



Communiqué de presse

4èmes Rencontres de l'Usufruit locatif social

Paris, le 9 septembre 2010 - Hier, les 4èmes Rencontres de l'ULS organisées par PULSE, l'association qui regroupe les principaux opérateurs de l'Usufruit Locatif Social (FIDEXI, I-PLUS, PERL et VIVALIB), ont accueilli, à la Maison de la Chimie, plus de 200 participants, bailleurs sociaux, élus locaux, fonctionnaires nationaux et territoriaux.

En introduction, le président de PULSE, Alain LAURIER a rappelé que l'association est née en 2010 de la volonté des opérateurs de l'ULS, d'offrir un cadre de réflexion, de rencontres et d'actions communes aux utilisateurs actuels et futurs de l'ULS. Des ateliers techniques ont déjà été mis en place et le seront régulièrement dans le but d'élaborer un « code de bonne pratique » de l'usufruit locatif social.

« Les difficultés de logements des classes moyennes et les entraves à leur mobilité résidentielle »

Régis BIGOT, directeur au Crédoc a présenté l'étude sur les parcours résidentiels des classes moyennes en Île-de-France (les classes moyennes considérées sont les ménages dont le revenu mensuel par individu au sens du calcul de l'INSEE, se situe entre 1 200 et 2 200 euros, 2 600 euros en Ile-de-France)

Les classes moyennes sont à la peine : leurs revenus augmentent moins vite que les dépenses dites contraintes qui représentent en 2005, 38% de leur budget (32% pour les plus aisées). Le poids du logement est considérable dans cet accroissant, car depuis les années 60, le prix d'achat des logements a été multiplié par 58, le prix des marchés immobiliers a été multiplié par 2,5, entre 1995 et 2008 alors que le prix des loyers a augmenté deux fois plus vite que l'inflation. Ainsi, depuis vingt ans une grande partie des classes moyennes a été exclue du mouvement d'accession à la propriété et parallèlement dans les zones en tension foncière, les logements à loyers intermédiaires disparaissent. Dans ce contexte, leur mobilité résidentielle a eu tendance à diminuer ces dernières années. Or les besoins de mobilité n'ont pas fondamentalement variés.

Outre le malaise social ressenti par ces populations, l'inertie ainsi subie par les classes moyennes représente une menace économique, celle d'une viscosité du marché du travail, facteur d'aggravation du chômage, et une difficulté à affecter les ressources humaines au bon endroit, au bon moment, notamment en période de crise.

Joël KRIKORIAN, directeur de Sémaphores a développé une approche territorialisée de cette question en simulant sur la trame d'un Plan local de l'Habitat les besoins spécifiques de l'Île-de-France, et ce pour la composante la plus mobile des classes moyennes : les foyers de - de 40 ans, actifs avec peu d'enfants.

Joël Krikorian s'est appuyé sur les définitions et les données chiffrées proposées par le Crédoc. Ainsi, les flux annuels sur l'Île-de-France représentent un total de près de 400 000 logements. Dans ce total, le flux correspondant aux ménages à revenus intermédiaires, actifs de - de 40 ans, peut être estimé à 97 000 logements, soit près d'un quart des flux généraux. Intégrer cette composante dans les besoins de logements est une nécessité pour redonner de la fluidité au marché global.

Claude BERTOLINO, directrice-adjointe de la DRIHL a rappelé que la construction neuve en Ile-de-France est une priorité pour l'Etat, car elle seule est de nature à détendre l'ensemble du marché, d'autant plus que la région est victime d'un épuisement du « gisement » que représentaient les logements vacants.

En Ile-de-France, le manque de logement pour les classes moyennes se caractérise par une offre qui ne correspond pas aux besoins. Le PLS y représente un outil concurrentiel pour renforcer l'offre à destination des classes moyennes.

Madame Bertolino a indiqué que la baisse de la mobilité résidentielle en Ile-de-France contribue à l'augmentation des durées d'occupation dans le parc social. Compte-tenu de la crispation constatée sur les différents marchés, il convient de renforcer l'appétence des collectivités locales pour le parc locatif privé. Le défi est de parvenir à les convaincre de s'intéresser aux populations les plus mobiles, même si elles restent moins longtemps sur leur territoire.

« Lors des attributions, comment concilier l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes ? »

Marianne LEBLANC-LAUGIER, secrétaire générale adjointe du CIDOL a souligné que la mixité sociale est un objectif difficile à atteindre, qui renvoie avant tout à la question des équilibres de peuplement entre les différents quartiers. Ouvrir davantage les centres-villes aux logements sociaux, contribuer à la rénovation urbaine dans les quartiers sensibles permettent de favoriser cette mixité. Le législateur a également fixé des objectifs quantifiés avec la loi SRU. L'objectif aujourd'hui est d'accroître la diversité des logements. Comment diversifier sinon en construisant davantage ? Avec un préalable, celui de l'identification des besoins. Le législateur a prévu que la gestion des attributions associe un certain nombre d'acteurs locaux et qu'elle respecte l'objectif de préservation des équilibres sociaux. La mise en œuvre d'un tel équilibre est difficile et nécessite une concertation permanente entre les collectivités et les différents acteurs.

Nathalie PERRIN-GILBERT, maire du 1er arrondissement de Lyon et secrétaire nationale au Logement du Parti Socialiste, propose pour concilier l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale de gagner « la bataille de l'offre ». L'offre doit être plus accessible et plus diversifiée : publique ou privée, en location ou en propriété. Elle doit être adaptée aux territoires, aux différentes tranches d'âge et aux situations de chacun. Gagner la bataille de l'offre nécessite d'avoir la volonté politique d'offrir un toit, un logement et un habitat à chacun. Pour cela, il faut des moyens. Or ces moyens, aujourd'hui, sont contraints, en raison de l'endettement de l'Etat, de l'étranglement des collectivités locales ou encore, de la diminution des ressources du 1 %.

Il est également nécessaire de travailler à de nouvelles formes de partenariats entre public et privé. La puissance publique doit fixer un cadre et des objectifs, et inciter les investisseurs privés à participer à de nouvelles formes d'opérations, ULS ou habitat coopératif par exemple, en concertation avec les collectivités.

Stanislas JOBBE-DUVAL, directeur général de BATIGERE Ile-de-France a rappelé que BATIGERE est un bailleur social affichant une volonté de mixité sociale qui entend proposer des immeubles répondant aux besoins particuliers de certaines populations comme les classes moyennes. Face à l'évolution de ces besoins en région parisienne, les outils financiers disponibles ne sont pas toujours adaptés. Il convient d'élargir la palette d'outils disponibles et avec l'ULS, se présente un nouveau moyen d'intervention en faveur des classes moyennes. Par ailleurs, il apparaît une réelle maturation en matière de la gestion de l'offre, qui doit profiter aux bailleurs comme aux élus et à l'administration. Les bailleurs ont fait un effort d'imagination et vont le poursuivre. La tendance générale est favorable.

Les Prochains Ateliers proposés par PULSE

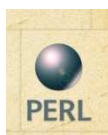
- 9 novembre 2010 : Le « Le financement de l’usufruit locatif » animé par **Arnaud JAFFRAIN**, directeur associé d’I-PLUS
- Le 25 janvier 2011 « L’ULS au service du bien vieillir » animé par **Muriel DUNOYER**, directrice générale de VIVALIB
- Mars 2011 « Les clauses type des conventions ULS » animé par **Emmanuel CHARLET**, directeur associé de FIDEXI



www.fidexi.com



www.iplusdiffusion.fr



www.perl.fr



www.xyzcom.fr/vivalib

A propos de PULSE :

Créée en avril 2010, PULSE regroupe les Professionnels de l’Usufruit Locatif Social Evolutif, un dispositif opérationnel permettant de mobiliser de l’épargne privée pour financer la création de logements accessibles. L’association a été fondée par les quatre principaux opérateurs du marché : FIDEXI, I-PLUS, PERL et VIVALIB.

Cette initiative d’acteurs privés vise à contribuer concrètement à la mission d’intérêt général de création de logements accessibles pour les classes moyennes (actifs ou personnes âgées dépendantes) dans les secteurs en tension où le manque de logements devient un véritable frein au développement territorial.

Contacts presse

Cap & Cime
8, rue Royale
75008 Paris

Capucine de Fouquières
Tél. : 01 44 50 50 56
capucine@capetcime.fr

Virginie Hunzinger
Tél. : 01 55 35 08 18
vhunzinger@capetcime.fr