

Bâtiment Basse Consommation (BBC) de l'OPH 77 :
opération de 12 logements sociaux dans le cadre
du Projet de Rénovation Urbaine de Melun.

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

AORIF

n° 37 - Décembre 2011

Ensemble

Revue de liaison des organismes Hlm d'Ile-de-France

En m'élisant président de notre association professionnelle, les membres du Conseil d'administration de l'AORIF m'ont témoigné une confiance dont je souhaite ardemment me montrer digne et je les en remercie sincèrement.

De la même manière, succéder à Pierre Carli, qui aura marqué la conduite de notre mouvement par son énergie, sa persévérance et sa fine compréhension des enjeux de la période, constitue un honneur et un défi.

Dans la période actuelle, confronté à une nouvelle donne économique, sociale et financière, notre mouvement francilien doit plus que jamais faire entendre ses points de vue et ses propositions, afin d'être reconnu comme un partenaire essentiel pour la définition et la mise en œuvre des politiques de l'habitat.

En tant qu'acteurs de terrain, c'est tous ensemble que nous devons contribuer à l'émergence de solutions durables pour les sujets multiples qui se présentent à nous.

Je souhaite m'appuyer fortement sur le conseil d'administration qui a été nouvellement élu. Dans cet esprit, nous nous réunirons en séminaire de travail avec tous les administrateurs le 16 février 2012, pour débattre ensemble des orientations prioritaires de l'association pour le nouveau mandat et bâtir un cadre stratégique partagé.

Stéphane Keïta - Président



La convention de réservation du contingent préfectoral

Son objet

La convention de réservation du contingent préfectoral a pour objet :

- l'identification du contingent préfectoral dédié aux personnes prioritaires telles que définies au douzième alinéa de l'article L. 441-1, autres que les agents civils et militaires de l'État,
- la définition du mode de gestion de ce contingent,
- la mise à plat des modalités d'informations des services de l'État à l'occasion des mises en service et des rotations,

« de telle sorte que le préfet dispose effectivement de 25 % au plus du flux total de logements mis en service et remis à la location ».

Ces conventions doivent être signées entre chaque bailleur et les préfets des départements. Pour les bailleurs implantés sur plusieurs départements, une convention est définie pour chaque département.

L'avancée de nos travaux

Une concertation a été amorcée avec les services de la DRIHL à l'échelon régional dès le mois de mai afin de définir un cadre régional pour accompagner les négociations entre organismes et préfetures.

En parallèle, le sujet a été abordé en groupe de travail « politiques sociales » au sein de l'AORIF. Ceci a permis l'élaboration d'une note de cadrage présentée lors du CA de l'AORIF le 22 juin 2011. Cette dernière reprenait un certain nombre de propositions de rédaction commune et mettait en exergue certains points de vigilance. Ce document a été présenté et débattu à l'occasion des conférences départementales, courant juin/juillet. Les échanges et retours sur cette première note de cadrage ont permis d'affiner les propositions et d'alimenter de nouveau nos échanges avec la DRIHL au cours de l'été.

Rappel réglementaire

- **Décret n° 2011-176 du 15 février 2011** relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable.
- **Arrêté du 10 mars 2011** relatif au contenu de la convention de réservation de logements par l'État mentionnée à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation.

La DRIHL a ensuite adressé son projet de convention-type aux UT DRIHL et DDCS, ainsi qu'à l'AORIF. Ce document a été soumis à l'avis des membres du Bureau le 7 septembre 2011.

Les membres du Bureau ont missionné le Président pour intervenir auprès de la DRIHL. Le 3 octobre 2011, une réunion de concertation a été organisée en présence de P. Carli et J.M. Delorme. Les échanges techniques se sont prolongés au cours du mois d'octobre et ont permis de stabiliser un texte le 17 novembre 2011.

Les points majeurs de la convention

Il apparaît que 90 % des logements du contingent mal logés sont finalement clairement identifiés par les services de l'État. L'enjeu porte donc sur les 10 % restants (soit environ 28 300 logements) et le mode de ré-abondement du contingent mal logés, afin que celui-ci atteigne 25 % de l'assiette de référence (au regard de l'article L 441-1 du CCH, les logements donnant lieu à réservation sont les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci).

Le mode d'abondement et le mode de gestion ont été âprement discutés. En effet, les bailleurs ont dans leur grande majorité jugé la gestion en flux difficile à appliquer en raison notamment du niveau de contigence élevé en IDF (85 %). Par ailleurs, il a été rappelé la nécessité d'identifier le contingent préfectoral, dans le respect du droit des contrats liant les bailleurs aux autres réservataires (Action Logement, mairies, etc.). L'AORIF a également été vigilante sur la définition des publics cibles et l'articulation avec les dispositifs d'accompagnement social. Il s'agit de rappeler que le contingent mal logés est destiné à accueillir les publics prioritaires, tels que définis à l'article L 441-1 du CCH, dont font partie intégrante les publics DALO. Il est en outre précisé l'importance de pouvoir mobiliser les dispositifs d'accompagnement social pour les publics les plus fragiles.

Certains points de procédure (le mode de traitement des candidatures DALO, les délais de désignation, l'articulation entre les services de l'État et les bailleurs, le reporting) ont été longuement débattus.

Les enjeux de ces conventions

Il s'agit pour les services de l'État d'optimiser leurs outils en vue de favoriser l'accès au logement des plus fra-

giles, conformément aux principes même du logement d'abord. Pour autant, si les bailleurs s'inscrivent pleinement dans cette démarche, ils sont confrontés à des contraintes liées à des accords antérieurs. Ils sont également attentifs au maintien de certains équilibres et au respect de la mixité sociale. En conséquence, l'atteinte de l'objectif (identification d'un contingent mal logé à hauteur de 25 % et optimisation de sa mobili-

sation par les services de l'État) nécessitera du temps.

L'aboutissement des négociations

Le 2 décembre dernier, le Conseil d'administration de l'AORIF a validé les éléments de cadrage régional, ainsi que la trame de la convention bailleur / préfet de département. La signature des conventions devrait avoir lieu au cours du premier trimestre 2012. ●

Le logement d'abord

Ses grands principes

- Le logement est un pré-requis. Il doit être autonome, permanent et de droit commun.
- L'hébergement et le logement de transition ne doivent plus constituer un passage obligé.
- Il s'agit de permettre l'accueil des plus fragiles en structure d'hébergement, dans des conditions de sécurité, de décence et de respect de la personne.
- Le dispositif s'inspire d'expériences menées notamment dans les pays anglo-saxons dans le cadre du « housing first ».

Le logement d'abord, oui, mais...

... c'est d'abord du logement. Or, sur l'Ile-de-France, on assiste à une aggravation de la crise du logement :

- 406 000 demandeurs en 2010 (pour 80 000 attributions),
- 12 444 ménages reconnus PU (prioritaires et urgents) en 2010 (hors hébergement),
- durée moyenne d'attente en Ile-de-France : 5,4 ans (source IAURIF),

La production de logements locatifs sociaux, malgré les efforts produits ces dernières années, demeure insuffisante au regard des besoins. Aussi, les bailleurs ne pourront accompagner la politique du « logement d'abord » sans être soutenus et légitimés, pour leur permettre de s'investir dans le montage d'opérations, jugé parfois complexe en Ile-de-France.

Le logement d'abord, oui, mais...

- des conditions pour accéder au logement social demeurent : régularité du séjour, solvabilisation, etc. ;
- pour certains publics, une période transitoire en logement « accompagné » est nécessaire ;
- l'accès au logement social ne pourra pas se substituer à l'accueil d'urgence.

Si le traitement de l'urgence par l'hébergement doit rester limité dans le temps, il convient d'affirmer que, pour certains ménages, une période de transition d'une durée plus ou moins longue doit être envisagée

entre la rue, sa sortie de l'habitat indigne ou inadapté, ou sa sortie de la structure d'hébergement et son accueil dans le logement familial ordinaire. Ainsi, la politique du logement d'abord ne peut être substitutive de la création de ces lieux d'accueil intermédiaires. À ce titre, les bailleurs sociaux franciliens ont formulé à l'occasion des assises régionales du logement d'abord, le 13 octobre dernier, des propositions en vue de développer des maisons relais.

L'ampleur des difficultés sociales auxquelles certains ménages sont confrontés, nécessitera par ailleurs la mobilisation de moyens spécifiques et adaptés d'accompagnement vers et dans le logement. Les bailleurs seront attentifs aux travaux conduisant à la définition de ces nouvelles modalités d'accompagnement social, qui devront prévoir l'association de multiples compétences (y compris sanitaires), permettant un accompagnement global, et pas uniquement lié au logement, pour les publics les plus fragiles.

Dans le respect d'un certain nombre d'équilibres

Les bailleurs sociaux seront également soucieux de préserver un certain nombre d'équilibres sociologiques, tant au niveau des quartiers que des communes. Ils considèrent notamment qu'une application plus stricte de la loi SRU serait le moyen de favoriser la mixité sur l'ensemble du territoire régional. Les bailleurs franciliens seront ainsi très attentifs à ce que le concept du « logement d'abord » ne mette pas en péril les efforts réalisés et les succès qu'ils ont obtenus au cours de ces dernières années en matière de lutte contre les exclusions et de mixité sociale, notamment grâce au programme de rénovation urbaine. Enfin, la mise en cohérence à l'échelon régional des dispositifs, l'harmonisation des définitions des divers publics prioritaires, la hiérarchisation des priorités, constituent une condition indispensable à la réussite de ce programme ambitieux. ●

Brèves



qu'en nombre de visiteurs. Il nous permet ainsi de communiquer sur les métiers Hlm et nos besoins en recrutements.

Signature de la charte de partenariat Unafo-AORIF

À l'occasion du congrès Hlm de Bordeaux, l'Unafo (Union professionnelle du logement accompagné) et l'AORIF ont signé le 28 septembre 2011 une charte de partenariat. Cette signature s'accompagne de la sortie du guide Unafo-AORIF qui regroupe des outils et préconisations et notamment un contrat de location type de résidence sociale. Les propriétaires et gestionnaires de résidences peuvent se saisir de ce référentiel et l'adapter au mieux au contexte de chaque résidence.

Cette charte fait suite à une première charte signée en 2003 et marque la volonté de nos deux réseaux d'un partenariat renouvelé autour d'objectifs et de principes partagés, d'échanges réguliers d'informations, permettant le développement d'une offre diversifiée, pérenne et viable économiquement. ●

Forum « Paris pour l'Emploi »

Les 6 et 7 octobre 2011, l'AORIF a participé au forum Paris pour l'emploi avec Paris Habitat, Valophis, Domaxis, l'Opievoy, Emmaüs Habitat, Batigère et le Logement Français.

Ce forum installé place de la Concorde regroupe 1400 recruteurs pour 50 000 candidats et 15 000 postes à pourvoir.

C'est un salon de recrutement généraliste qui bénéficie d'une large audience, tant au niveau médiatique,



Signature de la charte de partenariat Unafo-AORIF lors du congrès Hlm de Bordeaux

De gauche à droite sur la photo : Gilles Desrumaux, Délégué général de l'Unafo, Jean-Luc Liabeuf, Directeur Sccl Arcade, Jacques Dupoyet, Président de l'Unafo, Pierre Carli, Président du Directoire du groupe Logement Français, Christophe Rabault, Directeur de l'Aorif, Jean-Marie André, membre du Comité de direction d'Immobilière 3F.

Les taux d'effort (loyer nu) des locataires en Ile-de-France

Alors que le contexte socio-économique et la hausse des prix de l'immobilier se traduisent par un accès au logement de plus en plus difficile et affectent la solvabilité des ménages, l'Observatoire du Logement Social en Ile-de-France (OLS) a souhaité améliorer la connaissance de l'effort financier des ménages en matière de logement, dans les parcs locatifs privé et social.

Un éclairage inédit sur le taux d'effort des ménages locataires franciliens

La démarche mise en œuvre avait pour but de disposer d'une information de référence à l'échelle communale pour les deux secteurs locatifs. Par la production d'une distribution de ces taux d'effort, elle avait également pour objectif de dépasser la notion de taux d'effort moyen masquant les disparités liées non seulement aux ressources financières des ménages mais aussi à leurs stratégies résidentielles et aux structures spatiales. Ce double objectif a conduit l'équipe en charge de l'étude, associant l'IAU-IdF, l'AORIF, la DRIHL, l'OLAP et le CETE Nord Picardie, à développer une méthodologie complexe. Celle-ci a reposé sur l'exploitation des données individuelles exhaustives du Fichier Communal du Logement 2007 (FI-LOCOM), ainsi que des bases OLAP et EPLS, pour calculer un taux d'effort brut et net par logement locatif. Les charges locatives incluant des niveaux de prestations différents et en l'absence d'informations fines en la matière, l'analyse a été limitée au loyer hors charges (loyer nu).

Des résultats régionaux qui confirment les estimations d'autres sources

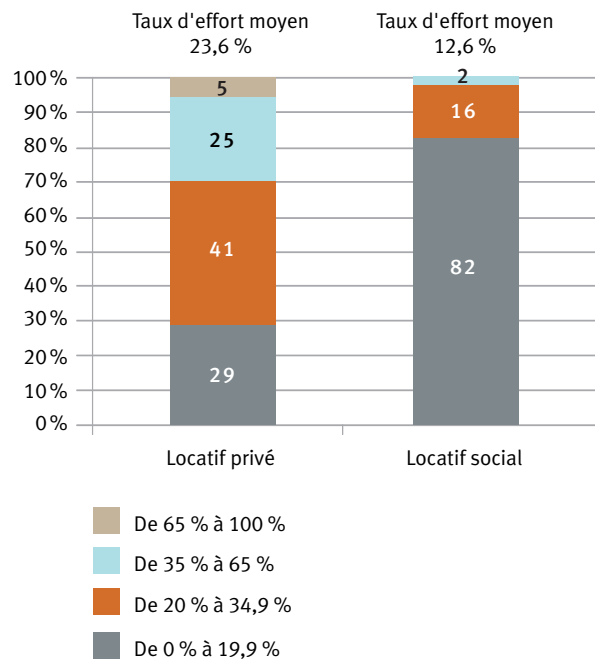
Sur l'ensemble de la région, les locataires du parc social ont un taux d'effort net moyen de 12,6 % contre 23,6 % dans le parc privé, pour un revenu par unité de consommation inférieur de 37 %, confirmant les estimations d'autres sources comme l'enquête logement de l'INSEE. La prise en compte des aides au logement montre que celles-ci revêtent un rôle déterminant, en particulier dans le parc social où leur effet solvabilisateur est en moyenne plus important avec une réduction de 3,6 % de la dépense loyer contre 2,5 % dans le parc privé. Cela s'explique sans doute par des niveaux de loyer dans le parc privé qui dépassent sensiblement les plafonds pris en charge par les aides au logement et qui restent à la charge des locataires.

Une distribution des taux d'effort net homogène à l'échelle départementale

À l'échelle départementale, la distribution des taux d'effort net est relativement homogène au sein de chaque secteur locatif mais à des niveaux différents. Alors que dans tous les départements, plus de 80 % des ménages locataires du parc social consacrent moins de 20 % de leurs revenus à leur loyer, plus de 40 % des locataires du parc privé ont un taux d'effort net supérieur à 30 %.

L'étude souligne notamment que les taux d'effort ne sont pas homogènes pour tous les parcs, ni pour toutes les catégories de revenus et que des taux d'effort proches peuvent cacher des réalités tout à fait différentes. Le travail réalisé témoigne ainsi de la nécessité de replacer l'analyse des taux d'effort dans les contextes locaux et en parallèle de l'appréhension du « reste pour vivre » lorsque les ressources des ménages sont particulièrement faibles. Des exploitations complémentaires en ce sens sont en cours. ●

Distribution des taux d'effort net en Ile-de-France (en pourcentage de ménages)



Certificats d'Économies d'Énergie : démarche AORIF/USH

Des objectifs d'économies d'énergie

Le dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie a été instauré par la loi POPE (loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique) du 13 juillet 2005. Il fixe aux fournisseurs d'énergie (les obligés) des objectifs d'économies d'énergie, à réaliser sur 3 périodes de 3 ans, mesurés en kwhcumac et justifiés par des certificats d'économies d'énergie (CEE) soit produits par une action sur le patrimoine de l'obligé, soit acquis auprès de ses clients, soit achetés auprès d'autres acteurs (les éligibles, dont font partie les bailleurs sociaux).

La seconde période triennale, démarrée en 2011, induit des évolutions significatives, en particulier la multiplication par six de l'objectif, l'élargissement du champ des obligés aux vendeurs de carburants automobiles, un seuil de dépôt à 20GWh et l'évolution des fiches d'opérations éligibles.

Un thème prioritaire

Fin 2010, le groupe de travail développement durable de l'AORIF a inscrit la gestion et la valorisation des CEE comme thème prioritaire pour son programme d'action 2011. La montée en puissance des CEE justifie de s'organiser pour en tirer la meilleure rentabilité. Le dispositif s'installe dans la durée, c'est une ressource financière à ne pas négliger, la démarche CEE est parallèle au dispositif d'allègement TFPB ; les modalités de valorisation envisagées doivent permettre de se garder des marges de manœuvre à travers des solutions diversifiées ; la mutualisation permet de créer un effet masse des volumes à négocier.

Une première phase d'enquête a confirmé les attentes des organismes en la matière.

Des réflexions USH/Associations Régionales

Parallèlement, à travers le réseau USH/AR, des réflexions se sont engagées sur les modalités de soutien aux organismes dans ces phases de gestion et de valorisation des CEE, certaines initiatives ayant déjà été prises au niveau de quelques AR (conventions avec EDF, conventions avec des courtiers).

L'élaboration d'une « boîte à outils »

Dans le cadre d'un groupe de travail spécifique, l'AORIF et l'USH, en association avec la FNAR et quelques organismes et avec l'appui technique de HTC, ont élaboré une « boîte à outils » pour favoriser la prise en charge internalisée de la gestion des CEE par les organismes et le regroupement d'organismes pour la phase de valorisation. Les outils mis à disposition des organismes sont de deux natures :

- un guide pour accompagner les organismes dans leur structuration en interne pour gérer les CEE,
- des documents supports pour les modalités de valorisation des CEE (organisation de la structure juridique support, documents de consultation de prestataires).

L'outil CDnergy de la CDC pourra être intégré en tant que support informatique de la démarche.

La démarche devrait permettre aux organismes, selon les modalités choisies, de bénéficier d'un soutien financier du FILLS. ●

Montage du dossier de CEE : qui fait quoi ?

Les grandes étapes de la collecte des CEE	Quand c'est un obligé qui intervient	Quand c'est un prestataire qui intervient	Quand c'est fait en interne
Identifier les travaux éligibles	Organisme	Organisme	Organisme
Quantifier le volume de CEE	Organisme	Organisme	Organisme
Vérifier les éléments preuve	Organisme	Prestataire	Organisme
Collecter des pièces justificatives, vérifier la complétude du dossier	Organisme	Organisme	Organisme
Contrôler la conformité sur le chantier	Organisme	Organisme	Organisme
Mettre en forme les dossiers CEE	Obligé	Prestataire	Organisme
Suivre les dossiers déposés	Organisme	Organisme	Organisme
Archivage	Obligé	Obligé ou organisme selon la mission du prestataire	Organisme



En ligne sur le site aorif.org

Communiqué «Stéphane Keïta, nouveau Président de l'AORIF»

Le 2 décembre 2011, Stéphane Keïta, Directeur général d'OSICA, a été élu, à l'unanimité du Conseil d'administration, Prési-

dent de l'AORIF. Son mandat est d'une durée de trois ans. Retrouvez sur le site l'intégralité du communiqué.

Guide Unaf0-AORIF

L'Unaf0 et l'AORIF ont conjointement publié un guide, en septembre 2011, qui regroupe des outils (charte Unaf0-AORIF, convention type de contrat de location d'une résidence sociale, etc.) pour un partenariat renouvelé entre propriétaires et gestionnaires de résidences sociales et logements-foyers.



Convention d'utilité sociale «accession»

La loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, votée au printemps 2011, crée l'obligation de signer avec l'État une convention d'utilité sociale «accession» pour les organismes d'Hlm qui ne disposent pas d'un patrimoine locatif mais exercent une activité d'accession à la propriété, en secteur groupé comme en secteur diffus.

Agenda AORIF

Calendrier du 1^{er} semestre 2012

- 17 janvier : Bureau
- 16 février : Séminaire du Conseil d'administration
- 21 mars : Bureau
- 12 avril : Conseil d'administration
- **30 mai : Assemblée Générale**
- Réservez votre date dès à présent !**
- 19 juin : Bureau
- 12 juillet : Conseil d'administration

En préalable à la signature des CUS avec le Préfet de Région qui devait intervenir avant le 17 novembre, l'AORIF a organisé deux réunions préparatoires avec la vingtaine d'organismes concernés sur l'Ile-de-France, l'une le 15 septembre et l'autre le 12 octobre avec les services régionaux et départementaux de l'État.

Rencontre ERDF Ile-de-France/ organismes de logement social d'Ile-de-France

Au vu des problèmes récurrents que rencontrent de nombreux organismes franciliens, notamment en terme de raccordement au réseau électrique et gazier, l'AORIF a organisé un groupe de travail au printemps 2011 avec ERDF Ile-de-France. La première rencontre ERDF Ile-de-France/ organismes de logement social d'Ile-de-France a été organisée le 23 novembre pour échanger sur les propositions d'amélioration des modes d'intervention d'ERDF. Une quarantaine d'organismes ont assisté aux présentations et échangé sur un sujet qui touche tout autant le secteur locatif que le secteur de l'accession. Les documents présentés seront prochainement disponibles sur le nouveau site internet de l'AORIF. Il est également possible de consulter le site d'ERDF : erdf-distribution.fr.



Convention entre l'AORIF et la Fondation Nationale des Sciences politiques

Dans le cadre d'un partenariat sur les questions de stratégies territoriales, de politiques urbaines et de politique de la ville, l'AORIF et la Fondation Nationale des Sciences politiques ont signé une convention pour la réalisation d'une mission d'étude. La mission sera réalisée par un groupe d'élèves de l'IEP de Paris dans le cadre du module obligatoire (projet collectif) de la scolarité du master de Sciences Po.

La mission consiste en une analyse et une capitalisation des démarches conduites dans le cadre des quatre dispositifs de projet territorial, par la réalisation d'un référentiel de pratiques. ●

91 - Synthèse de l'avancée des négociations de l'Accord collectif départemental 91

Le contexte

L'Accord collectif départemental (ACD) de l'Essonne présente depuis plusieurs années d'importants problèmes de fonctionnement (lenteur de la procédure, nombre de ménages en attente). De ce fait, sur la période 2007-2010, les objectifs de relogement ACD n'ont été atteints qu'à 77%. Or, dans le cadre de l'élaboration du PDALPD 2010-2014, ces objectifs ont été augmentés : ils sont passés de 620 à 900 relogements annuels sur l'ensemble du département. Dans le même temps, les aides à la production du Conseil Général ont été conditionnées à l'atteinte des objectifs ACD.

Les organismes de l'Essonne se sont donc mobilisés pour revoir le cadre de l'Accord Collectif en profondeur avec les services de l'État et du PDALPD. Cela a conduit pour l'année 2011 à une mise en œuvre expérimentale de l'ACD, où les objectifs de relogement par bailleur restent identiques aux objectifs 2005-2009. Les négociations qui ont eu lieu au cours de l'année 2011 prévoient la mise en place pour 2012 d'un système mixte de validation, avec un volet a priori (ménages orientés par la DDCS vers les bailleurs), un volet a posteriori (ménages correspondant aux critères de l'ACD logés directement par les bailleurs) et une implication renforcée des associations d'insertion par le logement dans l'Accord Collectif. L'ensemble des relogements est inscrit dans un tableau de suivi, qui a également pour objectif d'apporter une meilleure connaissance du profil des publics prioritaires.

Le fonctionnement de l'ACD a priori

Pour réduire les délais qui interviennent au cours de la procédure ACD :

- Le diagnostic social renseigné par les Maisons départementales des solidarités (MDS) et les associations a été allégé et a été l'objet d'une élaboration conjointe avec les associations et les bailleurs.
- Le diagnostic social est directement envoyé aux bailleurs en fonction de leur patrimoine, pour une validation ACD qui intervient dans le mois qui suit le relogement. Les services de la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) s'assureront auparavant que le ménage rentre bien dans les critères de l'Accord Collectif.
- Des comités de relance seront organisés à partir de janvier 2012. Contrairement aux anciens « Comités de suivi ACD », ce seront cette fois les bailleurs qui

proposeront les ménages à étudier lors du Comité, en fonction des difficultés qu'ils rencontrent.

- Après un refus illégitime d'un ménage, celui-ci n'aura plus droit qu'à deux propositions de logement avant de se voir enlever sa labellisation ACD.

Le fonctionnement de l'ACD a posteriori

À partir de 2012 et de manière expérimentale pour l'exercice 2011, les bailleurs ont la possibilité de demander une labellisation a posteriori pour des ménages relogés en dehors des systèmes d'accès prioritaire au logement mais qui répondent au double critère ACD (cumul de difficultés économiques et sociales). Le nombre de ménages qui pourront bénéficier d'une labellisation a posteriori fera l'objet d'une discussion fin 2011.

Le PDALPD et la DDCS souhaitent mettre en place un formulaire dit « fiche Éléments Socio Economiques », qui doit justifier l'adéquation du ménage avec les critères ACD et expliciter les grandes lignes de son parcours résidentiel. À partir de 2012, il est demandé aux bailleurs que ce formulaire soit signé par les ménages concernés. Cela reste aujourd'hui un point de désaccord important car au-delà des problèmes de mise en œuvre que cette signature implique, elle pourrait comporter un effet de stigmatisation pour le ménage.

Renforcer le partenariat avec les associations

En parallèle aux négociations ACD, une expérimentation a été mise en place en mars 2011 entre 5 bailleurs et 3 associations d'insertion par le logement afin de réduire les délais de relogement ACD pour les sortants d'hébergement. Il a été convenu d'intégrer cette expérimentation dans le prochain Accord Collectif, afin d'ouvrir à tous les organismes la possibilité d'effectuer des propositions aux associations, à charge de trouver un candidat pour le logement. ●

Chargée de mission - Délégation 91

Clara Sinou - Tél. : 01 60 77 09 16

Mail : c.sinou@aorif.org

77 - La relance du partenariat bailleurs-associations d'insertion par le logement de Seine-et-Marne

Une rencontre AORIF/GFIL 77

Le 16 septembre dernier, la première rencontre entre l'AORIF Seine-et-Marne et le Groupement pour Favoriser l'Insertion par le Logement (GFIL 77) a été organisée.

Le principal enjeu de cette rencontre fut de réactiver le partenariat entre bailleurs et associations d'insertion par le logement de Seine-et-Marne, au travers de la déclinaison de la convention FNARS-AORIF-AFFIL à l'échelle du département. Pour rappel, la convention a été signée le 21 octobre 2010. Elle a été élaborée avec l'aide d'un groupe de travail bailleurs-associations.

Les objectifs du partenariat

Les quatre principaux objectifs de ce partenariat sont :

1. améliorer la fluidité entre hébergement et logement ;

2. contribuer à une meilleure connaissance mutuelle ;
3. affirmer des principes communs ;

4. apporter un cadre de coopération opérationnel et des outils pour une insertion réussie des ménages.

De nombreuses expérimentations ont eu lieu, notamment dans les Hauts-de-Seine avec Solibail, ainsi qu'en Essonne autour de l'accord collectif.

En Seine-et-Marne, il a été proposé dans un premier temps de s'appuyer sur le GFIL77 et la délégation de Seine-et-Marne de l'AORIF, afin de coordonner les acteurs notamment les bailleurs sociaux et les asso-

ciations d'insertion par le logement de Seine-et-Marne.

Il s'agit de remettre à plat les fonctionnements. La dimension partenariale est à créer dans un lieu de confiance. La relance de cette dynamique partenariale, notamment en y associant les collectivités, est essentielle.

Des groupes de réflexion bailleurs - associations

Parmi les nombreuses propositions de travail, plusieurs groupes de réflexion sont mis en place. Ils associent bailleurs et associations sur des thématiques telles que les baux glissants, l'accompagnement social lié au logement (ASLL) et l'accompagnement vers et dans le logement (AVDL), ainsi que sur la prévention des expulsions.

À la suite de ces réflexions, un premier bilan sera présenté courant 2012. Les collectivités et les partenaires directement impliqués dans le domaine du logement des personnes défavorisées y seront associés. Le but est que l'ensemble des partenaires adopte une démarche conjointe et volontariste afin d'améliorer la fluidité entre hébergement et logement. ●

Chargée de mission - Délégation 77

Faïza Chakouri - Tél. : 01 64 14 11 49

Mail : aorif@oph77.fr

92 - Focus sur les Accords collectifs départementaux (ACD)

Un « guide accord collectif »

Sur le département des Hauts-de-Seine, le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et l'Accord Collectif Départemental (ACD) sont opérationnels sur la même période de trois ans 2009-2011. Dans le respect de la mixité sociale, l'ACD fixe des objectifs annuels quantifiés et localisés d'accueil des populations répondant aux critères du PDALPD.

Ces documents arrivant à échéance, la DRIHL et le Conseil général ont proposé aux partenaires un avenant d'un an pour 2012. Concernant les relogements accords collectifs, les objectifs pour 2012 seront les mêmes que pour 2011, soit 1 300 relogements.

Plusieurs organismes ont sollicité la délégation départementale par manque de visibilité sur le fonctionnement des ACD dans les Hauts-de-Seine. Pour répondre à ces attentes, il a été décidé de clarifier un

certain nombre de points, en particulier en ce qui concerne :

- les interlocuteurs des organismes suite à la fusion de la DDASS et de la DDE lors de la création de la DRIHL,
- les objectifs de chaque organisme,
- le fonctionnement des 2 formes de validations qui co-existent : la validation a priori et a posteriori. Si la Préfecture, au début des ACD, a été soucieuse de valoriser la validation a priori, désormais c'est la validation a posteriori qui est majoritairement utilisée.
- Le public concerné et surtout la question du public labellisé DALO qui, dans les Hauts-de-Seine contrairement à d'autres départements franciliens, n'est pas systématiquement validé accord collectif.

Une réunion avec la DRIHL UT92 s'est tenue en octobre 2011 sur l'ensemble de ces points et a débouché sur la rédaction d'un guide sur le fonctionnement des ACD. Ce document vient compléter le travail réalisé l'an dernier et diffusé lors de la conférence départementale de décembre 2010 qui visait à clarifier la procédure de validation a posteriori.

Le guide a été distribué lors de la conférence du 7 décembre 2011 et sera mis en ligne sur le site de l'AORIF sur la page de la délégation départementale.

Des pistes de travail et de réflexions

Aujourd'hui, les dossiers validés a posteriori font l'objet d'une liste communiquée aux communes (32 des 36 communes du département ont la délégation du contingent préfectoral). Suite à la sollicitation de plusieurs organismes ne recevant pas ou peu de désignations « ACD », il a été convenu avec la DRIHL qu'à partir de 2012, la délégation départementale de l'AORIF sera en charge de la transmission de cette liste aux organismes. Cette transmission devrait se faire 1 fois par trimestre.

De manière plus générale, la délégation devrait participer en 2012 à des groupes de travail en vue de la rédaction du nouveau PDALPD et des ACD. Ces documents devront intégrer des nouveaux dispositifs tels que le solibail, la mise en place du SIAO et devront prendre en compte les négociations menées en parallèle au niveau régional entre l'AORIF et la DRIHL sur l'harmonisation des publics prioritaires. ●

92 - Focus sur le Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO)

Le Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale (GCSMS) des Hauts-de-Seine a été constitué en octobre 2010. Il est structuré autour de 2 pôles : urgence et insertion. Le comité de pilotage de décembre 2010 a mis en avant la nécessité de focaliser le travail dans un premier temps sur la formalisation des procédures et le périmètre d'intervention du SIAO. Après cette première période, le pôle insertion dont l'une des missions est d'assurer la fluidité hébergement/logement souhaite désormais monter un groupe de travail avec la DRIHL et les organismes Hlm pour réfléchir à la mise en place d'une commission relogement.

C'est dans ce sens que la délégation départementale réfléchit actuellement au rôle que les organismes peuvent avoir au sein de ce type de commission : participer aux échanges autour du « savoir habiter » (tel qu'il est formalisé dans la convention de coopération FNARS-AORIF-AFFIL), favoriser le lien ACD-SIAO, éventuellement proposer des logements. ●

Chargé de mission - Délégation 92

Matthieu Vendomele - Tél. : 01 46 91 26 51
Mail : mvendomele@lfrancilien.fr

Le lancement du dispositif de projet territorial de Cergy-Pontoise

Après quatre années d'expérimentation, la coopération inter-bailleurs de Cergy-Pontoise s'est mue en un dispositif de projet territorial, dont la finalité est de permettre aux organismes de formuler des contributions communes aux réflexions stratégiques sur le devenir du territoire dans un environnement francilien en pleine mutation, tout en renforçant le partenariat avec la communauté d'agglomération.

Le 10 novembre, les organismes ont présenté à la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) leur nouveau plan d'actions, qui reprend pour partie celui du précédent dispositif inter-bailleurs, dans un souci de continuité. Il pourra être réajusté en fonction des nouvelles priorités. Quatre axes forts se dégagent.

Diffuser l'information pour améliorer la connaissance du territoire et de l'action des bailleurs

La CACP est l'une des agglomérations les plus actives en matière de logement social : elle finance près de 300 logements sociaux neufs par an depuis 2005, à travers une charge foncière bonifiée (en ZAC) et une aide forfaitaire (hors ZAC) de 7 à 15 K€/logement. Pour autant, le partenariat sur les échanges d'informations reste encore peu développé, bien qu'il fasse partie des actions du Programme Local de l'Habitat. Il a donc été convenu d'alimenter l'observatoire de l'habitat de la CACP en données statistiques sur le peuplement, les projets de mise en vente, certains indicateurs de la CUS ainsi que les projets de réhabilitation, récents et à venir. Ce dernier point vise à communiquer sur l'investissement des bailleurs sur le territoire.

Renforcer le dialogue sur la prospective territoriale et le développement de l'offre

Les organismes souhaitent prendre part à la réflexion prospective sur le devenir du territoire qui se profile à travers l'élaboration du Contrat de Développement Territorial (CDT), dans le cadre du Grand Paris. Il s'agit d'apporter aux élus leur connaissance du territoire tout en veillant à ce que la vision future du territoire et les objectifs en termes de construction correspondent aux attentes des ménages.

À plus court terme, il s'agit d'organiser régulièrement des « conférences bailleurs » permettant d'informer les organismes sur le calendrier de réalisation des grands projets d'aménagement et leur permettre ainsi de s'y préparer. Elles seront également l'occasion pour les

organismes de partager avec la CACP leur expertise en termes d'accession sociale.

Renforcer le partenariat en matière de sécurité

Les bailleurs expriment des inquiétudes croissantes concernant la sécurité, liées à la dégradation des conditions de vie sur certains quartiers. La diversité des intervenants (police nationale, gendarmerie, police communale) et des instances d'échanges (CLSPD, GLTD, cellules de veille) entraîne des difficultés pour les bailleurs à identifier les personnes compétentes et les circuits d'information. À l'inverse, la diversité des organismes présents sur le territoire ne permet pas toujours aux forces de l'ordre d'avoir une vision précise de la répartition du patrimoine de chaque bailleur. Un état des lieux est actuellement en cours de réalisation par les organismes pour préciser les pistes d'amélioration.

Faciliter les demandes de mutations entre organismes (bourse des mutations)

En 2009, le dispositif inter-bailleurs a créé une bourse des demandeurs de mutations à la demande de M. Lefèvre, Président de la CACP, et avec l'appui de l'AORIF. 15 organismes ont signé la charte d'utilisation de cet extranet représentant 95 % du parc social de l'agglomération. 166 demandes ont été enregistrées en deux ans. Suite à des difficultés d'ordre technique et organisationnel, le nombre de propositions aux demandeurs et de mutations effectives reste très en deçà des attentes. Toutefois, la mobilité interne au parc social est un enjeu fort pour les bailleurs qui doivent se conformer aux exigences de la loi MOLLE : l'objectif de la CUS en termes de mutation interne, les obligations d'identifier et de proposer une solution de relogement aux ménages en sous-occupation... Les organismes du territoire ont donc décidé de poursuivre cette expérimentation en y associant les réservataires, notamment les communes, afin d'accroître l'offre de logements mobilisable.

Organismes référents du dispositif : France Habitation, Logement Français, OPIEVOY, Valestis, Val d'Oise Habitat.

Chef de projet territorial

Louis-Valère Marielle - Tél. : 01 43 92 27 54

Mail : lv.marielle@aorif.org

Dispositifs de projet territorial et production d'offre nouvelle

Le développement d'offre nouvelle est un enjeu majeur en Ile-de-France. L'objectif de construction de 70 000 logements par an nécessitera d'augmenter de 40 % la production actuelle, dans un contexte marqué par l'augmentation des coûts des terrains, des coûts de la construction, des contraintes réglementaires et une contraction des subventions de l'État. De plus, les PLH et documents d'urbanisme ne prennent pas toujours en compte les spécificités du logement social alors que les objectifs de production sont plus que jamais territorialisés. Les montages des opérations sont plus difficiles et interrogent la capacité des organismes et des collectivités à lever les freins qui s'opposent au développement d'offre. Face à ce constat, les organismes Hlm ont décidé d'investir ce champ à travers deux dispositifs de projet pour répondre au mieux aux objectifs de production des territoires en termes de quantité, de qualité et de coût.

Un sujet trop sensible pour être traité en inter-organismes ?

Le développement de l'offre est un sujet sensible pour les organismes Hlm en ce qu'il interpelle leurs stratégies individuelles, leurs relations partenariales privilégiées et les règles de concurrence. Mais les nouvelles responsabilités des collectivités territoriales dans le domaine de l'habitat, tant sur le plan stratégique qu'opérationnel, modifient profondément le cadre d'intervention des organismes Hlm. Il apparaît donc nécessaire de porter d'une même voix les intérêts et contraintes mais aussi les capacités et avantages propres au logement social le plus en amont possible dans la définition des politiques locales de l'Habitat, de l'Urbanisme ou de l'Aménagement. Dès lors, le dispositif de projet qui assure un cadre de dialogue renforcé avec les EPCI et une interface entre les organismes et les élus, est un outil efficace pour construire des positionnements et rechercher le consensus, sous condition de définir préalablement un cadre qui convienne à tous et une méthodologie de diagnostic adaptée au contexte du partenariat local. À la veille de la réforme de l'urbanisme, ce dispositif apparaît une nouvelle fois comme un vecteur efficace permettant à la profession d'être entendue localement. ●

Ensemble, publication à destination des organismes Hlm de l'AORIF - 15, rue Chateaubriand - 75008 Paris - Tél. : 01 40 75 70 15 www.aorif.org • Directeur : Christophe Rabault • Rédacteur en chef : Vincent Rougeot • Conception graphique : Gavrinis • Photo de couverture : OPH 77 • ISSN 1762-908X

La démarche menée à Melun - Val-de-Seine

62 agréments ont été accordés en 2010 et 132 sont prévus en 2011 alors que le PLH de la CAMVS prévoit un objectif de production de 270 logements sociaux par an. Une rencontre entre les organismes d'Hlm, l'AORIF et les services techniques de la CAMVS a permis d'identifier les difficultés rencontrées à sortir des opérations sur le territoire. Les conclusions de ce travail vont conduire la CAMVS et les organismes à organiser dès 2012 :

- Une visite de site avec les élus afin de donner à voir la notion de densité du XXI^e siècle, les nouveaux modèles architecturaux, leur intégration dans le paysage et la manière dont vivent ces programmes plusieurs années après leur livraison.
- Une réunion technique CAMVS - Communes - Organismes Hlm sur les évolutions du PLU et les incidences sur la production de logement social.

Chef de projet territorial

Mireille Bosphore - Tél. : 01 64 79 25 18
Mail : m.bosphore@aorif.org

La démarche menée à Saint-Quentin-en-Yvelines

Inscrit dans le périmètre de l'Établissement Public de Paris Saclay et pour partie dans son OIN, Saint-Quentin-en-Yvelines continue d'être un territoire de développement de l'offre de locatif social et d'accession. Les organismes Hlm et la CASQY souhaitent donc améliorer leur partenariat. À partir d'une analyse croisée entre les organismes Hlm et les services de la CA, les partenaires souhaitent identifier les freins à la sortie d'opérations. Les organismes Hlm réunis au sein d'un groupe de travail animé par l'AORIF ont cherché à objectiver les difficultés en détaillant et comparant les conditions partenariales, techniques et financières de sortie des opérations. Des pistes de travail ont ainsi pu être partagées avec la CASQY et mèneront les partenaires à réfléchir ensemble sur l'amélioration du processus de production et sur la qualité des logements.

Chef de projet territorial

Cécile Hagmann - Tél. : 06 31 48 97 24
Mail : c.hagmann@aorif.org