Ensemble

LA REVUE DE L'ASSOCIATION RÉGIONALE HLM IDF - N°52 - MARS 2018

NUMÉRO SPÉCIAL

RÉFORME DU LOGEMENT SOCIAL

ENJEUX ET IMPLICATIONS EN ILE-DE-FRANCE



SOMMAIRE

EN BREF 3

DOSSIER 4

La réforme : présentation et décryptage

FINANCEMENT

Un affaiblissement des aides à la pierre

RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ 10

RLS: principes et impacts en-Ile-de-France

LOYERS 12

La répartition du parc locatif selon le niveau de loyer à Paris et en petite couronne

ATTRIBUTIONS 14

Cotation de la demande et gestion en flux des réservations dans le contexte francilien

RÉSEAU DES PARTENAIRES EN IDF 16

Renforcer la territorialisation des politiques de l'habitat en Ile-de-France

PROXIMITÉ 18

La proximité, un lien essentiel entre l'organisme, les territoires et les habitants

LOGEMENT D'ABORD

6° journée régionale de l'AFFIL : les défis du Logement d'abord en Ile-de-France

PARTENAIRES 22

Tribunes libres des associations représentatives de locataires

RELOGEMENT NPNRU 25

Stratégies de relogement dans le NPNRU

PRODUCTION 26

Production 2017 de logements sociaux

TERRITOIRES 28

Articles des délégations 75, 77 et 95

Ensemble est une publication éditée par l'AORIF -L'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France 15, rue Chateaubriand 75008 Paris - Tél.: 01 40 75 70 15

www.aorif.org - contact@aorif.org

Directeur: Christophe Rabault

Rédacteur en chef : Vincent Rougeot Ont participé à ce numéro : Pauline Abrieu,

Florent Berger, Adeline Bombezin, Aude Bourcereau, Louise de Verneuil, Yasmine Franjulien, Cécile Hagmann, Thibault Hatton, William Le Goff, Julien Leplaideur,

Louise Malplat, Louis-Valère Marielle. **Conception-réalisation:** Gavrinis

N° ISSN: 1762-908X Imprimé sur papier PEFC



21



ÉDITORIAL

près l'annonce du plan Logement d'abord, le vote de la loi de finances 2018, la synthèse des travaux de la Conférence de consensus sur le logement et avant l'examen au Parlement du projet de loi Elan, l'AORIF a souhaité consacrer un numéro spécial d'*Ensemble* à la «stratégie logement» du gouvernement. Entre présentation et décryptage des mesures annoncées, il s'agit d'interroger les orientations et d'identifier les enjeux et défis que cette stratégie pose aux acteurs et partenaires du logement social, dans le contexte de l'Ile-de-France.

La période qui vient de s'achever a été marquée par une forte mobilisation du Mouvement Hlm, de ses locataires et de ses partenaires, notamment les collectivités. Mais elle a aussi été caractérisée par des différences d'approches entre les «familles» Hlm. Pour autant, l'action conduite sous l'égide de l'USH a contribué à la décision du gouvernement de tenir une conférence de consensus qui nous a permis de peser sur la préparation du projet de loi Elan et favorisera notre expression dans le débat à venir.

Nous sommes à l'aube d'importantes évolutions dans le secteur du logement social. Nous voulons en être acteurs et ne pas les subir. Nous sommes force de propositions, pour mieux servir nos locataires et les demandeurs de logement social. Il convient de nous tourner vers l'avenir, en restant unis pour promouvoir notre mission d'intérêt général dont le rôle est essentiel: permettre l'accès à l'habitat de celles et ceux qui ne peuvent pas se loger aux conditions du marché, dans une région où les organismes de logement social accueillent près de 3 millions de personnes et où plus de 700 000 demandes de logement social sont enregistrées, alors que la pression est sans cesse plus forte sur le front de l'hébergement. C'est dans ce contexte que l'AORIF et ses adhérents poursuivront leur engagement, avec leurs partenaires, pour accompagner les dynamiques régionales et mieux répondre aux besoins des ménages franciliens. ●

Jean-Luc Vidon Président de l'AORIF

RÉSEAU DES PARTENAIRES DE L'HABITAT EN ILE-DE-FRANCE DU 25 JANVIER

Alors que la conférence de consensus a donné l'occasion d'ouvrir le débat sur le contenu du projet de loi Elan et que des arbitrages



sont attendus sur l'organisation institutionnelle de la région Ile-de-France, le Réseau des partenaires de l'habitat en Ile-de-France du 25 janvier dernier a réuni une centaine de personnes (représentants d'orga-

nismes franciliens de logement social, d'EPT/EPCI et de partenaires privés et institutionnels) autour du thème «Les défis de la future loi logement: propositions des acteurs franciliens» pour poursuivre le dialogue sur les enjeux spécifiques de l'Ile-de-France. Créé à l'initiative de l'AORIF et de l'AdCF, le Réseau des partenaires de l'habitat en Ile-de-France regroupe désormais aussi l'IAU-IdF, Action Logement, la Caisse des Dépôts, France urbaine et l'Ecole d'Urbanisme de Paris.

DES MARGES LOCALES LOYER HARMONISÉES À L'ÉCHELLE DE LA PETITE COURONNE

Le «Guide pour la négociation des marges locales» publié en 2017 incite les services de l'État à une concertation qui associe les bailleurs sociaux dans l'élaboration du barème des marges locales loyer. Une concertation de qualité s'est ainsi déroulée entre octobre 2017 et février 2018 et a abouti à la définition de marges locales loyer harmonisées à l'échelle de la première couronne francilienne. La concertation entre l'AORIF et les Unités départementales de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) de petite couronne (92, 93 et 94) a permis de proposer une grille unique et simplifiée de majoration pour les trois départements. Le nouveau barème actualise les normes de performance énergétique et thermique et renouvelle les marges valorisant une qualité du bâti ou de service supplémentaire.



RENCONTRE AORIF-DIHAL DU 26 JANVIER SUR LE «LOGEMENT D'ABORD»

L'AORIF a organisé, le 26 janvier dernier, une rencontre du Conseil d'administration de l'AORIF avec M. Sylvain Ma-

thieu, Délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement (DIHAL).

Le gouvernement a réaffirmé l'ambition de promouvoir la politique du «logement d'abord». Cette ambition s'est concrétisée par le lancement par le Ministre de la Cohésion des Territoires d'un appel à manifestation d'intérêt visant à identifier quinze territoires auprès desquels l'État s'engagera pour une mise en œuvre accélérée de cette politique. Cette rencontre a permis d'en débattre avec M. Sylvain Mathieu. La présentation du Plan quinquennal pour le Logement d'abord est téléchargeable sur le site www.aorif-adherents.org

AGENDA

13 mars: demi-journée «relogement dans le cadre du NPNRU»

L'AORIF, l'ANRU et la DRIHL co-organisent une demi-journée professionnelle autour du thème du relogement dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain le 13 mars de 14h à 17h à la Halle Pajol (75018 Paris).

L'ANRU et la DRIHL viendront partager leur vision et leur ambition en matière de relogement, mais aussi d'attribution. Des représentants des acteurs locaux (collectivités, bailleurs, MOUS, bureaux d'études, etc.) échangeront sur les opportunités et les obstacles pour assurer un relogement « de qualité » au bénéfice des habitants. Inscription via le site www.aorif-adherents.org

15 mars : rencontre avec le Président et le DG de l'ANRU

L'AORIF convie ses adhérents à un « petit-déjeuner - rencontre » avec M. Olivier Klein, Président de l'ANRU et M. Nicolas Grivel, Directeur Général, le 15 mars de 8 h 15 à 10h, dans l'auditorium de Paris Habitat (75005 Paris). Cette rencontre est proposée alors que les pouvoirs publics souhaitent accélérer le déploiement du NPNRU et créer une nouvelle dynamique de mobilisation, tant au niveau national que local. Il s'agira, pour déployer cette ambition, de prendre en compte la fragilisation des capacités d'investissement des bailleurs sociaux résultant des dispositions de la loi de finances pour 2018. Inscription par mail à l'adresse : v.bayeux@aorif.org

22 mars: journée HSV «sécurité et tranquillité dans les quartiers»

Le Réseau Habitat Social pour la Ville organise une journée-débat sur le thème « La sécurité et la tranquillité dans les quartiers : une responsabilité collective ». Efidis et l'AORIF piloteront cette journée. À cette occasion, l'AORIF présentera son plan stratégique « Sécurité-Tranquillité ». Inscription sur le site www.habitat-social-ville.org



23, 24 et 25 mars: l'accession sociale au salon Immoneuf

L'AORIF et la Fédération des Coopératives Hlm organisent un «Village de l'accession sereine» au salon Immoneuf qui se tiendra du 23 au 25 mars au Parc des expositions de la Porte de Versailles, Pavillon 5.1. Les opérateurs franciliens de l'accession sociale

à la propriété présenteront leurs produits aux ménages qui souhaitent accéder à la propriété dans un cadre sécurisé. L'entrée au salon est gratuite.

27, 28 et 29 mars: les Rencontres de l'AORIF (à Evry, Paris et Eaubonne)

A l'ordre du jour de ce nouveau cycle de Rencontres de l'AORIF: le projet de bourse interbailleurs d'échanges de logements sociaux, l'accompagnement social d'Action Logement, l'évolution du Fonds National AVDL (présentation par la DRIHL) et la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité.

Inscription via le site www.aorif-adherents.org

DOSSIER • LA RÉFORME: PRÉSENTATION ET DÉCRYPTAGE

EN OUVERTURE DU NUMÉRO SPÉCIAL D'ENSEMBLE, CE DOSSIER PROPOSE UN RETOUR SYNTHÉTIQUE SUR LA MOBILISATION DU MOUVEMENT HLM, UN POINT D'ÉTAPE SUR L'AVANCEMENT DE LA RÉFORME ET UN DÉCRYPTAGE DES GRANDS ENIEUX QUI SE POSENT EN ILE-DE-FRANCE.

ANNONCES DU GOUVERNEMENT ET MOBILISATION DU MOUVEMENT HLM ET DES PARTENAIRES

Les premières annonces concernant une diminution des APL remontent à l'été 2017, durant lequel le gouvernement communique sur une baisse des APL de 5 € par mois pour l'ensemble des allocataires. À la rentrée de septembre, le ministère de la Cohésion des territoires présente les grandes lignes d'un plan logement. Une nouvelle baisse des APL est prévue, plus importante et cette fois uniquement concentrée sur les locataires de bailleurs sociaux, les organismes étant contraints de compenser cette baisse par une baisse équivalente des loyers. Les chiffres qui circulent font état d'une baisse des loyers de 50 € par mois pour les ménages concernés. Cette mesure est confirmée au moment du Congrès Hlm de Strasbourg et même amplifiée, avec une baisse moyenne des loyers de l'ordre de 60 € par mois. L'instauration d'une «réduction de loyer de solidarité» (RLS) imposée aux organismes de logement social pour compenser la baisse des APL sera inscrite pour 1,7 milliard d'euros au projet de loi de finances 2018 (article 52).

Le Mouvement Hlm se prononce fortement contre cette mesure, dénonçant le fait qu'elle constitue une menace particulièrement grave sur les capacités d'investissement des organismes et qu'elle aura des impacts négatifs pour les locataires, les demandeurs, les collectivités territoriales et l'emploi (1). Certains organismes font adopter une motion par leurs instances. De nombreux courriers et communiqués de presse sont adressés aux pouvoirs publics, aux élus locaux, parlementaires et aux locataires.

La mobilisation est d'une ampleur sans précédent et couvre l'ensemble du territoire national. Parmi les temps forts, citons notamment l'appel d'élus locaux «Sauvons le logement social» au Congrès Hlm de Strasbourg (26-28/09), les communiqués de presse de soutien de l'AMF et de l'AdCF au Mouvement Hlm (28/09), la publication par l'USH d'un Livre noir de la réforme des APL (20/11) et, en Ile-de-France, la diffusion de communiqués de presse AORIF (19/09, 11/10, 06/11), le rassemblement du collectif "Vive l'APL" devant l'Hôtel de Ville de Paris (14/10), les rassemblements de salariés des organismes et de locataires devant l'Assemblée nationale (17/10) et devant le Sénat (23/11) et la mobilisation de partenaires économiques des organismes (14/11).

EXAMEN DU PROJET DE LOI DE FINANCES (PLF) 2018 AU PARLEMENT

Le débat se porte à l'Assemblée nationale et au Sénat. Le 3 novembre, l'article 52 du projet de loi de finances 2018 est voté en première lecture par l'Assemblée nationale, après introduction d'un étalement de la RLS associé à un prélèvement via la CGLLS

pour atteindre dès 2018 l'objectif global d'économie. Le texte est ensuite examiné par le Sénat. Les sénateurs adoptent le 24 novembre un amendement faisant passer de 5,5% à 10% la TVA applicable aux opérations immobilières dans le secteur social, en remplacement du prélèvement CGLLS. Le 6 décembre, un amendement supprimant toute RLS est adopté au Sénat à la quasi-unanimité, contre l'avis du gouvernement.

La commission mixte paritaire (CMP) sur le projet de loi n'ayant pas abouti à un accord entre les députés et les sénateurs, le texte revient le 15 décembre devant l'Assemblée nationale, avec un article 52 prévoyant 800 millions de RLS pour 2018 et 2019 et 1,5 milliard en 2020. La loi de finances pour 2018 est définitivement adoptée par l'Assemblée nationale le 21 décembre 2017.

En parallèle des débats parlementaires, des discussions ont eu lieu entre la profession et les pouvoirs publics, ayant abouti à la signature le 13 décembre d'un protocole d'accord entre la fédération des ESH, celle des Sacicap et le gouvernement, concernant la réforme du logement social sur la période 2018 - 2020. Les autres familles d'organismes et la confédération n'ont pas souhaité signer le protocole d'accord. L'ensemble des familles Hlm s'accordant en revanche sur la nécessité de continuer à travailler ensemble en vue de la future loi Logement.

CONFÉRENCE DE CONSENSUS ET PROJET DE LOI ELAN

La forte mobilisation des Hlm, les négociations menées entre la profession et le gouvernement, et le soutien des associations de locataires (2), d'élus locaux et de parlementaires n'ont pas abouti à la suppression de la RLS; ils ont toutefois permis des avancées. Cette mobilisation a été utile pour obtenir une conférence de consensus et sera utile dans les discussions à venir, au sujet du projet de loi Elan (Évolution du logement et aménagement numérique).

Proposée par le Président du Sénat et acceptée par le Président de la République, la conférence de consensus sur le logement a débuté le 12 décembre 2017 et s'est achevée le 8 février 2018 par une séance de restitution des travaux des cinq réunions thématiques. L'Union sociale pour l'habitat et les fédérations y ont activement participé et ont adressé des contributions écrites.

Si la conférence de consensus s'est déroulée dans des conditions loin d'être optimales - avec un calendrier serré et des temps d'intervention très courts pour les nombreux participants - l'exercice aura permis aux acteurs d'échanger et de nourrir le projet de loi Elan, qui prévoira moins d'habilitation à légiférer par ordonnance que prévu initialement. Projet de loi sur lequel, parallèlement aux travaux de la conférence de consensus, la DHUP a engagé une concertation avec le Mouvement Hlm.

Le projet de loi Elan s'intègre dans la «stratégie logement» du gouvernement. Il comprendra un titre spécifique consacré à «l'évolution du secteur du logement social». La réforme du secteur Hlm sera déclinée autour des axes suivants : réorganisation du tissu des organismes, mobilisation de la valeur patrimoniale des bailleurs sociaux, évolution et simplification du cadre juridique, évolution de la politique des loyers. Le secteur du logement social est également attendu sur les sujets de la mobilité dans le parc et de la création de mécanismes pour favoriser la mixité sociale.

Concernant la réorganisation du tissu, la conférence de consensus a permis au gouvernement de retenir plusieurs orientations, figurant dans le document de synthèse de la conférence, et notamment: les regroupements «seront construits sur la base des initiatives des organismes, sans qu'une solution et un statut uniques ne soient imposés » et il s'agira de permettre que les regroupements «puissent se faire sur des bases territoriales cohérentes ».

Après la saisine du Conseil d'État fin février, il est prévu que le projet de loi Elan soit examiné en Conseil des ministres le 4 avril et déposé au Parlement au printemps 2018.

Vincent Rougeot

(1) Cf. article «RLS: principes et impacts en Ile-de-France » p.10 (2) Cf. «Tribunes libres des associations représentatives de locataires » p.22

LA RÉFORME DU LOGEMENT SOCIAL AURA DE MULTIPLES IMPLICATIONS EN ILE-DE-FRANCE. L'ANALYSE QUI SUIT EST ARTICULÉE AUTOUR DE TROIS AXES PARTICULIÈREMENT SENSIBLES DANS NOTRE RÉGION: LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL, LA VOCATION DU PARC SOCIAL ET LA PRISE EN COMPTE DES ATTENTES TERRITORIAI ES.

UN NOUVEAU PARADIGME POUR FINANCER LE PARC SOCIAL ET SON DÉVELOPPEMENT

e modèle économique du secteur social lie l'équilibre pluriannuel d'une opération de logement à un niveau de loyer accessible aux ménages demandeurs d'un logement social. Cet équilibre financier repose sur des aides directes (subventions) et indirectes (aides de circuit et aides fiscales) qui connaissent aujourd'hui de profondes mutations (3). En outre, le ménage bénéficiaire d'un logement social, en fonction de ses ressources et de sa composition familiale, peut être solvabilisé par une aide personnelle. Cette articulation entre les aides à la pierre et les aides à la personne a permis le développement massif d'un parc locatif social qui accueille aujourd'hui les ménages fragiles mais aussi les salariés.

UN MODÈLE ÉCONOMIQUE REMIS EN CAUSE

Ce modèle financier est aujourd'hui remis en cause avec la baisse marquée des aides à la pierre et des aides personnelles, ce que cristallise la RLS (réduction de loyer de solidarité) (4) dont l'effet principal est à court terme une dégradation considérable de l'autofinancement des organismes.

Néanmoins, les objectifs de construction et de réhabilitation restent élevés, particulièrement en zones tendues. L'enjeu de maintien d'une offre locative à bas loyers, que seuls les bailleurs sociaux sont en mesure de proposer, demeure central. Le modèle économique actuel du secteur a permis de construire en Ile-de-France plus de 30 000 logements sociaux par an au cours des cinq dernières années (5). Le volume d'investissement annuel s'établit ainsi à 5 milliards d'euros dont 10 à 20% de fonds propres des bailleurs selon les opérations. Quel modèle propose le gouvernement pour poursuivre l'effort d'investissement? Un nouveau paradigme du financement du secteur locatif social se met en place. Il repose sur trois piliers principaux.

LA VALORISATION DES ACTIFS

Tout d'abord, une valorisation des actifs. La baisse des aides à la pierre a été compensée, depuis le début des années 2000, par une mobilisation puissante des fonds propres des organismes. L'autofinancement se trouvant réduit à la portion congrue, le gouvernement souhaite mobiliser les actifs des bailleurs, à savoir leur patrimoine : la propriété foncière et immobilière ne fait plus figure de patrimoine « hors-marché » pour les ménages les plus modestes – à cet égard, l'USH avance que le logement social est le patrimoine de ceux qui n'en possèdent pas. Ce dernier est maintenant considéré comme un actif à valoriser : c'est par la valorisation foncière et patrimoniale que les bailleurs pourront se développer avec un soutien public amoindri. La cession de terrains et de logements doit devenir une source de financement de la rénovation et de la construction du parc social. L'objectif de vendre 1% du parc par an symbolise ce nouveau paradigme. La vente de 1% du parc correspondrait à la vente de plus de 40 000 logements par an. Le protocole d'accord entre la fédération des ESH et le gouvernement précise un objectif annuel de vente «d'au minimum 20000 logements», à rapporter aux 7500 ventes annuelles réalisées depuis 2010. En Ile-de-France, on compte environ 1200 ventes par an.

PRODUIRE MOINS CHER

Le second pilier concerne un ensemble de mesures techniques qui visent à abaisser les coûts de construction, à accéder plus facilement au foncier, etc. Il s'agit d'assouplir les normes techniques ou environnementales, les contraintes liées à l'accès pour les handicapés ou encore limiter les recours contre les permis de construire. L'objectif de ces mesures est de construire plus vite et moins cher.

DOSSIER • LA RÉFORME: PRÉSENTATION ET DÉCRYPTAGE

DU FINANCEMENT À L'OPÉRATION À UN ÉQUILIBRE FINANCIER À L'OPÉRATEUR

Le troisième pilier concerne la segmentation de l'offre immobilière et la Vefa. En effet, le financement du logement social relèvera moins du financement à l'opération que de l'équilibre financier à l'opérateur. Dans cette perspective, les opérateurs produiront une gamme étendue de produits immobiliers, des pensions de famille à l'accession à la propriété voire des équipements publics. En effet, une opération en accession sociale ou de logements intermédiaires contribuera à équilibrer le développement d'une offre très sociale, par exemple. Notons que le gouvernement promeut le retour des investisseurs institutionnels dans les zones tendues afin de développer le secteur dit intermédiaire. La Vefa mobilise les promoteurs privés qui cèdent une partie de leur production aux bailleurs sociaux, et ce depuis dix ans. La Vefa permet ainsi de développer une offre sociale en évitant l'effet NIMBY (« Not In My BackYard ») : la construction de logements sociaux par des promoteurs, et non des bailleurs sociaux, les rend moins visibles à la population. Elle permet aussi de livrer des logements sociaux à des prix de sortie relativement faibles grâce à l'équilibre financier global du promoteur. Les limites de la Vefa sont néanmoins régulièrement rappelées par le mouvement Hlm: le «tout Vefa» fragiliserait la maîtrise d'ouvrage des organismes Hlm en les rendant dépendants de la promotion.

Nous assistons à la transformation profonde d'un secteur qui s'inscrit dans un modèle qualifié de « généraliste ». La question est de savoir si le nouveau paradigme du financement du secteur locatif social, avec des opérateurs affaiblis, permettra de répondre aux exigences de la société: offrir des loyers qui permettent de loger les ménages qui en ont besoin, des plus modestes aux salariés.

William Le Goff

(3) Cf. article « Un affaiblissement des aides à la pierre » p. 9 (4) Cf. article « RLS : principes et impacts en lle-de-France » p. 10 (5) Cf. article « Production 2017 : un bon niveau, mais bien inférieur aux objectifs de programmation » p. 26

INSÉRER ET «EN MÊME TEMPS» RENTABILISER: NOUVELLES CIBLES ET NOUVEAUX LEVIERS POUR LES ORGANISMES HLM

a stratégie portée par le gouvernement, si elle est initiée par des mesures de restriction budgétaire, inscrit dans les faits une évolution plus globale et profonde du secteur du logement social. Ainsi, la loi de finances 2018 doit être analysée en résonance avec, d'un côté, l'annonce dès le printemps 2017 d'un plan quinquennal pour le «Logement d'abord» et, de l'autre, le projet de loi Elan, dont les grandes lignes sont d'ores et déjà identifiées.

À la lecture de ces différents éléments, il ressort que la stratégie logement du gouvernement réinterroge jusqu'aux cibles du logement social, depuis son rapport au secteur de l'hébergement jusqu'à son positionnement avec les marchés immobiliers privés.

LE LOGEMENT D'ABORD: LE LOGEMENT TRÈS SOCIAL COMME BIEN ESSENTIEL MAIS TROP RARE

Symboliquement première pierre de l'édifice gouvernemental de réforme du logement social, le «Logement d'abord» (6) concerne en premier lieu les plus démunis, notamment les ménages hébergés ou à la rue. L'ambition portée à travers cette expression et le plan quinquennal piloté par la DIHAL (Délégation Interministérielle pour l'Hébergement et l'Accès au Logement) est de faire du logement non pas une conséquence d'un parcours d'insertion (insertion vers le logement), mais une cause (insertion par le logement). L'objectif poursuivi est ainsi de doter les personnes en situation de rupture ou d'exclusion des éléments nécessaires à

leur autonomie : le logement est un socle, un point de départ (le Logement d'abord) autour duquel s'articulent les accompagnements (à la santé, vers l'emploi...) nécessaires au ménage. Ce paradigme d'action publique, inspiré d'expériences européennes et porté notamment par le secteur associatif, appelle l'existence ou le développement massif d'une offre abordable de logements, ainsi que de pensions de famille, afin d'accueillir les personnes les plus éloignées d'une potentielle autonomie. Or, l'Ile-de-France se caractérise par une extrême tension sur le logement social (700 000 demandes enregistrées en 2017, pour seulement 85000 attributions annuelles, dont 25% consacrées aux publics prioritaires), qui n'a d'égale que l'extrême tension sur le secteur de l'hébergement (95000 personnes hébergées chaque jour ou logées en logement adapté en 2016, soit une hausse de 30% par rapport à 2014, Source: bilan 2016 du CRHH). Dans ce contexte, l'offre très sociale s'annonce durablement déficitaire pour pouvoir mettre en œuvre à court terme cette nouvelle ambition.

VERS UNE POLARISATION DE LA DEMANDE CIBLÉE PAR LES ORGANISMES?

Un des leviers pour accélérer la mobilisation de ce parc est donc de libérer l'offre la plus accessible en durcissant les conditions de sur-loyers et en restreignant le droit au maintien pour les ménages disposant le plus de revenus dans le parc social. Cette pression renforcée sur les locataires actuellement les mieux lotis a deux corollaires: d'une part, la «résidualisation» de ce

parc, c'est-à-dire sa spécialisation dans une fonction très sociale, d'autre part l'affirmation d'une catégorie de demandeurs jusqu'ici peu visibles, qui ne sont ni concernés par le marché très abordable qui pourrait devenir «low-cost» (baisse des normes, fragilisation des capacités d'entretien, limitation des services, en conséquence de la RLS...), ni suffisamment dotés pour prétendre au marché libre (7). Soit une demande qui correspond aux produits sur lesquels la santé financière des organismes doit désormais s'appuyer, à savoir le logement intermédiaire (avec la question du PLS) et l'accession (y compris par la vente Hlm).

En d'autres termes, devrait s'amorcer une nouvelle forme de polarisation des besoins auxquels doivent répondre les organismes avec, d'un côté, les ménages les plus démunis (plan quinquennal Logement d'Abord) et, de l'autre, les ménages «classes moyennes/modestes» solvables dans du locatif intermédiaire ou de l'accession sociale, à travers lesquels les organismes doivent trouver une partie de leur nouveau modèle économique.

À terme, une question pourrait émerger concernant les ménages qui se situent entre ces deux polarités, correspondant aux ménages compris entre les plafonds PLA-I et les plafonds PLUS, et qui ne font ni l'objet d'un ciblage politique en termes de priorisation, ni d'un intérêt économique particulier pour les organismes.

DE LA MOBILITÉ DES MÉNAGES À LA VOLATILITÉ DES LOYERS?

En écho à la recherche d'une plus grande circulation des capitaux sur la dimension « offre et financement », le gouvernement semble rechercher une plus grande mobilité des ménages entre les différents segments du parc social. S'esquisse en effet un repositionnement des demandeurs et locataires dans des « marchés » en cours de restructuration, dont le Logement d'Abord apparaît comme un sas préparatoire.

«En même temps», cette mobilité des ménages entre les différents segments du parc Hlm (d'insertion, low-cost, intermédiaire, accession-vente) devrait s'accompagner d'une certaine stabilité concernant le logement qu'ils résident... Pour être clair, cette «mobilité des ménages» devrait être associée à une forme de «volatilité des loyers», c'est-à-dire une nouvelle ventilation des loyers davantage adossés aux revenus de chacun, comme l'augurent la RLS, le SLS (Supplément de Loyer de Solidarité) et l'existence depuis la Loi Égalité et Citoyenneté de la Nouvelle Politique des Loyers (NPL). Autrement dit: si le ménage reste, son loyer bouqe.

UNE ADAPTATION À LA SOCIÉTÉ DE MARCHÉ: MEILLEURE EFFICIENCE VS AMORTISSEUR DE CRISES?

In fine, la stratégie proposée depuis bientôt un an s'articule autour d'une ambition globale de fluidification du secteur (mobilité des capitaux, des ménages, des loyers), pour faire en sorte que ses composantes puissent mieux s'adapter au fonctionnement de la société de marché. À ce stade, il est encore trop tôt pour évaluer si ce nouveau modèle s'avérera plus efficace et plus pertinent, ou s'il conduira au démantèlement d'un pilier essentiel de la protection sociale dans notre pays, reconnu jusqu'à présent pour sa qualité «hors-marché», jouant un rôle contra-cyclique d'amortisseur de crises. Une question transversale qui soulève l'enjeu de la réorganisation du tissu Hlm à l'heure où les politiques de l'habitat s'inscrivent de plus en plus, bon an mal an, à l'échelle des territoires.

Julien Leplaideur

(6) Cf. article « 6° journée régionale de l'AFFIL : les défis du Logement d'abord en Ile-de-France » p.21

(7) Cf. article «La répartition du parc locatif selon le niveau de loyer à Paris et en petite couronne » p.12

L'ILE-DE-FRANCE: LES ENJEUX LES PLUS FORTS, LA GOUVERNANCE LA PLUS FAIBLE

a loi de finances 2018 engage un profond bouleversement du monde Hlm et l'invite instamment à repenser les modalités de mobilisation et de mutualisation de ses capitaux. Ainsi, la péréquation est instaurée via les cotisations à la CGLLS et la mutualisation est appelée à se renforcer par la force de rapprochements des organismes Hlm. Il s'agit, outre l'optimisation des ressources, de renforcer la capacité à faire des organismes Hlm, là où les besoins sont les plus importants. Depuis 20 ans, les lois successives renforcent les compétences des territoires en matière de politique de l'habitat. Les intercommunalités ayant été progressivement consacrées échelon territorial pertinent, elles sont le chef de file reconnu par la loi. Ce statut leur confère une autorité pour construire des stratégies territoriales et piloter leur déploiement, notamment par les organismes de logement social. Cette lecture très théorique des

compétences territoriales en matière d'habitat se traduit difficilement dans les faits en Ile-de-France (8).

DENSITÉ DU TISSU D'ORGANISMES ET FAIBLESSE DE LA GOUVERNANCE DU LOGEMENT

En Ile-de-France, le logement locatif social est géré par 111 organismes Hlm (57 ESH, 46 OPH, 8 Coopératives Hlm) et par 47 structures ayant un autre statut (30 EPL et 17 «autres»: associations, SA de crédit immobilier Hlm, SCI...). L'organisation du tissu francilien des organismes Hlm est vectrice de solidarité et de péréquation entre les territoires, mais aussi d'une diversité de réponses aux besoins. Mais, dans le même temps, la démultiplication des opérateurs est vécue comme une complexité dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Le tissu des organismes serait ainsi un frein au déploiement des politiques locales de l'habitat.

DOSSIER • LA RÉFORME: PRÉSENTATION ET DÉCRYPTAGE

Face à ce tissu dense, la gouvernance francilienne des politiques de l'habitat est nettement déficitaire. Les EPCI franciliens sont souvent trop récents pour avoir constitué de véritables stratégies en matière d'habitat, ou de cadres partenariaux nécessaires à leur mise en œuvre. Un grand nombre des EPCI créés au 1er janvier 2016 (hors de la Métropole) ne dispose plus de PLH exécutoire; seuls 2 EPCI sont délégataires des aides à la pierre; peu financent ou garantissent le logement social; à peine un tiers des EPCI compétents sont dotés d'une conférence intercommunale du logement (CIL) plus d'un an après l'échéance. L'EPCI "chef de file des politiques de l'habitat" n'est donc pas à ce stade une réalité opérationnelle en Ile-de-France. À cela s'ajoute une gouvernance régionale insuffisante pour pallier les déficits de structuration locale et dynamiser les acteurs territoriaux.

LES INJONCTIONS DES COLLECTIVITÉS : MAINTENIR UNE DIVERSITÉ D'OPÉRATEURS ET AGIR SUR LEUR STRATÉGIE

Dès lors, il n'apparaît pas clairement comment les attentes très fortes des territoires, relayées notamment lors de la rencontre du Réseau des partenaires de l'habitat en Ile-de-France du 25 janvier 2018, pourront être entendues. Si les réformes à l'œuvre posent très nettement la question d'une taille critique ou taille minimale de viabilité des organismes Hlm, les collectivités franciliennes n'abordent pas le sujet du tissu sous cet angle. Elles attendent du tissu des organismes qu'il leur permette d'atteindre l'ensemble des objectifs de leur stratégie territoriale. Pour cela, elles identifient deux attentes majeures :

- réduire le nombre d'organismes de logement social intervenant sur leur territoire (38 EPCI accueillent plus de 20 organismes sur leur territoire) tout en conservant une diversité des opérateurs, chacun apportant une partie de la réponse à leurs besoins;
- peser plus fortement sur les orientations prises par les organismes que ce soit en matière patrimoniale, en matière d'attributions ou de gestion de proximité [9]. À ce titre, elles souhaitent conserver la maîtrise de leurs outils dès lors qu'ils existent, notamment les offices publics de l'habitat.

LE RISQUE DE LA CONCENTRATION DES ORGANISMES: LEUR ÉLOIGNEMENT DES RÉALITÉS DU TERRITOIRE

Il peut y avoir une forme de contradiction entre ces deux orientations: la réduction du nombre d'organismes va logiquement mener à la constitution de groupements ou d'organismes régionaux dont les centres de décision seront plus éloignés des territoires. Autre source de perturbation pour les EPCI et pour les communes, l'évolution du modèle économique du logement social impactera nécessairement les orientations de chacun en matière de politique d'attribution, d'arbitrages patrimoniaux, d'investissements en lien avec des logiques de valorisation et d'optimisation du capital immobilier, parfois éloignées des stratégies territoriales.

LOGEMENT SOCIAL: DES BESOINS MASSIFS EN ILE-DE-FRANCE



3 millions de locataires à accompagner



700000 demandes de logement social enregistrées



1,2 million de logements à gérer



37 000 logements sociaux à produire chaque année



100 projets de rénovation urbaine

UN RISQUE PORTÉ COLLECTIVEMENT DANS LE DÉPLOIEMENT DE LA RÉFORME

Sans un dialogue structuré à l'échelle régionale entre les organismes, les collectivités franciliennes et l'Etat, la question du tissu des organismes de logement social risque fort de laisser de côté la question territoriale. Les collectivités territoriales pourraient in fine être les témoins d'une évolution qui leur échappera, d'autant plus qu'elles ne se sont pour l'heure dotées d'aucun moyen pour l'influencer et qu'elles restent globalement en retrait des débats au sein de l'outil de régulation régionale que devrait être le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Cette faiblesse de la gouvernance territoriale est également un frein à la construction de réponses opérationnelles adaptées aux enjeux franciliens. C'est un facteur de fragilité face aux réformes qui se préparent. Sans cadres structurés, sans socles politiques partagés, les acteurs franciliens seront moins résilients aux perturbations fortes que va induire la réforme. Cela pourrait se traduire sur les résultats en matière de développement de l'offre nouvelle, d'accès au logement, de conduite du NPNRU, de réponses aux besoins des Franciliens en général.

Cécile Hagmann

(8) Cf. article « Renforcer la territorialisation des politiques de l'habitat en Ile-de-France », p.16

(9) Cf. article «La proximité, un lien essentiel entre l'organisme, les territoires et les habitants», p.18

UN AFFAIBLISSEMENT DES AIDES À LA PIERRE

LES AIDES À LA PIERRE RELÈVENT D'AIDES DIRECTES (SUBVENTIONS) OU INDIRECTES (AIDES DE CIRCUIT ET AIDES FISCALES). CELLES-CI ONT CONNU DE PROFONDES TRANSFORMATIONS EN 2017 QUI ANNONCENT UNE TRANSFORMATION RADICALE DU MODÈLE DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL.

LE DÉCLIN DES SUBVENTIONS DIRECTES EN 2017 ET 2018

En 2017, relevons deux éléments qui ont contribué à la baisse sensible des subventions directes accordées aux bailleurs sociaux : le premier concerne la décision du Conseil Régional d'Ile-de-France de ne plus soutenir les opérations de logement social situées dans le territoire de la Métropole du Grand Paris (MGP) et de réduire son soutien financier en passant de 71 M€ à 40 M€ en 2017. Le budget régional de 2018 confirme une enveloppe de crédits de 37 M€ pour soutenir le développement du parc social, soit une nouvelle baisse de 7,5% par rapport à 2017. Notons qu'en 2018, les opérations sur le territoire de la MGP redeviennent éligibles aux aides régionales. Les aides de la Région concerneront donc l'ensemble du territoire francilien et seront modulées suivant le taux de logement social de la commune.

Le deuxième élément concerne le Fonds national des aides à la pierre (FNAP): en septembre 2017, le décret n°2017-1182 annule une partie des crédits d'État en matière d'aides à la pierre, pour 96 M€. L'enveloppe francilienne passe ainsi de 221 M€ à 183 M€, soit une baisse de 17 % des crédits en 2017.

Le montant alloué au FNAP pour 2018 est fixé à 487 M€, dont moins de 40 millions provenant de l'État. Dans le même temps, les bailleurs sociaux voient leur contribution sensiblement augmenter, passant de 270 à 375 M€. La participation d'Action Logement s'élève quant à elle à 50 M€. Ce retrait de l'État a provoqué, le 6 octobre 2017, la démission d'Emmanuel Couet, président du FNAP. Cette évolution constitue une «rupture du pacte fondateur»

conclu entre l'État et les bailleurs sociaux où les parties devaient contribuer à parties égales au financement du FNAP. Le conseil d'administration du FNAP, le 15 décembre 2017, a décidé d'une autorisation d'engagement pour l'Île-de-France, en 2018, de 224 M€ pour un objectif de construction de 37368 logements. On observe ainsi une hausse entre 2017 et 2018, au bénéfice de l'Île-de-France, de 3 millions de son enveloppe initiale. Le FNAP sera alimenté, pour les trois quarts de ses ressources, par la contribution mutualisée des bailleurs.

UNE AUGMENTATION DE LA FISCALITÉ

Les débats parlementaires menés dans le cadre du projet de loi de finances 2018 ont abouti à l'augmentation de 5,5 à 10 % du taux de TVA applicable pour la construction et la rénovation des bâtiments dans le secteur du logement social. Son rendement est estimé à 700 M€ et devra compenser une réduction de loyer de solidarité (RLS) dont le montant s'élèvera, en 2018, à 800 M€, par rapport à l'objectif initial de 1,5 milliard d'euros.

LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT DE LA CAISSE DES DÉPÔTS

La Caisse des Dépôts, en 2017, aura signé, en Ile-de-France, près de 3,5 milliards d'euros de prêts pour le développement d'une offre sociale neuve et près de 900 M€ pour financer la réhabilitation.

L'enveloppe régionale consacrée aux Prêts de Haut de Bilan Bonifié (PHBB) s'élève à 600 M€ pour la période 2016-2018. En 2017, 278 M€ ont été signés pour financer près de 19 000 réhabilitations et 3 200 logements neufs.

La baisse des aides à la pierre induit un profond changement du modèle de financement du logement social.

La Caisse des Dépôts est mobilisée par le gouvernement pour proposer des dispositifs financiers visant à accompagner le développement des bailleurs sociaux. Il s'agira de proposer de nouveaux dispositifs comme l'allongement de dix années de certains prêts, de renforcer des dispositifs existants (réaffirmation de l'éco-prêt bonifié) ou de créer de nouveaux dispositifs de soutien à l'investissement et à la reconfiguration du secteur (PHBB 2, prêts à taux fixe de marché avec différé d'amortissement).

Contact: William Le Goff w.legoff@aorif.org

FNAP

- Une annulation de 96 M€ de crédits d'État en matière d'aides à la pierre en 2017.
- Un montant alloué de 487 M€ pour 2018, dont moins de 40 M€ provenant de l'État.
- 3/4 des ressources alimentées par la contribution mutualisée des bailleurs.

TVA
Une augmentation de 5,5 à 10% du taux de TVA pour la construction et la rénovation dans le secteur du logement social.

PRÊTS

• Près de 3,5 Mds€ de prêts pour le développement et de 900 M€ pour la réhabilitation signés en lle-de-France par la Caisse des Dépôts en 2017.

• Prêts de Haut de Bilan Bonifié (PHBB): une enveloppe régionale de 600 M€ pour la période 2016-2018.

RLS: PRINCIPES ET IMPACTS EN-ILE-DE-FRANCE

La mise en place de la RLS impactera fortement les ressources des organismes de logement social et leur capacité d'investissement.

LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ: UNE BAISSE DES LOYERS HLM POUR COMPENSER CELLE DES APL

La loi de finances pour 2018 a été définitivement adoptée par l'Assemblée nationale le 21 décembre 2017. L'article 126 (ex-article 52 du PLF 2018) de cette loi modifie le Code de la construction et de l'habitation en y insérant l'article L. 442-2-1, portant la création de la «réduction de loyer de solidarité» (RLS). La RLS vise à diminuer les loyers des ménages du parc social situés en-dessous de certains plafonds de ressources, afin de permettre une économie d'APL pour l'État. La loi de finances 2018 prévoit que les bailleurs appliquent directement la RLS aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond fixé par arrêté (cf. textes d'application publiés au Journal Officiel le 28 février 2018), qui dépend de la composition familiale et de la zone géographique, qu'ils soient bénéficiaires ou non de l'APL.

Les ménages bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement voient leur APL diminuer de 98%. Par exemple, une personne seule habitant en zone I, touchant les APL et étant éligible à la RLS, verra son loyer diminuer de 31,83 € et ses APL diminuer de

UN ESPACE COLLABORATIF USH DÉDIÉ À LA RLS

Afin de permettre aux organismes de disposer le plus rapidement possible des éléments de mise en œuvre de la RLS, l'USH a ouvert un espace collaboratif à l'adresse: www.rls-union-habitat.org Cet espace présente des éléments d'information (par exemple sur les logements et les locataires concernés par la RLS, les délais et modalités de mise en œuvre...) et des éléments juridiques d'analyse de la loi de finances. Il regroupe aussi les comptes rendus des réunions de travail du comité technique, des textes réglementaires et des circulaires ministérielles. Cet espace est également un lieu de « questions / réponses ».

31,19 €. La baisse réelle de sa quittance mensuelle sera ainsi de 64 centimes.

LOI DE FINANCES 2018 : MAINTIEN DE LA RLS MAIS DES ADAPTATIONS

Les bailleurs sociaux se sont fortement mobilisés contre le projet de loi de finances pour 2018 et contre la RLS. Si l'implication des organismes, les négociations menées entre la profession et le gouvernement, et les amendements déposés par des parlementaires n'ont pas abouti à la suppression de la RLS, ils ont toutefois permis des adaptations.

La RLS est maintenue, mais sa mise en place est étalée sur trois ans: le montant global de la RLS en France s'élèvera à 800

millions d'euros en 2018 et 2019, pour ensuite atteindre 1,5 milliard d'euros en 2020. En contrepartie de cet étalement, le taux de TVA applicable aux opérations immobilières dans le secteur social est relevé de 5,5% à 10%, ce qui devrait rapporter 700 millions d'euros à l'État

dès 2018 et permettre au total d'améliorer l'équilibre des finances publiques de 1,5 milliard d'euros. Afin d'éviter que les organismes logeant une part importante de ménages sous les plafonds RLS ne pâtissent trop de la RLS, un système de péréquation entre les organismes, par le biais de la CGLLS, est prévu.

Les négociations entre l'Union sociale pour l'habitat et la DHUP ont en outre permis que les plafonds des ressources des ménages bénéficiant de la RLS se situent à un niveau le plus proche possible de ceux des ménages APLisés, afin de diminuer la part des ménages non éligibles à l'APL mais éligibles à la RLS et donc de limiter l'impact financier pour les organismes, tout en permettant une économie d'APL pour l'État. Les montants mensuels de la RLS ont également été diminués par rapport aux plafonds de la loi.

LES CONSÉQUENCES GLOBALES DE LA RLS

Du fait de la RLS, les organismes verront leurs recettes diminuer. En effet, les loyers récoltés par les organismes représentent près de 97% de leurs recettes; les 3% restant résultent des ventes de patrimoine. La totalité des recettes des organismes leur servent à assurer leur propre gestion, payer la TFPB, rembourser les prêts contractés pour construire de nouveaux logements et réhabiliter leur parc, et pour générer un autofinancement qui est intégralement réinvesti dans la construction neuve et les travaux (dont les réhabilitations).

La mise en place de la RLS aura ainsi des conséquences directes sur l'intégralité de

La perte financière

en Ile-de-France

pour les organismes

en 2018 est estimée

par l'AORIF à

250 M€.

ces postes de dépenses et d'investissements et, par effet induit, des répercussions sur les demandeurs de logement social (du fait du ralentissement de la production), les locataires (moins de réhabilitation ou de modernisation), les secteurs du bâtiment et de la

promotion immobilière (du fait du ralentissement du rythme de construction) et les collectivités locales (garantes des emprunts).

ESTIMATION DE LA PERTE FINANCIÈRE EN ILE-DE-FRANCE POUR LES ORGANISMES

Au vu de l'ampleur potentielle de ces conséquences, l'AORIF a tenu à estimer les impacts de la réduction de loyer de solidarité en Ile-de-France dès la parution des premiers montants de RLS, à partir des données issues de l'enquête OPS, des CAF, du RPLS et de l'infocentre Sisal. Initialement, l'estimation de la perte annuelle financière, basée sur les premières données indiquées dans la loi de finances 2018, était comprise entre 400 et 530 millions d'euros par an. En prenant en compte les plafonds indiqués dans l'arrêté du 27 février 2018 et en par-

tant de l'hypothèse selon laquelle le montant moyen de la RLS en lle-de-France par ménage bénéficiaire s'élèverait à 44 €, il apparaît que la perte financière pour les organismes franciliens suite à la mise en place de la RLS représenterait 250 millions d'euros en 2018. Ce montant représente la mobilisation de fonds propres nécessaires à la construction de près de 11000 loge-

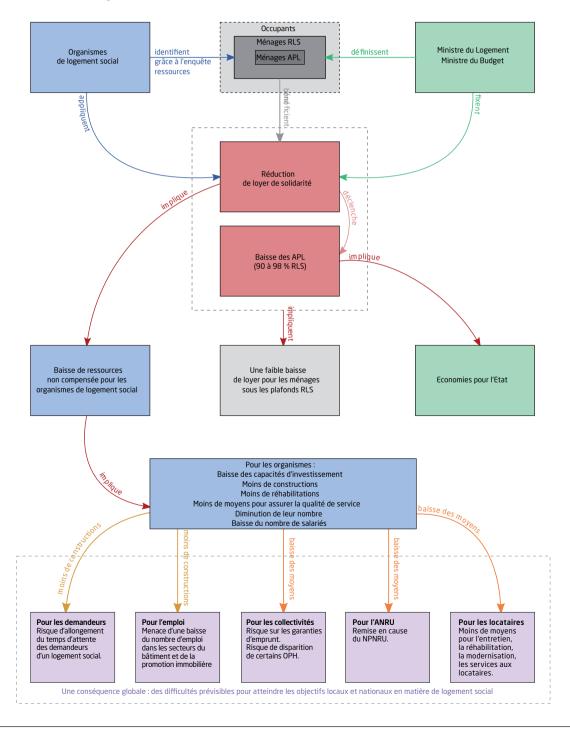
ments sociaux. On peut s'attendre à ce que la perte soit supérieure en 2020, lorsque le montant global de la RLS devra atteindre 1,5 milliard d'euros.

L'article 126 de la loi de finances pour 2018 préfigure la future loi Elan, en mentionnant le lien entre RLS et fusions-regroupements des organismes. Les concours financiers accordés au soutien des orga-

nismes, en contrepartie de la mise en place de la RLS, sont ainsi vus comme un moyen «d'accompagner les fusions et les regroupements de ces organismes».

Contact: Pauline Abrieu p.abrieu@aorif.org

LA RLS: MÉCANISME ET CONSÉQUENCES (AORIF - Unité Observation)



LA RÉPARTITION DU PARC LOCATIF SELON LE NIVEAU DE LOYER À PARIS ET EN PETITE COURONNE

La baisse des loyers du parc social ne peut être isolée des dynamiques du parc privé.

L'ANALYSE DE LA DISPERSION DES LOYERS MENSUELS SUR LES MARCHÉS DE PARIS ET DE LA PETITE COURONNE, EN 2009 ET 2016, PERMET DE METTRE EN EXERGUE UN CERTAIN NOMBRE D'ENSEIGNEMENTS ET DE TENDANCES.

UNE ANALYSE BASÉE SUR LES DONNÉES DE L'OLAP ET DE RPLS

L'AORIF avait mené en 2009 un travail avec l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) sur la dispersion des loyers hors charges. Son actualisation a mobilisé les données de l'OLAP et celles de l'enquête Répertoire sur le parc locatif social (RPLS). Deux graphiques ont ainsi été produits sur la dispersion des loyers mensuels hors charges, en 2009 et 2016, sur les marchés locatifs à Paris et dans les départements de la petite couronne (92, 93, 94).

En 2016, dans le parc privé non meublé, le loyer moyen s'établit à 22,6 €/m² à Paris et à 16,4 €/m² dans les départements de la petite couronne (1), contre respectivement 7,75 €/m² et 6,68 €/m² dans le parc social. Le loyer moyen a progressé plus rapidement dans le parc privé à Paris, mais a évolué de manière similaire dans les départements de la petite couronne : il a augmenté de 18 % à Paris et de 13 % en petite couronne, contre respectivement 13 % et 14 % dans le parc social.

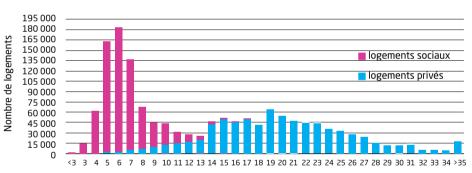
TROIS QUARTS DES LOGEMENTS DU PARC SOCIAL ONT UN LOYER INFÉRIEUR À 8 EUROS/M²...

76 % des logements occupés dans le parc social du territoire étudié sont loués à un loyer inférieur à 8 €/m² et 58 % des logements à un loyer inférieur à 7 €/m². Par ailleurs, 85 7720 nouveaux logements sociaux ont été produits entre 2009 et 2016, dont 59 % des logements sont financés en PLUS et 10 % sont financés en PLAI. Cette dy-

namique a permis de proposer des logements supplémentaires à faibles loyers pour les ménages modestes et renforce ainsi la fonction du parc social dans ce «segment» du marché locatif. Les départements de la petite couronne comptent da-

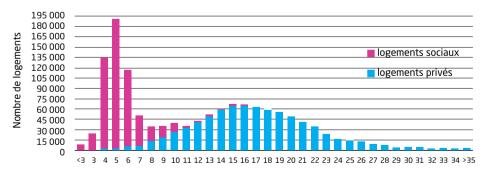
Dispersion des loyers mensuels selon le prix au m² et la surface habitable à Paris et dans les départements de petite couronne

En 2016



Tranche de loyer mensuel en euros par m2

En 2009



Tranche de loyer mensuel en euros par m2

Sources 2016 : OLAP et SOes/DRIEA-RPLS2016 hors logements non conventionnés des EPL - Traitement AORIF

Sources 2009 : OLAP et DRIEA-EPLS 2009 hors logements non conventionnés des EPL -Traitement AORIF vantage de logements sociaux à faibles loyers: 4 logements sur 10 ont un loyer inférieur à $6 \text{ } \text{€/m}^2$, contre seulement 2 logements sur 10 du parc social à Paris.

...MAIS LE SECTEUR PROPOSE MOINS DE LOGEMENTS À TRÈS FAIBLES LOYERS (< 5 €/M²)

La part des logements à très faibles loyers a fortement diminué entre 2009 et 2016 : le nombre de logements dont le loyer est inférieur à 5 €/m² représentait 29 % de l'échantillon en 2009 contre 11 % en 2016. Dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine lancé en 2003, 16840 opérations de démolition ont été réalisées. Ces opérations ont porté sur des ensembles immobiliers issus d'un parc ancien et dont les loyers pratiqués étaient plus faibles que ceux pratiqués aujourd'hui, pour un type de financement équivalent. L'augmentation des loyers, limitée dans le parc social à celle de l'IRL du troisième trimestre de l'année précédente, a également pu contribuer, dans une moindre mesure, à cette évolution. Entre 2009 et 2016, on a observé une augmentation de l'IRL de 6,7 points. À titre d'exemple, un loyer égal à 5 €/m² en 2009, s'établirait, en 2016, après l'application de l'augmentation liée à l'IRL, à 5,34 €/m².

LOYERS «INTERMÉDIAIRES» (ENTRE 9 ET 17 €/M²): UN REPLI DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ...

En 2009, le segment du marché locatif que l'AORIF propose de qualifier d'«intermédiaire», c'est-à-dire dont les loyers sont compris entre 9 et 17 €/m², était composé à 90 % de logements du parc privé. Ceux-ci représentaient 53 % de l'ensemble du parc privé. En 2016, ce « parc intermédiaire » est

composé à 70% de logements privés qui représentent par ailleurs 33% du parc privé (2). Cette baisse de l'offre privée à «loyers intermédiaires» est accompagnée d'une augmentation de la part des logements du parc privé dans les valeurs hautes de la distribution: 51% des logements du parc privé atteignent des loyers supérieurs à 20 €/m², dont 22% des logements voient leur loyer dépasser 25 €/m².

...PARTIELLEMENT COMPENSÉ PAR UNE AUGMENTATION DE LA PART DE LOGEMENTS SOCIAUX

La part des logements sociaux dont le loyer est compris entre 9 et 13 €/m² a doublé entre 2009 et 2016 : on en dénombrait 7% contre 14% en 2016. Par ailleurs, les logements dont le loyer s'élève à 9 €/m² ou à 10 €/m² sont majoritairement issus du parc social en 2016 : le parc social y représente 80% et 71% de l'offre de logement contre respectivement 48% et 34% en 2009.

Cette évolution s'explique en partie par l'augmentation de l'offre de logements financés en PLS. Ce produit a pour vocation de répondre aux besoins de logement des ménages ayant des ressources supérieures au plafond PLUS et qui éprouvent des difficultés à se loger dans le parc privé. En effet, entre 2009 et 2016, 23 427 logements financés en PLS ont été mis en service, soit 27% de l'offre sociale nouvelle. 35% du stock de PLS du parc social a été produit sur cette période. Le loyer moyen pour ce type de financement à Paris et dans les départements de la petite couronne est de 9,98 €/m². ●

Contact: Louise Malplat l.malplat@aorif.org

Cette analyse de la dispersion des loyers mensuels hors charges, en 2009 et 2016, met en exergue la fonction remplie par le parc social sur les marchés locatifs de Paris et de la petite couronne. D'une part, il propose une offre de logements à faibles loyers aux ménages «modestes». Cependant, la diminution du nombre de logements à très faibles loyers questionne la capacité du parc social à répondre aujourd'hui aux besoins de logements des ménages les plus en difficulté: cette offre pourra être développée à condition que les bailleurs puissent mobiliser un foncier accessible et investir des moyens financiers conséquents dans des opérations coûteuses.

D'autre part, le parc social s'est en partie substitué au parc privé sur le marché des «loyers intermédiaires». Mais, globalement, le repli de l'offre intermédiaire à Paris et en petite couronne reste une réalité entraînant de grandes difficultés de logement à coût abordable pour de nombreux ménages. Le développement d'une offre locative sociale n'a de sens qu'en regard de l'offre locative privée: leur articulation fine doit permettre des parcours résidentiels fluides pour les ménages franciliens, sur l'ensemble de la chaîne du logement.

(1) Données issues des rapports réalisés annuellement par l'OLAP.

(2) Les données fournies sur les loyers du parc privé ne nous permettent pas de reconstituer les tranches de loyer selon l'augmentation de l'IRL constatée entre 2009 et 2016. Il s'agit donc d'être prudent lors de la comparaison des effectifs sur cette période.

Précautions méthodologiques

Le champ des logements étudiés par l'OLAP a été légèrement modifié entre 2009 et 2016 afin de prendre en compte les évolutions issues du recensement de 2008 et de 2012. Ainsi, 10 000 unités ont été enlevées à l'effectif parisien tandis que 20 000 unités ont été rajoutées à celui de la petite couronne. Concernant les données du parc social, le passage de l'enquête EPLS à RPLS a nécessité un retraitement des données produites en 2009. Ainsi, les logements non conventionnés des EPL, et dont le propriétaire était une commune ou une autre personne morale, ont été exclus de l'échantillon car ils ne sont pas

enquêtés au titre de l'enquête RPLS. Par ailleurs, les données de l'enquête EPLS étaient agrégées par ensemble immobilier selon la localisation et le type de financement, alors que les données sont saisies pour chaque logement avec l'enquête RPLS. Enfin, les données concernant le loyer et la surface habitable étaient moins bien renseignées dans l'enquête EPLS: 80% des logements ont été analysés pour les données 2009 contre 90% pour les données issues de l'enquête RPLS.

Bien que ces données soient représentatives, il s'agit d'être prudent dans l'analyse des faibles effectifs et il est préférable de mener une comparaison en termes de pourcentages.

COTATION DE LA DEMANDE ET GESTION EN FLUX DES RÉSERVATIONS DANS LE CONTEXTE FRANCILIEN



PARMI LES NOMBREUSES INTENTIONS INSCRITES DANS LE PROJET DE LOI ELAN, DEUX CONCERNENT PLUS PARTICULIÈREMENT LA QUESTION DES ATTRIBUTIONS: LA GÉNÉRALISATION DE LA COTATION DE LA DEMANDE ET LA SYSTÉMATISATION DE LA GESTION EN FLUX DES RÉSERVATIONS.

un côté, la généralisation de la cotation de la demande de logement est attendue comme un outil clé pour mettre fin aux reproches sur l'absence de transparence dans les attributions. De l'autre, la systématisation de la gestion en flux des réservations est censée offrir un maximum de chances aux demandeurs pour trouver un logement adapté. Pour autant, si ces deux objectifs (transparence et amélioration des chances d'accès ou de mobilité) doivent assurément être poursuivis, il convient de s'interroger sur le bon usage des leviers – cotation et gestion en flux – prônés par le législateur, dans le contexte particulier de l'Ile-de-France.

COTATION: UN SOCLE RÉGIONAL AUTOUR D'UN PROJET PARTAGÉ COMME PRÉALABLE

La cotation est un outil qui vise à objectiver et classer les situations des demandeurs sur la base de critères partagés. La finalité réelle de la cotation n'est pas la seule transparence, mais bien la priorisation. Or, les enjeux de priorisation sont multiples: justice sociale, mixité dans les territoires, cibles des réservataires au regard de leurs droits acquis... Un outil de cotation ne peut prétendre à lui seul à répondre à l'ensemble de ces enjeux, mais peut être pertinent pour structurer les priorités autour de l'axe «justice sociale». Le besoin est d'autant plus marqué que les modalités actuelles du CCH autour des obligations en matière de publics prioritaires (article L. 441-1) sont inopérantes en l'état, faute d'une qualification suffisante de certains critères. Par ailleurs, l'amélioration de la transparence autour des attributions dans le logement social est un processus bien plus large que les solutions apportées par le seul outil de la cotation. L'har-

monisation des pratiques (réservataires, associations, organismes) ou de l'information du demandeur en sont deux autres leviers essentiels. Des pistes peuvent être explorées en ce sens, du référentiel sur le calcul du reste-pour-vivre développé il y a un an par l'AORIF, à l'idée d'une plateforme numérique d'informations adaptées à chaque demandeur.

Enfin, rendre compréhensibles les critères d'attribution par le demandeur grâce à la cotation nécessite une certaine cohérence dans la définition de ces critères d'un territoire à un autre. Dans le contexte francilien, où plus d'une trentaine d'EPCI/EPT doivent mettre en place des CIL, un socle régional apparaît indispensable pour éviter toute juxtaposition d'outils organisés selon des critères différents.

GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS: UN RISQUE SYSTÉMIQUE VS DES SOLUTIONS PRAGMATIQUES?

Le projet d'introduction dans le CCH d'une « obligation de gestion de tous les contingents en flux » doit être analysé aussi bien dans sa dimension économique qu'attribution.

Généralisation de la gestion en flux: un scénario lourd aux impacts complexes en lle-de-France

Dans un territoire tendu comme celui de l'Ile-de-France, l'octroi de réservations est un élément essentiel du modèle de financement du logement social, qu'il s'agisse du financement du développement (avec 100 % des logements produits réservés en Ilede-France) et de la réhabilitation (avec le renouvellement des réservations arrivant à échéance). La réservation participe de la valorisation financière du patrimoine des organismes Hlm. Or, la «valeur de marché d'une réservation en flux » est certainement différente de la valeur d'une réservation d'un logement précisément identifié: selon les besoins de chaque réservataire, un logement n'en vaut pas un autre. Dès lors, pour un organisme, la valorisation de son patrimoine par la cession de droits de réservation varie selon qu'il s'agit d'un logement « générique » ou d'un logement « caractérisé » (localisation, voire aussi typologie, loyers, etc.). Ainsi, la généralisation de la gestion en flux des contingents recouvre des impacts complexes et très significatifs pour le modèle économique des organismes, à un moment où il est menacé sur



d'autres aspects. On peut notamment s'interroger sur la valeur des réservations à souscrire à compter de l'entrée en vigueur de la mesure et leur impact sur les plans de financement de la production future (et dans une moindre mesure de la réhabilitation), avec de nouvelles «valeurs de marché » de la réservation en flux.

Des convergences entre réservataires qui ne cessent de progresser

Pour autant, depuis la loi ALUR, dans le sillage des lois DALO et MOLLE, soulignée par la loi EC, et en cohérence avec les finalités annoncées de la loi Elan, les convergences entre réservataires (et organismes) autour d'enjeux partagés en matière d'attribution ne cessent de progresser et appellent à passer un cap supplémentaire en matière de collaboration entre partenaires de l'attribution, sans forcément passer par le «big-bang» d'une gestion en flux qui obligerait chaque organisme à élaborer de nouvelles conventions avec tous ses réservataires – soit un scénario particulièrement lourd et complexe en Ile-de-France, où l'on compte plus de 100 organismes locatifs et un demi-millier de réservataires...

Ainsi, en Ile-de-France, en 10 ans, la part des attributions dévolue aux publics prioritaires a progressé de plus 150%, passant de moins 10% des attributions annuelles à plus de 25% (bilan 2016 du CRHH), conformément au cadre régional sur les ACD signé par l'AORIF avec la DRIHL en 2014. Ces relogements aux publics prioritaires sont désormais des obligations légales (cf. article L. 441-1) communes à l'ensemble des réservataires. Par conséquent, il serait possible, pragmatiquement, d'assouplir la gestion des contingents en permettant à l'organisme de mobiliser n'importe quel contingent pour les ménages qui auraient été refusés en Commission d'attribution.

Autre exemple: en matière de mobilité résidentielle, les organismes franciliens appellent depuis plusieurs années à la sortie

d'une stricte gestion en stock des contingents. Cette position a donné lieu à de nombreuses démarches vers les partenaires réservataires, en premier lieu État et Action Logement, et a abouti à un projet de protocole tripartite en faveur des « mutations cibles» (sous-occupation/sur-occupation, handicap et vieillissement, mobilité professionnelle, droit au logement, prévention des expulsions, mixité sociale) validé par l'AORIF et Action Logement Services Ile-de-France. Ce protocole, en totale cohérence avec les priorités formulées par le gouvernement en matière de mobilité (handicap, vieillissement, adéquation loyer-ressources, mobilité professionnelle, DALO...), permet aux organismes de s'affranchir de la contrainte des droits de réservation dès lors qu'il s'agit de répondre à ces besoins. Un système de compensation «automatique et immédiate» est parallèlement mis en place afin de ne pas léser les détenteurs de droit. Ce protocole doit être étendu aux territoires dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt dès signature par l'État et Action Logement. Enfin, dans le cadre de son projet de bourse d'échange francilienne de logements sociaux, l'AORIF vise également une gestion souple des droits de réservation, au bénéfice des locataires.

In fine, qu'il s'agisse de publics prioritaires, de mobilité résidentielle, ou de relogements ANRU comme ORCOD-IN, il apparaît nécessaire d'appuyer ces initiatives, existantes et rapidement opérationnelles, plus que de refonder intégralement les modalités de gestion des contingents, avec toutes les perturbations prévisibles, tant d'un point de vue économique qu'organisationnel. Il s'agit là d'une approche plus pragmatique d'amélioration concrète et rapide de la situation résidentielle des ménages franciliens, qui ne vienne pas heurter un modèle économique déjà fragilisé.

Contact: Julien Leplaideur – j.leplaideur@aorif.org

RENFORCER LA TERRITORIALISATION

DES POLITIQUES DE L'HABITAT EN ILE-DE-FRANCE

APRÈS UNE PREMIÈRE RENCONTRE EN JUIN 2016, L'AORIF ET L'ADCF ONT ORGANISÉ UNE SECONDE RENCONTRE DU RÉSEAU DES PARTENAIRES DE L'HABITAT EN ILE-DE-FRANCE LE 19 SEPTEMBRE 2017, EN PRÉSENCE D'UNE CENTAINE DE PARTICIPANTS, SUR LA QUESTION DE LA TERRITORIALISATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT EN ILE-DE-FRANCE.

MISE EN PERSPECTIVE



Questionner la territorialisation des politiques de l'habitat en lle-de-France revient à regarder un processus qui se heurte à des freins très puissants.

Jean-Claude Driant, professeur à l'École d'Urbanisme de Paris, a amené les participants à questionner l'idée de crise du logement en Ile-de-France, renvoyant plus sûrement à une crise de la gouvernance des politiques de l'habitat. Celle-ci

se traduit par une production trop basse malgré les efforts réalisés les dix dernières années, des prix qui s'accroissent et à une capacité du parc de logements à répondre à seulement 20 % des besoins. La prééminence du fait communal, notamment sur les enjeux logement, a ralenti la structuration intercommunale qui accuse un retard important par rapport au reste du territoire national. Pour autant, la structuration métropolitaine, malgré sa complexité, le projet du Grand Paris Express, les Jeux Olympiques sont autant de leviers pour consolider une gouvernance efficiente des politiques de l'habitat en Ile-de-France.



Bernard Cornu, Vice-Président de la Communauté urbaine du Grand Poitiers, a partagé son expérience d'élu dans une intercommunalité qui porte la politique locale du logement depuis de nombreuses années. Fort de trois PLH successifs, le Grand Poitiers a su construire progressivement une politique intercommunale structurée et ce malgré le récent élargissement à 27 nouvelles com-

munes. La CU s'était engagée sur les questions de peuplement et de gestion de la demande bien avant les lois ALUR et Égalité & Citoyenneté, elle a pu rapidement adapter son organisation au caUne recherche d'économie d'échelle sous-tendue par la réforme et une demande de réponses territorialisées aux besoins : deux logiques difficiles à concilier.



dre national, s'appuyant sur le fichier partagé de gestion de la demande et transformant son instance locale de concertation en CIL. La concentration du parc Hlm sur la ville de Poitiers et sur trois opérateurs Hlm principaux contribue à cette fluidité du dialogue, les organismes Hlm étant au service du projet de territoire.

LA RÉORGANISATION TERRITORIALE EN ILE-DE-FRANCE

Les acteurs franciliens réunis au sein d'une table-ronde ont mis en évidence plusieurs phénomènes à travers leurs interventions. Les acteurs ressentent encore les secousses du «big-bang territorial» de 2016 et celui-ci n'est pas achevé. La carte intercommunale devra être ajustée, y compris la structuration métropolitaine et l'organisation des compétences en son sein.

La structuration politique des nouveaux territoires prend du temps, les intercommunalités devant tout à la fois garantir aux maires le respect des spécificités locales et à l'État l'inscription des politiques locales de l'habitat dans une dynamique régionale. La posture défensive des collectivités vis-à-vis du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) est l'expression de cette tension.

La structuration métropolitaine est vécue comme une opportunité, mais également comme un risque. Risque pour les territoires qui en sont exclus et qui craignent de voir leur dynamisme se ralentir, à l'instar de la communauté d'agglomération SQY dans les Yvelines. Risque également pour les territoires dans son périmètre, qui voient leur marge de manœuvre se réduire, comme pour Plaine Commune. Pourtant, l'échelle mé-



Témoignages d'acteurs franciliens : Jean-Jacques Perot - VP du CR Action Logement IdF, Alexandra Rosetti - VP de la CASQY (78), Patrice Becu - DGA de la MGP, Cécile Hagmann - Responsable du Pôle Stratégies territoriales - AORIF, Jean-Martin Delorme - Directeur de la DRIHL, Laurence Limbourg - Référente territoriale AORIF CA Paris Saclay, Axel Lecomte - Directeur de l'Habitat - Plaine Commune (93).

tropolitaine paraît pertinente pour contrecarrer les processus ségrégatifs à l'œuvre dans la zone dense et pour soutenir l'attractivité de la région capitale.

DES FREINS À LA STRUCTURATION DE LA GOUVERNANCE DES POLITIQUES DE L'HABITAT

Ce mouvement de structuration de la gouvernance des politiques de l'habitat génère quelques frictions.

Alors que les compétences se redessinent, des acteurs historiquement mobilisés se désengagent, comme le font la Région, certains départements et certaines communes, sans attendre la montée en compétences des intercommunalités et de la Métropole. Cette période charnière n'est pas propice à l'engagement ni à la continuité de politiques structurantes et fait peser le risque d'un attentisme des partenaires.

Les opérateurs observent cette réorganisation territoriale et adaptent leurs modalités d'intervention pour mieux prendre en compte les attentes de chaque territoire. Sur les questions spécifiques de logement, la montée en charge des EPCI n'engage aucun reflux du niveau communal, voire même un besoin plus grand de l'accompagner pour le sécuriser.

Cette inquiétude des élus locaux se concrétise par une grande difficulté des EPCI, et notamment de la Métropole du Grand Paris, à surmonter ce qui sépare pour définir ensemble une politique commune et prendre des décisions sur des dossiers stratégiques: rénovation urbaine, rééquilibrage de l'offre de logement et d'hébergement...

UNE NÉCESSITÉ DE TRAVAILLER ENSEMBLE POUR RÉPONDRE À L'URGENCE

L'urgence des crises franciliennes d'accès au logement et de déséquilibre socio-spatial supporte difficilement le temps nécessaire à la construction des gouvernances, territoriale et régionale, de l'habitat. L'Ile-de-France subit moins l'attentisme actuel que ce-

lui des dernières décennies qui a tant retardé la construction d'une véritable gouvernance à même de piloter une politique volontariste et cohérente du logement et de l'hébergement.

Les acteurs franciliens restent pour autant confiants dans la capacité de chacun à dépasser la tentation du repli sur soi. Des lieux de travail et d'échanges existent entre les territoires et les opérateurs, les travaux s'y amorcent et porteront leurs fruits.

Contact: Cécile Hagmann - c.hagmann@aorif.org

RÉSEAU DES PARTENAIRES DE L'HABITAT EN ILE-DE-FRANCE: MISE EN PLACE D'UN COMITÉ D'ORIENTATION

Le 20 octobre 2017, l'AORIF et l'AdCF ont réuni le premier comité d'orientation du Réseau des partenaires de l'habitat en lle-de-France. Le comité d'orientation a pour vocation de définir et d'aiguiller les actions et les thématiques que le Réseau souhaite investir.

Lors de sa première séance de travail, le comité a souhaité fixé les modalités d'action et de fonctionnement du Réseau qui seront formalisées dans un protocole à venir en début d'année 2018.

Il a été spécifié notamment les types d'actions que pourrait porter le Réseau:

- organisation de rencontres et de visites de sites,
- pilotage d'études en mettant en valeur la spécificité des politiques du logement en lle-de-France,
- · constitution d'un espace collaboratif dédié.

Le comité d'orientation se réunira a minima deux fois par an. Outre l'AORIF et l'AdCF, le comité réunit des représentants de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France (IAU-IdF), d'Action Logement, de la Caisse des Dépôts et de l'École d'Urbanisme de Paris.

LA PROXIMITÉ, UN LIEN ESSENTIEL

ENTRE L'ORGANISME, LES TERRITOIRES ET LES HABITANTS

Entre risques
d'affaiblissement du
lien aux territoires et
resserrement des moyens
des organismes: les enjeux
de proximité en zone
de risque?

QUALITÉ DE SERVICE, GESTION URBAINE ET TFPB, SÉCURITÉ-TRANQUILLITÉ: LA PROXIMITÉ COMME COMPOSANTE FONDA-MENTALE DE L'ACTIVITÉ DES ORGANISMES AU PLUS PRÈS DES RÉALITÉS.

e terme «proximité» permet de rendre compte des enjeux et évolutions en cours dans les modes d'intervention et d'organisation du secteur du logement social, à travers le besoin d'une approche territoriale et d'une attention à l'écoute des locataires. Si la gestion des bailleurs sociaux concerne en premier lieu le logement et les parties communes des immeubles, ils s'investissent plus largement dans les enjeux liés au cadre de vie. C'est souvent là où le prisme de la proximité doit prendre tout son sens, en ajustant et adaptant les interventions aux attentes des habitants et spécificités de chaque site.

Cela nécessite des capacités et moyens pour agir, mais aussi pour échanger et travailler avec les différents acteurs présents dans chaque territoire, afin d'élaborer des solutions durables aux problèmes du quotidien, en cohérence avec les responsabilités de chacun.

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE COLLECTIVE DE SATISFACTION

Quelques chiffres globaux

Une enquête de satisfaction collective a été réalisée par l'institut d'études INIT courant 2017 pour 43 organismes Hlm franciliens et 320 000 logements locatifs sociaux. 34 000 locataires issus d'un panel représentatif ont été interrogés par téléphone.

Les meilleurs résultats concernent les conditions d'entrée dans le logement (87,8%), les supports de communication (87,2%) et l'accueil (82,5%). L'accueil auprès du gardien suscite une satisfaction élevée (87,7%), alors que l'accueil par téléphone est en baisse de 7 points à 75 %. Concernant le logement, le taux de satisfaction est élevé (80%), mais connaît une baisse continue de 10 points depuis 2008. Pour la propreté générale des parties communes, les résultats sont plutôt en hausse (75% des locataires satisfaits). alors que la satisfaction concernant la propreté générale des espaces extérieurs connaît une légère baisse (71,5%).

Sur l'ensemble des locataires interrogés, 42 % ont fait une demande d'intervention auprès de leur bailleur (33 % une demande technique et 9 % une autre demande). Pour les demandes techniques, des travaux sont réalisés dans 50 % des cas, avec une satisfaction s'élevant à 68 %. Par contre, lorsqu'aucuns travaux n'ont été réalisés, la satisfaction des locataires chute à 15 % et une majorité d'entre eux estime n'avoir jamais eu d'explications.

À l'heure où la recomposition du tissu des organismes s'accélère, nous noterons que, globalement, les organismes de taille moyenne (entre 2000 et 10000 logements) obtiennent une satisfaction plus élevée que ceux de petite ou de grande taille.

Des écarts importants entre organismes et entre territoires

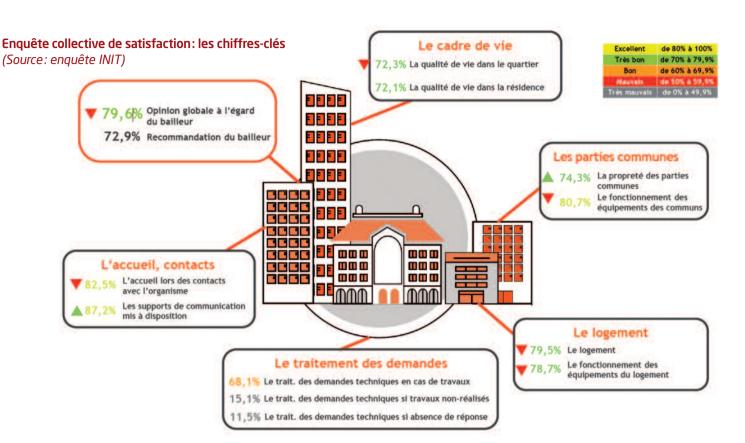
Les résultats globaux et consolidés de l'enquête de satisfaction ne rendent pas compte des écarts importants qui existent entre les organismes Hlm, notamment pour la qualité de vie dans le quartier (38 points d'écart), la propreté des parties communes (39 points) et les demandes d'interventions techniques (44 points). Ils peuvent également masquer des écarts entre territoires, suivant que l'on habite en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ou non, notamment pour la qualité de vie dans le quartier (18,6 points d'écart), la propreté du hall et la propreté de l'ascenseur (19,5 points).

En QPV, les locataires pointent les problèmes d'insécurité et de propreté

Concernant la qualité de vie dans le quartier, les locataires résidant en QPV sont deux fois plus insatisfaits que ceux hors QPV (respectivement 39,4% contre 20,8%). Plus des trois quarts de ces locataires insatisfaits dénoncent des problèmes d'insécurité lorsqu'ils habitent en QPV (76%), ce motif arrivant très loin devant les autres (le manque de transports en commun étant par exemple cité à hauteur de 2% seulement).

De plus, 27% des locataires en QPV ne se sentent pas en sécurité dans leur résidence et dénoncent les incivilités (52%) et l'occupation des halls (30%), les trafics n'arrivant qu'en troisième position (26%). Plus que les trafics en tant que tels, il apparaît donc que ce sont plus les troubles (incivilités, occupation de halls, dégradations) qui posent problèmes aux locataires.

Sur la propreté du hall et de la cage d'escalier, 40,8 % des locataires en QPV sont insatisfaits et évoquent pour principale raison le non-respect du nettoyage par



certains habitants (57%). 26% des locataires sont insatisfaits de la gestion des déchets et des encombrants, dont 63% dénoncent le non-respect par certains habitants.

Il est important de noter que, pour les problèmes de sécurité et de propreté, la plupart des locataires n'incriminent donc pas directement leur bailleur. Pour répondre à ces enjeux, les organismes Hlm peuvent s'appuyer sur un outil financier important: les conventions d'abattement de TFPB et la mise en place d'actions adaptées qui en découlent.

BILAN FRANCILIEN DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB

Un bilan francilien de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) a été publié en décembre 2017 sous forme de «Cahier de l'AORIF #7» (téléchargeable sur le site public et sur le site adhérents de l'AORIF) et largement diffusé, notamment à l'ensemble des parlementaires franciliens.

L'abattement TFPB est une mesure centrale pour aider les organismes à répondre aux besoins des habitants et pour adapter la gestion dans les 272 quartiers prioritaires de la politique de la ville en lle-de-France, en y déployant des actions spécifiques ainsi qu'une gestion renforcée. Ainsi, ce sont plus de 400 000 logements locatifs sociaux visés par la mesure, soit 1/3 du parc social francilien.

Une opportunité pour mieux répondre aux attentes des habitants

L'objectif est la mise en œuvre d'actions de gestion adaptée répondant aux attentes

des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Les résultats de l'enquête collective de satisfaction montrent clairement que, pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville, les attentes des habitants sont davantage tournées vers les problématiques de sécurité/tranquillité et de propreté. Ce sont des sujets qui né-

cessitent pour l'organisme une approche partenariale, que ce soit avec les habitants, ou d'autres acteurs locaux ou institutionnels, car ils n'incombent pas toujours uniquement aux organismes Hlm. Ils sont liés à des problématiques d'usage et de respect des espaces collectifs. La mise en place d'actions, en contrepartie d'un abattement TFPB, est donc une opportunité pour les organismes Hlm de faire preuve d'innovation pour répondre à ces préoccupations, en lien avec les habitants, les collectivités et l'État.

Les trois piliers des actions engagées sont les suivants: sécurité-tranquillité, entretien-propreté et lien social. Il convient de noter que l'affectation budgétaire des actions est en phase avec les enjeux remon-

tés par les locataires. En effet, la répartition des dépenses se décline en premier lieu sur les actions liées à la sécuritétranquillité, puis sur les actions liées à l'entretien et à la propreté et, enfin, sur les actions favorisant le lien social. Les actions liées à la tranquillité et à la sécurité représentent en effet 40% des dé-

tent en effet 40% des dépenses valorisées au titre de l'abattement de TFPB. Ces actions ciblent par exemple la réparation d'équipements vandalisés, la réalisation de travaux de sécurisation/résidentialisation pour l'amélioration du cadre de vie et la mise en place de dispositifs



PROXIMITÉ

de vidéo-surveillance et de tranquillité. Concernant la propreté et l'entretien, c'est 32 % des dépenses qui ont été valorisées. Ces actions concernent notamment le renforcement du gardiennage et du nettoyage et la remise en état des logements. Enfin, les actions pour le renforcement du lien social correspondent à 28 % des dépenses valorisées avec la mise à disposition de locaux associatifs ou de services, l'affectation d'un surcroît de personnel en gestion urbaine de proximité et en développement social urbain et des actions pour l'insertion par l'activité économique.

Mise en œuvre des conventions et perspectives

Depuis la réforme de la politique de la ville en 2014 et la loi de finances de 2016, la contractualisation est rattachée aux contrats de ville et devient tripartite entre les organismes Hlm, les collectivités locales et l'État. Elle prévoit aussi une démarche de concertation avec les habitants des quartiers concernés et le recours à des diagnostics en marchant. La contractualisation est formalisée dans une convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Ce changement de paradigme n'est pas toujours facile dans sa mise en œuvre, étant donné qu'il intervient alors même que les collectivités franciliennes observent une évolution des périmètres des intercommunalités au titre de la réforme territoriale. Des difficultés de gouvernance peuvent ainsi être rencontrées ici ou là et ne doivent pas

pour autant remettre en cause l'esprit du dispositif. Il s'agit de ne pas basculer dans une négociation budgétaire ligne par ligne

entre signataires des conventions, mais d'encourager à une attention plus collective sur le sens des actions et de répondre à des enjeux importants de qualité de service dans les quartiers prioritaires.

PLAN STRATÉGIQUE SÉCURITÉ-TRANQUILLITÉ

S'organiser collectivement et se positionner comme partenaires actifs

Suite à des remontées faisant état de situations de plus en plus préoccupantes sur des questions de sécurité et de tranquillité (agressions du personnel ou de prestataires, trafics, occupation des halls, incivilités répétées...), le Conseil d'administration a souhaité engager une démarche qui permette de mieux définir et de renforcer l'intervention de l'AORIF sur ces champs.

Nous observons notamment que, si seule une minorité du parc est concerné, le thème de la sécurité est devenu prégnant et impacte l'ensemble des activités des organismes Hlm. Ainsi, sur les sites dits « complexes », il est difficile pour le bailleur d'assurer une qualité de service satisfaisante aux locataires. La lutte contre l'insécurité et les incivilités répétées doit donc être perçue comme une partie intégrante des politiques de qualité de service et s'insérer dans la stra-

tégie des organismes. Les bailleurs sociaux sont appelés à développer de nouvelles compétences et à renforcer les actions col-

lectives et les partenariats.

Trois axes stratégiques

AORIF

SÉCURITÉ ET TRANQUILLITÉ DANS LE PARC SOCIAL FRANCILIEM

Le plan stratégique «sécuritétranquillité» de l'AORIF, élaboré courant 2017, a été adopté par le Conseil d'administration en octobre 2017 et publié en février 2018 dans la collection «Les cahiers de l'AORIF».

Le plan stratégique prévoit de structurer l'intervention de l'AORIF autour de trois avec

- Axe 1: définir des positions communes sur des enjeux stratégiques;
- Axe 2: développer des partenariats institutionnels et opérationnels aux échelles départementales et territoriales;
- Axe 3: outiller les organismes face aux enjeux de sécurité-tranquillité.

À l'heure où une réforme pour mettre en place une «police de sécurité du quotidien» est annoncée, l'AORIF affiche son ambition de devenir, dans les années à venir, un partenaire actif de ces questions, aux côtés des organismes Hlm. Une première rencontre avec la Préfecture de Police de Paris a déjà eu lieu le 12 février dernier.

Contact: Florent Berger f.berger@aorif.org

FOCUS SUR LA RENCONTRE ENTRE LES BAILLEURS ET LA JUSTICE AU TGI DE BOBIGNY

L'AORIF et les représentants des bailleurs sociaux se sont félicités de l'organisation, au Tribunal de Grande Instance de Bobigny le 18 octobre 2017, d'une première rencontre avec l'ensemble des représentants de la Justice et les organismes HIm de Seine-Saint-Denis. Les échanges ont porté sur les contraintes pesant sur les services de police et de justice du département en raison du volume d'affaires à traiter et des moyens humains dédiés. Ces contraintes génèrent des difficultés pour apporter aux justiciables des réponses dans des délais raisonnables et un grand nombre de plaintes classées sans suite.

Les bailleurs sociaux ont également pu souligner des différences de jurisprudence observées entre les tribunaux d'instance. Ils ont formulé le souhait que soit mieux pris en compte le traitement des plaintes déposées par leur personnel de proximité ou leurs prestataires, et de clarifier la procédure de résiliation de bail (pour troubles de jouissance) et celle de flagrance (pour les squats de logement). La Justice a pour sa part indiqué son souhait de travailler avec les bailleurs à l'ouverture de postes de TIG (travaux d'intérêt général), à une meilleure réactivité des signalements d'individus présentant des signes de radicalisation ou de groupes exerçant une emprise criminelle sur un quartier, ainsi qu'à la création de groupes « bailleurs-sécurité » au sein des CLSPD.

Ce temps d'échange sur les préoccupations et attentes de chacun a constitué une première étape indispensable dans la construction du partenariat bailleurs/Justice et appelle à d'autres temps de travail, comme par exemple un échange avec les magistrats sur les différentes jurisprudences rendues.

La Procureure de la République prévoit de rédiger une Directive de politique pénale à destination de tous les commissariats du département, dans le but de formaliser des instructions sur les points soulevés par les bailleurs lors de la réunion.

6^E JOURNÉE DE L'AFFIL: LES DÉFIS DU LOGEMENT D'ABORD EN ILE-DE-FRANCE

De la philosophie «Logement d'abord » au changement des réalités : un travail de fond indispensable en lle-de-France.



LA JOURNÉE RÉGIONALE DE L'AFFIL (ASSOCIATION FRANCILIENNE POUR FAVORISER L'INSERTION PAR LE LOGEMENT) ORGANISÉE LE 5 DÉCEMBRE 2017 A RÉUNI DE NOMBREUX ADHÉRENTS ET PARTENAIRES DE L'ASSOCIATION AUTOUR DU THÈME: «LOGEMENT D'ABORD ET TERRITOIRES: L'AFFIL FACE À DE NOUVEAUX DÉFIS?».

LOGEMENT D'ABORD: VERS UN CHANGEMENT DE PARADIGME

A la croisée des secteurs de l'hébergement, du logement d'insertion et du logement social, l'AFFIL – association cofondée par l'AORIF et la FAS-IdF – met au centre de ses travaux l'insertion et le maintien des ménages fragiles dans un logement autonome et pérenne. Elle s'inscrit, de fait, pleinement dans la philosophie du «Logement d'abord » qui appelle à un changement de paradigme, en prônant un accès au logement pour toutes les personnes mal-logées ou dépourvues de logement, sans exception et sans prérequis d'insertion autre que les conditions administratives prévues par la loi (1). Le plan quinquennal sur le Logement d'abord lancé par l'État au printemps 2017 est censé permettre cette nouvelle ambition.

ACCOMPAGNER LES INTERCOMMUNALITÉS SUR LES QUESTIONS D'INSERTION PAR LE LOGEMENT

Cependant, le contexte francilien n'est pas sans cristalliser d'intenses difficultés, entre tensions extrêmes sur le logement comme sur l'hébergement et montée en compétence lente des intercommunalités sur les questions d'habitat, suite à la refonte territoriale des lois MAPTAM et NOTRe. Ce dernier point a d'ailleurs fait l'objet d'une attention toute particulière lors de cette journée, l'AFFIL ayant commandité une étude au cabinet FORS-Recherche sociale en 2017 autour des besoins des territoires pour travailler sur les questions d'insertion par le logement. L'étude a en effet souligné l'enjeu d'accompagner EPCI, EPT et MGP dans leur montée en com-

pétences, en mobilisant la diversité que composent les adhérents de l'AFFIL. Un enjeu d'autant plus fort dans la perspective du plan quinquennal, comme l'ont souligné les deux tables rondes de la journée qui se sont tenues en présence notamment de Sylvain Mathieu (DIHAL), Jean-Martin Delorme (DRIHL), Jean-Luc Vidon (Président de l'AORIF), Arthur Anane (Président de la FAS-IdF), Gilles Desrumaux (représentant les ALI), Françoise Comte-Ricur (représentante d'Action Logement Services – Ile-de-France).

LA MISE EN ŒUVRE DU LOGEMENT D'ABORD EN ILE-DE-FRANCE FACE À DES DÉFIS

Pour Pascal Van Laethem et Bruno Morel, Président et Vice-Président de l'AFFIL, l'engagement des adhérents de l'association en faveur du Logement d'abord et la réussite de leurs actions sont tributaires de l'ambition réelle – politique, économique, structurante - donnée par les pouvoirs publics, en premier lieu l'État, à ce volet fondamental de la politique nationale en faveur du logement. Plus précisément, la mise en œuvre effective du Logement d'abord en Ile-de-France nécessite, selon les instances de l'AFFIL, de relever plusieurs défis : en termes de gouvernance, de financement, d'articulation des dispositifs, de gestion de la transition et d'accompagnement des acteurs dans la conduite du changement. Ces défis sont d'autant plus sensibles que la fin d'année 2017 s'est traduite par une remise en question profonde du logement social, rappelée par le film de l'USH « une mobilisation unanime en faveur du logement social», ainsi que des évolutions fortes autour du financement du secteur de l'hébergement.

Pour autant, les réflexions de cette journée régionale à l'articulation du Logement d'abord et de la montée en compétences des territoires ont débouché sur une initiative partenariale significative. Ainsi, une semaine après cette rencontre, un courrier cosigné par l'AORIF, la FAS-IdF, l'AFFIL, l'UNAFO et la FAPIL a été transmis à quelques territoires franciliens, leur proposant l'appui collectif de ces réseaux s'ils souhaitaient s'engager dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour une mise en œuvre accélérée du plan quinquennal sur le Logement d'Abord lancé par le gouvernement. Début 2018, les échanges en ce sens se sont intensifiés avec la Métropole du Grand Paris, qui œuvre parallèlement à l'élaboration de son Plan Métropolitain pour l'Hébergement et l'Habitat (PMHH).

Contact: Julien Leplaideur - j.leplaideur@aorif.org

(1) Articles L441 à L441-2-9 du code de la construction et de l'habitation.

TRIBUNES LIBRES DES ASSOCIATIONS REPRÉSENTATIVES DE LOCATAIRES

DANS LE CADRE DU CSHF. L'AORIF A PROPOSÉ AUX REPRÉSENTANTS FRANCILIENS D'ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES D'EXPRIMER LEUR POINT DE VUE SUR DEUX SUJETS: LA STRATÉGIE LOGEMENT DU GOUVERNEMENT ET LES ÉVOLUTIONS EN COURS DANS LE SECTEUR HLM, D'UNE PART, ET LA PERSPECTIVE DES ÉLECTIONS LOCATAIRES FIN 2018, D'AUTRE PART.

Les associations de locataires aux côtés des organismes pour promouvoir le logement social.



SLC-CSF EMMANUEL SPINAT. PRÉSIDENT DE L'UD **CSF PARIS**

«La CSF dénonce le prélèvement de 1,5 milliard d'euros de l'État sur les bailleurs sociaux. Celui-

ci pénalisera fortement les bailleurs d'Ilede-France qui accueillent de nombreux locataires modestes bénéficiant de l'allocation logement (APL). Ce choix injuste du gouvernement pénalisera inévitablement tous les locataires de logements sociaux: moins d'entretien, moins de travaux! Alors que les besoins d'amélioration restent importants en Ile-de-France sur les immeubles, comme le réclament sur le terrain nos associations, ainsi que les locataires. Cela conduira aussi à la remise en cause d'opérations de construction,

Le Conseil social de l'habitat francilien (CSHF) est l'instance de concertation régionale rassemblant des représentants des bailleurs sociaux et des représentants des associations de locataires. Les associations de locataires représentées au sein du CSHF sont l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC), la Confédération générale du logement (CGL), la Confédération consommation, logement et cadre de vie (CLCV), la Confédération nationale du logement (CNL) et le Syndicat du logement et de la consommation (SLC-CSF).

alors même que de très nombreux franciliens sont en attente d'une attribution d'un logement social.

Plus généralement, la CSF s'est mobilisée et se mobilisera contre les mesures envisagées par le gouvernement remettant en cause le droit des locataires à rester dans leur logement, ou conduisant à appliquer un supplément de loyer plus

cher à toujours plus de locataires. La CSF défend le maintien d'un principe de mixité sociale qui constitue l'un des fondements du modèle du logement social en France.

En novembre-décembre prochain, comme tous les quatre ans, se tiendront les élections des représentants des locataires aux Conseils d'administration des bailleurs sociaux. Il s'agit d'un moment essentiel

pour faire vivre la représentation des locataires et maintenir une logique de représentation collective bien loin du tirage au sort de locataires que certains bailleurs visent à développer...

Les représentants CSF des locataires sont présents tout le long de l'année aux côtés des locataires pour les accompagner dans la défense de leurs droits et de leur cadre de vie. Ils sont eux-mêmes locataires, connaissent donc leurs difficultés; ils partagent les mêmes inquiétudes et les mêmes aspirations que tous les autres locataires. Ils communiquent régulièrement sur les actions qu'ils mènent avec les associations de locataires.

Les représentants CSF des locataires sont bénévoles: ils ne touchent ni rémunération, ni jeton de présence. Ils s'investissent bénévolement à la CSF pour agir collectivement et assurer la défense des droits des locataires. Ils ne

> sont pas là par intérêt personnel!

> Les actions menées par les représentants CSF aux Conseils d'administration démontrent la possibilité de faire évoluer les choses dans les échanges avec les bailleurs:

> • Sur de nombreux groupes, les revendications des locataires aboutissent, notamment en matière de travaux d'isolation thermique, de sécurisation des immeu-

bles, de ravalement...

La CSF dénonce

d'euros de l'Etat sur les

bailleurs sociaux. (...)

gouvernement pénali-

sera inévitablement

logements sociaux:

moins d'entretien.

moins de travaux!

tous les locataires de

Ce choix injuste du

le prélèvement

de 1,5 milliard

• Pour une meilleure maîtrise de la quittance, les contrôles de charges réalisés par la CSF avec ses associations permettent chaque année d'obtenir les remboursements de charges sur les groupes concernés.

Quelles que soient les difficultés rencontrées et les attaques actuelles contre le modèle du logement social, les représentants CSF resteront mobilisés sur le terrain et continueront à défendre les droits de tous les locataires!»



CLCV ILE-DE-FRANCE EDWARD WATTEEUW. PRÉSIDENT DE L'UR CLCV ILE-DE-FRANCE

«Le paysage du logement social en France a été fortement bouleversé en 2017, à la fois par des nouveautés législatives

(Loi Égalité et Citoyenneté de janvier), mais surtout par la volonté du nouveau gouvernement de «faire bouger les lignes », autant auprès des organismes de logement social (trop d'organismes, exception économique européenne à faire évoluer, tendances lourdes vers des processus de privatisation), qu'auprès des locataires, en réduisant notamment les aides au logement.

Tout ce mouvement est renforcé en Ile-de-France par d'autres mécanismes que sont la disparition des offices d'Hlm municipaux, la mise en place des structures Action Logement et notamment Action Logement Immobilier, mais aussi l'absence de «collaboration effective » entre la Région et la Métropole du Grand Paris.

Loi ALUR et loi NOTRe obligent les Offices municipaux à soit disparaître en vendant leur patrimoine à des ESH bien gourmandes, soit à changer de tutelle en passant sous la responsabilité de leur collectivité territoriale ou

EPT de Métropole, soit en transférant le patrimoine de l'Office à une SCIC (Société coopérative Hlm) ou à une SEM municipale. Ce sont 47 Offices municipaux qui sont concernés en Ile-de-France et une dizaine ont déjà soit disparu, soit se sont transformés.

Autre acteur essentiel du logement social, et notamment en Ile-de-France: Action

Le paysage du logement social

fortement bouleversé

en 2017. (...) Comme à

l'habitude, ce sont les

premiers les frais de

cette « révolution ».

locataires qui feront les

en France a été

Logement. La structure porteuse des actifs chez les bailleurs sociaux, ALI, se trouve actionnaire majoritaire de 23 ESH disposant de patrimoine dans la Région. À côté des mastodontes dépassant les 100000 logements, figurent des ESH de moins de 10000 logements: quel avenir pour elles, leurs salariés et que gagneront

les locataires à des regroupements dont la seule logique est financière?

Pour conclure sur cet état du paysage francilien: que deviendront les départements de la Métropole, qui réglera les problèmes entre le Conseil régional et la Métropole ? Sans parler des conséquences de la future loi Logement.

Comme à l'habitude, ce sont les locataires qui feront les premiers les frais de cette « révolution »: chaque fois qu'il y a fusion d'organismes, l'organisme absorbant a beau jeu de dire que tout est la faute de l'organisme absorbé et, notamment, les régularisations de charges font l'objet de batailles incessantes où chacun rejette la faute sur l'autre. Et. dans cette année électorale, comment les associations de locataires vont-elles faire

> pour constituer des listes dans des organismes qui seront, peut-être, en voie de disparition?

> La CLCV est opposée à la disparition d'un office au profit d'une SEM municipale; elle est opposée à l'absence de représentants élus des locataires dans les sociétés coopératives : elle est opposée à des regroupements aboutissant à

la création de mastodontes Hlm loin des réalités des guartiers et des immeubles. Elle souhaiterait davantage d'élus chez les organismes de plus de 50000 logements (jusqu'à 5, comme dans les Offices les plus importants); elle souhaite des négociations sereines et productives des protocoles électoraux. Elle souhaite que les locataires soient au cœur de la mission des organismes.»



AFOC RAHMA GHIATOU, AFOC PARIS

«Après les annonces brutales de l'été – baisse des APL, baisse des loyers imposée aux bailleurs sociaux, réduction de la

contribution de l'État au FNAP (Fonds Na-

tional des Aides à la Pierre) -, la loi de finances 2018 vient concrétiser ces mesures.

Afin de désamorcer les réactions suscitées par toutes ces annonces, le gouvernement a publié sa «Stratégie logement pour le quinquennat», qui inspire un projet de loi «Évolution du logement et aménagement numérique» (ELAN) et qui sera examiné en 2018. Un débat a été

organisé au Sénat en amont de la discussion parlementaire.

L'objectif de la loi de finances est clair: transformer l'action publique. Concernant la politique du logement, aucun débat n'est prévu. Il s'agit pour les acteurs du logement de signer un blanc-seing et de faire confiance. L'objectif affiché est de dépenser moins pour de meilleurs résultats! Le gou-

Ces mesures présentées comme

nécessaires » mettent

des bailleurs sociaux

bénéficiaires des APL.

proportion de

en péril la viabilité même

qui logent la plus grande

des «économies

vernement assure que toutes ces opérations auront un effet neutre. Nos techniques mathématiques n'aboutissent pas aux mêmes résultats. La baisse des APL entraînera une baisse du pouvoir d'achat des locataires. Il serait simpliste de penser que l'inflation des loyers est due aux APL. La réalité vient de la loi du marché qui s'autorégule en fonction de la loi de l'offre et de la demande.

La mise en place de la RLS (Réduction de loyer de solidarité) impactera forcément l'équilibre du système de financement du logement social, dont le modèle économique a pourtant fait ses preuves depuis des décennies. Au regard des rapports parlementaires, leur situation financière est plus que saine...

Ces mesures présentées comme des « économies nécessaires » mettent en péril la viabilité même des bailleurs sociaux qui logent la plus grande proportion de bénéficiaires des APL. Il s'agit ni plus ni moins que d'un projet de démantèlement du logement social à moyen terme.

Toutes ces attaques contre le logement so-

PARTENAIRES

cial préfigurent du devenir de ce bien commun. Cela nous amène à vous appeler, tous, à la vigilance extrême que vont constituer les élections Hlm 2018. Le calendrier retenu est fixé du 15 novembre au 15 décembre 2018. Outre leurs rôles traditionnels de veille aux intérêts des locataires en matière de charges, de bien-être, de sérénité..., les nouveaux élus, représentants des locataires des organismes Hlm, verront leurs charges de travail augmenter.

En conclusion, toutes les nouvelles mesures relatives au logement, dont nous avons parlé et celles à venir, impacteront les locataires des bailleurs sociaux et de fait les élus représentants des locataires. Immanquablement, les dégâts ne manqueront pas d'apparaître suite à l'application des nouvelles mesures. Il appartiendra aux élus représentants des locataires de lutter pour en limiter les effets pervers.»



CNL ILE-DE-FRANCE MICHEL MITTENAERE, PRÉSIDENT DE L'AR CNL ILE-DE-FRANCE «Tout d'abord, merci à l'AORIF pour cette tribune qui marque une avancée dans nos dialoques et dé-

L'attaque contre le logement

violence inédite. (...)

Ce n'est bon ni pour

les demandeurs de

logement, ni pour le

logement social.

les locataires, ni pour

social est d'une

bats. Elle est le fruit du travail au sein du CSHF où nous échangeons et confrontons nos idées pour défendre et faire avancer le logement social.

Chacun a pleinement conscience que les Hlm sont un bien commun irremplaçable.

Le modèle français du logement social se trouve actuellement dans une situation inédite. Le candidat Emmanuel Macron n'avait quasiment rien annoncé sur le logement durant la campagne électorale des présidentielles et pas davantage au cours de celle des législatives. À la CNL, face à ce silence inquiétant, nous res-

tions vigilants: nous voilà servis!

Dès l'annonce de la baisse de l'APL de 5 € en juillet, les choses ont tourné. Nous nous sommes fortement mobilisés: tracts, courriers aux parlementaires, rencontres et pétitions, appels à toutes les manifestations de rue. Depuis, les annonces du gouvernement ont confirmé ces orientations.

Nous n'avons pas été dupes à la CNL: l'attaque contre le logement social est d'une violence inédite. C'est bien le modèle du logement social français qui est visé. Ce n'est bon ni pour les locataires, ni pour les demandeurs de logement, ni pour le logement social.

Le président de la République prétend qu'il y aurait trop d'organismes Hlm et qu'il faut donc les concentrer. L'exemple d'Action Logement est d'ailleurs avancé. Des ab-

sorptions et fusions sont déjà en cours, de manière anarchique. Une vision capitalistique se fait jour. Ce mouvement non concerté, et encore moins social et intelligent, ne correspond pas aux besoins des familles locataires et demandeuses et, allons plus loin, aux besoins de l'économie. C'est une vision idéologique - mortifère.

En réalité, ces réformes apparaissent davantage comme une privatisation déguisée du logement social. À la clé, si réforme il faut, elle ne peut se faire au détriment des réalités de terrain.

Les Hlm sont et doivent se développer

comme un outil de proximité indispensable auprès des élus locaux et des locataires. La démocratie devrait s'y développer, car ce sont les locataires qui, pour l'essentiel, financent le logement social: nous demandons plus de représentants élus des locataires dans les conseils (1/3) et un renforcement du rôle des Conseils

de concertation locative (CCL). La création d'organismes gigantesques éloignera de plus en plus les centres de décision des locataires, du terrain, avec à la clé la diminution drastique du nombre de représentants élus des locataires. On nous parle d'économie d'échelle, c'est une illusion.

La crise du logement ne se résoudra pas sans un développement fort et sans précédent du logement social, de service public au plus près des réalités des territoires. La CNL a des propositions très concrètes et réalistes. Elle les a d'ailleurs présentées dans son Manifeste « Priorités aux habitants » à l'occasion des élections présidentielle et législatives. Elles sont aujourd'hui enrichies des débats que nous avons eus pendant cette période inédite de mobilisation du mouvement Hlm et figu-

rent dans notre «Plan logement».

Il faut créer un service public du logement fort et décentralisé. Voilà pourquoi la CNL est résolument mobilisée contre ces mesures. Voilà pourquoi nous nous sommes retrouvés ensemble dans la bataille, situation inédite. De là vient notre mot d'ordre: «Avec la CNL, j'aime les Hlm».

La mobilisation se poursuit. La campagne des élections des représentants des locataires dans les conseils des organismes fin 2018 sera pour nous un moment fort pour la défense des Hlm. Profitons de la période actuelle pour développer le dialogue. Pourquoi ne pas donner la parole aux élus des locataires? Une tribune pourrait leur être réservée dans les publications des organismes. Le rôle des élus locataires au quotidien et dans les conseils n'est que trop peu connu des locataires : voilà une bonne manière de les mobiliser pour qu'ils soient plus nombreux à participer à cette consultation nationale unique dans le secteur social et économique. C'est l'ADN des Hlm. »

Faire progresser la participation aux élections locataires 2018 Les élections locataires sont un événement démocratique essentiel au secteur Hlm. En cette année d'élections, il paraît important à l'AORIF de donner la parole aux représentants de locataires. Nous suggérons aussi à l'ensemble de nos adhérents de renforcer, tout au long de l'année, leur communication à destination des locataires sur le rôle, les missions, les actions de leurs représentants élus. L'objectif commun étant de faire progresser la participation aux élections 2018. Il s'agit d'un enjeu crucial pour faire vivre la parole des locataires, la concertation et la participation au sein des organismes Hlm.

CONSTRUIRE LES STRATÉGIES DE RELOGEMENT DANS LE NPNRU

Le nouveau contexte financier des organismes: des impacts prévisibles sur la réalisation du NPNRU.

LE CAHIER DE L'AORIF #6 « CONSTRUIRE LES STRATÉGIES DE RELOGEMENT DANS LE NPNRU », PUBLIÉ EN NOVEMBRE 2017, A POUR OBJECTIF D'OFFRIR UNE LECTURE DES ENJEUX DE RELOGEMENT AUX ORGANISMES HLM.



UN GUIDE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES ORGANISMES

Il s'agit d'aider les organismes Hlm à définir et à mettre en œuvre la stratégie de relogement attendue dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU). De plus, ces relogements opèrent dans un nouvel environnement institutionnel et juridique en construction dans nombre de territoires franciliens. Ce guide méthodologique, téléchargeable

sur www.aorif.org et sur www.aorif-adherents.org, est une réponse aux besoins exprimés par les adhérents de l'AORIF, membres du groupe métier « Rénovation Urbaine ». Réalisé avec les contributions de l'ANRU, d'Action Logement et de la DRIHL, ce document propose trois niveaux de lecture, qui correspondent aux trois parties du guide :

- rappeler les évolutions majeures du NPNRU sur la question des relogements qui s'inscrivent dans des évolutions sensibles en matière de politiques d'attribution;
- donner à voir les étapes incontournables pour définir et mettre en œuvre collectivement une stratégie de relogement ambitieuse et opérationnelle;
- offrir des éléments de réponses juridiques aux questionnements spécifiques que peut se poser tout acteur impliqué dans le processus de relogement.

Depuis sa publication en novembre dernier, le guide relogement a pu faire l'objet de présentations aux adhérents de l'AORIF, dans le cadre d'instances territoriales : conférence départementale des Hauts-de-Seine, comités territoriaux. Les organismes partagent le constat d'un document à la vertu à la fois pédagogique et opérationnelle pour mener à bien leur relogement dans un contexte parfois compliqué à appréhender.

PORTER LES MESSAGES DE LA PROFESSION, EN COHÉRENCE AVEC L'ANRU

Des réunions plus spécifiques, dédiées aux questions du NPNRU ou aux travaux de la réforme de la demande et des attributions,



ont permis d'entrer davantage dans le contenu du guide. À l'instar de l'EPT d'Est Ensemble qui a repris nombre d'éléments dans sa charte intercommunale de relogement, annexée à la future CIA, l'enjeu est, dès à présent, de faire porter nos messages à nos partenaires, en cohérence avec les attentes de l'ANRU. L'AORIF veille, d'ores et déjà, à la prise en compte des enjeux de la profession au sein de chaque EPCI/EPT concerné par des relogements, en s'attachant à participer aux instances partenariales (travaux sur les chartes de relogement), y compris dans les territoires où les Conférences intercommunales du logement (CIL) ne sont pas installées.

UNE RENCONTRE PROFESSIONNELLE LE 13 MARS

Dans cette perspective, une rencontre professionnelle dédiée aux organismes Hlm mais aussi aux porteurs de projets et services de l'État, se tiendra le 13 mars prochain pour mettre en dialogue les différents acteurs du relogement. Cette rencontre, co-organisée par l'AORIF, l'ANRU et la DRIHL, sera l'occasion de rappeler la doctrine de l'ANRU, de mettre en exergue des pratiques sur des territoires qui intègrent les relogements dans la définition de leur politique intercommunale d'attribution, mais aussi de pointer les difficultés rencontrées par des territoires plus novices en la matière. La notion de « qualité » du relogement sera au cœur des débats, ainsi que le rôle de chacun des réservataires dans la réussite de ces démarches. •

Contacts: Louise de Verneuil – l.deverneuil@aorif.org Adeline Bombezin – a.bombezin@aorif.org

PRODUCTION 2017:

UN BON NIVEAU, MAIS BIEN INFÉRIEUR AUX OBJECTIFS



LES CHIFFRES DE LA PRODUCTION 2017 DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ONT ÉTÉ PUBLIÉS PAR LA PRÉFECTURE DE RÉGION. EN ILE-DE-FRANCE, 30 183 LOGEMENTS SOCIAUX ONT ÉTÉ AGRÉÉS EN 2017.

année 2017 marque un net recul par rapport aux résultats de 2016 et aux objectifs de production de 37 000 logements sociaux par an du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) récemment adopté.

La baisse de production en Ile-de-France entre 2016 et 2017 s'élève à près de 17%. Sur l'ensemble Ile-de-Fr du territoire national, 113 000 logements sociaux ont été agréés en 2017, soit une diminution de 9% par rapport à 2016. Le reflux a donc été plus marqué en Ile-de-France

qu'à l'échelle nationale.

Une baisse de 17% du nombre d'agréments de logements locatifs sociaux en lle-de-France entre 2016 et 2017.

reste, après l'excellente année 2016 qui a vu l'objectif du SRHH quasiment atteint, une année où le nombre de logements sociaux agréés est élevé, retrouvant les niveaux des années 2013 et 2015, bien au-dessus de ceux des années antérieures.

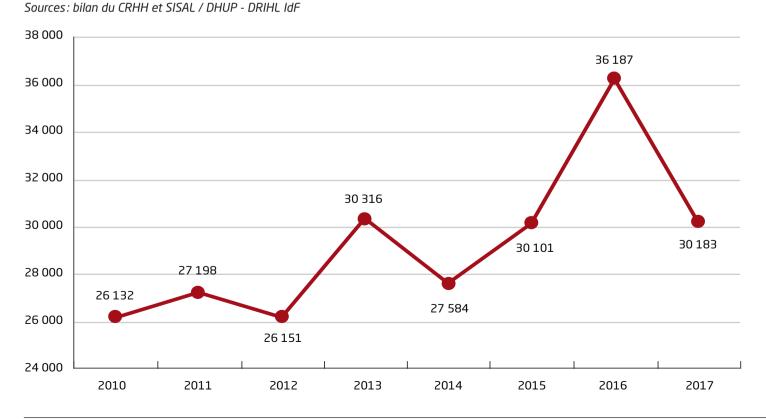
Cependant, si l'on s'inscrit dans une analyse plus longue, 2017

UN DÉCROCHAGE PAR RAPPORT À LA DYNAMIQUE GLOBALE DE CONSTRUCTION EN ILE-DE-FRANCE

Ce recul de la production de logements sociaux doit nous interpeller, dans la mesure où la construction globale de logements (publics et privés) progresse fortement en 2017 : plus de 100 000 logements autorisés et plus de 80 000 logements commencés, pour un objectif inscrit au SRHH de 70 000 logements à construire annuellement.

En outre, le freinage de la production sociale est nettement plus marqué sur les produits les plus sociaux (- 22 % par rapport à

Logements locatifs sociaux agréés en lle-de-France (Hors ANRU, hors cessions Icade, hors Association Foncière Logement)





Ces chiffres ont fait l'objet d'un communiqué de presse de l'AORIF qui a été diffusé le 23 janvier et bien repris dans la presse spécialisée. L'USH a également communiqué, le 30 janvier, en mettant en avant la baisse du nombre d'agréments de logements sociaux au plan national, qui augure d'après l'Union d'une diminution importante de la production de logements sociaux à court terme.

2016 pour les PLAI), ce qui interroge la capacité à équilibrer ces produits et parfois à les faire accepter.

Pour Jean-Luc Vidon, Président de l'AORIF, « si en 2017, la production de logements sociaux en Ile-de-France se situe à un bon niveau, nous ne pouvons pas nous satisfaire d'un résultat en demi-teinte, notamment concernant les produits qui proposent les loyers les plus abordables, alors que plus de 700 000 ménages sont demandeurs d'un logement social, dont 71 % sous

les plafonds de ressources PLAI. Ce résultat témoigne d'un décrochage au regard de la construction de logements privés, inaccessibles à une grande majorité des demandeurs de logement.»

QUELS FACTEURS EXPLICATIFS DU DÉCROCHAGE OBSERVÉ?

Il s'agira pour les professionnels, dans les semaines qui viennent, d'analyser avec leurs partenaires les facteurs de ce décrochage. Il semble témoigner d'une difficulté à réalimenter régulièrement une offre de droits à construire accessibles pour le logement social. Un certain nombre de facteurs conjoncturels ont également pu contribuer à cette baisse. Les débats autour du projet de loi de finances 2018 ont interrogé les projections financières des organismes franciliens et par conséquent les projets de développement de leur parc. La forte baisse du budget logement 2017

du Conseil régional, les annonces pendant l'été 2017 d'annulation de crédits d'État destinés au Fonds national des aides à la pierre (FNAP) à hauteur de 20 % des moyens du fonds et les incertitudes sur les évolutions de la Métropole du Grand Paris ont pu également peser.

INCERTITUDES SUR LA PRODUCTION SOCIALE DANS LES ANNÉES À VENIR

La loi de finances pour 2018, définitivement adoptée par l'Assemblée nationale le 21 décembre 2017, porte plusieurs dispositions qui impacteront fortement les ressources des organismes de logement social et leur capacité d'investissement. Dans ce contexte, un risque important pèse, dans les années qui viennent, sur la capacité à atteindre les objectifs de production de logements sociaux du SRHH.

UNE MOBILISATION POUR PRÉVENIR CES RISQUES

L'AORIF et ses adhérents entendent néanmoins poursuivre leur mobilisation, avec leurs partenaires – État, collectivités, financeurs, entreprises – pour accompagner les dynamiques franciliennes (Grand Paris Express, JO 2024, objectifs de rattrapage des communes SRU carencées...) et mieux répondre aux besoins des ménages franciliens modestes. Il s'agira en particulier de travailler, avec les partenaires, à l'optimisation des coûts et des délais de construction, ainsi qu'au développement d'une offre de foncier et de droits à construire compatible avec la production de logements abordables.

Contacts: William Le Goff – w.legoff@aorif.org Vincent Rougeot – v.rougeot@aorif.org

DÉLÉGATION 75

Les organismes HIm ne sont pas de simples gestionnaires immobiliers. Ils proposent des services et s'investissent dans des partenariats opérationnels.

UNE PREMIÈRE ANNÉE CONCLUANTE POUR L'ÉQUIPE D'ORIENTATION PSYCHIATRIQUE DU 20^E ARRONDISSEMENT

UNE ÉQUIPE DE PSYCHIATRIE CHARGÉE DE RENCONTRER DES LOCATAIRES DU 20[©] ARRONDISSEMENT

Un locataire qui dérange ses voisins toutes les nuits, accumule des objets divers jusqu'au plafond, harcèle son bailleur ou encore vit reclus chez lui... C'est pour répondre à ces situations avant qu'elles ne dégénèrent, qu'une équipe de psychiatrie est chargée de rencontrer ces locataires du parc social du 20° arrondissement qui présentent des signes de souffrance psycho-sociale. L'équipe de l'Établissement Public de Santé de Maison Blanche est composée d'un psychiatre, d'un infirmier, d'une assistance sociale et d'une chargée de mission. Ce projet est financé à 50 % par la Ville de Paris, 30 % par l'appel à projets des «10 000 logements sociaux accompagnés» et à 20 % par douze bailleurs sociaux (1).

UN PREMIER BILAN APRÈS NEUF MOIS D'ACTIVITÉ

Un premier bilan réalisé en décembre 2017, après neuf mois d'activité, indique que l'équipe a rencontré 64 locataires et devrait atteindre l'objectif annuel de 80 orientations. L'équipe a été globalement bien reçue par les locataires, un seul ayant refusé de les rencontrer.

La moitié des locataires signalés ont plus de 60 ans et les trois quarts habitent les quartiers des portes de Paris, où la population est plus modeste et précaire. 44 % des personnes rencontrées ont des antécédents psychiatriques: en rupture de soins, suivies en libéral ou par la psychiatrie de secteur.

Une orientation est proposée à chaque personne rencontrée après 4 à 5 entretiens en moyenne. 65% des personnes rencontrées ont été orientées vers le Centre Médico-Psychologique (CMP) de secteur, validant la démarche d'identification par les bailleurs sociaux à partir de « signaux faibles ».

Toutes les personnes en souffrance psycho-sociale ne relèvent pas de la psychiatrie, notamment celles souffrant du syndrome de Diogène, cumulant syllogomanie, incurie et isolement social. D'autres dispositifs peuvent être sollicités: CLIC, gériatre, psychologue, association, groupe d'entraides de patients... Certains locataires sont également en rupture sociale. 20 % des locataires rencontrés ont été mis (ou remis) en lien avec un service social et, pour un tiers, l'équipe a elle-même mis en place certaines démarches (aides à domicile, mesures de protection).

17% des locataires ont été orientés vers des partenaires sanitaires (hôpitaux, addictologie...), moins d'un locataire sur cinq déclarant disposer d'un médecin traitant.

Une première évaluation à six mois montre une baisse de moitié des « signaux faibles » chez les locataires signalés, notamment concernant la relation au logement (hygiène, encombrement, dégradation...) et les comportements agressifs. L'équipe a également contribué à une reprise du dialogue entre locataire et bailleur, lorsqu'il était rompu.

VERS UN ÉLARGISSEMENT DE LA DÉMARCHE?

Une deuxième équipe dédiée a été lancée dans le 13° arrondissement, en mai 2017. Le bilan de ces deux expérimentations permettra d'évaluer l'opportunité d'ouvrir à moyen terme la démarche à échelle plus large. ●

Contact: Louis-Valère Marielle lv.marielle@aorif.org

(1) «Santé mentale et logement: vers la structuration d'un réseau d'acteurs au niveau régional», Ensemble n°50, AORIF, avril 2017, p 8-9.

Bilan des premiers signalements et orientations à 9 mois



DÉLÉGATION 77

RETOUR SUR L'ÉLABORATION DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DU PAYS DE MEAUX

ntre avril et octobre 2017, les bailleurs sociaux de l'agglomération Pays de Meaux ont participé aux travaux de rédaction de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) du territoire. Ce document stratégique, issu de la loi Égalité et Citoyenneté, a vocation à constituer la colonne vertébrale de la politique du peuplement et des attributions de l'intercommunalité.

DES BAILLEURS IMPLIQUÉS TOUT AU LONG DU PROCESSUS

Pour que leurs attentes soient entendues, les bailleurs ont précisé leurs positions au cours de deux comités territoriaux et rédigé une contribution que les référents territoriaux AORIF ont porté auprès de l'agglomération au cours des différentes rencontres (atelier, réunion technique, Conférence intercommunale du logement). Les organismes Hlm ont par ailleurs été associés à la réalisation des supports de présentation pour les ateliers et réunions plénières.

La Conférence intercommunale du logement a salué les travaux effectués et proposé que le projet de CIA soit définitivement adopté au premier semestre 2018 afin que les communes aient plus de temps pour se l'approprier.

PREMIERS ENSEIGNEMENTS

Cette première expérience a été l'opportunité d'identifier plusieurs enjeux de taille pour les bailleurs sociaux concernant le contenu des CIA.

D'abord, il est indispensable que les objectifs d'attribution pour les ménages du premier quartile et pour les relogements ANRU à l'échelle intercommunale soient bien précisés, sans quoi le taux légal de 25 % doit s'appliquer. L'AORIF conseille de cibler une atteinte progressive du taux légal, en définissant par exemple des paliers, et dans une logique de trajectoire à travailler pour chacun des organismes. Sur l'agglomération Pays de Meaux, l'objectif a finalement été fixé au taux estimé actuel, c'est-à-dire 12 %, avec une progression prévisionnelle de deux points de pourcentage par an.

Il est également essentiel que la CIA insiste sur la participation active de chacun de ces acteurs pour atteindre les objectifs de la loi Égalité et Citoyenneté. Sur l'agglomération Pays de Meaux, le projet a été amendé pour mieux préciser le rôle de chaque réservataire et rappeler leur obligation de consacrer un quart de leurs attributions aux publics prioritaires.

Enfin, il est recommandé d'utiliser le modèle de convention AORIF pour la transmission des données OPS afin d'assurer le respect du cadre légal concernant les statistiques. Ce point a fait l'objet d'un débat avec l'agglomération car il ne correspondait pas totalement à ses attentes, mais il a finalement été intégré à la CIA.

Contact: Thibault Hatton - t.hatton@aorif.org

Les politiques
publiques visant à favoriser
les attributions aux plus
modestes sont nécessaires,
attention à ne pas pénaliser
les organismes les plus
mobilisés.

DÉLÉGATION 95

MODERNISATION ET HARMONISATION DU FONCTIONNEMENT DES COMMISSIONS LOCALES D'IMPAYÉS DE LOYER

e Plan Départemental d'Actions pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Val d'Oise a engagé en 2016 la révision de la charte départementale de prévention des expulsions. Autour de la réécriture de la charte, plusieurs groupes de travail se sont mis en place pour revoir en profondeur l'ensemble des modes d'intervention permettant de prévenir les expulsions locatives. Intervenant dès les premiers impayés de loyers, les commissions locales d'impayés de loyers favorisent une intervention globale des travailleurs sociaux auprès des familles, la détection des situations fragiles et la résorption plus rapides des impayés. 76 commissions existent à ce jour sur l'ensemble du département, auxquelles participent 42 communes et 17 bailleurs sociaux. Le PDALHPD a souhaité faire un état des lieux de ces commissions afin d'en améliorer l'efficacité et de promouvoir leur déploiement.

CRÉATION D'UN GROUPE DE TRAVAIL

L'AORIF et le Service Social Départemental (SSD) ont mis en place d'avril à septembre 2017 un groupe de travail réunissant des professionnels intervenant en commissions locales d'impayés de loyer (CLIL). Trois bailleurs, trois communes et quatre territoires d'intervention sociale du SSD ont donc nourri les échanges de leur expérience et de leurs pratiques professionnelles. Les objectifs du groupe ont été déclinés par séance de travail:

- établir un état des lieux précis des CLIL dans le Val d'Oise et en comprendre les différences de fonctionnement,
- recenser les bonnes pratiques du Val d'Oise et d'ailleurs pour définir des principes de fonctionnement et des expérimentations possibles,

 rédiger un protocole de fonctionnement type s'appliquant à toutes les CLIL existantes ou à mettre en place et harmoniser les outils de suivi.

DES COMMISSIONS AU FONCTIONNEMENT HÉTÉROGÈNE

Le groupe de travail a permis de mettre en exerque les modalités de travail hétérogènes entre les territoires. En effet, selon les difficultés rencontrées par les ménages, les CLIL ont une capacité d'intervention soit très en amont de l'impayé (dès les premiers mois), soit plus tardivement, une fois les dettes plus importantes constituées et la procédure d'expulsion engagée. Le nombre de dossiers traités, ainsi que la fréquence des commissions, sont aussi très variables. Parmi les autres différences recensées, la présence ou non d'un représentant politique de la commune, les informations différenciées sur la situation des ménages, la participation ponctuelle de la conseillère sociale du bailleur en plus du service contentieux, etc. Enfin, l'investissement des partenaires dans les commissions s'est révélé hétérogène selon les territoires. Ainsi, les territoires aux moyens plus importants produisent des éléments de bilan et de communication qui facilitent la reconnaissance de leur nécessité auprès des élus. Ces commissions ont ainsi tendance à être pérennisées malgré les mouvements de personnels, ce qui peut être une réelle fragilité sur d'autres territoires.

En revanche, le format de certaines CLIL existantes et l'ambition/la bonne volonté des membres du groupe ont permis d'étudier de nouvelles formes de travail qu'il était possible de déployer: CLIL multi-bailleurs, CLIL à distance, travail collaboratif, etc.

VERS UNE HARMONISATION ET UNE MODERNISATION DES CLIL

Fort de ce constat, l'enjeu d'harmonisation et de modernisation des commissions était d'autant plus important. Nombre de ces commissions ne sont pas régies par des protocoles à jour, ne garantissant pas toujours un fonctionnement optimal (notamment lors des mouvements de personnel). Le groupe de travail a donc proposé au comité technique du PDALHPD un ensemble d'outils permettant de redynamiser les CLIL, de favoriser leur harmonisation à moyen terme et de proposer leur modernisation.

Ainsi, un protocole type a été travaillé pour permettre d'harmoniser le fonctionnement des différentes CLIL. Inspiré des protocoles actifs, il prévoit notamment la mise en place d'un secrétariat unique chargé des invitations, de l'animation de la commission, et du remplissage du tableau de suivi. Ce dernier a également été harmonisé et comprend uniquement les informations utiles au suivi des situations et au bilan annuel. Il a vocation à servir autant d'outil de reporting que de compte rendu. La mise en place de ce tableau unique permettra à terme une comparaison des CLIL entre elles et la détection des territoires les plus fragiles du département. Enfin, une fiche navette type est proposée aux services sociaux (communaux et départementaux) pour une meilleure information des suites données ou à donner aux dossiers examinés en séance.

Des pistes de modernisation sont en réflexion et pourront se déployer progressivement dans l'année. Le partage en ligne du tableau de suivi est actuellement à l'étude afin de permettre qu'il soit instantanément visible et modifiable par chacun des membres d'une même CLIL. Deux fiches méthodes sont également proposées

pour accompagner les partenaires dans la mise en place de CLIL multi-bailleurs ou téléphonique.

Le déploiement du kit se fait progressivement au cours du premier trimestre 2018, y compris à l'ensemble des partenaires susceptibles de mettre en place des nouvelles CLIL – Maires, bailleurs et services sociaux départementaux. La suite du travail réside dans une meilleure articulation des CLIL avec la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX), dont le format ne permet actuellement pas de traiter toutes les situations qui mériteraient d'être examinées en séance plénière.

Contact: Aude Bourcereau a.bourcereau@aorif.org





Les problématiques de sécurité et de tranquillité résidentielle sont des sujets qui préoccupent de plus en plus les organismes franciliens de logement social et leurs locataires. Le besoin de progrès collectifs en matière de sécurité-tranquillité a été réaffirmé par notre profession. Dans cette optique, l'AORIF a élaboré son plan stratégique qui lui servira de feuille de route pour les années à venir, afin de faciliter l'insertion des organismes dans des partenariats efficaces et d'accompagner leur montée en compétences sur ce champ.

Le plan stratégique « Sécurité-tranquillité » de l'AORIF est téléchargeable sur www.aorif.org (Publications) et, pour les adhérents, sur www.aorif-adherents.org (Ressources).