

« Réinventer le logement social »

Faut-il tourner le logement social vers le privé ?

À l'horizon 2025, la population mondiale aura augmenté de 30%. Le logement social pourra-t-il répondre à ce défi démographique dans un contexte de désinvestissement des Etats ? Pour pallier le retrait du public dans le secteur, en France, au Québec ou encore au Sénégal, on fait appel au secteur privé. Objectif : élaborer des partenariats pour assurer la construction de nouveaux logements et rénover le parc existant afin de répondre à des besoins croissants. Des partenariats public-privés sont mis sur pied, des fonds d'investissements se positionnent sur le marché du logement social. Une évolution qui ne devrait pas faire oublier aux Etats leur rôle crucial dans le paysage, celui de régulateur de ces nouveaux marchés, mais aussi d'arbitre sur les choix prioritaires à poser : faut-il favoriser le logement abordable pour tous ou le logement social pour les plus défavorisés ?

« En France, la fin de l'investissement de l'Etat est un fait », soutient Jean-Louis Dumont Président de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH). Face à ce constat, pas question de se laisser aller. « Nous nous sommes mobilisés pour l'investissement. Nous avons dû trouver des ressources pour poursuivre la construction de logements. » Les 720 organismes à buts non lucratifs représentés par l'USH se sont donc tournés vers le secteur bancaire. « Nous mutualisons et utilisons les excédents annuels de notre activité pour aller emprunter dans les banques. » Des emprunts sur le long terme qui permettent d'amortir la construction de nouveaux bâtiments. Du côté du Québec, même type d'opérations depuis le désengagement de l'Etat fédéral de son investissement dans le domaine du logement abordable. « Nous avons diversifié nos réponses, par exemple en faisant des partenariats avec des coopératives. On s'est réinventé pour trouver de nouvelles façons d'investir », explique Guylaine Marcoux, Présidente Directrice Générale de la Société d'Habitation du Québec (SHQ).

Pour pallier le retrait du financement public tout en continuant à répondre à des besoins croissants, les organismes de logement sociaux / abordables n'ont d'autre choix que de se tourner vers le privé. Un tournant réalisé depuis longtemps au Sénégal, comme l'expose Alioune Diack, ex-Directeur Général Adjoint de la Banque pour l'Habitat du Sénégal. « Au Sénégal ce sont les conséquences désastreuses du choc pétrolier de 1973 qui ont amené l'Etat à faire des arbitrages. » Arbitrages qui n'ont pas favorisé le secteur du logement social. « La financiarisation est pour nous un problème ancien. Elle est inévitable », affirme-t-il.

Les partenariats public-privé (PPP) occupent dans ce pays d'Afrique de l'Ouest une place centrale dans le développement des infrastructures de services publics. « *C'est un moyen simple et efficace pour répondre aux enjeux techniques et économiques* », défend Ibrahima Sall, ancien ministre de l'Education nationale et Directeur Général de la SICAP (Société Immobilière du Cap-Vert, société anonyme à participation publique). Son principal avantage : il permet d'englober, au sein d'un même contrat, la conception, le financement, la construction, et la maintenance. « *Les risques sont partagés et la présence d'un partenaire privé tend à augmenter la rentabilité du projet.* » La mise sur pied d'un Conseil national des PPP témoigne de la vivacité du mécanisme, dont divers pays africains se sont inspirés par la suite. Face à l'insuffisance du budget public en matière de logement social, le PPP est donc perçu comme un mode de financement « *innovant, souple et efficace* ». Avec quelques bémols toutefois : la cohabitation de deux dispositifs juridiques de PPP relevant de deux compétences différentes ne facilite pas la lisibilité du système ; certains contrats sont attribués de manière peu transparente ; l'engagement de l'Etat dans les PPP montre ses limites, car il est contrôlé par les bailleurs de fonds internationaux. « *La Banque Mondiale, le FMI ou l'ONU ne devraient-ils pas eux aussi soutenir dans les politiques de logement social ?* » s'interroge avec force Abacar Ndao (Secrétaire Général de la CDC Sénégal).

➤ **Des fonds d'investissement dans le social**

En Europe, divers fonds d'investissement ont commencé à s'immiscer dans le paysage du logement social / abordable. Fondée en 1956 pour construire du logement social après la seconde guerre mondiale, la Banque du développement du Conseil de l'Europe finance, pour une part de 50% maximum, des projets de construction, de restauration, de prêts hypothécaires sociaux, d'accès à propriété pour les familles à bas revenus ou encore de rénovations énergétiques dans toute l'Europe. Pour ce faire, elle s'associe à des administrations publiques, des sociétés de logement ou encore des banques commerciales actives dans ce secteur. La demande de soutien émane pour une large part d'Europe du Sud (39%) et les bénéficiaires des projets financés sont principalement des personnes à bas revenus (39%) mais aussi des personnes migrantes (24%).

Plus récemment, la banque belge Degroof Petercam met sur pied son Projet Degroof Social Immo (aujourd'hui Inclusio). Son objectif ? Convaincre des investisseurs institutionnels (compagnies d'assurances, fonds de pension), privés (industriels) et publics d'investir dans le logement social en leur assurant un rendement financier. La banque acquiert des terrains, construit, avant de mettre les bâtiments en location au secteur public qui, à son tour, les loue à des particuliers à des loyers qui oscillent entre 30 et 40% en dessous du prix du marché privé. L'ambition de Degroof Petercam : introduire le projet en bourse d'ici deux ans afin de « *donner la capacité à tout un chacun d'investir dans le logement* ».

En France, Ampère Gestion agit sur le logement intermédiaire, mais aussi sur l'hébergement d'urgence. Créé en avril 2014 à l'initiative de CDC Habitat, filiale de la Caisse des Dépôts et premier bailleur de France, avec plus de 346 000 logements gérés, Ampère Gestion lance en 2014 son premier fonds d'investissements pour financer du logement intermédiaire pour les classes moyennes. « *Nos produits sont assez éloignés au départ de ceux des investisseurs traditionnels en France*, explique Nathalie Caillard, Directrice Générale. *Nous avons pu créer 10.000 logements sur les zones les plus tendues, là où il y avait un vrai déficit de logement à loyer abordable.* » Si ces logements

se situent sur une portion minime du territoire (1%), celui-ci abrite 25% de la population française actuelle (et 50% de la future). *« Nous avons créé un marché entre le logement social et le marché libre grâce aux loyers situés à 13% en dessous de ceux du marché libre, ce maillon intermédiaire qui manquait. »*

Ils permettent à des jeunes ménages (2,1 personnes en moyenne) en cours de mobilité professionnelle de réaliser 105 euros d'économie par mois pour des logements d'une surface de 50 m carrés environ. Une attention est portée à la proximité avec des transports en commun et à leur positionnement par rapport aux centre-villes. Après dix ou quinze ans, ces unités peuvent être mises en vente (parfois à leur locataire). *« Socialement et financièrement, cela fonctionne pour les investisseurs, précise Nathalie Caillard. On est en train de lancer un autre fonds, toujours pour cette catégorie de logements. »*

Autre initiative, autre public : le Fonds à impact social Hémisphère d'Ampère Gestion. Objectif : créer une offre d'hébergements d'urgence destinée principalement à d'anciens SDF ou à des demandeurs d'asile. *« Il n'y a pas assez d'infrastructure de logement d'urgence en France, expose Nathalie Caillard. « Conséquence, l'Etat a recours à des chambres hôtelières. Cela coûte très cher et ce n'est pas très optimal. »* Le Fonds Hémisphère décide donc d'investir dans les murs d'hôtels économiques qui sont restructurés en hébergements d'urgence. Mais le projet ne s'arrête pas aux briques. Un accompagnement social est mis sur pied. Et la rémunération des investisseurs est directement liée à la réussite sociale du projet (l'orientation vers un logement pérenne, l'ouverture des droits sociaux, la scolarité des enfants ou encore la signature d'un contrat d'intégration). 10 000 places d'hébergement d'urgence ont été créées sur l'ensemble du territoire français et, en quatre mois, plus de 6 000 personnes y ont été accueillies et accompagnées.

➤ **Le rôle de l'Etat dans les PPP**

« Nous ne voulons pas nous substituer aux acteurs publics » assure Jean-Baptiste Van Ex, administrateur exécutif de la banque Degroof Petercam. Et Mounia Tagma, directrice régionale Afrique Moyen-Orient au Affordable Housing Institute (Boston) le confirme : l'Etat ne doit pas disparaître du paysage : *« Le logement abordable nécessite l'intervention des gouvernements. Car les promoteurs n'ont pas vraiment de raison de 'faire' du logement abordable. Si l'on ne fonctionne que selon les lois du marché, le secteur privé produit des logements inabordables. D'un autre côté, le secteur public seul n'est pas assez efficace. C'est important qu'ils se rejoignent. »* Le rôle de l'Etat dans les PPP peut prendre diverses formes, qu'elles soient monétaires ou non : dons, subventions, crédits, prises de participation (dans le capital de l'organisation ou dans le logement même), fourniture d'infrastructures (routes, eau, électricité), de terrains, réajustement en termes de règles urbanistiques ou encore avantages fiscaux.

L'enjeu du maintien de l'Etat dans ces dispositifs est notamment de veiller à l'équilibre entre l'accès au logement abordable pour tous et celui des populations les plus fragilisées au logement social. Un point d'attention qui est parfois négligé. Exemple ? Au Sénégal le focus est mis sur l'accès à la propriété, explique Alioune Diack. *« L'Etat doit aujourd'hui retrouver sa vocation qui est d'assister car il n'y a plus de logement public. Depuis 2014, le locatif a été réintroduit dans la politique de logement. Mais il n'y a pas encore de mécanisme de mise en œuvre. »* Ce rôle est crucial car les acteurs privés peuvent montrer

des limites dans leur investissement. Territoires non couverts par les uns (ex. La France d'Outre-mer), pas de gestion du « risque locatif » pour d'autres (les loyers impayés restent à la charge du partenaire public ou des entités de logement social), débat sur l'entrée en bourse de projets sociaux. L'investissement privé doit être régulé, concluent les participants à la journée.

C'est pourquoi, pour se différencier des promoteurs privés, les bailleurs sociaux investissent non seulement dans l'innovation technique mais surtout réaffirment leur rôle social.

L'innovation sociale : l'avenir du secteur !

Confrontés aux conséquences sociales de la crise financière, aux enjeux du développement démographique et du réchauffement climatique, le secteur du logement social ne cesse de se réinventer. Ses acteurs innovent aussi bien sur le plan technique, en investissant dans la performance énergétique du parc immobilier, que sur le plan social. Le rôle des bailleurs sociaux évolue. Gestionnaires de bâtiments, ils deviennent de véritables acteurs sociaux de terrain, travaillant avec la participation de leur public et créant du lien grâce au le tissu associatif local. Leur rôle social n'a jamais été aussi important en termes de cohésion sociale et de mixité. Un rôle pas toujours facile à tenir alors que l'Union européenne, de son côté, tend à interpréter le logement social comme une aide qui doit se cantonner uniquement aux populations les plus pauvres.

L'innovation, c'est une vieille tradition dans le logement social. *« D'un point de vue historique, ce n'est pas le marché privé qui est novateur, mais le social »,* observe Claire Levy-Vroelant, professeur de sociologie à l'Université de Paris 8-Saint-Denis, qui prend l'exemple des cités-jardins, théorisées en 1898, par l'urbaniste britannique Ebenezer Howard. *« A l'époque, c'est un programme révolutionnaire. Howard répond aux inconvénients de la ville et de la campagne en créant la 'ville campagne', source d'hygiène, de loisirs, de vie sociale, de nature. Plus qu'un mode d'habitat, il propose une nouvelle forme sociale. »*

Autre siècle, autres enjeux. Confronté aux défis démographiques et aux enjeux climatiques, le logement social doit se réinventer. **L'innovation est d'abord technique.** Les bailleurs sociaux investissent dans la performance énergétique de leur parc immobilier. A titre d'exemple, Badre Kanouni, président du directoire de la holding Al Omrane au Maroc, explique comment son gouvernement développe un programme de recherche pour développer les techniques de constructions durables en valorisant des matériaux locaux et économiques. Dans un pays où la moitié de la population aspire à construire son logement de ses propres mains, cet investissement bénéficiera aussi aux citoyens.

L'innovation est ensuite sociale. De bâtisseurs, gestionnaires, les bailleurs sociaux deviennent fournisseurs de services, fait valoir Christian Harcouët, de la fédération des offices publics de l'habitat en France : *« L'innovation s'est d'abord concentrée dans la qualité du bâti, aujourd'hui elle investit le champ immatériel. »* Outre le travail

d'accompagnement social que les bailleurs accomplissent classiquement, ils proposent des services variés à leurs locataires : abonnements internet à des tarifs préférentiels, achats groupés de produits énergétiques, paniers de légumes du terroir, aide à domicile pour les aînés, covoiturages, etc. Ces services peuvent être regroupés autour de quatre objectifs : faciliter la vie quotidienne des locataires, réduire les charges, soutenir les plus vulnérables, favoriser le vivre ensemble. Pour les bailleurs, poursuit Christian Harcouët, cette évolution doit s'accompagner d'un véritable changement de management. Des concepts comme « design de services » ou « expérience client » font leur apparition dans le secteur. « *Avec l'avènement des nouvelles technologies, les bailleurs ont pris conscience qu'il est important de soigner leur image en ligne* », observe-t-il par ailleurs.

Les sociétés de logements sociaux se réinventent, et elles le font avec leurs locataires. Isabelle Pépin, directrice générale de l'Office municipal de l'habitation de Laval, au Québec, raconte comment les 350 familles de la Place Saint-Martin, un parc d'immeubles connus pour sa criminalité, a retrouvé la paix. « Il y a 8 ans, la municipalité y a installé 265 cameras. Il y en avait plus que dans toute la ville », s'offusque-t-elle ! Heureusement, c'est à cette époque aussi que le gouvernement du Québec met en place une politique de participation imposant, notamment, la mise en place de comités consultatifs de locataires. Les habitants intègrent cette culture de la participation et décident de mettre aussi en place un « comité d'embellissement » chargé de construire un « placottoire », expression québécoise désignant un endroit où on peut bavarder en toute quiétude. Ils cherchent des financements, récupèrent des matériaux, se retroussent les manches. La place en ressort transfigurée. Et pas question que quelqu'un abîme le nouveau matériel, observe la directrice, ravie. La communauté veille.

Stéphane Dauphin, Directeur Général de Paris Habitat partage ces constats sur l'évolution du rôle du bailleur. Ici aussi la société a intégré les locataires dans la gestion du parc. Ceux-ci sont représentés dans le conseil d'administration, dans les jurys d'architecture, dans les commissions d'appel d'offres pour choisir les entreprises, dans les commissions d'attribution des logements. Paris Habitat a aussi développé des projets avec le tissu associatif en matière, par exemple, d'accompagnement scolaire ou de gestion des déchets. Pour Stéphane Dauphin, l'effet n'est pas seulement bénéfique pour les locataires « *Dans un contexte où les ressources baissent, c'est une occasion pour les travailleurs de réinvestir le champ social. Le bailleur social est souvent le service public le plus représenté auprès des habitants.* »

A côté des enjeux démographiques, sociaux et environnementaux, le secteur du logement doit aussi appréhender des évolutions de société plus intimes liées à l'évolution de la famille et des modes de vie. Julia Tournaire, Architecte urbaniste, s'intéresse à ces jeunes que l'on qualifie de « génération Y » ou de « génération start-up ». Des jeunes flexibles, nomades, plein de projets. Des jeunes, aussi, qui, parce qu'ils jonglent avec les statuts précaires, ont peu accès au logement sur le marché privé. « *Ces jeunes connaissent des moments de ruptures professionnelles ou personnelles et c'est dans ces moments de transition que la précarité s'installe. (...) Ils vivent en marge mais sont plutôt privilégiés car ils disposent d'un capital familial et social qui leur permet de choisir cette transition.* », Après avoir dressé le portrait de ces jeunes, l'architecte érige celui de leur habitat. Ces jeunes investissent des espaces de logements collectifs et solidaires : coopérative d'achats immobiliers, colocation pour des programmeurs qui paient le loyer commun en vendant des services informatiques tout en développant leurs affaires personnelles, projets qui permettent à des jeunes d'investir gratuitement des espaces en échange de

réaliser des projets pour leur quartier (Yes we camp, les grands voisins), etc. « *On voit apparaître l'émergence d'un nouvel acteur du logement, le collectif, qui peut se porter comme institution garante du logement et permettre à chacun d'améliorer son environnement* », conclut Julie Tournaire qui invite le secteur du logement social à accompagner ces innovations.

➤ **Plaidoyer pour un logement abordable et durable**

Pour conclure cette 51^e Conférence du Réseau Habitat et Francophonie (RHF), ayant pour thème « Réinventer le logement social », RHF et Housing Europe ont signé la « [Déclaration de Namur](#) », un appel à l'action pour investir dans le logement abordable et durable. A travers cette déclaration, RHF et Housing Europe exhortent les responsables politiques à investir dans la production de logements abordables, en partenariat avec les acteurs locaux, à rénover les logements existants dans une perspective durable et à rendre les villes plus inclusives.

Cette déclaration intervient dans un contexte où les sociétés de logement sociaux craignent de voir leur champ d'actions réduit à l'hébergement des plus précaires.

Ce mercredi 20 juin, à l'occasion de la 51^e Conférence du Réseau Habitat et Francophonie (RHF), ayant pour thème « réinventer le logement social », RHF et Housing Europe ont signé la « Déclaration de Namur », un appel à l'action pour investir dans le logement abordable et durable. Avec force et conviction, RHF, qui réunit les professionnels francophones de l'habitat social, et Housing Europe, Fédération européenne du logement public, social et coopératif, rappellent ensemble que l'accès à un logement de qualité est un objectif gravé dans le marbre de nombreux textes internationaux : l'Agenda 2030 qui réunit les objectifs du développement durable des Nations Unies, la déclaration de Quito adoptée en 2016 par la conférence des Nations Unies et les recommandations du Conseil des droits de l'Homme. « Malgré toutes ces analyses et tous ces programmes, la réalité dominante est que les situations évoluent trop peu et trop lentement, continuant à exclure des millions et des millions de personnes dans le monde, d'un logement simplement 'correct ' », lit-on dans le texte. A travers cette déclaration, RHF et Housing Europe exhortent les responsables politiques à investir dans la production de logements abordables, en partenariat avec les acteurs locaux, à rénover les logements existants dans une perspective durable et à rendre les villes plus inclusives.

A l'heure où frappe l'austérité, ce plaidoyer n'intervient évidemment pas par hasard. Les travaux de Housing Europe dans son « Etat du logement dans l'Union Européenne 2017 » révèlent que la situation du logement reste critique dans les 28 Etats membres : augmentation des prix des logements, inégalités croissantes, coupes claires dans les dépenses publiques.

« Le logement est aujourd'hui la première priorité pour tous les pays européens », observe Hicham Imane, Président de la Sambrienne, et membre du Comité européen des Régions. En Europe, près de 11 millions de citoyens vivent dans une situation de mal-logement. Et les politiques européennes, qui tendent à cantonner le secteur du logement social à l'aide aux plus démunis au nom du sacro-saint principe du respect de la concurrence, ne rassurent guère le secteur. « Il faut absolument se rendre compte que les problèmes de logement touchent tout le monde, et pas uniquement les plus pauvres ! Il faut faire en sorte que les fonds structurels européens et les politiques d'investissement restent

accessibles à toutes les Régions », poursuit Hicham Imane, pour qui les acteurs locaux ont un grand rôle à jouer dans ce débat du fait de leur proximité avec le citoyen et de leur connaissance des besoins spécifiques du territoire. Au passage, le Président de la Sambrienne rappelle que les politiques de logement ne se limitent pas une question de briques. *« Il y a tout un travail social qui est réalisé par les sociétés de logements sociaux et qui doit être renforcé. A Charleroi, on a vu un quartier revivre grâce à l'ouverture, sous l'impulsion de la Société Wallonne de logement, d'une régie de quartier, d'une école de devoirs et d'une épicerie sociale. »*.

« La Direction Générale de la concurrence considère qu'un logement social doit être réservé aux plus pauvres et que toute politique plus universelle est considérée comme une entrave au marché (...) Il devient difficile aujourd'hui de faire entendre les principes de mixité sociale. » Déploire également Laurent Ghékière, Directeur des Affaires européennes pour l'Union Sociale pour l'Habitat en France. Les Pays-Bas s'inscrivent clairement dans cette tradition universaliste. La moitié des ménages sont propriétaires, les trois-quarts des locataires occupent un logement social. Suite à une plainte déposée auprès de la Commission par la Fédération européenne de la propriété immobilière en 2011, les autorités ont dû limiter l'accès au logement social aux ménages gagnant moins de 33 000 euros/an. Une plainte similaire était déposée l'année suivante par l'Union nationale de la propriété immobilière française à l'encontre des organismes HLM.

Bien que le logement reste une compétence qui relève avant tout des Etats membres, la régulation européenne devient de plus en plus contraignante pour les opérateurs, regrette Laurent Ghékière. Il refuse toutefois de sombrer dans le pessimisme. En 2017, le droit au logement de qualité a été intégré parmi les principes du Socle européen des droits sociaux. *« A la suite du Brexit, il y a eu un rééquilibrage. L'Europe s'est souvenue qu'elle devait prendre soin de son image sociale »* commente-t-il. Une petite victoire pour les bailleurs sociaux. *« Notre combat pour que le droit au logement soit inclu dans les politiques européennes et pas uniquement dans leur aspect résiduel, a porté ses fruits »*. Plus précisément, l'article du socle européen des droits sociaux relatif au logement précise *« qu'un accès au logement social ou à une aide à un logement de qualité doit être fourni aux personnes dans le besoin »*. *« Cette définition du public laisse plus de place aux Etats membres pour définir leurs priorités »*, se réjouit Laurent Ghékière.

Conclusion : réinventer le logement social

Défis économiques, climatiques, sociétaux, le logement social est confronté à de grands bouleversements qui le poussent à devoir se réinventer. « Ces bouleversements sont parfois subis, parfois acceptés, parfois combattus », observe Sébastien Pradella. Pour le Directeur scientifique et administratif du Centre d'études de l'habitat durable, le logement social doit se redéfinir à partir de quatre notions-clés :

➤ La notion de marché.

Pour pallier le retrait du financement public, tout en continuant à répondre à des besoins croissants, les organismes de logements sociaux se tournent de plus en plus vers le privé. Les partenariats publics-privés sont en pleine expansion. Par ailleurs, le logement social devient un produit financier attractif pour certains investisseurs. Cette forme de

privatisation inquiète les bailleurs sociaux. Le logement social risque-t-il de devenir une marchandise comme une autre ? Avec quel impact pour le public ? Certains estiment qu'on peut faire appel au privé pour développer un secteur intermédiaire compatible avec les objectifs sociaux et financiers, pour autant qu'il existe un accompagnement public. *« Aujourd'hui, ces acteurs privés jouent un rôle important en intégrant le social dans des projets rentables et dans lequel le retour sur action dépend de l'atteinte de critères sociaux. Les financiers se tournent vers le social, et on doit pouvoir l'entendre, estime Sébastien Pradella. Il faut aussi se rappeler que cette notion de rentabilité, in fine, était au fondement des opérateurs sociaux. Et que cet équilibre est pour eux de plus en plus difficile. »* Cette notion de rentabilité renvoie par ailleurs à la question de la performance énergétique.

➤ **La notion de social.**

Aujourd'hui, le logement social est poussé à embrasser une acception de plus en plus large. Plus qu'un fournisseur de logements, les bailleurs sont devenus de véritables acteurs des quartiers, proposant des projets d'agriculture urbaine, d'aide aux personnes âgées, de cohésion sociale. Les bailleurs agissent aussi sur l'environnement économique en essayant de créer du pouvoir d'achat pour les locataires, en mettant en place des coopératives d'achat et des projets d'économie collaborative. *« Les bénéficiaires du logement social sont bien plus larges que les bénéficiaires visés, ils aboutissent à une action d'intérêt public général. »* D'un côté, le logement social déborde du champ local pour s'ouvrir vers de nouvelles perspectives. De l'autre, les politiques européennes restreignent le champ du social à l'aide aux plus démunis. Au nom du marché libre, la DG concurrence considère qu'un logement social doit être réservé aux plus pauvres et que toute politique plus universelle est considérée comme une entrave au marché. *« De facto, nous sommes confinés à une vision étroite du social, où ne seraient sociaux que les plus précaires. Ce faisant, se pose alors la question de la rentabilité. »*

➤ **La notion de logement.**

Bien plus que des briques et un toit, le logement est le lieu que l'on investit, que l'on s'approprie, qui nous définit. Sébastien Pradella observe un glissement de la notion de logement à celle, plus large, d'habitat. Un habitat qui évolue avec la société. Les familles se composent, se décomposent, se recomposent. La population vieillit. Les jeunes sont plus mobiles. De nouvelles formes d'habitats collectifs émergent. *« Le logement social a été pionnier dans les formes d'habitats, rappelle Sébastien Pradella. Ces services d'habitats collectifs pourraient être une réponse très concrète aux évolutions de la société, la monoparentalité, les vies surchargées des couples bi-actifs, des problèmes de voisinages. »*

➤ **La notion de société.**

Les sociétés de logement se réinventent et elles le font, de plus en plus, avec leurs locataires. Des intervenants venus du Québec et de France sont venus expliquer comment ils ont intégré les locataires dans la gestion de leur parc immobilier. *« Les sociétés gagnent à avoir avec elles les bénéficiaires pour consolider leurs activités »,* conclut le directeur scientifique et administratif du Centre d'études de l'habitat durable.

Changement à la tête du RHF

A l'occasion de la Conférence, les membres du Réseau ont élu leur nouveau président. Actif depuis 36 ans au sein de la Société Immobilière du Département de La Réunion (SIDR), Bernard Hoarau prend une retraite bien méritée. « *A l'issue de cette conférence, nous rentrons chez nous avec des outils pour faire avancer les choses, pour nourrir la réflexion, interpeller nos pouvoirs publics. Et continuer à échanger entre nous. Il n'existe pas de caisse à outils universelle, mais nous partageons des préoccupations communes* », conclut-il. Il cède la présidence à Jacques Hojlo Président de l'Office Auxerrois de l'Habitat et Président du comité fédéral d'autocontrôle de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat.