'un surloyer sera obligatoire pour tous les ménages qui dépassent les plafonds de ressources de 20% contre 60% aujourd'hui. Le surloyer ne sera néanmoins pas appliqué dans les ZUS afin de préserver la mixité sociale. Concrètement, le barème du surloyer augmentera en fonction des revenus jusqu'à se rapprocher des loyers du marché pour les ménages aux revenus les plus importants. Pierre QUERCY, délégué général de l'USH, estime que seuls 5% des locataires devraient être concernés, soit environ 150 000 ménages. La hausse des surloyers a pour objectif de pousser les ménages les plus aisés à quitter le parc social pour laisser la place aux ménages moins aisés.

L'USH s'est abstenue lors du vote, et ce pour les motivations suivantes (basées sur une étude réalisée par la Direction des études économiques et financières de l'USH):

- l'USH n'est pas opposée par principe à un surloyer qui puisse être significatif pour les dépassements vraiment importants. Toutefois,
- un barème national ne peut convenir face à la diversité des marchés
- le barème reste trop lourd pour les ménages en dépassement modéré, et peut nuire à la mixité sociale, voire pénaliser des catégories qui n'ont pas de solution sur le marché. D'autant que la loi logement abaissera les plafonds de ressources de 10% ■ ■

Révision générale des politiques publiques : Conseil de Modernisation du 4 avril 2008

Le 2^{ème} Conseil de Modernisation des politiques publiques s'est tenu à l'Élysée le 4 avril, autour du Président de la République.

Plusieurs **orientations** ont été annoncées:

- développer une offre de logements qui réponde à la demande. Elle implique en 1^{er} lieu de **cibler davantage la politique du logement sur les zones tendues**,
- améliorer l'équité et l'**efficacité du parc locatif social**,
- améliorer l'efficacité de la politique en faveur de l'**accession à la propriété**,
- améliorer l'efficacité des **aides personnelles au logement** et des aides financières.

Les **1^{ères} décisions adoptées** : une réforme des outils de programmation de l'urbanisation (PLU, PLH), un recentrage des aides à l'investissement locatif, une baisse de 10% des plafonds de ressources, **la généralisation et l'obligation d'ici au 31 décembre 2012 d'un conventionnement global relatif à la mission d'intérêt général**, une **mutualisation des ressources des organismes HLM** (solidarité financière entre organismes), une **rénovation du dispositif du 1% logement** ■ ■

L'USH organise...

Le **24 juin** prochain, à l'invitation de Michel DELEBARRE et Jacques PELISSARD, Président de l'Association des Maires de France, des Maires, Présidents d'EPCI et Présidents de Conseils généraux et des responsables d'organismes HLM et Associations régionales se retrouveront pour une **journée de réflexions et d'échanges sur les enjeux du logement dans le développement territorial**. Les questions de solidarité, d'équilibre territorial, mais aussi de développement économique, d'aménagement du territoire ou de développement durable seront abordées à partir du prisme du logement. L'objectif: mettre en avant la place du logement dans la réponse à des problématiques territoriales plus larges, et présenter l'appui des organismes pour favoriser la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat ■ ■

Convention de partenariat entre la Fédération Nationale des Associations de Réinsertion Sociale et l'Union Sociale pour l'Habitat

Permettre aux ménages hébergés, en foyer de logements temporaires, de disposer d'un logement pérenne est essentiel pour la mise en œuvre du droit au logement. L'USH et la FNARS ont signé, le 2 avril 2008, une convention de partenariat.

Cette convention propose des **orientations communes** qui seront déclinées par des conventions régionales et locales sur les thèmes suivants

- 1- la **connaissance** et la qualification des **besoins** d'hébergement et de sortie d'hébergement, dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH) et des plans d'actions en faveur du logement des personnes défavorisées,
- 2- **l'amélioration du passage entre l'hébergement ou le logement temporaire et le logement social** pour répondre aux besoins des personnes hébergées, et limiter les saisines de la commission de médiation par la recherche de solutions préalables,
- 3- le **renforcement de l'accompagnement social lié au logement**, avec deux volets particuliers :
 - la prévention des expulsions
 - la santé mentale et les publics en souffrance psychique
- 4- la **construction de Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale et de formes d'habitat adapté**, transitoire ou pérenne

Une convention locale de partenariat est en cours de réalisation entre la FNARS Alsace et l'areal ■ ■

BREVES

Congrès de l'USH

Le prochain Congrès se déroulera du mardi 23 au jeudi 25 septembre 2008 au Palais des Festivals et des Congrès à Cannes.

Responsable de publication :
Alain RAMDANI

Rédaction et mise en page :
Guillaume LUTZ, Christiane RUGRAFF,
Betty ULLMANN