

# AORIF

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

## ATELIER DU RÉSEAU LE TISSU DES ORGANISMES DANS LES TERRITOIRES FRANCILIENS

14/09/18



# Le tissu des organismes et les attentes territoriales

---

# Le tissu des organismes Hlm en Ile-de-France

## — Un tissu en mouvement

RPLS 2017 : 170 organismes répertoriés  
Septembre 2018 : 154 organismes  
-9,5% en 18 mois

## — Plusieurs types d'organismes

|                  |    |                  |
|------------------|----|------------------|
| Les OPH          | 43 | } Organismes Hlm |
| Les ESH          | 54 |                  |
| Les Coopératives | 9  |                  |
| Les EPL          | 28 |                  |
| Les associations | 20 |                  |

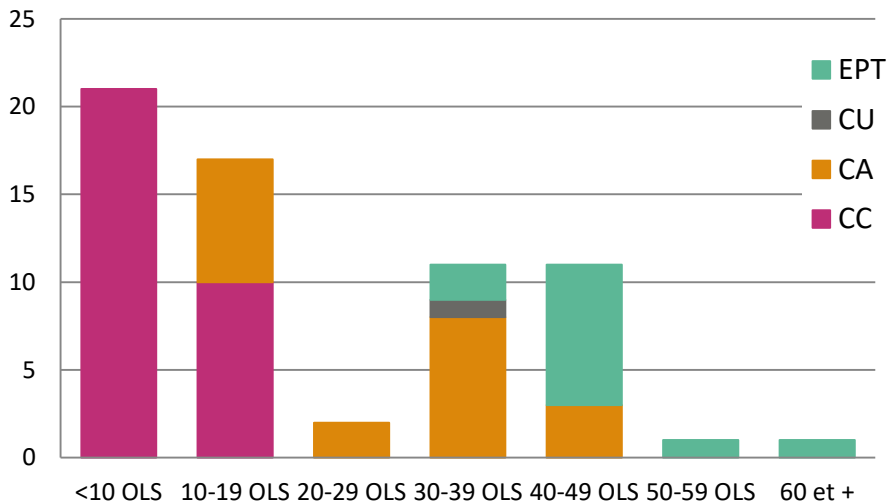
# Le tissu des organismes Hlm en Ile-de-France

|               | Patrimoine |     | Organismes |     | Taille   |         |
|---------------|------------|-----|------------|-----|----------|---------|
|               | logements  | %   | structure  | %   | moyenne  | médiane |
| <b>OPH</b>    | 449 912    | 36  | 43 ↓       | 28  | 10 463 ↗ | 4 949   |
| <b>ESH</b>    | 662 217    | 52  | 54 ↓       | 35  | 12 637 ↗ | 4 309   |
| <b>Coop</b>   | 43 504     | 3   | 9 ↗        | 6   | 4 834 ↗  | 2 186   |
| <b>EPL</b>    | 95 675     | 8   | 28         | 18  | 3 417    | 608     |
| <b>Autres</b> | 12 407     | 1   | 20         | 13  | 620      | 48      |
|               | 1 263 715  | 100 | 154        | 100 | 8 206    | 2 676   |

L'IDF accueille plus d'1 quart du parc social de France et 1 quart des organismes .  
 Les organismes sont globalement plus importants que dans le reste du territoire national.  
 La question du tissu ne prend sens qu'à une échelle plus fine.

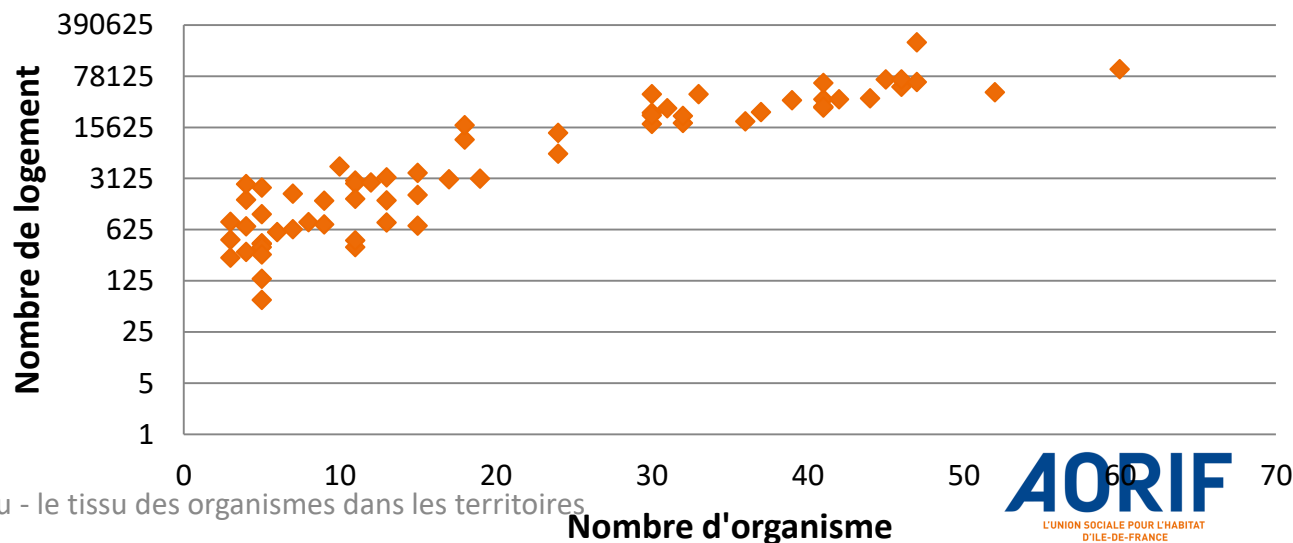
# Le tissu des organismes dans les territoires

Tissu des organismes dans les territoires



En IDF : 1277 communes, 64 EPCI + la Métropole

Le parc social et tissu dans les territoires



# Caractérisation du tissu des organismes sur les territoires

---

# Caractérisation du tissu des organismes sur les territoires

## — Quel objectif ?

- Réaliser un état des lieux du tissu des organismes de logement social franciliens sur les territoires au regard de la structure de leur parc social

## — Quelle méthodologie? Réalisation d'une typologie des territoires

- Champ étudié :
  - ✓ L'ensemble des organismes de logement social hormis les ESH dont l'activité n'est pas majoritairement située en Ile-de-France et les organismes rattachés à la catégorie «Autres»
  - ✓ Les EPCI pour lesquels plus de 10 bailleurs ont été recensés hors Paris
- Réalisation d'une typologie des territoires à partir d'indicateurs concernant:
  - ✓ La structure du parc locatif social
  - ✓ La structure du tissu des organismes
  - ✓ Les enjeux en matière de logement social et de rénovation urbaine

# Caractérisation du tissu des organismes sur les territoires

## — Résultats de la typologie :

### 3 groupes de territoires identifiés

**Groupe A :** Plus de 30 bailleurs sur le territoire et les ESH ainsi que les OPH possèdent chacun plus de 40 % du parc social.

- ✓ La plupart des ESH détiennent chacune moins de 5 % du parc du territoire
- ✓ Une ou deux ESH ont un patrimoine représentant entre 10 et 20% du parc du territoire
- ✓ De nombreux projets de rénovation urbaine et un taux de logement social supérieur à la moyenne francilienne
- ✓ **Quels territoires ? L'ensemble des EPT hormis le T9 et le T10**

|  |   | Moyenne observée – Territoire A |
|--|---|---------------------------------|
| <b>Structure du parc social</b>  | Nombre de résidences principales                                    | 186 629                         |
|  | Taux de logements sociaux   | 32%                             |
| <b>Enjeux en termes de rénovation urbaine et politique de la ville</b> | Taux de logements sociaux en QPV                                    | 37%                             |
|  | Nombre de PRIN  | 5                               |
|  | Nombre de PRIR  | 2                               |
|  | Nombre d'OPH  | 5                               |
| <b>Structure du Tissu</b>  | Nombre d'ESH  | 25                              |
|  | Nombre d'EPL  | 4                               |
|  | Nombre de coopératives  | 2                               |
|  | Nombre d'ESH dont le patrimoine représente moins de 5%              | 23                              |
|  | Nombre d'ESH dont le patrimoine représente entre 5 et 10 % du parc  | 2                               |
|  | Nombre d'ESH dont le patrimoine représente entre 10% et 20% du parc | 1                               |
|  | Part du patrimoine détenu par les OPH                               | 46%                             |



# Caractérisation du tissu des organismes sur les territoires

## — Résultats de la typologie :

**Groupe B:** Plus de 20 bailleurs dont le patrimoine est détenu très majoritairement par le ESH

- ✓ Le patrimoine des ESH est toujours très émietté mais dans une mesure moindre que le groupe A
- ✓ Les OPH peu nombreux, représentent entre 0 et 30% du parc

|                    | Moyenne observée  |     |
|--------------------|---|-----|
| Structure du Tissu | Nombre d'OPH  | 2   |
|                    | Nombre d'ESH  | 22  |
|                    | Nombre d'EPL  | 2   |
|                    | Nombre de Coopératives  | 1   |
|                    | Nombre d'ESH dont le patrimoine représente moins de 5% du parc      | 17  |
|                    | Nombre d'ESH dont le patrimoine représente entre 5 et 10 % du parc  | 3   |
|                    | Nombre d'ESH dont le patrimoine représente entre 10% et 20% du parc | 2   |
|                    | Part du patrimoine détenu par les OPH                               | 11% |

# Caractérisation du tissu des organismes sur les territoires

## — Résultats de la typologie :

### Groupe B:

Deux profils de territoires en termes d'enjeux de politiques de la ville et de rénovation urbaine :

- ✓ **Territoire B1** : De nombreux projets de rénovation urbaine et de nombreux logements en QPV

Territoires concernés : CA de Cergy-Pontoise, CA Val d'Yerres Val de Seine, CU Grand Paris Seine et Oise, CA Roissy Pays de France, T09, CA de Saint Quentin en Yvelines, CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart

- ✓ **Territoire B2** : Un taux de logement social inférieur à la moyenne et peu de projets de rénovation urbaine et de QPV

Territoires concernés : CA Paris – Vallée de la Marne, CA Saint Germain Boucles de Seine, CA Val Parisis, CA Versailles Grand Parc, CA Marne et Gondoire, CA Communauté Paris-Saclay, CA Plaine Vallée, CA Cœur d'Essonne Agglomération, T10.

|  |                                  | Territoire B1 | Territoire B2 |
|--|----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Structure du parc locatif social</b>                                | Nombre de résidences principales | 115 114       | 110 329       |
|  | Taux de logements sociaux        | 27%           | 20%           |
| <b>Enjeux en termes de rénovation urbaine et politique de la ville</b> | Taux de logements sociaux en QPV | 46%           | 16%           |
|  | Nombre de PRIR                   | 2             | 0             |
|  | Nombre de PRIN                   | 2             | 0             |

# Caractérisation du tissu des organismes sur les territoires

## — Résultats de la typologie :

**Groupe C:** moins de 15 bailleurs et quelques organismes possèdent une part plus importante du parc social.

Deux profils de territoires :

### Groupe C1 :

- ✓ Peu de logements sociaux (entre 700 et 3000 logements)
- ✓ Un parc détenu majoritairement par des ESH et quelques bailleurs (entre 1 et 2) possèdent plus de 20% du parc
- ✓ Moins d'enjeux en matière de politique de la ville et de rénovation urbaine : aucun projet en rénovation urbaine

Territoires concernés : CC de la Haute Vallée de Chevreuse, CA Rambouillet Territoires, CC l'Orée de la Brie, CC Cœur d'Yvelines, CC de la Vallée de l'Oise et des Trois forêts, CC du Val d'Essonne, CC du Val d'Essonne

|   |   | Moyenne observée |
|---|---|------------------|
| Structure du parc social  | Nombre de résidences principales                                    | 21706            |
|   | Taux de logements sociaux   | 10%              |
| Enjeux en termes de rénovation urbaine et politique de la ville | Taux de logements sociaux en QPV                                    | 0                |
|   | Nombre de PRIN et PRIR  | 0%               |
| Structure du Tissu  | Nombre d'OPH  | 1                |
|   | Nombre d'ESH  | 12               |
|   | Nombre d'EPL  | 0                |
|   | Nombre de coopératives  | 1                |
|   | Nombre d'ESH dont le patrimoine représente moins de 5% du parc      | 6                |
|   | Nombre d'ESH dont le patrimoine représente entre 5 et 10 % du parc  | 3                |
|   | Nombre d'ESH dont le patrimoine représente entre 10% et 20% du parc | 2                |
|   | Nombre d'ESH dont le patrimoine représente plus de 20% du parc      | 1                |
| Part du patrimoine détenu par les OPH                           | entre 0 et 18%  |                  |

# Caractérisation du tissu des organismes sur les territoires

## — Résultats de la typologie :

**Groupe C:** moins de 15 bailleurs et quelques organismes possèdent une part plus importante du parc

Deux profils de territoires :

### Groupe C2 :

- ✓ Un parc détenu majoritairement par un ou deux OPH entre 30 et 50%
- ✓ Des taux de logements sociaux en QPV supérieurs à 30 %

Territoires concernés : CC Pays de Meaux, CC Melun Val de Seine, CC du Haut Val d'Oise

|   |  | Moyenne observée |
|---|--|------------------|
| Structure du parc social  | Nombre de résidences principales   | 35 095           |
|   | Taux de logements sociaux  | 27%              |
| Enjeux en termes de rénovation urbaine et politique de la ville | Taux de logements sociaux en QPV   | entre 30 et 60%  |
|   | Nombre de PRIN et PRIR   | Entre 0 et 2     |
| Structure du Tissu  | Nombre d'OPH   | 1                |
|   | Nombre d'ESH   | 11               |
|   | Nombre d'EPL   | 1                |
|   | Nombre de coopératives   | 0                |
|   | Nombre d'ESH dont le patrimoine représente moins de 5%                       | 8                |
|   | Nombre d'ESH dont le patrimoine représente entre 5 et 10 % du parc           | 1                |
|   | Nombre d'ESH dont le patrimoine représente entre 10% et 20% du parc          | 2                |
|   | Nombre d'ESH dont le patrimoine représente plus de 20% du parc du territoire | 0                |
| Part du patrimoine détenu par les OPH                           | 43%  |                  |

# Les attentes exprimées par les territoires

---

# Les attentes exprimées par les territoires

## — Des attentes inégales

Les élus n'ont pas tous engagés une réflexion sur ce sujet

Une diversité des configurations territoriales qui suggère des attentes différentes

## — Les attentes les plus fréquentes

**Des organismes mieux structurés localement** : direction de proximité, décentralisation de la prise de décision, des interlocuteurs territoriaux plus étoffés

**Moins d'organismes à l'échelle intercommunale** : faciliter le pilotage de politiques intercommunales

**Moins d'organismes à l'échelle locale** : faciliter la gestion de projets et de politique opérationnels ou la gestion de crise

# Les attentes exprimées par les territoires : verbatim

— « les élus trouvent qu'il y a trop d'organismes »

## En quoi le nombre pose-t-il problème ?

« difficile d'obtenir une position majoritaire » « besoin d'harmonisation de certaines pratiques entre organismes : reste pour vivre, organisation des CAL..., le développement c'est mieux structuré »

« maintenir plusieurs organismes pour l'émulation et la diversité des réponses »

« surenchère entre les organismes sur le foncier, on préfèrerait qu'ils investissent dans la gestion »

« problème pour conduire les projets » « n'importe quel territoire qui a une difficulté est coincé dès qu'il y a beaucoup d'organismes à mobiliser » « impossible de participer à toutes les CAL, il y en a trop parfois très loin du territoire »

« manque de lisibilité des stratégies des organismes par le territoire » « des écarts importants d'investissement des organismes dans les territoires »

« souhait de réduire le nombre d'organisme dans les périmètres communaux »

# Les attentes exprimées par les territoires : verbatim

— « le problème ce n'est pas le nombre c'est l'adaptation des interlocuteurs »

C'est quoi le problème avec nos interlocuteurs ?

« des collaborateurs d'organismes peu collaboratifs »

« il y a une question de l'adaptation des compétences des interlocuteurs territoriaux aux compétences prises par l'EPCI »

« difficulté de circulation de l'information au sein de l'organisme entre interlocuteurs »

« une séparation trop forte des services gestion locative et maîtrise d'ouvrage »

« problème de continuité entre les interlocuteurs, il y a des pertes d'opportunités »

« difficile d'identifier le bon interlocuteur pour chaque thématique et c'est renforcé par la mobilité des interlocuteurs »



# Les attentes exprimées par les territoires : verbatim

## — « la question c'est l'organisation de proximité »

C'est quoi le problème avec nos organisations de proximité ?

« il y a une question de l'adaptation des compétences des interlocuteurs territoriaux »

« il faut que les agences respectent le périmètre de l'intercommunalité »

« l'échelle de prise de décision est trop éloignée, comment cela va-t-il se passer avec les grands groupes ? »

« Besoin de maintenir des interlocuteurs sur place » « très difficile de piloter la GUSP quand les patrimoines de plusieurs bailleurs sont imbriqués »

« au moins 15 organismes n'ont aucune implication sur le territoire »

« il faut coacher les représentants en CIL »

# Le projet de loi Elan : zoom sur le tissu des organismes

---

# PJL Elan : éléments de contexte

— Une chronique a été co-rédigée avant l'été sur cette question par l'Aorif et l'IAU IDF :

[consultable ici](#) (site de l'IAU)

— Un projet de loi en continuité des précédents

- resserrer le nombre d'organismes,
- privilégier la constitution d'organismes de taille conséquente
- favoriser le développement des groupes

— Toutefois, un contexte bien particulier

- effets de la loi de Finances 2018 et de la réduction du loyer de solidarité
- levier pour préserver et consolider la capacité à investir des organismes.

# les principales mesures prévues par le projet de loi Elan

## — dissolution des organismes de moins de 1 500

- dont l'activité de production a été faible au cours des dernières années.
- une trentaine d'organismes de moins de 1500 logements en IDF qui représentent un parc de 15 200 logements

## — la fusion ou le rattachement à un groupe pour les organismes de moins de 10 000 ou de moins de 15 000 logements,

## — principe d'un seul OPH par collectivité

- principe qui vient bousculer le paysage des offices déjà recomposé par l'injonction du rattachement intercommunal des OPH communaux.

# Quels impacts possibles sur le tissu des opérateurs franciliens ?

## — Un impact limité

- $\frac{3}{4}$  du parc social francilien est déjà géré par des organismes en conformité avec le projet de loi Elan.
- l'avenir dira si l'Etat sera plus enclin que par le passé à engager la dissolution des petits organismes peu productifs.

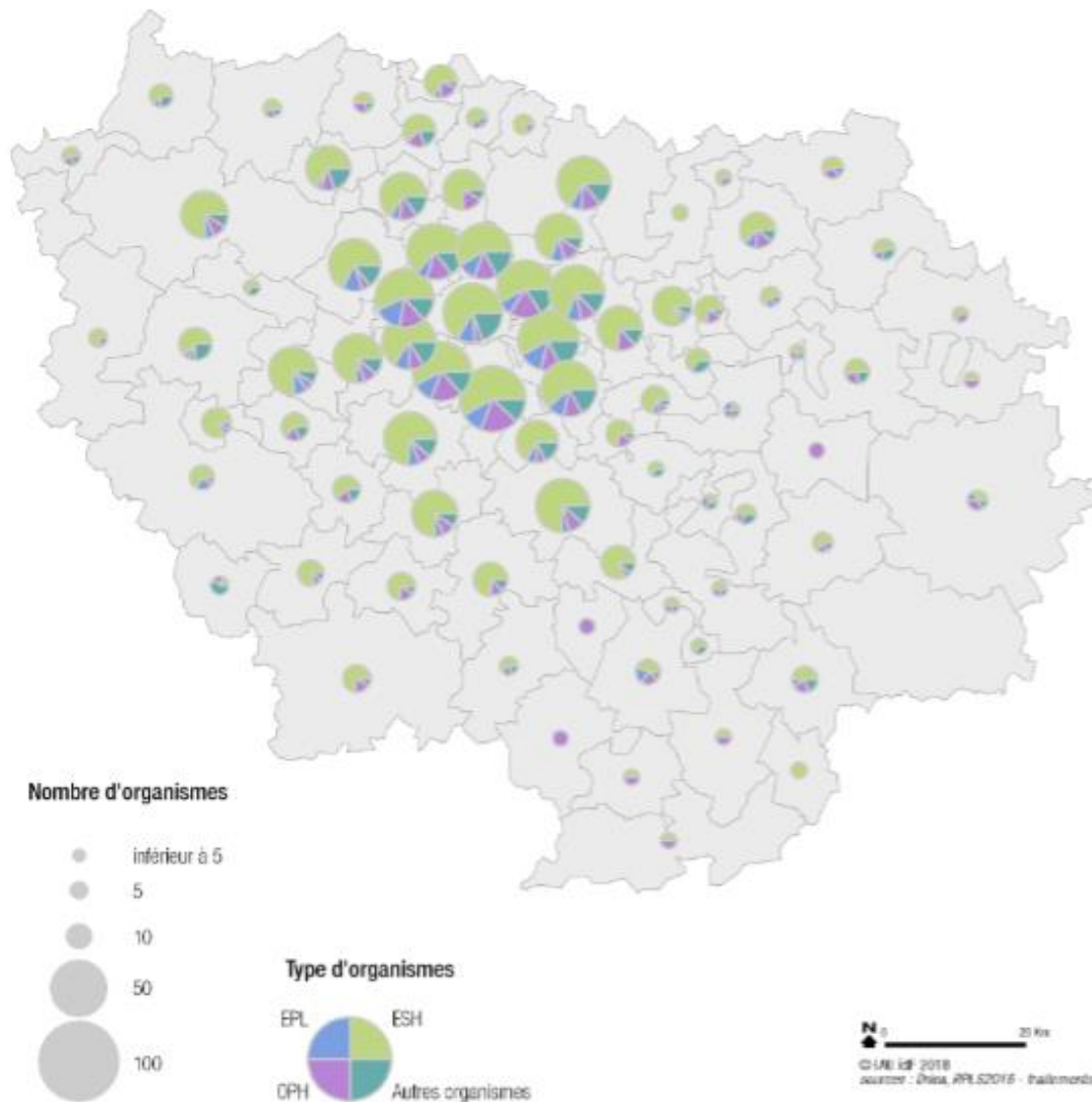
## — Des impacts plus forts sur les organismes sous gouvernance territoriale

- Le tissu des offices a déjà notablement bougé : 43 OPH début 2018, 56 en 2016.

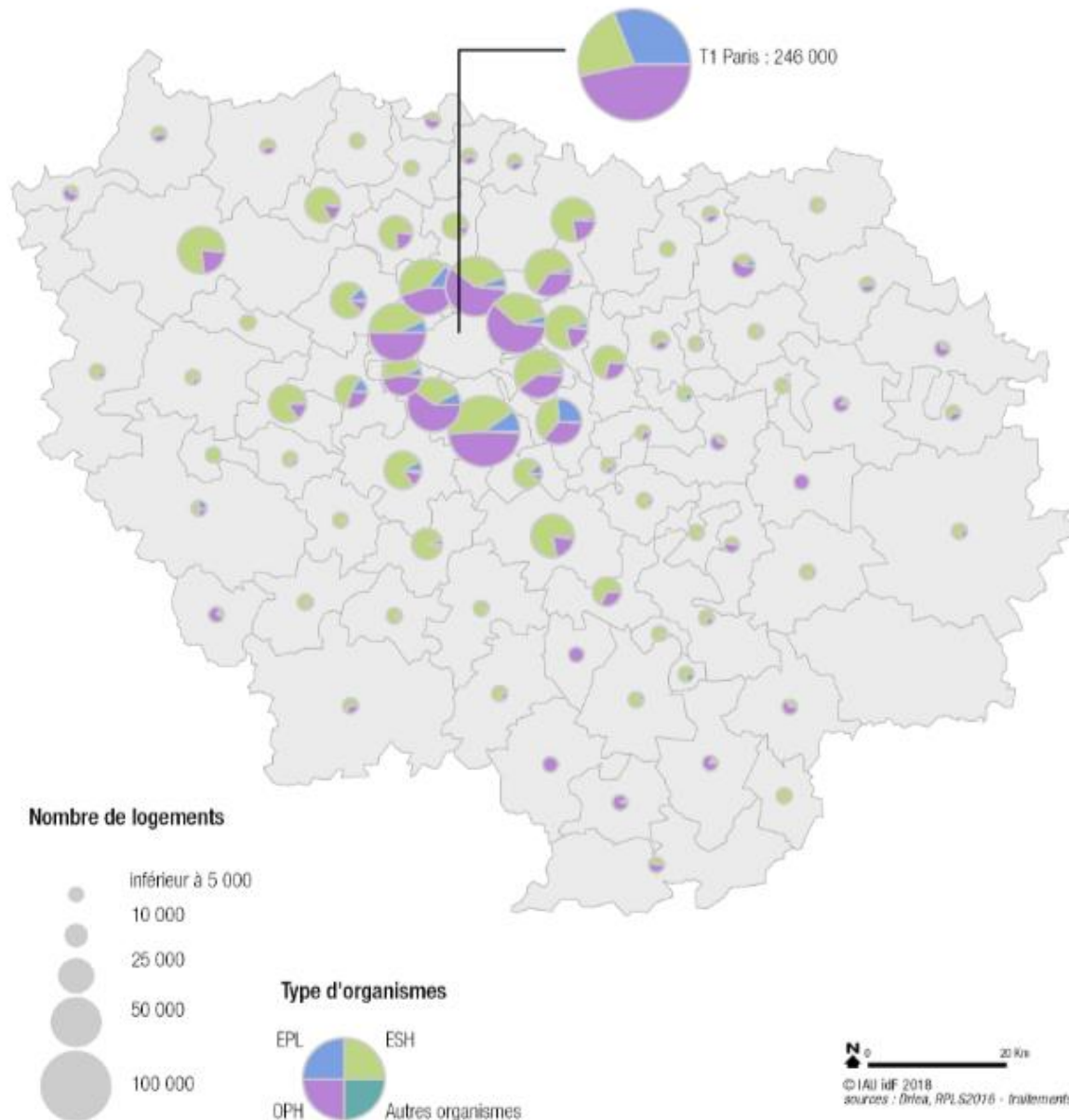
## — le tissu des organismes francilien va continuer à évoluer indépendamment de loi Elan,

## — la restructuration du tissu, à lui seul, n'est pas un levier suffisant pour assurer la consolidation économique des organismes.

# Le tissu des organismes de logement social dans les intercommunalités franciliennes en 2016



# Le patrimoine des organismes de logement social dans les intercommunalités franciliennes en 2016



# La situation francilienne au regard du PJJ

|                         | Organisme | Patrimoine | OPH | ESH | EPL | Coop |
|-------------------------|-----------|------------|-----|-----|-----|------|
| <b>Exonérés</b>         | 20        | 12 407     |     |     |     |      |
| <b>hors IDF</b>         | 14        | 22 736     | 1   | 13  |     |      |
| <b>&lt; 1500</b>        | 30        | 15 217     | 2   | 6   | 19  | 3    |
| <b>1500-15 000</b>      | 69        | 367 436    | 33  | 23  | 7   | 6    |
| <b>dont hors groupe</b> | 53        | 294 886    | 33  | 9   | 6   | 4    |
| <b>dont en groupe</b>   | 16        | 72 550     |     | 14  | 1   | 2    |
| <b>&gt;15 000</b>       | 21        | 845 919    | 7   | 12  | 2   |      |
| <b>total</b>            | 154       | 1 263 715  | 43  | 54  | 28  | 9    |

23 OPH intercommunaux sont rattachés à une collectivité qui assure la gouvernance de plusieurs OPH, il devrait à terme n'en rester que 9.

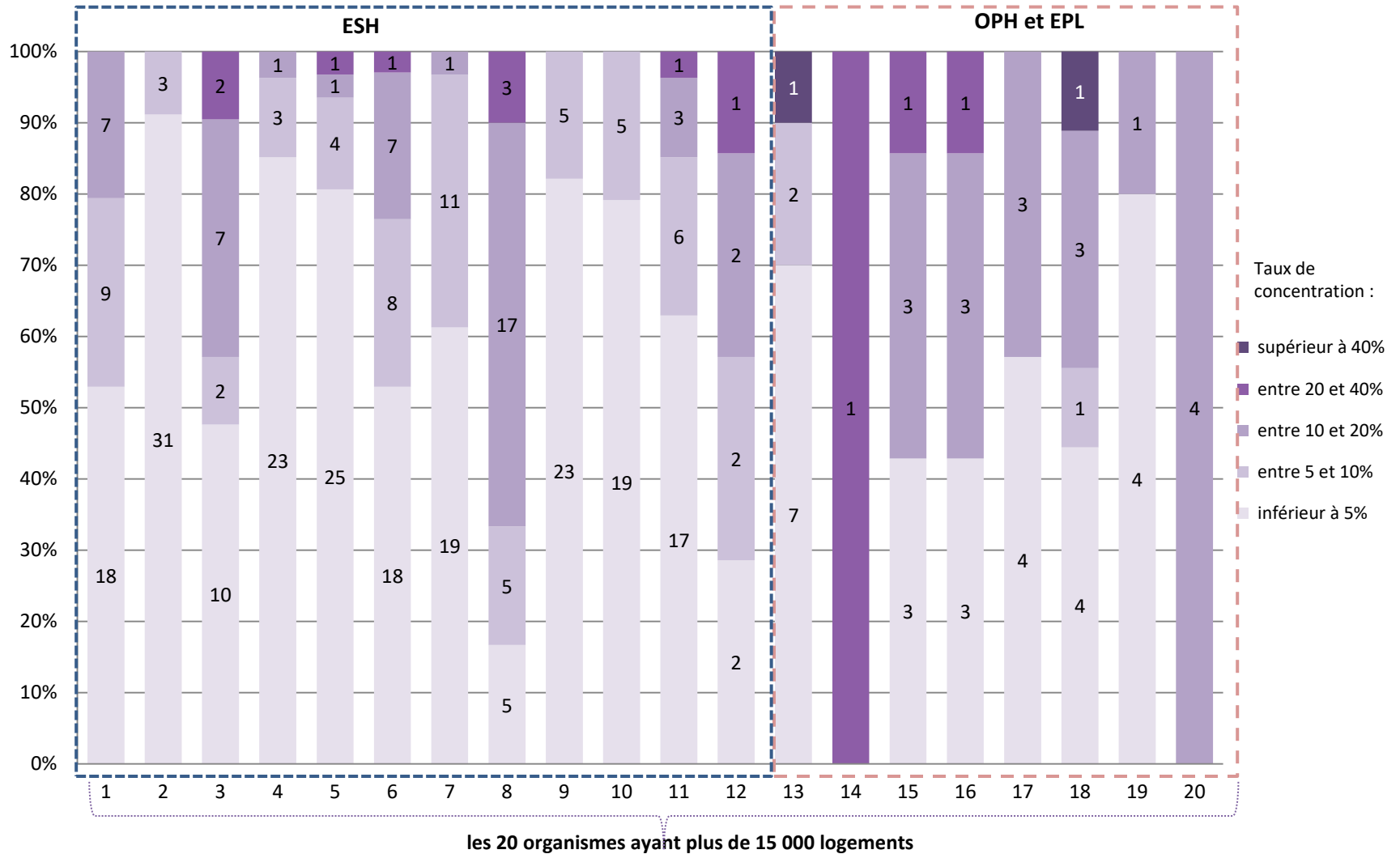


## La situation francilienne au regard du PJI

| Groupes           | Patrimoine IDF | Organismes | ESH       | OPH      | Coop     | EPL      | Autre    |
|-------------------|----------------|------------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| Habitat en Région | 8 321          | 2          | 2         |          |          |          |          |
| Arcade            | 27 807         | 4          | 4         |          |          |          |          |
| ICF HABITAT       | 35 103         | 1          | 1         |          |          |          |          |
| Batigère          | 37 709         | 3          | 3         |          |          |          |          |
| Valophis          | 42 080         | 3          | 1         | 1        | 1        |          |          |
| RIVP              | 44 341         | 2          | 1         |          |          | 1        |          |
| Polylogis         | 51 205         | 3          | 3         |          |          |          |          |
| CDC Habitat       | 98 498         | 5          | 2         |          |          | 2        | 1        |
| Paris Habitat     | 128 591        | 2          | 1         | 1        |          |          |          |
| Action Logement   | 241 448        | 23         | 22        |          | 1        |          |          |
| <b>Total</b>      | <b>715 103</b> | <b>48</b>  | <b>40</b> | <b>2</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>1</b> |

9 organismes détenant individuellement moins de 15 000 logements sont rattachés à Habitat Réuni qui n'est pas en l'état considéré comme un « groupe ».

## Distribution des taux de concentration du patrimoine des 20 organismes de plus de 15 000 logements dans les EPCI de plus de 10 bailleurs sociaux



# Essai de synthèse

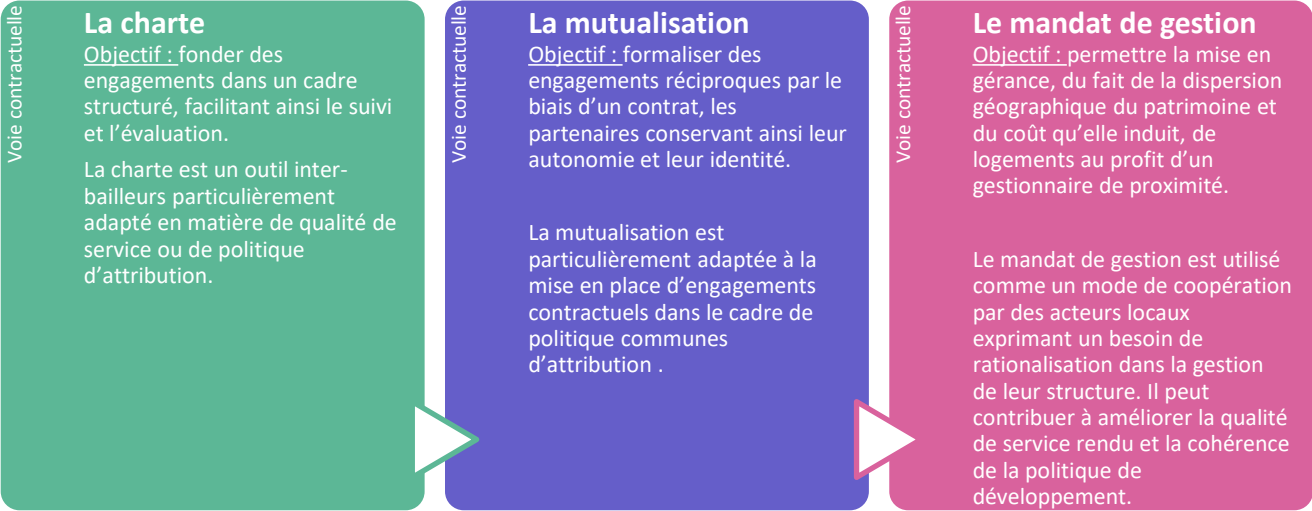
## — L'accroissement de la taille des OLS laisse présager un accroissement de leur dispersion

- Ils géreront des patrimoines plus importants mais seront présents sur plus de territoires.
- Des rationalisations territoriales possibles à l'intérieur des groupes

## — Pour les territoires, quelles pistes ?

- Rééquilibrer le rapport de force en renforçant leur leadership sur les politiques du logement
- S'inscrire dans des démarches de remembrement : long et coûteux
- Identifier plus précisément quelques points opérationnels principaux et s'appuyer sur des réponses interbailleurs alternatives

**Par voie d'engagement ou voie contractuelle :**



**Voie contractuelle**

**La charte**  
 Objectif : fonder des engagements dans un cadre structuré, facilitant ainsi le suivi et l'évaluation.  
 La charte est un outil inter-bailleurs particulièrement adapté en matière de qualité de service ou de politique d'attribution.

**Voie contractuelle**

**La mutualisation**  
 Objectif : formaliser des engagements réciproques par le biais d'un contrat, les partenaires conservant ainsi leur autonomie et leur identité.  
 La mutualisation est particulièrement adaptée à la mise en place d'engagements contractuels dans le cadre de politiques communes d'attribution .

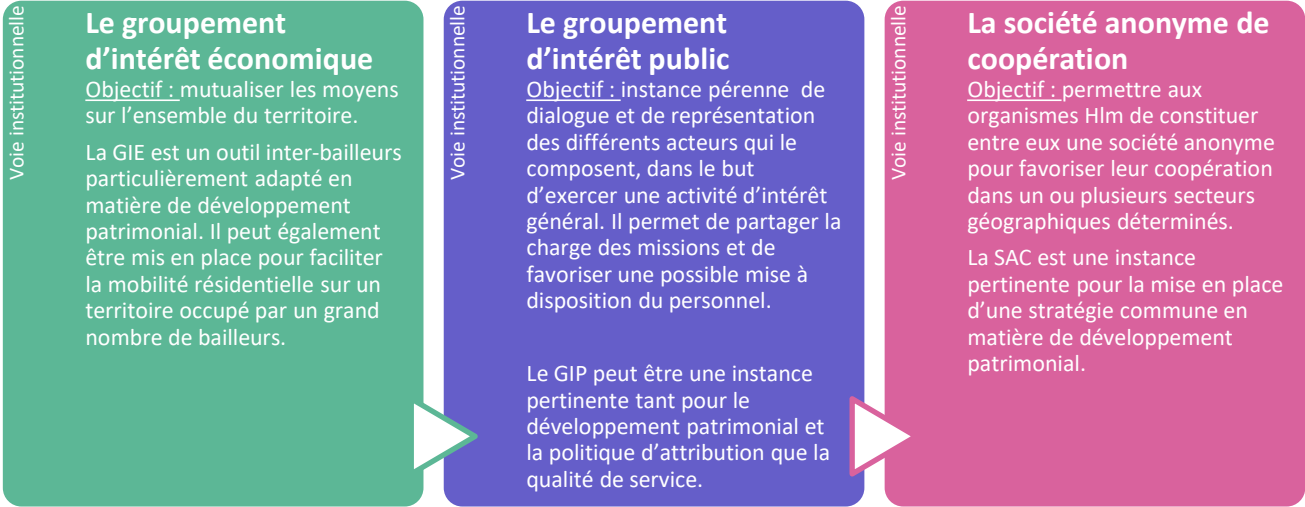
**Voie contractuelle**

**Le mandat de gestion**  
 Objectif : permettre la mise en gérance, du fait de la dispersion géographique du patrimoine et du coût qu'elle induit, de logements au profit d'un gestionnaire de proximité.  
 Le mandat de gestion est utilisé comme un mode de coopération par des acteurs locaux exprimant un besoin de rationalisation dans la gestion de leur structure. Il peut contribuer à améliorer la qualité de service rendu et la cohérence de la politique de développement.

- Contraignant

+ Contraignant

**Par voie institutionnelle :**



**Voie institutionnelle**

**Le groupement d'intérêt économique**  
 Objectif : mutualiser les moyens sur l'ensemble du territoire.  
 La GIE est un outil inter-bailleurs particulièrement adapté en matière de développement patrimonial. Il peut également être mis en place pour faciliter la mobilité résidentielle sur un territoire occupé par un grand nombre de bailleurs.

**Voie institutionnelle**

**Le groupement d'intérêt public**  
 Objectif : instance pérenne de dialogue et de représentation des différents acteurs qui le composent, dans le but d'exercer une activité d'intérêt général. Il permet de partager la charge des missions et de favoriser une possible mise à disposition du personnel.  
 Le GIP peut être une instance pertinente tant pour le développement patrimonial et la politique d'attribution que la qualité de service.

**Voie institutionnelle**

**La société anonyme de coopération**  
 Objectif : permettre aux organismes Hlm de constituer entre eux une société anonyme pour favoriser leur coopération dans un ou plusieurs secteurs géographiques déterminés.  
 La SAC est une instance pertinente pour la mise en place d'une stratégie commune en matière de développement patrimonial.

# Prochaines dates du Réseau des Partenaires

- **26 septembre 2018 – 8h30-12h : Déambulations au Pays de Meaux**  
« Renouvellement urbain: le défi du relogement et de la reconstitution de l'offre »
- **8 novembre 2018 - 9h-13h : Déambulations à Est Ensemble Grand Paris**  
« Le renouvellement urbain en contexte métropolitain »
- **4 décembre 2018 9h-12h : Atelier du Réseau**  
« Le parc accessible aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile »

## Les sujets à venir :

- la mise en vente des logements sociaux et les stratégies territoriales (objectif : février 2019),
- le parc Hlm en copropriété,
- la territorialisation des objectifs d'attribution dans les CIA.