



L'association des organismes de logement social d'Ile-de-France

- 140 organismes en Ile-de-France
- 1 220 000 logements locatifs sociaux
- Près de 3 millions de personnes logées



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT D'ILE-DE-FRANCE

Chiffres clés du logement social en Ile-de-France

Le parc social

- 140 organismes de logement social sont présents en Ile-de-France : Offices Publics de l'Habitat (OPH), Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH), Sociétés coopératives d'Hlm et SACICAP.
- 1 224 403 logements locatifs sociaux sont gérés par les organismes franciliens - *DRIHL - EPLS 2010*
- Le parc social représente 25 % des résidences principales d'Ile-de-France - *DRIEA - EPLS 2010 / INSEE - RP2008*
- 22 % des franciliens sont locataires en logement social - *INSEE, RP 2008*
- 40 000 logements locatifs sociaux ont été financés en Ile-de-France en 2010 (27 823 l'avaient été en 2009), dont 14 000 de rachat du patrimoine Icade. Ce qui constitue un niveau record de production - *DRIHL, Camus Garcia*. Depuis 2005, près de 106 000 logements sociaux ont été financés.
- Le taux de vacance de plus de trois mois est de 1,1 % - *SOeS - EPLS au 1^{er} janvier 2010*
- Le taux de mobilité à l'intérieur du parc social est de 6,2 %, contre 9,7 % au plan national - *SOeS - EPLS au 1^{er} janvier 2010*
- Environ 75 000 logements sociaux ont été attribués en 2009 - *DRIEA - EPLS au 1^{er} janvier 2010*.

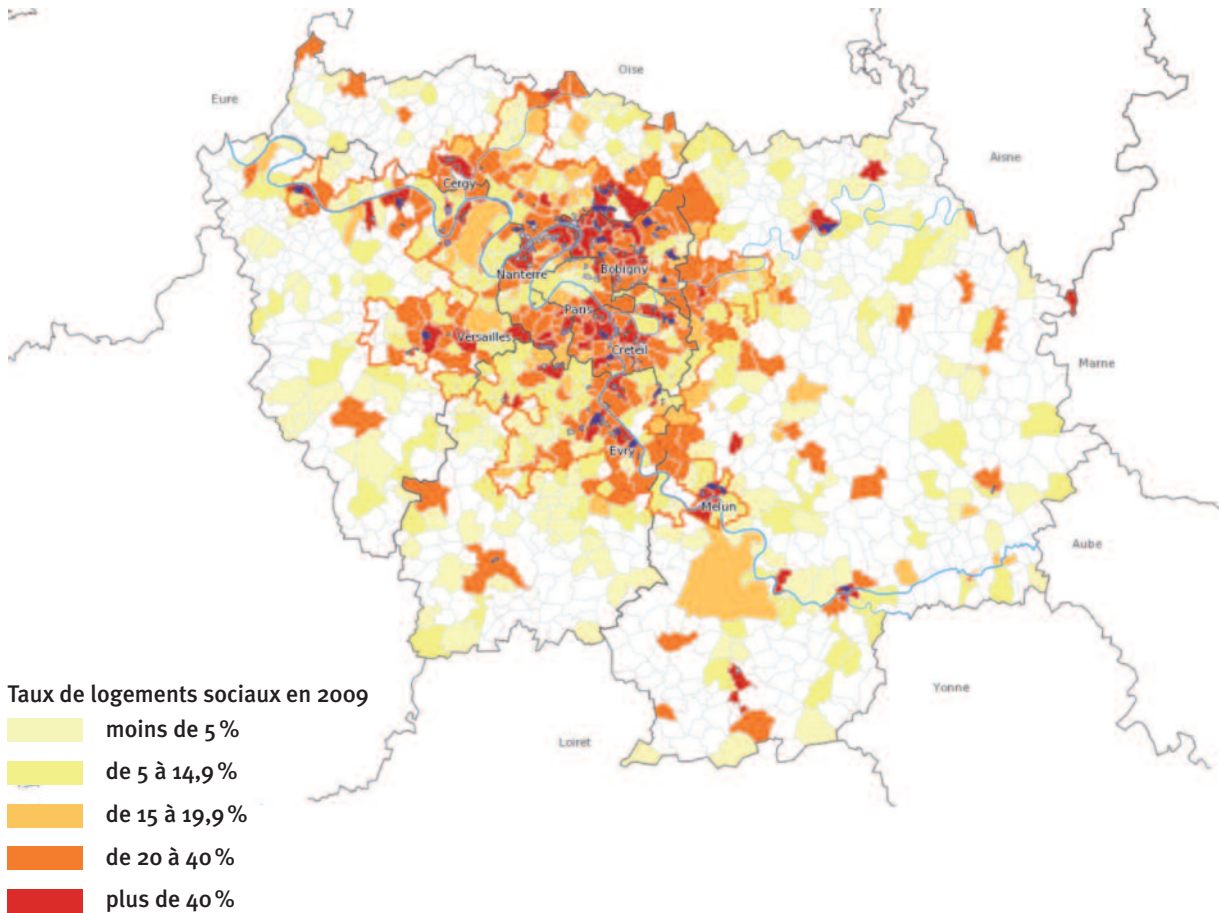
L'occupation du parc social

- Près de 3 millions de personnes sont logées dans le parc locatif des organismes de logement social en Ile-de-France - *INSEE 2006*
- 38 % des ménages logés dans le parc locatif social bénéficient d'une aide personnelle au logement (au 31 décembre 2009) - *OLS - CAF d'Ile-de-France*
- 63 % des ménages occupant un logement social ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources PLUS (au 1^{er} janvier 2009) et 17 % des ménages ont des revenus inférieurs à 20 % des plafonds de ressources PLUS - *OLS - OPS 2009*.
- Moins de 2 % des ménages occupant un logement social ont des revenus qui dépassent de plus de 40 % les plafonds de ressources PLUS - *OLS - OPS 2009*.

Les demandeurs de logement social

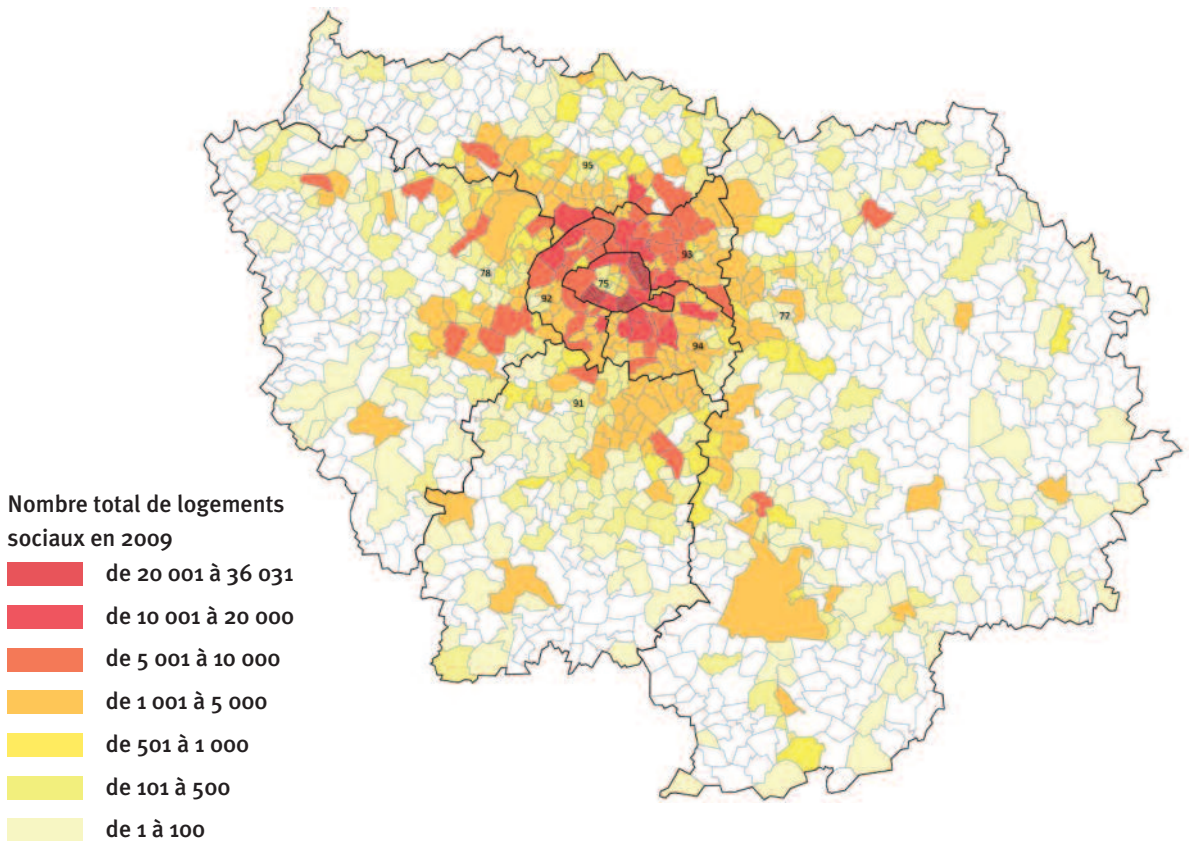
- Le nombre de demandeurs de logement social s'élève à environ 400 000 - *OLS*
- 65 % de la demande DALO (droit au logement opposable) se situe en Ile-de-France.

Taux de logements sociaux dans les communes d'Ile-de-France



Source : Visiau Habitat - DRIHL - PLS 2009

Répartition du parc de logements sociaux en Ile-de-France



Source : DRIHL - Enquête PLS 2009

Le financement et les produits du logement social

Le logement locatif social

Les organismes Hlm ont toujours eu pour mission de loger mieux et moins cher. Restant fidèles à leur mission originelle, ils développent des savoir-faire spécifiques pour répondre à cet objectif.

1 224 403 logements locatifs sociaux sont gérés par les organismes franciliens (source : PLS 2010), ce qui représente 25% des résidences principales d'Ile-de-France. L'accès au logement locatif social est réservé aux ménages en dessous de certains plafonds de ressources définis par la réglementation. Les loyers sont très inférieurs à ceux pratiqués dans le parc privé. Les demandeurs sont de plus en plus nombreux dans un contexte où les prix du secteur privé sont devenus inabordable pour beaucoup de ménages. De fait, en offrant des logements de qualité, à prix abordables, et avec une sécurité pour le locataire, les bailleurs sociaux jouent un rôle de solidarité indispensable pour la société.

Un logement locatif social est un logement loué pour un prix modéré, inférieur aux prix du marché privé, destiné à des personnes ayant des revenus modestes ou moyens. Ce logement est financé par des subventions (État, collectivités locales, 1%) et des prêts privilégiés (Caisse des dépôts) dans le cadre d'une convention avec l'État. Ce logement est construit en accord et en collaboration avec la commune par un bailleur social.

Le financement

L'Etat, via la Caisse des Dépôts, propose des prêts encadrés d'une durée maximum située entre 30 et 50 ans pour financer l'acquisition du foncier et de biens immobiliers existants et le coût de construction ou d'amélioration des logements. Les taux d'intérêt de ces prêts sont ajustés sur le taux du livret A. Ces prêts peuvent bénéficier aux opérateurs sociaux, aux EPL et parfois aux collectivités locales.

Le financement des opérations locatives sociales requiert également la mobilisation de différentes aides – subventions, aides fiscales, aides de circuit – et l'intervention souvent simultanée de l'État, des collectivités locales (communes, EPCI, conseils généraux, conseil régional) et du 1% Logement.

Plan de financement moyen d'un logement PLUS en % du prix de revient en 2009 en Ile-de-France

Prêt Caisse des Dépôts	59,5 %
Subventions collectivités locales	15,5 %
Fonds propres organismes Hlm	7,5 %
Subventions État	6,9 %
Prêt ou subvention 1% Logement	5,8 %
Autres prêts	3,5 %
Autres subventions	1,3 %
<i>Total</i>	<i>100 %</i>

Les principaux produits

Les produits sont répertoriés selon leur financement par les prêts encadrés de l'État.

Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le principal dispositif de financement du logement social. Lancé en 1999, il a remplacé le PLA et le PLA à loyer minoré. Outil de mixité sociale, produit Hlm classique, il vise des ménages dont l'amplitude des revenus est large. 70% de la population française peut potentiellement y accéder.

Le prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I) finance le logement des ménages qui rencontrent des difficultés particulières d'insertion. Il est destiné à des ménages présentant une double fragilité financière et sociale, rencontrant des difficultés d'accès au logement par les filières classiques d'attribution. Il comporte comme le PLUS, des aides spécifiques et ouvre droit à un prêt distribué par la Caisse des Dépôts.

Les financements PLUS et PLAI permettent aux organismes de bénéficier de plusieurs avantages fiscaux :

- taux de TVA réduit pour les opérations de réhabilitation ou de construction de logements neufs à usage locatif ;
- exonération de TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) pendant 15 ans à partir de l'année suivant la fin des travaux pour les opérations de construction dont le prêt et la subvention (incluant le prêt 1% et les autres subventions que celle de l'État) représentent plus de la moitié du prix de revient et pour les opérations d'acquisition/amélioration (logements acquis après le 01/01/98).

Le prêt locatif social (PLS) constitue un produit intermédiaire entre le PLUS et le prêt locatif intermédiaire (PLI). Ce produit s'adresse aux ménages à revenus moins contraints cherchant à se loger dans les territoires connaissant un marché de l'immobilier tendu, là où les

loyers privés sont particulièrement élevés. Les deux outils (PLS et PLI) sont également ouverts aux opérateurs privés.

L'accession sociale à la propriété

Le Mouvement Hlm est présent dans le domaine de l'accession sociale à la propriété sous des formes variées, adaptées aux territoires et aux besoins : maisons individuelles, maisons groupées, logements collectifs, dans le neuf comme dans l'ancien.

Toujours pour affirmer leur vocation sociale, les organismes Hlm ont mis en place des mécanismes efficaces de sécurisation protégeant les accédants contre les aléas de la vie et comprenant :

- une garantie limitant les risques de perte en cas de revente forcée du logement dans les 10 premières années qui suivent l'acquisition ;
- une garantie de rachat du logement vendu en cas de difficulté de l'accédant. Le prix de rachat est convenu au départ ;
- une proposition de relogement, également pendant 15 ans.

Le développement de ce mode de production, en particulier dans les quartiers en rénovation urbaine, participe de la diversité de l'habitat et répond à un fort désir de nombreux habitants.

Les locataires peuvent acquérir le logement qu'ils occupent mais les ventes se font à l'initiative de l'organisme Hlm et en accord avec la collectivité locale concernée. La vente Hlm s'inscrit dans une stratégie globale de gestion d'un patrimoine. Néanmoins, conscient que l'accession est une aspiration pour certains locataires, le Mouvement Hlm est disposé à augmenter le nombre de logements vendus à leurs occupants, dans le cadre des politiques locales de l'habitat.

Grâce aux dispositifs spécifiques proposés par les bailleurs sociaux – sécurisation, prix abordables – de nombreux ménages à revenus modestes peuvent chaque année devenir propriétaires.

Une action ambitieuse en matière de développement durable

L'habitat social est au cœur des problématiques de développement durable car il est à la croisée de l'équité sociale, de la préservation de l'environnement et de l'efficacité économique dans un souci de concertation avec les locataires.



Au-delà de sa contribution à l'effort de solidarité, le secteur a mis en place une politique de maîtrise des charges pour ses locataires et accédants qui passe notamment par l'isolation thermique, la mise en place de la collecte sélective, des équipements économes en eau, l'usage de matériaux adaptés et durables.

Cette politique permet aux logements sociaux d'avoir une performance énergétique meilleure que dans les autres secteurs résidentiels : la consommation annuelle moyenne d'un logement social est de 160 kW/m²/an alors que la moyenne, tous secteurs confondus, est aujourd'hui de 250 kW/m²/an. Les rejets de CO₂ de ce même logement sont également beaucoup plus faibles que la moyenne des logements.

Les organismes Hlm entendent être à la pointe de la recherche et de l'innovation. La qualité énergétique de la production neuve fait également l'objet d'une attention particulière. Jusqu'à présent majoritairement sous label Haute performance énergétique (HPE) et Très haute performance énergétique (THPE), les organismes d'Hlm se sont préparés à la généralisation des bâtiments basse consommation (BBC) de 2013. Les organismes de logement social structurent leur démarche par rapport à l'environnement en intégrant le développement durable au cœur de leur stratégie d'entreprise : « agenda 21 », charte de qualité environnementale, charte du développement durable...

Les plafonds de ressources et les loyers dans le logement social

Plafonds de ressources

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que les logements sociaux soient attribués à des ménages dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds.

Au-delà de ce plafond de ressources, un ménage ne peut entrer dans un logement Hlm, et s'il y était déjà, il paye un supplément de loyer de solidarité (SLS). Ce « surloyer » a pour but de faire payer davantage les ménages dont les ressources ont augmenté avec les années.

Les plafonds de ressources locatifs sont actualisés chaque année en tenant compte de la variation annuelle de l'indice de révision des loyers (IRL).

Le montant du plafond est à comparer au revenu fiscal de référence du ménage demandeur. En 2011, c'est le revenu fiscal de référence de 2009 qui est pris en compte.

Les plafonds de ressources dépendent de la composition du ménage et sont établis en distinguant trois zones : Paris et les communes limitrophes, le reste de l'Île-de-France et la province.

Plafonds de ressources PLUS 2011 en revenu mensuel net (avant abattement fiscal)

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	IDF hors Paris et communes limitrophes
Une personne seule	2 050 €	2 050 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	3 060 €	3 060 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	4 010 €	3 680 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	4 790 €	4 410 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	5 700 €	5 220 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	6 410 €	5 870 €
Par personne supplémentaire	710 €	650 €

Les plafonds de ressources sont plus généreux pour les familles nombreuses que pour les petits ménages. C'est ainsi que moins de 40% des couples sans enfants peuvent prétendre à un Hlm à Paris.

Plafonds de ressources annuelles PLUS 2011

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	IDF hors Paris et communes limitrophes
Une personne seule	22 113 €	22 113 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	33 048 €	33 048 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	43 323 €	39 727 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	51 725 €	47 585 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	61 542 €	56 332 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	69 250 €	63 390 €
Par personne supplémentaire	7 715 €	7 063 €

Plafonds de ressources annuelles PLAI 2011

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	IDF hors Paris et communes limitrophes
Une personne seule	12 163 €	12 163 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	19 830 €	19 830 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	25 994 €	23 835 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	28 451 €	26 172 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	33 846 €	30 984 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	38 088 €	34 865 €
Par personne supplémentaire	4 244 €	3 884 €

Plafonds de ressources annuelles PLS 2011

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	IDF hors Paris et communes limitrophes
Une personne seule	28 746 €	28 746 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	42 962 €	42 962 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	56 320 €	51 645 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	67 242 €	61 860 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	80 004 €	73 231 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	90 026 €	82 407 €
Par personne supplémentaire	10 029 €	9 182 €

Loyers

Les loyers Hlm doivent respecter des montants maximums : les montants maximums initiaux des nouvelles opérations sont fixés par circulaire et sont indexés sur l'indice de référence des loyers (IRL), c'est-à-dire sur l'évolution de l'indice des prix à la consommation hors loyer et hors tabac. Dans la limite de ces plafonds, les loyers effectifs sont fixés par délibération annuelle ou semestrielle des conseils d'administration des organismes Hlm. L'article 210 de la loi de finances pour 2011 plafonne la révision des loyers pratiqués au 1^{er} janvier 2011 à la variation de l'IRL du 3^e trimestre 2010 / 3^e trimestre 2009 (soit +1,1%). Les loyers maximums des conventions restent révisés en fonction de la variation de l'IRL du 2^e trimestre, soit une hausse de 0,57% au 1^{er} janvier 2011.

Les loyers pratiqués par les organismes Hlm sont en moyenne deux fois moins élevés que dans le secteur privé et trois fois moins pour les zones tendues. Les loyers constituent la seule ressource du secteur locatif social pour faire face aux dépenses d'exploitation qui incombent aux bailleurs : annuités de remboursement des prêts, dépenses de maintenance et frais de gestion, paiement des taxes foncières.

Loyer plafond mensuel en € par m² de surface utile (à partir du 1^{er} juillet 2011)

Type de logement	Zone 1 bis*	Zone 1	Zone 2
Logements financés en PLAI (PLA d'intégration)	5,68	5,34	4,68
Logements financés en PLUS	6,38	6,00	5,27
* Zone 1 bis : Paris et communes limitrophes			
Type de logement	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Logements financés en PLS	12,45	9,57	8,25

La demande et l'attribution d'un logement social

Les engagements du Mouvement professionnel Hlm en Ile-de-France

L'AORIF réaffirme la mission sociale et d'intérêt général des organismes Hlm : apporter dans la dignité et la mixité une réponse en terme d'habitat à l'ensemble des ménages franciliens en difficulté de logement et exclus du marché du logement privé, des plus démunis à une partie des classes moyennes.

L'AORIF confirme son engagement dans l'accompagnement des organismes et la mobilisation de ses ressources, afin d'améliorer la gestion de la demande et des attributions (transparence des systèmes d'attribution, lisibilité et articulation des circuits réservataires, charte d'attribution), de faciliter les parcours résidentiels et optimiser l'occupation du parc social, de renforcer l'accueil dans le parc locatif et de mettre en œuvre le droit au logement opposable.

Ces engagements sont inscrits dans le projet Hlm signé par l'ensemble de la profession en 2008.

Ces engagements sont ou seront déclinés sur les territoires avec les partenaires concernés et principalement avec les élus, en charge d'impulser des orientations politiques dans le domaine de l'habitat.

Outre l'attribution de logements sociaux gérée par la commission d'attribution dans laquelle siège notamment le maire ou son représentant, il existe d'autres dispositifs législatifs ou contractuels, qui encadrent l'accueil et l'occupation du logement social : le DALO, les accords collectifs départementaux...

La demande de logement social

La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions, son décret d'application publié le 29 avril 2010, ainsi que son arrêté du 14 juin 2010, ont réformé en profondeur le dispositif d'enregistrement départemental de la demande.

Désormais, les demandeurs de logement social n'ont plus qu'un seul et unique formulaire à remplir (formulaire CERFA « demande de logement social », téléchargeable sur le site service-public.fr).

L'enregistrement des demandes peut être réalisé par tous les réservataires (communes, EPCI, bailleurs sociaux, conseils généraux et collecteurs Action Logement). Les bailleurs sociaux sont obligatoirement guichet d'enregistrement. Les autres réservataires peuvent assurer l'enregistrement de la demande, sur la base du volontariat. Lors de son dépôt, dans un des services enregistreurs, il suffit, dans un premier temps, de se munir d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour et de compléter le formulaire de demande de logement locatif social. Ce dépôt de demande donne lieu à l'attribution d'un numéro d'enregistrement unique.

Valable dans toute la région d'Ile-de-France, le formulaire unique permet de déposer une demande sur plusieurs communes à la fois, sans remplir de document supplémentaire.

Dans un deuxième temps seulement, les demandeurs fournissent les pièces justificatives nécessaires à l'instruction de leur dossier par le bailleur. Pour plus de simplicité, la liste de pièces justificatives a été définie et harmonisée pour tous les organismes, partout en France.

Ces évolutions vont dans le sens de mieux garantir les droits du demandeur, de favoriser la mise en œuvre du droit au logement opposable et de simplifier les démarches du demandeur.

Les conditions d'accès au logement social

La principale condition légale est une condition de ressources. Les revenus d'activité (revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant l'attribution) du ménage demandeur doivent être inférieurs à un montant fixé par la réglementation (cf. les plafonds de ressources).

Même si ce n'est pas un critère d'irrecevabilité automatique d'une demande de logement social, la loi du 25 mars 2009 (article 79) fait de la propriété d'un logement adapté aux besoins du demandeur un motif de refus d'attribution.

La seule autre condition d'éligibilité concerne les personnes de nationalité étrangère : elles doivent être admises à séjourner régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par arrêté.

En pratique, les commissions d'attribution prennent également en compte le caractère prioritaire de la demande au regard de critères prévus par la loi.

L'attribution de logements sociaux

Les règles d'attribution des logements locatifs sociaux sont définies par l'article L.441-1 du CCH.

Les attributions sont réalisées par les commissions d'attribution des bailleurs sociaux. La CAL est notamment composée de six membres désignés par le conseil d'administration et comprend notamment un représentant du maire de la commune d'implantation des logements, avec voix délibérative.

Les attributions sont désignées suivant des critères de priorité définis par les textes et les dispositifs locaux, en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers, au bénéfice :

- soit des personnes inscrites comme demandeurs de logement, de nationalité française ou étant admises à séjourner sur le territoire français selon des conditions de permanence définies par décret et justifier de ressources respectant les plafonds réglementaires ;
- soit des associations ayant pour objet de sous-louer des logements à titre temporaire à des travailleurs saisonniers, personnes âgées, en situation de handicap, jeunes ou personnes en réinsertion ;
- soit les établissements publics CROUS et les CCAS.

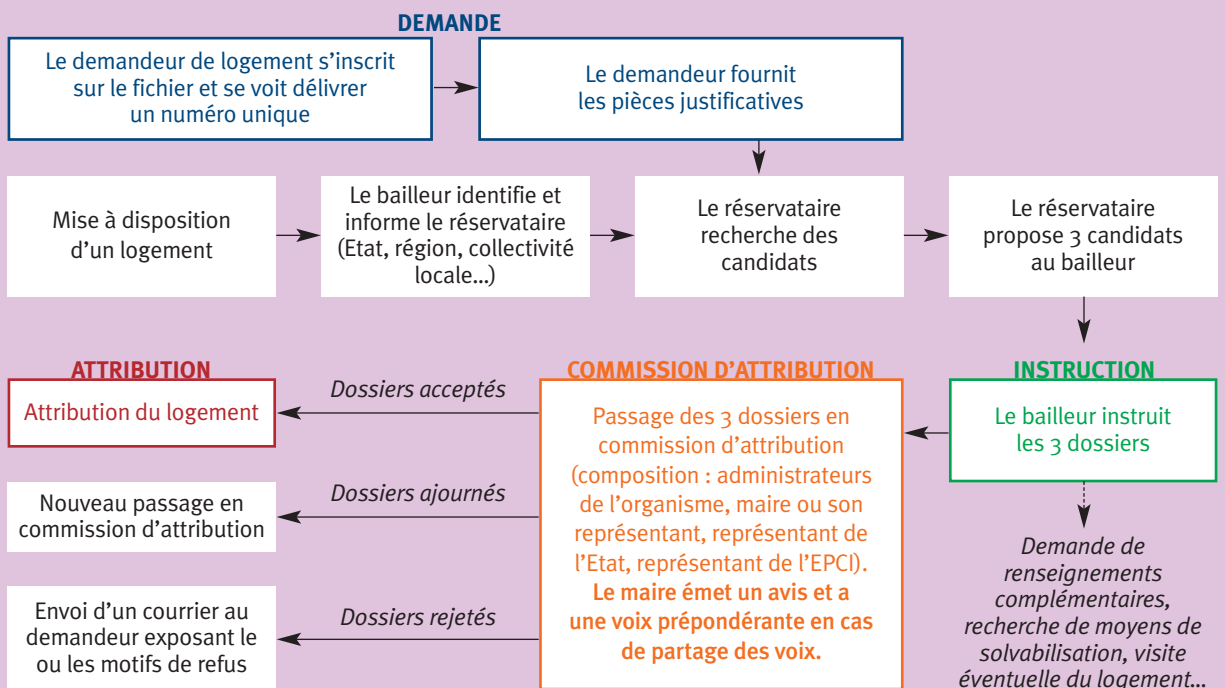
Fonctionnement des attributions

Le parc Hlm est en grande partie réservé par différents contingents dont les trois principaux sont l'Etat, les collectivités locales et les collecteurs du 1% (Action Logement). Les autres réservataires sont la Région, le Département et le bailleur. Ces contingents sont liés aux financements, garanties d'emprunts et prêts divers et variés que les organismes Hlm peuvent solliciter pour les programmes de constructions neuves, les acquisitions-améliorations et les démolitions-reconstructions de logements. En contrepartie de ces aides, les financeurs ont un droit de réservation sur les programmes construits.

Chaque logement réservé est octroyé individuellement aux réservataires. Dès qu'un logement se libère, le bailleur en informe le réservataire. Le réservataire propose alors au bailleur social jusqu'à trois candidatures de ménages ayant déposé une demande de logement auprès de ses services. Les demandes sont ensuite instruites et passent en commission d'attribution.

Chaque attribution est conditionnée à l'inscription préalable au fichier de demandeurs de logement.

Schéma classique de la procédure d'attribution



Les organismes du logement social, partenaires des projets de territoires de la métropole francilienne

La mission première de l'AORIF est de peser dans les instances d'élaboration et de définition des politiques publiques de l'habitat pour améliorer notamment les conditions d'exercice de l'activité des organismes, en charge de mettre en œuvre ces politiques, et de porter leurs positionnements.

Dans un contexte institutionnel en mouvement au niveau de l'agglomération francilienne, dans le champ des politiques publiques de l'habitat (Grand Paris : objectifs de 70 000 logements/an et projets de 17 contrats de développement territorial – Paris Métropole – SDRIF...) avec une gouvernance inachevée, la prise de responsabilité par les EPCI des politiques territoriales de l'habitat s'est significativement renforcée.

En effet, les investissements des collectivités dans le champ de l'habitat se traduisent aujourd'hui par une progression de la qualité des projets territoriaux définis à des échelles plus pertinentes, avec notamment une intégration progressive par les élus communaux de la logique communautaire. Les communautés d'agglomérations et une partie des communautés de communes, ayant l'obligation de se doter d'un programme local de l'habitat, celui-ci s'est progressivement imposé comme le document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

C'est donc à cet échelon territorial que se définissent

la place et le rôle que la collectivité territoriale va donner au logement social ; cette territorialisation des politiques publiques de l'habitat à l'échelle des agglomérations modifie nécessairement le jeu des acteurs sur les territoires et particulièrement celui des organismes Hlm.

En effet, si chaque organisme développe, en fonction de sa stratégie patrimoniale, son activité en partenariat avec les communes, détentrices du droit des sols et du permis de construire, il doit désormais aussi se faire entendre pour peser le plus en amont possible dans la définition des orientations de chacun de ces territoires au niveau intercommunal (PLH - Projet de territoire... et bientôt contrats de développement territorial - CDT). Car le contenu de ces décisions conditionne en aval les possibilités à agir au niveau communal (programmation, volume et typologie - accès au foncier - aides financières - politiques de peuplement...).

Mais la spécificité du tissu des organismes en Ile-de-France se traduit par de nombreux organismes implantés sur les mêmes territoires, sans jamais de bailleur en situation majoritaire. Cette situation nécessite alors, pour que la profession soit entendue et que l'intérêt du logement social soit pris en compte, un point de vue partagé et défendu par l'ensemble des organismes sur la stratégie de la profession sur chaque territoire.

Le projet territorial de l'AORIF

L'AORIF devait donc adapter son organisation pour faciliter l'expression de chaque organisme, tout en assurant la cohérence de l'ensemble des actions conduites sur les territoires d'une part et leur articulation avec les orientations de la métropole régionale. C'est l'objet du projet territorial de l'AORIF adopté par le conseil d'administration.

L'AORIF, en cohérence avec ses moyens, a donc souhaité faciliter la coordination de la profession sur les territoires en proposant des dispositifs d'appui.

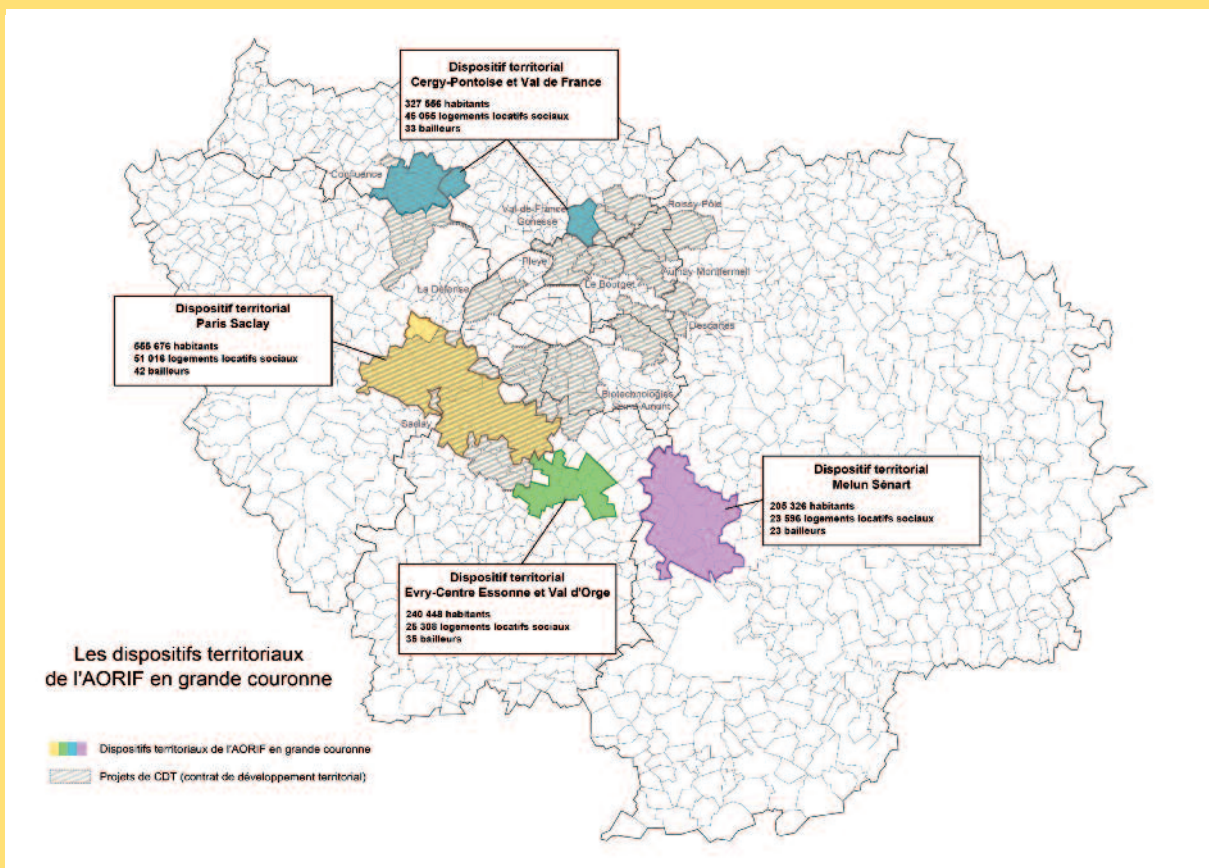
À l'échelle intercommunale : le développement de quatre dispositifs territoriaux de projet sur quelques

agglomérations ciblées en grande couronne (ciblage des territoires en cours sur la petite couronne).

Sur ces territoires ciblés : des dispositifs de projet territorial

La mission confiée à chacun des dispositifs de projet territorial consiste à ouvrir un cadre de dialogue avec les élus, afin de construire sur chaque territoire, en partenariat avec eux, un projet territorial partagé sur quelques enjeux prioritaires.

Du côté de la profession, cette construction nécessite donc comme cela a pu déjà être expérimenté, un travail d'échange approfondi entre organismes, pour permettre l'émergence d'analyses et de contributions partagées



sur leur vision stratégique de développement du territoire, en s'assurant du niveau d'engagement possible de chaque organisme dans l'action collective.

Chacun de ces dispositifs est animé par un chef de projet dédié, en charge de conduire le dispositif et d'accompagner la construction d'un partenariat organismes/EPCI, sur quelques enjeux collectifs prioritaires à la fois pour les territoires et pour les organismes, sur la base d'un plan d'actions partagé.

Chaque dispositif est piloté par un comité de pilotage, composé des représentants territoriaux des organismes Hlm sur le site, désignés par la commission plénière (l'ensemble des organismes présents sur le territoire) et par des représentants, « porte-paroles » mandatés par le comité de pilotage pour représenter la profession auprès des partenaires, notamment des élus des agglomérations.

À l'échelle départementale : une nouvelle mission de veille et d'appui à la coordination de la profession est confiée aux délégations départementales sur les territoires non couverts par un dispositif territorial de projet. Cette mission consiste notamment à un suivi de l'organisation de l'action professionnelle collective sur quelques territoires ciblés (à partir de la veille territoriale) et de l'organisation de la contribution de la profession sur quelques enjeux (PLH, CDT, Observatoire...).

À l'échelle régionale : une commission Territoire en charge du pilotage politique du projet et de la cohérence

des projets territoriaux avec les orientations régionales (Grand Paris, Paris Métropole, Sdrif...).

En conclusion

En Ile-de-France, dans un environnement en évolution et pour répondre aux demandes des élus de disposer de la part des organismes d'interlocuteurs coordonnés et lisibles, l'AORIF a donc voulu adapter son organisation pour permettre à la profession de tenir toute sa place dans l'élaboration des politiques publiques de l'habitat. L'AORIF vise à promouvoir une efficacité collective de la profession (messages et propositions) en s'assurant de la cohérence des positionnements et à assurer une vision francilienne (articulation local/global), dans le respect la stratégie de chaque organisme.

Le projet territorial de l'AORIF vise à aider les organismes à se positionner en amont des projets, pour être acteurs des politiques territoriales. Il propose d'adapter l'approche de la profession à chaque situation EPCI/OIN, CDT... et aux projets locaux.

Les organismes Hlm, qui logent près d'un tiers de la population francilienne, s'engagent par ce projet à porter à connaissance des élus une analyse de la situation du logement social, ses enjeux, ses contraintes et ses atouts. Le mouvement professionnel rappelle que la contribution des organismes aux politiques territoriales va au-delà du seul logement : les organismes sont des acteurs économiques locaux, partenaires de l'aménagement et porteurs de solidarité et de lien social.



L'AORIF est l'organisation professionnelle au service des organismes de logement social franciliens

L'Association régionale Hlm regroupe les organismes de logement social ayant leur siège social dans la région d'Ile-de-France et adhérant à l'une des fédérations de l'Union sociale pour l'habitat, soit environ 140 organismes (OPH, ESH, Coopératives d'Hlm, Sacicap). 2 EPL sont également adhérentes à l'AORIF, en tant que membres associés.

Le rôle de l'AORIF

Elle anime et coordonne l'action professionnelle régionale dans les domaines d'intervention des organismes Hlm (politique de l'habitat, rénovation urbaine, politiques sociales...). Elle représente les organismes dans les différentes instances de décision et de réflexion et participe à la définition et à la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Elle est force d'impulsion pour la déclinaison régionale des grandes priorités nationales. Elle défend les intérêts de la profession en assurant un partenariat avec les décideurs politiques et financiers.

Les délégations départementales

L'organisation régionale est représentée par une délégation à l'échelon de chacun des huit départements franciliens. Le rôle des délégations consiste à représenter les organismes à l'échelon départemental et à coordonner leurs actions. Elles assurent l'articulation et la cohérence entre les orientations régionales et départementales. Chaque délégation dispose de l'appui d'un chargé de mission départemental AORIF.

Les dispositifs de projet territorial

Au niveau de certains territoires, où les bailleurs sont présents en grand nombre, l'AORIF a mis en place des dispositifs de projet territorial. Leur rôle est de favoriser les synergies entre organismes, de coordonner leurs démarches. La mission confiée à chacun des dispositifs de projet territorial consiste à ouvrir un cadre de dialogue avec les élus, afin de construire sur chaque territoire, en partenariat avec eux, un projet territorial partagé sur quelques enjeux prioritaires. Chacun de ces dispositifs est animé par un chef de projet dédié.

**Retrouvez toutes les informations concernant l'AORIF,
les publications, études et documents de travail sur la nouvelle version
de notre site Internet : www.aorif.org**

