AORIF

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

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2017

SOMMAIRE

Chiffres clés 3

Développement et amélioration 4
de l'offre de logement social

Attribution et gestion sociale 10

Renforcement des partenariats 13
associatifs

Proximité 15

Stratégies territoriales 18

Actions dans les territoires 23

Observatoires et études 36

Actions de communication 38

Vie des instances, commissions et GT, . . . 41
mouvements de personnel

Dates clés 42

Instances : membres du CA et du Bureau . 43

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 • aorif.org • aorif-adherents.org
Directeur : Christophe Rabault
Rédacteur en chef : Vincent Rougeot
Conception-réalisation : Gavrinis
N° ISSN : 2551-1394
Imprimé sur papier PEFC

ÉDITORIAL

L'année 2017 aura été marquée par les annonces du gouvernement concernant la baisse des APL et la mise en place de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) et par la forte mobilisation du Mouvement Hlm qui a suivi. La loi de finances 2018, adoptée en décembre 2017, engage une transformation profonde du monde Hlm. Dans le numéro spécial de notre revue *Ensemble* publié en mars 2018, nous avons voulu identifier les enjeux et défis que la réforme pose aux acteurs et partenaires du logement social, dans le contexte de l'Ile-de-France.

Les bailleurs sociaux franciliens sont mobilisés. Pour la production, la rénovation de leur patrimoine, la rénovation urbaine, la qualité de la gestion et des services apportés aux locataires... Mais ils sont aussi préoccupés. Face à l'ampleur des besoins de logement social en Ile-de-France, la production reste insuffisante et décroche même en 2017 par rapport à la dynamique globale de construction. Nous partageons l'objectif, inscrit dans le SRHH, de production de 37 000 logements sociaux par an, et notamment de PLAI, correspondant à une grande partie de la demande. Pour atteindre cet objectif, les organismes ont besoin d'accéder à du foncier abordable, de davantage de souplesse pour construire et, surtout, de stabilité et de visibilité financière à moyen-long terme afin de poursuivre leur effort d'investissement dans la durée.

Dans le contexte difficile que connaît notre secteur, l'intérêt de l'action collective et les fondamentaux du rôle de l'AORIF, qui correspondent aux grandes entrées de ce rapport d'activité, restent plus que jamais d'actualité. En 2017, l'activité de notre Association régionale a été particulièrement riche et un certain nombre de dossiers ont fait l'objet d'avancées notoires. Sur le thème de la mobilité, par exemple, le travail engagé depuis plusieurs années par notre association s'est concrétisé par la signature officielle en avril 2018 d'un engagement-cadre État-AORIF-Action Logement en faveur de la mobilité résidentielle dans le parc social d'Ile-de-France (protocole mutations, bourse d'échange).

Pour la période à venir, complexe pour ses adhérents, l'AORIF reste engagée, au niveau régional et dans les territoires, pour appuyer les organismes franciliens dans l'exercice de leurs missions d'intérêt général, afin qu'ils demeurent des acteurs reconnus et efficaces, et pour dynamiser l'action collective dans un environnement d'acteurs multiples.

Jean-Luc Vidon
Président

Christophe Rabault
Directeur

CHIFFRES CLÉS DU LOGEMENT SOCIAL EN ILE-DE-FRANCE

12 MILLIONS
D'HABITANTS EN ILE-DE-FRANCE

1,2 MILLION
DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

PRÈS DE 3 MILLIONS
DE PERSONNES LOGÉES

26 % DU PARC NATIONAL
DE LOGEMENT SOCIAL

25 %
DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

140 ORGANISMES
ADHÉRENTS DE L'AORIF

PRÈS DE 25 000 SALARIÉS
DANS LES ORGANISMES HLM

PLUS DE 700 000 DEMANDES
DE LOGEMENT SOCIAL ENREGISTRÉES

85 000
ATTRIBUTIONS PAR AN

30 180
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
AGRÉÉS EN 2017

100 PROJETS
DE RÉNOVATION URBAINE

UN OBJECTIF DE PRODUCTION DE 37 000
LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN

3,7 MILLIARDS D'EUROS D'INVESTISSEMENTS
EN PRODUCTION PAR AN

DÉVELOPPEMENT ET AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL

DÉVELOPPER L'OFFRE, EN LOCATIF COMME EN ACCESSION SOCIALE

2017 a été marquée par les annonces du gouvernement, en septembre 2017, portant sur la mise en œuvre de la Réduction de loyer de solidarité (RLS), dans le cadre du projet de loi de finances 2018. L'AORIF avait défendu la place et le rôle du logement social en organisant, le 7 février 2017, la rencontre régionale *« Oui au logement social »,* dont une des tables-rondes portait sur les dynamiques patrimoniales (opportunités et contraintes financières). Cette rencontre régionale aura rappelé le socle de la vocation des bailleurs sociaux à l'heure de leur affaiblissement financier.

RLS et projet de loi de finances : la mobilisation entière de l'AORIF dès l'automne 2017

L'AORIF s'est fortement mobilisée (réunions, communiqués de presse, articles, interviews, manifestations publiques, etc.) au cours de l'automne et de l'hiver 2017, en alertant les élus et partenaires. L'AORIF a ainsi évalué les impacts de la RLS pour les organismes et les territoires franciliens. Ce travail lui a permis de questionner la capacité financière des organismes à atteindre les objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH). C'est pourquoi l'AORIF n'a pas pris part au vote lors du CRHH du 6 novembre 2017.

Une nouvelle baisse des financements de la Région Ile-de-France : les objections de l'AORIF

La baisse des crédits du Conseil régional alloués au logement social est sensible entre 2016 et 2018, passant de 71,2 millions à 37 millions d'€. En 2017, 40 millions d'€ ont été affectés aux seuls départements de grande couronne, ce à quoi l'AORIF s'est opposée en adressant un courrier de M. Jean-Luc Vidon à Mme Valérie Pécresse, le 10 février 2017.

L'enveloppe budgétaire 2018 a baissé de 7 % ; les 37 millions d'€ programmés pourront être affectés à l'ensemble du territoire francilien : la baisse et la dispersion des moyens de la Région Ile-de-France s'effectuent au moment où les bailleurs sont fragilisés par la RLS. L'AORIF regrette cette décision prise par l'institution qui co-préside le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), garant des objectifs ambitieux de production de logement social.

La répartition régionale des ressources du FNAP : l'implication de l'AORIF pour concentrer les aides à la pierre en zones tendues

L'AORIF a participé aux 9 réunions du groupe de travail national qui ont abouti à proposer au Conseil d'administration du FNAP une méthodologie de répartition de sa ressource entre les 13 régions. L'AORIF n'a cessé d'insister sur le nécessaire soutien du FNAP pour répondre au « choc de l'offre » : les besoins étant concentrés en zones tendues, l'Ile-de-France doit bénéficier d'un soutien affirmé : le conseil d'administration du FNAP, le 15 décembre 2017, a ainsi décidé d'une autorisation d'engagement pour l'Ile-de-France, en 2018, de 224M€ pour un objectif de construction de 37 368 logements. On observe ainsi une hausse, entre 2017 et 2018 et au bénéfice de l'Ile-de-France, de 3 millions d'€ de subventions du FNAP. Le FNAP sera alimenté, pour les trois quarts de ses ressources, par la contribution mutualisée des bailleurs. Ces travaux ont été conduits alors qu'en septembre 2017, le décret n°2017-1182 annule les crédits d'État en matière d'aides à la pierre et ampute son budget de 96 millions d'€. L'enveloppe francilienne passe ainsi de 221 millions d'€ à 183 millions d'€, soit une baisse de 17 % des crédits en 2017. Le montant alloué au FNAP pour 2018 est fixé à 487 millions d'€ dont près de 39 millions provenant de l'État. Dans le même temps, les bailleurs sociaux voient leur contribution sensiblement augmenter, passant de 270 à 375 millions d'euros. La participation d'Action Logement s'élève quant à elle à 50 millions d'€. 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.

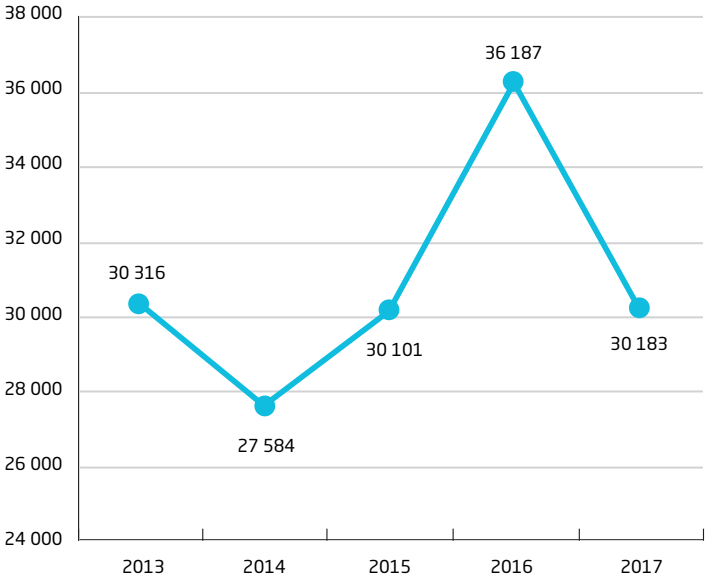
L'infléchissement de la production de logements sociaux, confirmation des alertes de l'AORIF

La mobilisation plurielle de l'AORIF au cours de l'année 2017 soulignait la contradiction entre une volonté politique résumée par la formule du « choc de l'offre » et l'affaiblissement du secteur locatif social. Or, les menaces de la RLS, la baisse sensible du budget logement 2017 du Conseil régional, l'annulation de crédits d'État destinés au Fonds national des aides à la pierre (FNAP) à hauteur de 20 % des moyens du fonds, ainsi que les incertitudes sur les évolutions de la gouvernance des territoires franciliens ont eu un effet immédiat sur la production de logements sociaux en 2017.

L'inflexion constatée dans la production de logement social en Ile-de-France confirme les alertes de l'AORIF : l'année 2017 marque un net recul (30 183 logements agréés) par rapport aux résultats de 2016 et aux objectifs de production de 37 000 logements sociaux par an du SRHH.

La baisse de production entre 2016 et 2017 s'élève à près de 17 % (contre -8 % au niveau national). 2017 reste néanmoins, après l'excellente année 2016, 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.

Logements locatifs sociaux agréés en Ile-de-France *(Hors ANRU, hors cessions Icade, hors Association Foncière Logement) Source : bilan du CRHH*



Cette baisse sensible du nombre de logements sociaux s'inscrit dans une dynamique de décrochage par rapport à la dynamique globale de construction en Ile-de-France : on recense, 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 2016 pour les PLAI), ce qui interroge la capacité à équilibrer ces produits et parfois à les faire accepter.

Mobilisation persistante, mobilisation à venir…

L'AORIF reste engagée auprès des organismes de logement social et de ses partenaires pour contribuer à construire les meilleures conditions de développement de leur parc. C'est ainsi que l'AORIF a co-construit avec la direction régionale de la Caisse des dépôts la 10e édition de la « rencontre avec les organismes de logement social d'Ile-de-France », qui s'est tenue le 30 novembre 2017, à la Maison de la Chimie. Les premières mesures dites « d'accompagnement » des bailleurs par la CDC y ont été annoncées. En effet, la CDC est restée le partenaire solide des opérateurs : 3,5 milliards de prêts ont été accordés pour le développement de l'offre sociale francilienne et 900 millions d'€ ont été consacrés à la réhabilitation en 2017. La CDC proposera de nouveaux produits en 2018 afin d'accompagner les bailleurs constructeurs (PHBB2, prêts avec différé d'amortissement, etc.).

Rencontre de la Caisse des Dépôts du 30 novembre 2017

L'AORIF se mobilisera dans le cadre du projet de loi Elan, mais aussi dans le cadre des dynamiques franciliennes (Grand Paris Express, JO 2024, objectifs de rattrapage des communes SRU carencées…) afin de mieux répondre aux besoins des ménages franciliens modestes (optimisation des coûts et des délais et de construction, au développement d'une offre de foncier et de droits à construire, etc.).

Les conventions d'utilité sociale (CUS) de seconde génération : accompagner les bailleurs dans un calendrier bouleversé

La loi Égalité et Citoyenneté avait fixé le dépôt des conventions d'utilité sociale de seconde génération (2018-2023) au 31 décembre 2017 pour une signature en juin 2018, avec une application rétroactive des engagements à compter du 1er janvier 2018.

L'AORIF a ainsi œuvré, avec la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL), à préciser les indicateurs obligatoires et facultatifs retenus, ainsi que la ou les échelles auxquelles ils doivent être renseignés. Le calendrier de l'association des Personnes Publiques Associées (PPA), ainsi que leur liste, avaient aussi été fixés. Ces éléments ont été précisés dans un courrier du Préfet de Région Ile-de-France adressé au Président de l'AORIF, le 11 juillet 2017. Les principaux éléments de discussion entre l'État et l'AORIF avaient été diffusés auprès des bailleurs à l'occasion des « Rencontres de l'AORIF » du mois d'avril 2017.

La « CUS accession » a aussi fait l'objet d'échanges avec la DRIHL : il a ainsi été acté que le bilan de la CUS accession de première génération sera établi sur la base de l'évaluation renseignée sous la forme d'un tableau que la DRIHL transmettra aux opérateurs.

Le travail d'élaboration de la CUS par les organismes a été profondément remis en cause par la loi de finances 2018 et le projet de loi Elan. Compte tenu des effets de la réduction de loyer de solidarité, les organismes Hlm ne disposent pas de la visibilité suffisante pour conduire l'association des PPA, ni construire des objectifs solides et pérennes. En outre, les mesures budgétaires annoncées remettent en cause les Plans stratégiques du patrimoine (PSP) auxquels seront adossées les nouvelles CUS, ainsi que la portée de la Nouvelle politique des loyers (NPL).

Le nouveau calendrier de la CUS 2 sera stabilisé dans le cadre des débats de la loi Elan, pour acter sa prorogation. Les documents relatifs aux CUS de seconde génération sont disponibles dans la ressource CUS du site adhérents de l'AORIF : aorif-adherents.org

L'harmonisation des marges locales aux départements de première couronne

Le « Guide pour la négociation des marges locales » publié en 2017 incite les services de l'État à une concertation qui associe les bail-

leurs 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 (introduction notamment d'une majoration pour le label E+C-) et renouvelle les marges valorisant une qualité du bâti ou de service supplémentaire (introduction de nouvelles marges pour le confort acoustique, les orientations qualitatives et la présence de loges gardien, suppression de la marge pour les ascenseurs obligatoires). Ce travail d'homogénéisation s'est appuyé sur la mobilisation des bailleurs franciliens et des associations régionales Hlm, participant ainsi d'une égalité de traitement des bailleurs investis dans le territoire métropolitain.

Valoriser l'accession sociale à la propriété

L'accession sociale à la propriété est un produit immobilier méconnu, mais qui participe de la diversification du parc immobilier et de la fluidification des parcours résidentiels. Les logements produits et commercialisés par les opérateurs sociaux, et en particulier les Coopératives Hlm, proposent une accession sociale à la propriété dans un cadre sécurisé.
Le nombre de mises en chantier reste stable : on compte 1 376 mises en chantier en 2017 selon les estimations de la société de garantie de l'accession des organismes d'Hlm (SGA).
L'année 2017 a été marquée par la formalisation des engagements des organismes Hlm investis dans l'accession sociale à la propriété : ces engagements auprès des ménages qui deviennent propriétaires en accession sociale ont été formalisés dans une charte qui a été signée par 28 organismes lors de l'Assemblée générale de l'AORIF, le 15 juin 2017. Les huit engagements renvoient aux valeurs des opérateurs Hlm à travers l'accompagnement et le conseil donné, de la phase amont du projet aux premières années d'installation du ménage dans son logement. Les engagements portent aussi sur la qualité, le prix et la sécurisation. Un logo et une charte graphique ont ainsi été définis pour symboliser cette « accession sereine ». Ce travail, inscrit dans le groupe de travail « Accession » de l'AORIF, est un élément préparatoire à l'organisation du « village de l'accession sereine », au sein du salon Immoneuf, qui s'est tenu entre le 23 et le 25 mars 2018 à la Porte de Versailles.
Le premier Organisme Foncier Solidaire (OFS) d'Ile-de-France, « La Coopérative foncière francilienne », a été créé le 26 juin 2017 et obtenu l'agrément de l'État le 24 octobre 2017. L'AORIF a promu et expliqué les enjeux de cet OFS auprès des services préfectoraux afin d'en faciliter l'agrément.

L'animation professionnelle : l'organisation de groupes de travail

Groupe de travail accession. Les axes de travail du groupe ont porté sur la facilitation de la commercialisation des logements : les membres du groupe de travail ont participé à la création du site web de l'USH « Bienvéo » (l'Ile-de-France a été région pilote) et ont permis l'engagement de la profession au salon de l'Immobilier Neuf (Immoneuf), organisé par PAP Porte de Versailles. Ce projet s'est tenu du 23 au 25 mars 2018. Regroupés au sein d'un village, l'identification de l'accession sociale Hlm a été mise en avant avec la présence d'un stand accueil animé par l'AORIF et la Fédération des Coop'Hlm. L'AORIF et la Fédération des Coop ont co-organisé ce village de l'accession sereine.
Les échanges auront également porté sur la création de l'OFS francilien, « la Coopérative Foncière Francilienne », la seconde génération des CUS, le prêt haut de bilan de la Caisse des Dépôts…
Les membres du groupe ont aussi validé différents travaux de l'AORIF, comme la création d'une charte francilienne en accession et la reconduction de l'enquête sur le profil des ménages en accession sociale.
Enfin, l'USH a présenté l'étude sur la sécurisation Hlm qui sera publiée en 2018.

Groupe de travail construction locative. Le groupe de travail construction locative s'est réuni le 4 avril, le 4 juillet et le 9 octobre 2017. Le contenu des séances de travail a suivi la riche actualité de l'année 2017, en invitant les partenaires de l'AORIF à expliciter les orientations de leurs actions (ex. : interventions de la DRIHL sur les CUS, « CCI Business » sur les investissements du Grand Paris, etc.).

Groupe de travail DAF. Le groupe de travail des Directeurs administratifs et financiers (DAF) s'est réuni le 30 mars et le 9 octobre. Il a d'ailleurs été partiellement mutualisé, à la date du mois d'octobre, avec le groupe rénovation urbaine et construction locative. En effet, les interventions d'Action logement sur le financement des opérations en NPNRU par les outils financiers d'Action logement ont pu bénéficier aux membres des trois groupes de travail.
Une réunion thématique a, de son côté, réuni les groupes de travail accession et construction locative : 2017 a vu la mise en place de la première réunion thématique réunissant les membres des groupes de travail accession et construction locative. Le thème retenu a été la maquette numérique (BIM) avec des retours d'expérience d'organismes et la présentation des travaux menés par l'USH en la matière.
Les sujets qui intéressent les membres des différents groupes de travail deviennent de plus en plus transversaux, d'où l'invitation de plusieurs GT à une même réunion.

AMÉLIORER LE PARC POUR UN MEILLEUR SERVICE ET LA SÉCURITÉ DES LOCATAIRES

Promouvoir la performance énergétique globale

Favoriser une meilleure articulation des métiers de maîtrise d'ouvrage et de gestionnaire pour optimiser les choix énergétiques. Missionné par l'Unafo et l'AORIF, Laurent Perez (DUREO) a mené une étude qui visait, à travers l'analyse de 7 résidences sociales, à expliquer les écarts récurrents constatés entre un haut niveau de performance énergétique des bâtiments et une stabilisation des coûts de gestion.
Au-delà de l'analyse technique des bâtiments, nous avons voulu explorer le volet organisationnel du montage de ce type d'opération où la maîtrise d'ouvrage et la gestion sont deux structures indépendantes.
Si la performance énergétique ne se limite pas à une affaire de coûts et de technique, l'étude a permis de constater que ces aspects sont bien souvent les premiers pris en compte en phase de conception et de réalisation. Pourtant, c'est aussi remettre la technique en perspective par rapport à l'exploitation du bâtiment, les usages de ses occupants et leur impact en termes de gestion. D'où l'importance d'une approche transversale et d'un dialogue régulier entre propriétaire et gestionnaires.
Nous travaillons maintenant à la valorisation de ces conclusions qui consiste en une synthèse et l'organisation d'une journée en 2018.

Accompagner les occupants à un mode de vie éco-durable. Le groupe de travail « accompagnement des locataires », qui s'est réuni deux fois en 2017, poursuit la même dynamique enclenchée depuis sa création. Ces réunions ont été l'occasion de présenter des programmes finançables par le dispositif des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) "Précarité". Retenus le 5 octobre 2016 par le ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer dans le cadre de son appel à projet, ces programmes visent à accompagner et promouvoir les actions d'information, de formation et d'innovation qui favorisent les économies d'énergie. Il s'agit d'une véritable opportunité financière pour les organismes Hlm, puisque les deux programmes suivants peuvent être financés à 100 % par les CEE :

- MAGE (Mesurer et Accompagner pour Garantir les Économies) porté par Eco-Co2 et Solinergy ;
- CLEO (Communauté locale d'Eco-citoyens) porté par Économie d'Énergie et Auchan. Il propose un programme gratuit d'information, de sensibilisation et de formation aux économies d'énergie aux locataires en situation de précarité énergétique du parc social, via une plateforme web.

Le projet européen « Trime » a également été présenté au groupe de travail. L'objectif de ce projet était de changer les habitudes énergivores ancrées, en sensibilisant des locataires français, belges, hollandais, espagnols et anglais aux éco-gestes et en les faisant devenir écoresponsables de leur consommation d'énergie.
LECO pratique (leco-pratique.org), plate-forme d'échange de pratiques, est toujours disponible gratuitement sur internet. Son objectif est de favoriser la consultation et la diffusion d'actions menées pour accompagner les occupants du parc social à un mode de vie éco-durable. Chaque démarche est décrite d'une façon synthétique par une fiche-action et l'outil permet de mettre à disposition les documents de communication associés. Les bailleurs sociaux sont invités à l'alimenter.

Partenariat avec la CAPEB Grand Paris : soutenir le projet Capecobat. La CAPEB Grand Paris a été lauréat du programme PACTE en 2017 qui lui a permis de déployer un projet intitulé Capecobat. L'objectif est de faire émerger, d'ici 5 ans, un réseau d'entreprises artisanales du bâtiment en Ile-de-France, destiné à répondre aux enjeux de la rénovation énergétique des bailleurs sociaux.
Ce projet comporte les quatre actions suivantes :

- Recenser les entreprises artisanales du bâtiment au travers d'un autodiagnostic en ligne ;
- préconiser un parcours de formations et de qualifications, intégrant, notamment un MOOC et PRAXIBAT ;
- faciliter la réponse à l'appel d'offres des bailleurs sociaux ;
- Capitaliser les chantiers de rénovation énergétique en logement social, de l'obtention à leur exécution jusqu'à l'exploitation, afin d'établir des référentiels.

L'AORIF soutient ce projet en participant au COTECH et COPIL mis en place pour suivre et évaluer l'avancée du projet. La plateforme créée permettra de favoriser la montée en compétence de ses entreprises et de contribuer à la rénovation énergétique du parc Hlm francilien.

Maintenir le niveau de service et la sécurité des locataires

Valorisation des résultats des chantiers d'évaluation « amiante » de 2016 et lancement d'une 2e campagne. 2017 a été marquée par la valorisation des résultats des chantiers d'évaluation réalisés en partenariat avec 9 bailleurs franciliens, l'OPPBTP et la CRAMIF. Différents outils de communication ont été déployés : un rapport de 68 pages, un film, un « Gros plan » dans *Ensemble* (n°50), l'organisation d'une rencontre le 20 janvier 2017 avec la CRAMIF et l'OPPBTP et la mise à disposition sur le site de l'AORIF de 8 fiches « techniques d'intervention ».
L'objectif recherché dans la diffusion des résultats et des 8 fiches « techniques d'intervention » était d'encourager nos adhérents et prestataires à prendre en compte l'amiante lors des interventions d'entretien courant et d'urgence.
Le noyau dur des bailleurs investis (RIVP, Elogie-Siemp, Adoma, La Maison du Cil, ICF la Sablière) a décidé de poursuivre la mise en œuvre de chantiers d'évaluation. Principalement axé sur l'évaluation du perçage en 2016, l'inter-bailleurs a décidé, en 2017, de travailler avec des diagnostiqueurs afin d'élaborer et de tester des modes opératoires pour des prélèvements de colle de

Rencontre « chantiers-tests amiante » AORIF-OPPBTP-CRAMIF du 20 janvier 2017

plinthe, dalle de sol et enduit. Les résultats sont à nouveau très positifs et feront à nouveau l'objet d'une diffusion.
Une première contractualisation a eu lieu au Congrès Hlm de Strasbourg en septembre 2017 où une nouvelle convention inter-bailleurs a été signée avec 9 bailleurs franciliens. Une autre convention sera signée en 2018 avec la CRAMIF et l'OPPBTP qui restent nos partenaires dans cette démarche de prévention du risque amiante dans le secteur de l'habitat social. D'autres chantiers d'évaluation ont été programmés en 2018 pour des processus relatifs aux interventions sur façade extérieure.

Prévenir et lutter contre les punaises de lit. Alertée dès janvier par les organismes Hlm de Seine-Saint-Denis, et notamment à Stains, d'une propagation inquiétante de punaises de lit, l'AORIF s'est mobilisée tout au long de l'année 2017.
Dans un premier temps, il s'agissait d'objectiver l'ampleur de l'infestation en Seine-Saint-Denis et à l'échelle régionale, en déployant une enquête auprès de nos adhérents. Ensuite, l'AORIF a œuvré à faire reconnaître la punaise de lit comme un problème de santé publique en contribuant en juin au 3e plan régional santé environnement (PRSE) en Ile-de-France. Enfin, l'AORIF s'est mobilisée pour outiller ses adhérents afin de lutter efficacement contre cette infestation, en amorçant un travail partenarial avec l'ARS d'Ile-de-France.
Dès nos premiers échanges avec cette dernière, les enjeux suivant ont été soulevés :

- nécessité de valider les messages de communication par l'ARS (ou par des spécialistes des punaises de lit, comme l'hôpital Avicenne), afin d'éviter des contre-sens contreproductifs dans l'éradication de l'infestation ;
- nécessité de cadrer les moyens et les produits utilisés par les entreprises de désinsectisation qui auraient tendance à maintenir une rente financière fructueuse.

Fin 2017, un guide méthodologique AORIF-ARS-Unafo-USH, coordonné par Aatiko, est conçu. Le guide vise à fournir les éléments de connaissance nécessaires à la compréhension de la punaise de lit ; il présente les principales étapes de la mise en œuvre d'une démarche globale d'intervention en matière de prévention et de lutte contre les punaises de lit.
Il a également vocation à mettre à disposition de nos adhérents des outils-types personnalisables permettant de faciliter l'action des organismes avec des marchés « types » 3D et d'aider à communiquer de manière pédagogique et exhaustive auprès des équipes (FAQ, I-Learning) et des résidents :

- dépliant éducatif sur la punaise de lit ;
- affichette à destination des locataires ;
- papier « clé en main » pour le journal des locataires ;
- motion design.

La sortie de ce guide est prévue en mai 2018.

Accompagner les organismes

Le groupe de travail développement durable (GT DD) s'est réuni une fois en 2017. L'expérimentation E+C- a pu être abordée par l'USH qui a présenté son soutien financier, proposé en partenariat avec la CDC et la DRIHL. Cette dernière a également déployé une prime spécifique à l'investissement pour accompagner cette démarche. Un point a été fait sur la mobilisation de l'USH sur la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TECV) qui a généralisé l'individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs pourvus d'un chauffage commun. Nous avons ensuite débattu du rôle de l'AORIF vis-à-vis des CEE et du partenariat que l'AORIF pourrait tisser avec Enedis. Enfin, il a été question de l'état des lieux et de l'étude que l'AORIF voudrait lancer avec l'Ademe sur les réseaux de chaleur urbains franciliens.

ENGAGEMENT DANS LA NOUVELLE POLITIQUE DE LA VILLE ET DES QUARTIERS

Anticiper la mise en œuvre du relogement dans les NPNRU à articuler avec la réforme de la demande et des attributions

Dans le cadre du Groupe de travail Rénovation Urbaine (GT RU), qui s'est réuni deux fois en 2017, les organismes Hlm ont pu suivre et évaluer l'élaboration d'un guide méthodologique intitulé « Construire les stratégies de relogement dans le NPNRU » (*Les Cahiers de l'AORIF* #6). Cette publication, sortie en novembre 2017, avait pour objectif de donner une lecture des enjeux du relogement aux organismes Hlm, afin de les aider à définir et à mettre en œuvre la stratégie de relogement attendue dans le cadre du NPNRU. Ce guide méthodologique est une réponse à des sollicitations de différentes natures formulées par les adhérents de l'AORIF et le GT RU :

- une approche pragmatique de la mise en œuvre des relogements dès à présent dans le cadre des démarrages anticipés, tout en respectant les fondamentaux du nouveau règlement général de l'ANRU (RGA) et l'articulation avec la réforme de la demande et des attributions ;

- une logique d'anticipation des difficultés et questionnements entrevus par les organismes acculturés aux outils et exigences de l'ANRU ;
- un besoin d'outillage voire de décryptage pour les organismes n'ayant pas réalisé de démolitions dans le cadre du PNRU mais concernés par des besoins en relogement demain.

Action Logement a également été invité lors d'un GT RU pour présenter les différents financements dans le cadre d'une rénovation urbaine (RU) et en droit commun proposés aux bailleurs. Cette présentation a permis aux organismes de découvrir la possibilité de coupler ces deux financements sur une opération RU.

L'engagement renouvelé de l'AORIF et des bailleurs sociaux dans la mise en œuvre de l'OIN-ORCOD

C'est le 7 juillet 2015 qu'a été signée la première convention de partenariat pour traiter les copropriétés dégradées. Celle du quartier du Bas-Clichy, très ambitieuse, s'appuiera notamment sur le nouveau programme de renouvellement urbain et mobilisera les financements de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU).

ORCOD-IN Bas-Clichy : la définition d'un cadre stratégique et opérationnel pour les relogements. L'AORIF est resté mobilisée au côté de ses adhérents pour définir de manière partenariale un protocole de relogement régional s'appliquant à l'opération ORCOD-IN du Bas-Clichy. En effet, les 1 240 ménages à reloger ces dix prochaines années nécessitent une très forte implication de la profession.

Le protocole signé par l'ensemble des parties prenantes, en particulier le Préfet de Région et 5 organismes impliqués à ce stade (I3F, ICF La Sablière, Seine-Saint-Denis Habitat, Logirep et la SOVAL), acte du principe qu'un relogement, effectué sur le contingent bailleur ou sur celui d'Action Logement des bailleurs signataires, donne droit à 3 logements à construire. Dans cette perspective, Grand Paris Aménagement s'engage à favoriser l'intégration des bailleurs signataires dans la programmation des opérations conduites à l'échelle régionale. Par ailleurs, les relogements des ménages concernés par l'opération effectués hors QPV seront comptabilisés parmi les 25 % d'attributions à réaliser aux ménages issus du premier quartile ou relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Une ouverture progressive vers les sujets de copropriétés

Impliquée depuis deux ans sur le suivi de la mise en place progressive des ORCOD, l'AORIF est saisie progressivement du sujet des copropriétés de manière plus large. Un premier groupe de travail réunissant une dizaine d'organismes s'est tenu fin 2017 pour mieux cerner les enjeux. Des réflexions ont porté sur les particularités d'être un organisme Hlm-copropriétaire, les attendus autour de la fonction de syndic, des besoins de partage d'outils, de connaissance… L'année 2018 devrait impulser certains chantiers tout en recherchant une articulation étroite avec les travaux menés par les services de l'USH.

ORCOD-IN Grigny 2 : la signature d'une convention cadre

Le comité directeur de l'ORCOD-IN de Grigny 2 s'est tenu le 6 décembre dernier en présence du Préfet de Région. L'AORIF, à travers la délégation départementale de l'Essonne, a réaffirmé sa volonté d'accompagner le projet dans la durée notamment au titre des relogements.

Un comité de suivi bailleurs devrait se tenir dans le courant du 1er semestre pour présenter les scénarios du projet urbain et calibrer les interventions des organismes : démolitions - reconstitution de l'offre, conventionnement en LLS, redressement via des copropriétés mixtes…

Au titre de la mobilisation des organismes dans ces projets, l'AORIF fait partie des signataires de la convention des partenaires encadrant la gouvernance et les ambitions du projet.

ATTRIBUTION ET GESTION SOCIALE

L'année 2016 avait vu l'installation de la nouvelle organisation de l'AORIF et le renforcement des capacités de l'association pour travailler sur les thèmes de la gestion sociale et des attributions. Cela s'était traduit notamment par deux publications largement diffusées : une contribution « Réformer la demande et les attributions en Ile-de-France » afin de donner sens et pragmatisme aux changements de pratiques en cours ; un référentiel sur l'analyse des capacités économiques des demandeurs, à destination de tous les partenaires de l'attribution, pour notamment harmoniser les pratiques autour du calcul du « reste-pour-vivre ».
Ces travaux socles autour de la réforme de la demande et des attributions n'ont eu de cesse d'être prolongés tout au long de l'année 2017, depuis la sortie d'une nouvelle loi, dite « Égalité et Citoyenneté » (LEC), impactant objectifs d'attribution et vocation sociale des organismes, à l'annonce d'une « Stratégie Logement » aux multiples dimensions par le nouveau chef d'État et son Gouvernement. En 2017, le nombre de chantiers portés par la Commission « Gestion sociale - Attributions » n'a cessé de croître, augurant de travaux amenés à s'étirer jusqu'en 2018.

REFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS : RESITUER LES ENJEUX DANS LE CONTEXTE FRANCILIEN ET PROPOSER DES MODALITÉS D'APPROPRIATION COLLECTIVE ADAPTÉES

L'intervention de l'AORIF par rapport aux lois qui organisent l'activité des organismes se situe dans la préparation des textes, dans la formation aux évolutions réglementaires et dans l'appropriation durable de ces cadres pour une traduction concrète dans les engagements réciproques des partenaires et les pratiques. De ce point de vue, l'année 2017 fut particulièrement riche puisque les différentes composantes de l'AORIF ont été amenées à intervenir selon ces trois registres :

- poursuivre l'accompagnement de la réforme de la demande et des attributions impulsée par la loi ALUR de 2014 ;
- décrypter les impacts stratégiques et professionnels pour les organismes de la loi EC tout en proposant les modalités d'une appropriation sensée des nouvelles obligations au regard du contexte francilien ;
- suivre les travaux préparatoires de la loi Elan et infléchir autant que possible son contenu, afin de s'assurer que les évolutions apportées ne sont pas incompatibles avec les pratiques et capacités d'adaptation des organismes.

Nouveaux partenariats, projets opérationnels, outillage numérique : l'AORIF engagée au long cours pour trouver des solutions pragmatiques aux enjeux de la réforme

Par-delà la série de textes législatifs revisitant les logiques et processus d'attribution, la réforme en cours vise à renforcer la transparence, la justice et la mixité sociales et à donner une place plus importante aux demandeurs dans la définition de leurs parcours résidentiels.
En cela, l'action de l'AORIF s'est inscrite en continuité des travaux et réflexions de ces dernières années. Le thème de la mobilité résidentielle, cher aux organismes et locataires du parc social, a ainsi fait l'objet d'avancées notoires qui devront porter leurs fruits à compter de 2018. Après plusieurs réunions de travail, les propositions construites depuis 2015 en faveur d'un dispositif inter-réservataires en faveur **des mutations cibles**, avec gestion « en flux compensé » des contingents, ont pu être formalisées dans un engagement-cadre régional Etat-AORIF-Action Logement, accompagné d'une stratégie de déploiement auprès et avec les territoires. Le travail de conviction porté par les organismes et leur association régionale a donc porté ses fruits et s'est traduit par une signature officielle le 16 avril 2018.
Complémentaire, et conformément à des perspectives avancées par la Commission « Demande et Attributions » en 2014, comme aux engagements pris par les bailleurs parisiens dans la charte de mutation signée en 2015 avec l'État et la Ville de Paris, les instances de l'AORIF ont décidé en 2017, sur proposition de la Délégation 75, de développer **une bourse d'échanges de logements sociaux** sur l'ensemble du territoire francilien. Objectif : un déploiement à Paris dès l'automne 2018, et à toute l'Ile-de-France au printemps 2019.
Parallèlement, des jalons ont été posés entre l'AORIF et de potentiels partenaires investis dans la révolution numérique pour réfléchir sur le thème de **l'information du demandeur** (obligation de service d'information et d'accueil des demandeurs pour tous les EPCI et EPT devant mettre en place une CIL) et l'apport d'une éventuelle plateforme. L'enjeu pour les organismes et les territoires compétents : proposer une information adaptée à chaque demandeur, cohérente sur toute l'Ile-de-France, outillant leur stratégie, tout en venant limiter le coût pour les acteurs chargés de mettre ce chantier en œuvre. Une perspective ouverte à approfondir en 2018, en fonction de l'appétence des partenaires.

Un suivi structuré des différents pans de la réforme : déploiement territorial des CIL, SNE, groupe des EPCI volontaires…

Cette approche par projet de la réforme s'est accompagnée par ailleurs d'un suivi d'ensemble de son déploiement. En premier lieu, grâce au maillage dans les EPCI et EPT d'Ile-de-France proposé par les équipes territoriales de l'AORIF et les référents is-

sus des organismes mandatés par le Conseil d'administration, c'est une capitalisation très régulière de l'avancement des travaux aux échelles compétentes qui a été permise et diffusée à tous les organismes via le site adhérents. Ce suivi a permis non seulement de mesurer l'avancement des démarches partenariales, mais aussi d'identifier les sujets montants, ou ceux peu encore évoqués, dans une logique de remontée vers la Commission « Gestion sociale - Attributions » afin, le cas échéant, d'élaborer des positions collectives.
Dans le même ordre d'idées, la participation aux différentes rencontres nationales a été notamment l'occasion pour l'AORIF de s'imprégner des approches développées partout en France sur les multiples pans de la réforme et de faire un retour régulier et précis aux organismes quant au déploiement du SNE, qui a connu de nombreux retards concernant le volet « dispositif de gestion partagée », tout en accueillant désormais le « dossier unique ».

Loi Égalité et Citoyenneté : décrypter, mettre en perspective, peser les impacts, proposer des modalités de mise en œuvre adaptées à l'Ile-de-France

L'adoption de la LEC en janvier 2017 est venue ouvrir une nouvelle séquence de travail pour les instances et services de l'AORIF. En effet, le travail demandé consiste pour une part à informer les organismes (cf. cycle de Rencontres de l'AORIF de mars 2017), et parfois leurs partenaires (intervention à la journée professionnelle d'Action Logement Services Ile-de-France en février 2017, auprès des équipes opérationnelles), des changements apportés par les nouvelles dispositions législatives. Mais il s'agit aussi pour l'AORIF, plus globalement, sur la base de la connaissance détaillée de ces dispositions, d'identifier l'ensemble des problématiques soulevées par l'introduction de ces obligations. Celles-ci concernaient notamment l'accès au logement des publics prioritaires, les équilibres territoriaux avec l'amélioration de l'accès des demandeurs les plus pauvres aux territoires hors QPV, les commissions dites de « désignation » entre collectivités, réservataires et organismes, dans les quartiers prioritaires ou encore la possibilité d'une Nouvelle Politique des Loyers (NPL) dans le cadre des futures Conventions d'Utilité Sociale (CUS). Sur ces différents points, ont notamment été soulignés et portés auprès des bailleurs comme des partenaires, les problèmes opérationnels soulevés par la loi :

- l'aspect extrêmement chronophage des **commissions de désignation** et la fragilisation qu'elles introduisent dans l'élaboration de véritables stratégies territoriales en matière d'attribution ;
- le besoin de redéfinition des **critères de priorité** définis à l'article L. 441-1, inopérants en l'état, selon une approche harmonisée régionalement ;
- l'inscription des objectifs en faveur des ménages du **premier quartile** des demandeurs hors QPV selon une approche progressive et solidaire, en cohérence avec le fonctionnement de chaque territoire et de chaque organisme ;
- l'impératif d'évolution du Système National d'Enregistrement **(SNE)** de la demande pour structurer le suivi de ces objectifs.

Enfin, les obligations de la loi, par-delà des questions techniques de mise en œuvre, ont soulevé des interrogations plus stratégiques sur l'accessibilité du parc social francilien, selon les territoires, les organismes et l'effet solvabilisateur de l'APL. Pour autant, si le cadre méthodologique pour mener des analyses approfondies sur les capacités d'accueil des patrimoines franciliens avait été arrêté par les instances, les travaux n'ont pu être menés, car percutés dès septembre 2017 par les annonces gouvernementales dans le cadre de la loi de finances 2018 et de la « Stratégie Logement ».

Projet de loi Elan : des jalons posés dès 2017 pour que soit prise en compte la réalité de l'Ile-de-France dans les mesures gouvernementales

Outre les travaux menés par l'AORIF dans le cadre du projet de loi de finances, l'association a fait remonter ses analyses et propositions concernant les dimensions « attributions » du projet de loi Elan dès les premiers échos concernant les orientations portées par le Gouvernement. À cette occasion, des jalons ont été posés pour :

- rappeler la nécessité d'un socle régional dans le cas d'une éventuelle **cotation de la demande,** conformément aux travaux menés en 2015 en Ile-de-France avec l'État et Action Logement, en prenant garde à mobiliser cet outil pour structurer l'accès au logement social des publics prioritaires ;
- mettre en perspective les impacts financiers et organisationnels du passage d'une gestion en stock des contingents à une **gestion en flux.**

Si les orientations du Gouvernement venaient à se confirmer, un travail important serait donc nécessaire en 2018 avec l'ensemble des parties concernées pour réfléchir aux modalités « d'absorption » de ces deux mesures dans le contexte francilien.

L'AORIF AU SERVICE DES ORGANISMES POUR ACCOMPAGNER L'AFFIRMATION DE LEUR RESPONSABILITÉ SOCIALE

Le bilan 2017 du CRHH en atteste : la part des attributions dédiée aux publics prioritaires (plus de 27 %) n'a jamais été aussi importante. Pourtant, dans le même temps, les besoins restent immenses et se traduisent par une pression extrême, jusque sur le secteur de l'hébergement d'urgence. Dans ces conditions, les organismes sont invités à poursuivre leur effort, en s'appuyant sur les acteurs pouvant aider à la bonne insertion des ménages les plus vulnérables dans leur logement, mais aussi à innover pour maximiser l'utilisation de leur patrimoine à des fins très sociales.

Poursuivre la convergence des pratiques d'attribution, dans le respect des politiques de chaque organisme

Moins d'un an après la sortie du référentiel sur le calcul du reste-pour-vivre, l'AORIF a mené une évaluation sur l'appropriation par les organismes de ce référentiel. Celle-ci a confirmé une réelle convergence des pratiques, tout en soulignant, comme il était pressenti, une diffusion encore progressive chez une part certaine d'organismes.

En 2017, l'AORIF a également été mobilisée dans le cadre de la Commission DALO du Comité Régional à l'Habitat et à l'Hébergement (CRHH), avec une série d'ateliers sur les ménages prioritaires confrontés à des difficultés d'attribution. Parmi les difficultés abordées, ont émergé notamment certaines difficultés administratives (colocation ou co-titularité, traduction des pièces, regroupement familial, etc.). Au cours de ces ateliers, les échanges entre la DRIHL, l'AORIF, les bailleurs et les associations d'insertion ont montré le besoin de clarification face à des situations dont le traitement, faute d'être précisément défini, est laissé à l'interprétation des chargés d'attribution. Ces constats appellent donc à outiller ces chargés d'attribution sur ces situations complexes afin de les doter de clés de lecture communes ; un chantier envisagé pour 2018.

Favoriser des accompagnements adaptés aux besoins des ménages

La hausse continue des publics fragiles accueillis dans le parc social francilien se traduit par ailleurs par des besoins importants en matière d'accompagnement. Si, en 2016, l'AORIF avait souligné les difficultés croissantes, et persistantes, rencontrées par les organismes dans la mobilisation des Fonds de Solidarité Logement (FSL), l'année 2017 a permis de travailler sur le dispositif régional du FN-AVDL. Retravaillé en lien avec les organismes et les opérateurs en charge de mener ces accompagnements, l'AVDL en Ile-de-France apparaît comme un dispositif dont le fonctionnement et les modalités de mise en œuvre évoluent pour coller au plus près des besoins. Néanmoins, son appropriation et sa mise en œuvre demande une forte coordination des acteurs autour de cette intervention sociale, notamment dans le cadre des mesures d'accompagnement global. Pour aider à cela et faciliter la mobilisation de ces mesures par les organismes, l'AORIF a formalisé avec la DRIHL en 2017 une feuille de route dans laquelle l'association régionale jouera de sa position pivot entre l'État et les organismes pour aider les bailleurs à se saisir des solutions apportées via l'AVDL et, le cas échéant, permettre à la profession de faire remonter leurs éventuelles difficultés. En outre, 2017 a permis de prendre attache avec l'Agence Régionale de Santé (ARS) d'Ile-de-France, qui augure d'un nouveau partenariat autour de la santé. Une convention-cadre est ainsi prévue pour l'année 2018, dont l'un des premiers objets sera le thème de la santé mentale, afin de donner davantage d'écho aux initiatives existantes et de favoriser la mobilisation des acteurs du sanitaire et du social sur des territoires encore peu investis dans cette problématique.

Vieillissement : l'intensification du partenariat avec la CNAV

En 2016, l'association régionale avait permis à la CNAV, dans le cadre de Rencontres de l'AORIF, de faire la promotion du modèle de convention proposée aux bailleurs sociaux pour aider au financement des travaux d'adaptation de logement. À la suite de ces échanges, les partenariats entre organismes et la caisse de retraite se sont multipliés. Pour marquer cette dynamique positive et ouvrir de nouvelles perspectives, AORIF et CNAV ont organisé une journée d'échanges qui a réuni plus de 150 personnes à la Cité des Sciences de Paris, à l'automne 2017. L'occasion pour les participants de mesurer les enjeux croissants du vieillissement face aux évolutions démographiques en cours et de balayer un large panel de pratiques et d'outils développés à destination du maintien dans le logement des plus anciens d'entre nous, démontrant l'investissement de certains bailleurs sur le sujet.

Prévention des expulsions : aider les acteurs départementaux à s'approprier les évolutions nationales du cadre réglementaire

Le décret de juin 2016 sur la prévention des expulsions n'a pas été sans impact pour les organismes, confrontés à de nouvelles obligations concernant leurs échanges avec les CAF notamment. De fait, ces dernières sont devenues, en quelques années, des interlocutrices régulières de l'AORIF dans chaque Délégation départementale. Pour aider les équipes de l'AORIF et les délégués à faire vivre au mieux ces échanges, le pôle « Innovation sociale » s'est positionné en relais entre l'USH, mobilisée dans les discussions autour de ces évolutions réglementaires, et ces travaux locaux. Cela a permis une forte maîtrise technique d'un dossier complexe sur l'ensemble du territoire régional, mais aussi de capitaliser sur les modalités de mise en œuvre en Ile-de-France, afin d'outiller le niveau national dans ses négociations pour faire évoluer certaines dispositions excessivement contraignantes, notamment en ce qui concerne le seuil d'information obligatoire concernant les impayés.

Aider la diffusion des pratiques innovantes pour répondre aux besoins massifs d'hébergement

Face à la massification des besoins en matière d'hébergement, de nombreux organismes se sont investis ces dernières années pour proposer des solutions nouvelles, sans pour autant réduire leurs capacités d'accueil habituelles dans le parc social classique. Le cœur de ces solutions repose sur la mise à disposition temporaire de patrimoines, fonciers ou immobiliers, en transition (en vue de démolition par exemple), à destination d'associations en charge d'organiser l'accueil (puis la sortie) de ménages en situation d'hébergement. Éprouvés, ces partenariats gagnant-gagnant restent encore peu connus. L'AORIF a donc souhaité, dans le cadre du réseau Habitat Social pour la Ville (HSV), et en collaboration avec le groupe Logement Français, donner à voir ces pratiques exemplaires à travers une journée, le 23 mars, consacrée au rôle des organismes Hlm dans la mise à l'abri, conclue par une table ronde avec les acteurs clés du domaine (bailleurs à travers le Président de l'AORIF, associations avec les directeurs généraux d'Aurore et Emmaüs Solidarité, État avec la participation du Délégué Interministériel à l'Hébergement et l'Accès au Logement). Cet important temps de capitalisation doit désormais servir de socle en vue de la formalisation d'un cadre d'engagement partenarial association-organisme qui doit être travaillé dans le réseau AFFIL.

RENFORCEMENT DES **PARTENARIATS ASSOCIATIFS**

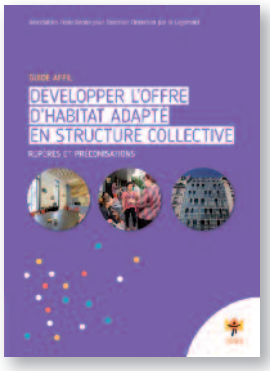
Depuis de nombreuses années déjà, l'AORIF travaille à nouer des liens partenariaux avec les différentes composantes du secteur associatif : Fédération des Acteurs de la Solidarité Ile-de-France (ex-FNARS IdF), UNAFO (Union professionnelle du logement accompagné), Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes d'Ile-de-France (URHAJ-IdF), FAPIL… Ces échanges partenariaux réguliers sont l'occasion de partager les analyses de chaque réseau sur les sujets en cours, permettant :

- d'anticiper les attentes en matière de logement des plus démunis,
- de faire mieux connaître le cadre d'activité des organismes et ses évolutions nombreuses, notamment en matière de gestion de la demande et des attributions,
- d'identifier des objets de travail commun, depuis l'outillage des acteurs à l'interpellation des pouvoirs publics le cas échéant.

Grâce à l'existence de l'AFFIL (Association Francilienne pour Favoriser l'Insertion par le Logement), co-fondée il y a près de 10 ans par l'AORIF et la FAS-IdF, et qui réunit l'ensemble de ces réseaux, en plus des opérateurs Hlm, associatifs et Action Logement, ces échanges se trouvent facilités tout au long de l'année.

L'AFFIL, CADRE DE TRAVAIL PRIVILÉGIÉ POUR AMÉLIORER LES RÉPONSES APPORTÉES DANS LES TERRITOIRES EN MATIÈRE D'INSERTION PAR LE LOGEMENT

L'année 2017 de l'AFFIL a été marquée par de nombreux événements, sur de multiples fronts, depuis une réflexion sur l'évolution de son activité au regard des enjeux de territorialisation, jusqu'à l'ouverture ou l'aboutissement de réflexions (concernant l'hébergement temporaire d'une part et l'habitat adapté/résidences sociales d'autre part), en passant par la prise en compte de la stratégie « Logement d'abord » annoncée par le Gouvernement dès le printemps 2017.



Un guide sur l'habitat adapté construit autour des enjeux stratégiques identifiés en 2016 avec les partenaires

A travers différents groupes de travail, l'AORIF a activement participé à l'élaboration de la nouvelle version du guide AFFIL *« Développer l'offre d'habitat adapté en structures collectives »*, notamment afin d'en refonder certains segments sur la base des analyses portées en 2016. Celles-ci soulignaient en effet les fragilités rencontrées par le secteur, entre faiblesse du travail collectif de programmation, fragilité des aides à l'accompagnement et questions autour de l'évolution des besoins sociaux.

Le guide a par la suite été largement diffusé et a fait l'objet d'un temps dédié lors des Rencontres de l'AORIF de juillet, permettant par la même occasion de redonner de la visibilité à l'action de l'AFFIL auprès des organismes.

Grille AFFIL sur l'évaluation des capacités à habiter et hébergement temporaire : de nouveaux outils en gestation

Outre le guide sur l'habitat adapté en structure collective, le pôle « Innovation sociale » a été mobilisé à de fréquentes reprises pour participer aux groupes de travail préparatoires à :

- l'actualisation de la grille AFFIL, qui sert depuis plusieurs années déjà de socle partagé entre organismes et travailleurs sociaux dans le cadre de l'évaluation sociale des ménages accompagnés, dans la perspective de leur accès au logement ;
- l'élaboration d'un cadre d'engagement « association – organisme » pour la mobilisation temporaire de patrimoines fonciers et immobiliers afin d'apporter de nouvelles réponses aux besoins d'hébergement.

L'insertion par le logement : un travail qui doit s'ancrer dans les territoires d'Ile-de-France

L'AFFIL a mené à partir de l'été 2017 une étude auprès de plusieurs territoires franciliens (Est Ensemble, CA de Saint-Quentin-en-Yvelines, CA de Melun Val-de-Seine), afin d'appréhender les besoins des territoires en matière d'appui à la mise en œuvre de politiques en faveur de l'insertion par le logement. Riche de l'expérience issue de son organisation territoriale, l'AORIF est intervenue aux différentes étapes de cette étude, depuis l'élaboration du cahier des charges jusqu'aux travaux conclusifs ou dans l'animation d'un séminaire dédié de l'AFFIL, afin de qualifier les registres d'intervention les plus pertinents pour l'AFFIL, au regard de ses moyens et du tissu d'acteurs qu'elle représente.

Plan quinquennal « Logement d'abord »

Le plan quinquennal « Logement d'abord » est présenté par le Gouvernement comme un des éléments forts de la stratégie du pouvoir en place en matière de logement. Le Délégué Interministériel à l'Hébergement et l'Accès au Logement (DIHAL) a souhaité en faire la démonstration lors de la journée régionale de l'AFFIL du 5 décembre, préparée avec l'appui de l'association régionale Hlm.

Pour l'AORIF et ses partenaires présents au sein de l'AFFIL, il s'agit d'une ambition nécessaire au regard des besoins sociaux et des

retours d'expérience positifs de ce type d'approche (cf. expérimentation « Accompagnement social global » de l'AFFIL) mais qui, pour s'ancrer dans la réalité francilienne, doit :

- être dotée de moyens adéquats, tant en termes d'accompagnement que de développement de l'offre très sociale ;
- s'inscrire dans un temps long, à l'heure où la pression de la demande est d'une rare intensité, tant en matière d'hébergement que de logement ;
- se déployer à une juste échelle, afin de favoriser un fonctionnement solidaire et équilibré entre territoires en ce qui concerne cette responsabilité sociale.

Forts de ces éléments partagés entre réseaux représentant le logement social et l'insertion par le logement, une proposition conjointe AORIF, AFFIL, FAS-IdF, FAPIL et UNAFO a été faite en fin d'année 2017 à la Métropole du Grand Paris (MGP) pour qu'elle réponde favorablement à l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par le Gouvernement pour trouver des territoires d'accélération de la mise en œuvre du « Logement d'Abord ». La MGP, investie dans l'élaboration de son premier Plan Métropolitain pour l'Habitat et l'Hébergement (PMHH), a répondu positivement à cette invitation, entraînant un travail intense de préparation de la candidature fin 2017 et début 2018. Malheureusement, les services de l'État au niveau national n'ont pas retenu ce dossier, malgré la qualité reconnue de ce dernier, faute d'une compréhension suffisamment fine du jeu d'acteurs en Ile-de-France. Pour autant, les bases de travail sont là, et augurent d'échanges fructueux pour la suite.

DES PARTENARIATS BILATÉRAUX QUI S'ENRICHISSENT

Par-delà le cadre de travail fondamental que constitue l'AFFIL, tant du point de opérationnel que stratégique, d'autres travaux sont menés ponctuellement avec certains réseaux. Ce fut le cas notamment cette année avec la FAS-IdF et l'UNAFO.

Structurer les échanges avec les SIAO sur le volet « insertion dans le logement », grâce au partenariat avec la FAS-IdF

Au regard des enjeux montants de lien entre hébergement et logement, les SIAO deviennent, année après année, des interlocuteurs essentiels des acteurs du logement. Des échanges réguliers sont d'ailleurs entretenus par les équipes de l'AORIF dans chacun des départements franciliens. Pour autant, des questions touchant au parc social concernent l'ensemble des SIAO et appellent à des rencontres régulières à une échelle régionale / inter-départementale. Or, jusqu'à présent, les SIAO se réunissaient sous l'égide de l'État dans le cadre de la Conférence régionale des SIAO, sans que l'AORIF ou d'autres acteurs ne puissent y participer.

Par conséquent, plusieurs SIAO, issus de groupements d'associations (GCSMS) se sont mis à adhérer à la FAS-IdF qui leur permettait de structurer davantage leurs échanges professionnels. Bénéficiant d'un partenariat serein avec la Fédération des acteurs de la solidarité, l'AORIF a, depuis 2017, participé à plusieurs reprises à ces rencontres entre SIAO. Au cours de celles-ci ont notamment été abordées les différences d'approches d'un SIAO à l'autre concernant le volet « insertion par le logement » au sein de leur activité, avec des besoins différenciés selon les territoires, ou la réforme de la demande et des attributions, afin de les aider à mieux comprendre les évolutions en cours et la manière dont cela impacte directement l'activité des organismes.

Sachant les demandes répétées d'intensification de la fluidité hébergement – logement, et les besoins d'harmonisation des pratiques des SIAO, ces échanges devraient s'intensifier dans la période à venir, maintenant que la connexion dans un cadre large a été établie.

La performance énergétique dans les résidences sociales : une responsabilité partagée des propriétaires et des gestionnaires

L'activité sur le champ des logements-foyers s'est quant à elle concentrée sur deux aspects : d'une part, l'élaboration du nouveau guide AFFIL sur le montage des opérations en habitat adapté ; d'autre part, sur l'étude « performance énergétique dans les résidences sociales », menée conjointement avec l'UNAFO. Lancés en 2016, les travaux ont été présentés en cercle restreint en 2017, avant une plus large diffusion en 2018. Les résultats ont illustré le besoin, tant du côté gestionnaire que propriétaire, de mieux positionner cet enjeu tout au long de l'opération, depuis sa conception jusqu'à sa gestion. Si de nombreux signaux attestent d'une volonté partagée pour une meilleure performance énergétique, il convient en effet désormais d'aider chaque partie prenante, à chaque stade d'avancement, à suivre et transmettre les éléments se référant à cette problématique. L'étude pilotée par l'AORIF avec l'UNAFO a su, à ce titre, dégager un certain nombre de pistes de travail en termes d'outils opérationnels (cahier des charges, reporting des consommations, etc.) afin de continuer à s'améliorer collectivement.

PROXIMITÉ

L'année 2017 a été un point d'étape important pour les différents chantiers « Proximité » menés au sein du pôle innovation sociale, avec la restitution de l'étude qualité de service « Engagement des organismes et sites complexes », celle des résultats de la démarche collective d'enquête de satisfaction, l'élaboration et la validation par le Conseil d'administration de l'AORIF du plan stratégique « Sécurité - tranquillité » de l'AORIF, ainsi que le bilan francilien de la mise en œuvre des conventions d'abattement TFPB. Le fait d'appréhender les différentes thématiques de la qualité de service, de la gestion urbaine, de la sécurité - tranquillité et le dialogue avec les locataires sous l'angle de la proximité permet de rendre compte de la spécificité des modes d'intervention et d'organisation des bailleurs sociaux, au-delà de la seule gestion immobilière stricte, mais aussi de sa préoccupation constante du lien avec le territoire, de l'environnement proche des résidences et du cadre de vie des locataires. Les personnels de proximité ayant à ce titre un rôle essentiel.

QUALITÉ DE SERVICE : ENGAGEMENTS DES ORGANISMES ET SITES COMPLEXES

Le *Dossier d'Ensemble* n°28 de mai 2018 « Qualité de service : engagements des organismes et sites complexes » vient restituer aux organismes l'étude menée sur l'état des lieux des engagements qualité pris par les organismes Hlm et la question du repérage et du traitement des sites complexes en Ile-de-France. Cette enquête s'inscrit dans l'agenda Hlm 2015-2018 fixant de nouvelles priorités pour le mouvement Hlm sur ces deux thèmes. Les résultats de l'étude ont été présentés lors d'une rencontre professionnelle le 30 mai.

Le recensement réalisé auprès des organismes franciliens montre que la dynamique en matière de prise d'engagements est positive. La majorité des organismes a pris un engagement qualité et/ou envisage la prise d'un nouvel engagement dans le futur. Au-delà des engagements reconnus par la profession et par les futures conventions d'utilité sociale (label Quali'Hlm, certification Iso 9001 ou Qualibail), les organismes s'engagent dans des démarches plus larges (RSE, Iso 26000, système de management de la qualité) et montrent que les engagements sont souvent complémentaires entre eux.

La dimension territoriale étant fondamentale pour le secteur Hlm, les démarches de qualité de service tendent à être de plus en plus territorialisées et adaptées aux situations locales, via notamment des projets de résidence ou des projets de gestion de site. Il existe là encore une complémentarité possible entre l'approche globale à l'échelle de l'organisme, qui vise à l'harmonisation des pratiques et des process internes, et l'approche territoriale répondant aux besoins observés sur les sites. Les démarches qualité développées par les organismes permettent de faire évoluer la culture d'entreprise vis-à-vis du service rendu, les modes de management, de suivi et d'évaluation par des dispositifs d'écoute plus fréquents et plus ciblés.

Concernant la question du repérage et du traitement des sites complexes, si une partie des organismes déclarent pouvoir ponctuellement rencontrer des difficultés pour atteindre leurs objectifs sur certains de leurs sites, il existe encore peu d'organismes ayant structuré un dispositif de repérage de ces sites complexes, alors que des leviers d'actions sont identifiés par la majorité d'entre eux pour les traiter.

Rencontre du 30 mai 2017 sur les engagements qualité en IdF

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE COLLECTIVE DE SATISFACTION

Une démarche collective a été menée pour la réalisation d'enquêtes de satisfaction avec **un groupement de commande de 43 organismes**. Début 2017, le groupement de commande a sélectionné l'opérateur INIT par commission d'appel d'offres. Les enquêtes de satisfaction ont été réalisées pour chacune des entités constituant le groupement avec des restitutions individuelles, ainsi qu'une restitution collective consolidant l'ensemble des résultats, permettant ainsi d'avoir un panorama de la satisfaction des locataires couvrant un patrimoine de 320 000 logements locatifs sociaux, soit un quart du parc social francilien. Au total, 34 000 locataires issus d'un panel représentatif ont été interrogés par téléphone.

Pour cette vague d'enquête, le questionnaire a connu certaines évolutions par rapport aux éditions précédentes et, notamment, lorsque les locataires ont indiqué ne pas être satisfaits, une question complémentaire pouvait leur être posée afin de connaître la raison de leur insatisfaction. Il apparaît alors que pour les locataires insatisfaits de leur cadre de vie, la première raison invoquée, largement devant les autres, est l'insécurité. 76 % des locataires en QPV insatisfaits de leur cadre de vie dénoncent en effet avant tout des problèmes de sécurité. D'autre part, sur la propreté et la gestion des déchets, les locataires insatisfaits incriminent en premier lieu le comportement de certains habitants, plus que le bailleur lui-même. 40 % des locataires en QPV sont insatisfaits de la propreté du hall et de la cage d'escalier et, parmi eux, 57 % pensent que les difficultés proviennent du non-respect du nettoyage par certains habitants. Les locataires insatisfaits de la gestion des déchets et encombrants dénoncent là aussi pour 63 % d'entre eux le non-respect par certains habitants.
Les écarts entre locataires en QPV et locataires hors QPV sont particulièrement sensibles sur les sujets concernant la qualité de vie dans le quartier (ils sont deux fois plus insatisfaits lorsqu'ils habitent en QPV : 39,4 % contre 20,8 %), la propreté du hall et la propreté de l'ascenseur (19,5 points d'écart). Ces écarts ne pourront donc être réduits que par des dispositifs spécifiques aux problématiques de chacun de ces sites complexes, qui semblent nécessiter un partenariat renforcé pour traiter certaines problématiques telles que la sécurité et la prévention.
Concernant le traitement des réclamations, notamment techniques, l'enquête révèle l'importance d'une communication adaptée auprès des locataires. 42 % des locataires ont fait une demande d'intervention auprès de leurs bailleurs (33 % une demande technique et 9 % une autre demande). Pour les demandes techniques, des travaux sont réalisés dans 50 % des cas avec, pour ceux-ci, 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. La question de l'information, de la communication et du suivi tout au long de la demande d'intervention paraît être un élément essentiel pour améliorer les résultats. D'autant plus que l'organisme pourra s'appuyer sur la communication ou le produit logement, items sur lesquels il obtient une satisfaction élevée, ainsi que l'accueil auprès du gardien, récoltant 87,7 % de satisfaction.

ÉLABORATION ET VALIDATION DU PLAN STRATÉGIQUE « SÉCURITÉ - TRANQUILLITÉ »

Suite à des remontées faisant état de situations de plus en plus préoccupantes sur des questions de sécurité et de tranquillité (agressions de personnel ou de prestataires, trafics, occupation des halls, incivilités répétées...), le Conseil d'administration a souhaité engager une démarche visant à mieux définir et à renforcer l'intervention de l'AORIF sur ce champ. C'est ainsi qu'avec l'appui du cabinet Cronos, l'AORIF a élaboré **un plan stratégique sur la sécurité et la tranquillité dans le parc social francilien.** Celui-ci a été validé par le Conseil d'administration en octobre 2017. Il vient rappeler le contexte et les enjeux, énonce 3 axes stratégiques d'intervention et propose des modalités de mise en œuvre.
Nous observons notamment que, si seule une minorité du parc est concerné, les thèmes de la sécurité-tranquillité sont devenus prégnants et impactent l'ensemble des activités des organismes Hlm. Par ailleurs, sur les sites dits « complexes » ou « sensibles », il est difficile pour le bailleur d'assurer aux locataires une qualité de service satisfaisante. La lutte contre l'insécurité et les incivilités répétées doit donc être perçue comme une partie intégrante des politiques de qualité de service, notamment en faveur des sites sensibles, et s'insérer dans la stratégie des organismes et de leurs partenaires. Il apparaît notamment qu'en Ile-de-France, les enjeux sont bien de l'ordre de la sécurité et non seulement de la tranquillité et que, de ce fait, les bailleurs sociaux sont appelés à développer de nouvelles compétences, des actions collectives auprès des acteurs institutionnels et des partenariats renforcés.
Le plan stratégique sécurité tranquillité prévoit de structurer l'intervention de l'AORIF autour de 3 axes :
1. définir des positions communes sur des enjeux stratégiques (renforcer l'observation, détecter les enjeux sensibles, lancer des études prospectives) ;
2. développer des partenariats institutionnels et opérationnels aux échelles départementales et territoriales (mieux maîtriser le cadre institutionnel pour mieux interpeller les partenaires et développer avec eux des échanges réguliers pour le règlement des problèmes rencontrés) ;
3. outiller les organismes face aux enjeux de sécurité - tranquillité (accompagner la montée en compétence des organismes sur le sujet, développer un réseau référent, une veille technique, la création d'outils).
À l'heure où est annoncée une réforme pour mettre en place une « police de sécurité du quotidien », l'AORIF affiche son ambition de devenir, dans les années à venir, un partenaire actif de ces questions, aux côtés des organismes Hlm. Cette ambition nécessite pour l'AORIF un renforcement de ses capacités d'expertise, ainsi qu'une capacité à faire vivre ce plan aux différentes échelles de l'Ile-de-France.

BILAN FRANCILIEN DE LA MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'ABATTEMENT TFPB

Un bilan francilien de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) a été réalisé et a fait l'objet d'une **publication en décembre 2017 : *les Cahiers de l'AORIF #7.*** L'abattement TFPB est une mesure centrale pour aider les organismes à répondre aux besoins des habitants et à adapter leur gestion dans les 272 quartiers prioritaires de la politique de la ville en Ile-de-France, en y dé-

ployant 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.
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 nécessitent pour l'organisme une approche partenariale, que ce soit avec les habitants, les acteurs locaux ou institutionnels, car ils n'incombent pas toujours uniquement aux organismes Hlm et sont liés à des problématiques d'usages 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.
Nous pouvons noter que, d'après les premières données observées, l'affectation budgétaire des actions est en phase avec les enjeux remontés par les locataires. En effet, la répartition se décline en premier lieu sur les actions liées à la sécurité-tranquillité pour 40 % des montants financiers, puis sur des actions liées à l'entretien et à la propreté pour 32 % et, enfin, sur des actions favorisant le lien social à 28 %.
Sur la sécurité-tranquillité, les actions ciblent ainsi 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 de vidéo-surveillance et de tranquillité. Concernant la propreté et l'entretien, les actions sont liées au renforcement du gardiennage et du nettoyage et à la remise en état des logements.
Enfin, les actions pour le renforcement du lien social concernent notamment la mise à disposition de locaux associatifs ou de services, l'affectation d'un surcroît de personnel en gestion de proximité et en développement social urbain et des actions pour l'insertion par l'activité économique.
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, avec l'invitation à recourir à des diagnostics en marchant. Il s'agit principalement de repérer, pour chaque site, les dysfonctionnements et les attentes des habitants et d'y mettre en place des actions de gestion spécifiques ou renforcées pour y répondre. Le choix des actions faisant l'objet d'une contractualisation dans une convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.
Ce changement de paradigme n'est pas toujours simple dans sa mise en œuvre, étant donné qu'il intervient alors même que les collectivités franciliennes observent une refonte des périmètres des intercommunalités, au titre de la réforme territoriale. Des difficultés de gouvernance peuvent ainsi être rencontrées ici où 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 traiter des enjeux importants de qualité de service dans les quartiers prioritaires, en réponse aux préoccupations des habitants. Il est d'autant plus important d'y répondre que l'enjeu financier que constitue l'abattement TFPB pour les organismes est déterminant.

UNE MOBILISATION COMMUNE AVEC LES REPRÉSENTANTS DE LOCATAIRES

Le Conseil social de l'habitat francilien (CSHF) s'est régulièrement réuni en 2017. Les événements rencontrés à l'automne ont été l'occasion de s'unir pour défendre le logement social, comme lors du rassemblement contre l'article 52 du projet de loi de finances 2018 devant l'Assemblée nationale le 17 octobre. Des temps d'échanges ont été consacrés à la préparation des élections locataires 2018, qui auront lieu fin 2018 et qui sont un événement démocratique essentiel pour les organismes Hlm. L'objectif premier étant de contribuer à faire progresser le taux de participation des locataires à ces élections. Le CSHF a retenu deux orientations : renforcer l'information autour du rôle des associations de locataires dans le parc social, dans un premier temps, et rendre davantage visible les élections, lors de la campagne.
Les échanges ont également porté sur les nouvelles formes de participation locataires. Les organismes Hlm, dans le cadre de leur gestion quotidienne de proximité sont de plus en plus amenés à renouveler les modes de participation ou de concertation locataires. Ces évolutions s'inscrivent dans une démarche globale qui vise à être plus à l'écoute des locataires et à être plus en proximité pour répondre à des problématiques propres à certaines résidences. L'implication des associations de locataires à ces transformations est essentielle.
Il s'agit donc pour les organismes, comme pour les associations de locataires, de se nourrir de ces évolutions afin de faire évoluer les pratiques et de s'adapter aux nouvelles tendances. La transformation digitale est à cet égard une évolution importante qui est en résonance avec les attentes et les pratiques de nombreux locataires et qui peut permettre d'intervenir plus en proximité. Il paraît donc important que le CSHF soit en alerte sur ces questions, en capitalisant sur les nouvelles expériences existantes et en accompagnant les nouvelles pratiques de concertation, en lien avec les organismes et les associations de locataires.

PARTICIPATION AU FORUM PARIS POUR L'EMPLOI

Paris Habitat, Valophis Habitat, ICF la Sablière et Logement Français ont participé avec l'AORIF au forum *Paris pour l'emploi* sur un stand commun, les 5 et 6 octobre, sur la place de la Concorde à Paris. Ce forum de recrutement est le plus important de France ; il réunit 500 exposants et 50 000 candidats et bénéficie d'une importante couverture médiatique. Il permet ainsi de valoriser le secteur Hlm et ses métiers auprès de personnes en recherche d'emploi ou de reconversion.

STRATÉGIES TERRITORIALES

Les gouvernances locales mises en place au 1er janvier 2016 n'ont pas toutes trouvé leur plein équilibre et, si 2017 n'a pas été une année de perturbation des gouvernances, les dynamiques locales restaient encore très fragiles. La Métropole du Grand Paris (MGP) et ses Établissements publics territoriaux (EPT) se sont installés dans le paysage ; ils se sont saisis de leurs compétences en cherchant l'équilibre entre les attentes des élus locaux et la nécessité d'un projet plus collectif en réponse aux enjeux prégnants de la métropole francilienne. Les EPCI de grande couronne ont également structuré leur organisation et ouvert le dialogue partenarial qui manquait en 2016.
L'AORIF s'est positionnée très tôt en accompagnement des nouveaux interlocuteurs territoriaux pour, d'une part les accompagner dans leur prise de compétences et, d'autre part, accompagner nos adhérents dans l'élaboration de l'ensemble des cadres politiques locaux les impactant : politique de peuplement, observations locales, politique de la ville, politique locale de l'habitat et plus ponctuellement projet de rénovation urbaine. C'est dans ce rôle d'interface entre les interlocuteurs territoriaux et les organismes Hlm, de facilitateur exigeant, que l'équipe territoriale de l'AORIF s'est positionnée en 2017.
L'action territoriale de l'AORIF, c'est avant tout une démarche pour aller vers nos adhérents, au contact des collaborateurs des organismes qui mettent en œuvre au quotidien les orientations définies par les instances de l'AORIF en réponse au cadre légal. Cette action poursuit trois objectifs complémentaires : informer, coordonner, représenter.

FAVORISER L'ACCULTURATION ET LE DIALOGUE ENTRE LES ORGANISMES ET AVEC LEURS PARTENAIRES

Les Rencontres de l'AORIF

Lieux d'information et d'acculturation pour les collaborateurs des organismes sur les dossiers d'actualité. Chaque session de Rencontres de l'AORIF est constituée de trois rencontres en trois lieux différents d'Ile-de-France, facilement accessibles à tous les collaborateurs intéressés quelle que soit leur localisation. Il est proposé une rencontre à Paris et deux rencontres en grande couronne.

Les rencontres de l'AORIF

Les Rencontres de l'AORIF s'organisent à un rythme trimestriel. En 2017, trois sessions se sont tenues :

- les 18, 20 et 21 avril, consacrées à la loi Égalité et Citoyenneté et ses nombreux impacts sur les organismes Hlm en matière notamment d'accès au logement (127 inscrits) ;
- les 4, 5 et 6 juillet, consacrées à la présentation de Bienvéo, site internet produit par l'USH de mise en ligne d'offres de logements sociaux disponibles, et au guide produit par l'AFFIL sur la production de logement accompagné (91 inscrits) ;
- les 6, 7 et 10 novembre, consacrées aux suites du Congrès Hlm et notamment aux enjeux du projet de loi de finances 2018, ainsi qu'aux dossiers de la commission Proximité de l'AORIF : plan stratégique sécurité-tranquillité, satisfaction des locataires (73 inscrits).

Rencontre de l'AORIF du 18 avril à Paris

En « déconcentrant » ces Rencontres, l'AORIF joue pleinement son rôle d'information de ses adhérents. La flexibilité ouverte par les trois lieux et dates permet plus largement aux collaborateurs des organismes de participer à ces temps d'échanges. L'AORIF veille également à une certaine cohérence des ordres du jour, afin de cibler au sein des organismes certains métiers et ainsi éviter la mobilisation de nombreux collaborateurs qui ne seraient concernés que par une partie des sujets évoqués.

Les conférences départementales

2 à 3 conférences sont organisées chaque année dans chaque département sous l'impulsion des délégués départementaux. Ces conférences sont le lieu principal de dialogue entre les organismes Hlm et leurs partenaires départementaux : services de l'État, du Conseil départemental ou autres partenaires essentiels à l'activité des organismes : CAF, Banque de France, Associations locales…
Les conférences sont l'occasion d'une large concertation entre l'AORIF et ses adhérents ; elles sont également un lieu privilégié d'information des adhérents sur les démarches engagées par l'AORIF avec les partenaires du département.
17 conférences départementales se sont tenues en 2017. Selon les départements et les ordres du jour, les conférences réunissent entre 20 et 50 représentants d'organismes. Les services de l'État sont intervenus dans 6 conférences ; d'autres partenaires sont égale-

Une conférence départementale sur le projet de loi de finances 2018

En octobre 2017, la Délégation départementale du Val-de-Marne a souhaité organiser une conférence départementale spécifique sur le projet de loi de finances. Cette conférence visait d'une part à assurer une parfaite information des organismes et de leurs collaborateurs. D'autre part, elle a permis d'ouvrir un premier échange sur les impacts prévisibles sur les organismes en termes d'autofinancement et sur les leviers identifiés par les organismes pour dégager des marges de manœuvre.

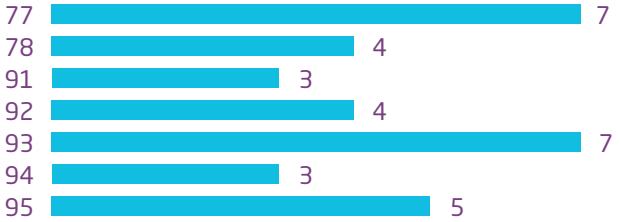
ment intervenus dans 6 autres conférences. Ces instances sont des lieux clairement identifiés et mobilisés par nos partenaires pour ouvrir un dialogue partenarial avec les organismes Hlm.

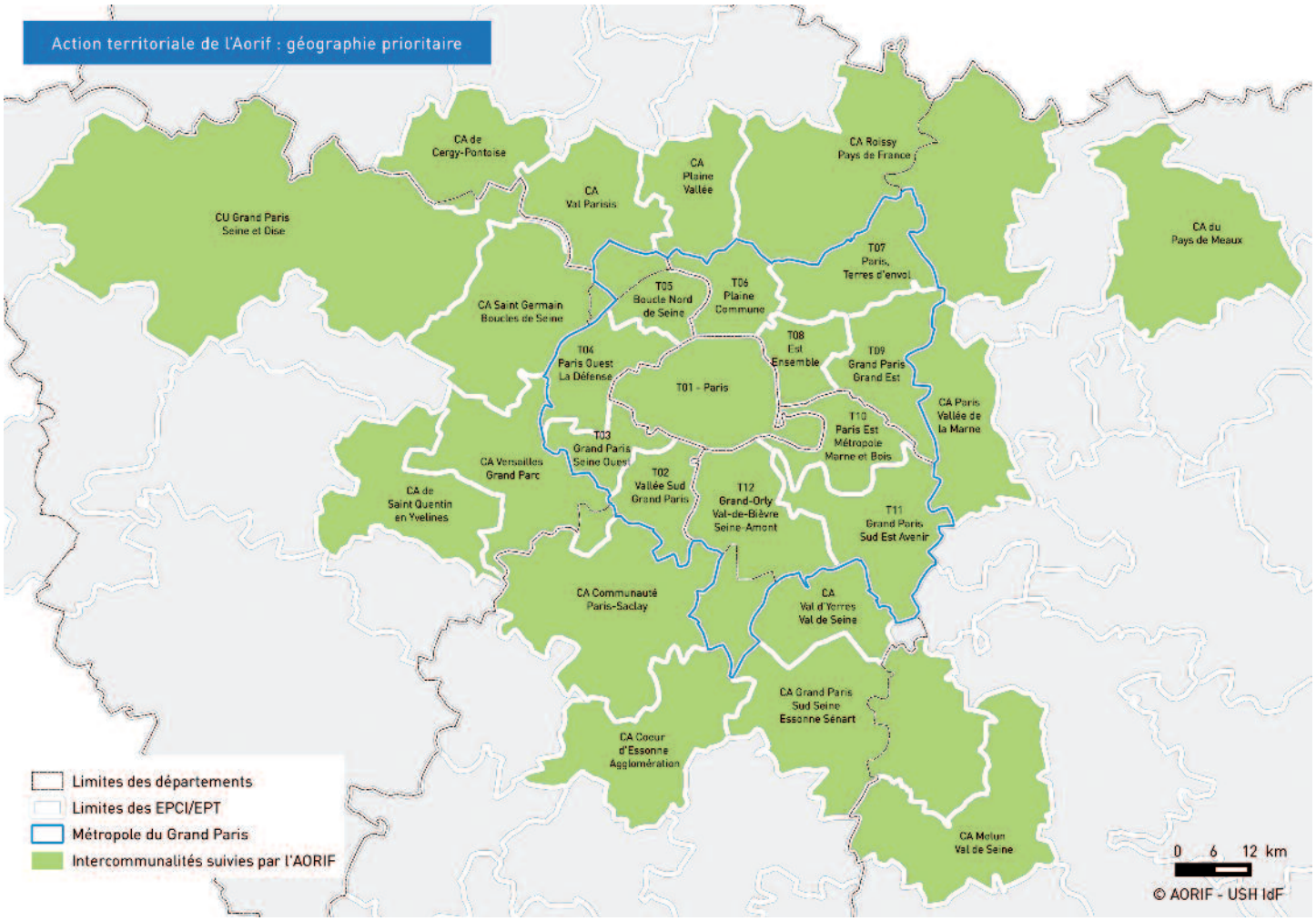
Les comités territoriaux

Parce que les EPCI sont amenés à devenir les pilotes des politiques structurantes pour les organismes Hlm, il est essentiel de pouvoir participer à leur élaboration. Les comités territoriaux réunissent, à l'échelle d'un EPCI, les organismes qui y gèrent du patrimoine, pour les informer sur les actualités principales du territoire et ajuster les postures de la profession. Ces travaux permettent in fine de contribuer à l'élaboration des politiques territoriales de l'habitat : convention intercommunale d'attribution, programme local de l'habitat, charte de relogement, plan local de l'urbanisme…

L'AORIF organise ces comités sur les 26 EPCI retenus au titre de sa géographie prioritaire (11 EPT et 15 EPCI, Paris étant suivi par la Délégation départementale) en fonction de l'actualité des territoires. En 2017, 33 comités territoriaux ont été organisés, ils ont permis de structurer la représentation et l'intervention des organismes dans de nombreuses instances territoriales. Les organismes Hlm ont ainsi pu intervenir et orienter l'élaboration de 10 PLH, 11 CIL, 9 CIA ou encore 7 chartes de relogement.

Comités territoriaux organisés en 2017





La commercialisation des PLS : un enjeu récurrent
En outre, les comités territoriaux permettent à l'AORIF de garder un lien fin avec les besoins des collaborateurs de terrains et permettent de faire émerger des besoins spécifiques de nos organismes en termes d'accompagnement de l'AORIF. Ainsi, à l'issue des 26 comités territoriaux qui se sont tenus fin 2016 - début 2017, la problématique de la commercialisation des PLS a émergé très fortement et de manière homogène. L'AORIF a mis en débat dans les instances de l'AORIF un premier rapport d'étonnement tentant d'objectiver les problématiques rencontrées. Au regard des conclusions, une étude plus approfondie questionnant les pratiques des réservataires, les niveaux de loyers pratiqués, l'occupation sociale est en cours de finalisation et sera publiée en 2018. Les conclusions de ce rapport devront être partagées avec les élus et les réservataires pour déconstruire les idées reçues autour du PLS et faire évoluer les pratiques.

Le Réseau des partenaires de l'habitat en Ile-de-France : permettre l'empowerment des acteurs franciliens

L'AORIF, en partenariat avec l'Assemblée des Communautés de France (AdCF), a initié en 2016 un Réseau des partenaires de l'habitat en Ile-de-France dont l'ambition est de constituer une communauté de professionnels engagée dans une démarche d'acculturation collective et de réflexion sur le sens des politiques de l'habitat en Ile-de-France.
2017 aura été l'occasion d'organiser une deuxième rencontre régionale sur le thème de la territorialisation des politiques de l'habitat au regard du contexte de gouvernance très particulier de l'Ile-de-France. Cette rencontre a réuni 73 participants et permis d'ouvrir un dialogue sur les opportunités ouvertes par la décentralisation progressive des politiques de l'habitat, mais également sur les besoins importants de coordination et de cadrage régional (cf. article dans *Ensemble* n°52 - mars 2018).

En parallèle des rencontres partenariales, le Réseau se consolide progressivement. Le comité d'orientation du Réseau a été constitué ; il regroupe, autour de l'AORIF et de l'AdCF, Action Logement, la Caisse des Dépôts, l'École d'urbanisme de Paris, France Urbaine et l'IAU IDF. Ce comité a pour vocation d'orienter les travaux du Réseau pour lui permettre de s'inscrire durablement dans le paysage partenarial francilien. Le comité d'orientation a engagé la production d'un protocole pour clarifier les rôles et missions du Réseau et ses modalités de travail.
En impulsant cette dynamique de Réseau partenarial, l'AORIF se positionne clairement comme interlocuteur de référence pour les collectivités territoriales franciliennes qui manquent d'une structuration équivalente. Le Réseau est un lieu de partage d'une connaissance partagée des enjeux franciliens et de réflexion sur les meilleures réponses à y apporter. Par sa capacité d'acculturation, de capitalisation et d'échange de pratiques entre acteurs, le Réseau est un support de valorisation de l'expertise locale, d'émergence d'une identité francilienne qui vise à renforcer la résilience collective des acteurs aux perturbations induites par les réformes permanentes.

Participants de la rencontre du 19 septembre 2017
Organismes de logement social : 36 %
Collectivités : 34 %
Partenaires : 30 %

Rencontre du Réseau des partenaires de l'habitat en Ile-de-France du 19 septembre 2017

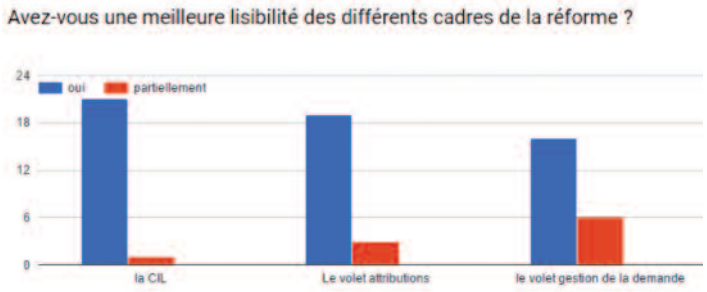
STRUCTURER ET OUTILLER LA REPRÉSENTATION DES ORGANISMES DANS LES TERRITOIRES

Les référents territoriaux

Nommés en septembre 2016, les référents territoriaux ont pleinement pris leur place dans l'organisation territoriale de l'AORIF. Ces cadres des organismes Hlm, souvent responsables territoriaux de leurs structures, assurent un rôle de représentation de la profession auprès des interlocuteurs intercommunaux. Conformément à la lettre de mission qui leur a été confiée par le Conseil d'administration, ils interviennent en plein accord avec les organismes du territoire, pour, notamment, défendre auprès de l'EPCI les postures de l'AORIF sur l'ensemble des politiques territoriales. L'expertise territoriale dont ils sont dépositaires est valorisée au sein des différentes commissions de l'AORIF et notamment la commission Territoires, la commission Demande et Attributions et la commission Proximité, dans lesquelles ils sont représentés. L'AORIF assure un accompagnement important des référents territoriaux ; les chargés de projet territoriaux sont leurs interlocuteurs au quotidien pour organiser le dialogue interbailleur et partenarial. L'ensemble des ressources de l'AORIF est mis à leur disposition pour soutenir les besoins d'expertise demandée par les partenaires locaux, notamment l'Unité d'expertise territoriale de l'AORIF. Au-delà de cet appui au quotidien, l'équipe de l'AORIF se mobilise pour outiller les référents territoriaux. Cet appui peut revêtir plusieurs formes et ainsi être une réponse adaptée aux besoins spécifiques du collectif de référents ou des référents d'un territoire en particulier.

Des formations dédiées aux référents. En mars 2017, une formation dédiée aux référents territoriaux, co-construite par le pôle Innovation Sociale et le pôle Stratégies territoriales, a ainsi été organisée sur le thème de la place des organismes Hlm dans les Conférences intercommunales du logement (CIL). 45 référents territoriaux ont suivi cette formation qui a su apporter aux référents des éléments de compréhension, tant de la réforme que de leur rôle particulier.

Résultats de l'évaluation de la formation de mars 2017



Des outils en réponse aux besoins territoriaux

• Élaboration d'un kit PLH

Dans un contexte où, en grande couronne, la majorité des nouvelles intercommunalités ont lancé l'élaboration de leur programme local de l'habitat (PLH), l'Unité d'expertise territoriale de l'AORIF a élaboré un kit PLH qui comprend une vingtaine de fiches thématiques rappelant les grands enjeux pour la profession (production, réhabilitation, vieillissement, foncier, copropriété, articulation avec les CIL…). Cette base permet ainsi aux chargés de projet territoriaux et aux référents territoriaux de contribuer aux phases stratégiques de la démarche en creusant davantage les enjeux propres à chaque territoire.

• Session de sensibilisation aux élus sur les fondamentaux du logement social

L'équipe territoriale de l'AORIF a élaboré une session de formation à destination des élus et techniciens des communes du territoire de la Communauté Paris Saclay. Une rencontre s'est tenue en juin 2017 ; elle a été l'occasion de rappeler les grands fondements du logement social sur les volets production, gestion et attribution, ainsi que les enjeux financiers en termes de construction, de réhabilitation… Ces échanges, s'inscrivant dans un partenariat avec l'EPCI, nourrissent les démarches du PLH (en cours d'élaboration) et de la CIL (à venir). Le support conçu pour l'occasion a été pensé pour être adapté à d'autres EPCI ou EPT, où une sensibilisation au logement social pourrait être organisée.

• Dossier sur la mutualisation inter-bailleurs de pass Vigik

Élaborée en 2016, la méthodologie de mutualisation inter-bailleurs de pass-Vigik a été publiée en 2017 sur le site réservé aux adhérents de l'AORIF. La mutualisation consiste à faciliter, par un pass unique, l'accès à un maximum de parties communes d'immeubles de logements sociaux sur un territoire défini. Cette méthodologie s'appuie sur l'expérience menée à Melun Val de Seine et Sénart, issue d'un partenariat entre les services de Police et les bailleurs sociaux et vise à retranscrire les enseignements tirés sur ce territoire.

Des accompagnements spécifiques

• Action inter-bailleurs au titre de l'abattement TFPB d'Est Ensemble

Afin de renforcer les actions inter-bailleurs, notamment sur des quartiers de la politique de la ville où le patrimoine est morcelé entre plusieurs organismes, 2 % de l'abattement TFPB d'Est Ensemble a été consacré à la conduite d'une action partagée. L'unité d'expertise territoriale de l'AORIF a été mobilisée pour accompagner les 19 organismes répartis sur les 19 QPV que compte le territoire, dans l'élaboration d'un cahier des charges commun et la

passation et l'exécution d'un « marché » avec une association pour sensibiliser les habitants aux questions de propreté. C'est ainsi qu'un concours a été lancé, invitant les locataires à proposer des projets pour améliorer leur cadre de vie : 370 locataires se sont inscrits au concours, 42 ateliers leur ont permis de travailler individuellement ou collectivement leurs idées, 32 projets ont été déposés et 3 récompensés en février 2018.

Les Délégations départementales

Outre son action intercommunale, l'AORIF poursuit son rôle de représentation des organismes de logement social à l'échelle départementale. Les délégués départementaux sont mobilisés pour représenter les organismes Hlm dans les instances stratégiques de leurs départements. L'AORIF mobilise également la solidarité interbailleurs pour organiser la représentation de la profession dans l'ensemble des instances de travail et de mise en œuvre des politiques publiques particulièrement structurantes pour les organismes Hlm, comme la prévention des expulsions locatives, les commissions de médiation DALO, les partenariats sur la sécurité, la santé mentale, l'accessibilité… Sous l'impulsion des Délégations départementales, cette coordination assurée par l'AORIF permet aux organismes Hlm d'être des partenaires incontournables dans les territoires franciliens.

L'Unité d'expertise territoriale, au service des équipes et des adhérents de l'AORIF

Dans la poursuite de sa nouvelle organisation territoriale, l'AORIF a structuré au sein du Pôle stratégies territoriales, une Unité d'expertise territoriale (UET). Composée de deux cheffes de projet, la vocation de l'UET est plurielle :

- accompagner l'ensemble des chargés de projet territoriaux dans le déploiement des actions au sein des départements et EPCI,
- capitaliser sur ces actions pour en faire des cadres méthodologiques à destination de l'ensemble de l'équipe et travailler en transversalité,
- construire des outils, méthodes de travail,
- assurer une fonction de « lab » pour défricher des sujets innovants,
- piloter des projets à forte résonance territoriale.

ACTIONS DANS LES TERRITOIRES

L'AORIF est organisée pour accompagner ses adhérents aux différentes échelles territoriales. Outre les actions régionales, dans chaque département des actions sont menées sous l'impulsion des délégués départementaux et des référents territoriaux, en interaction avec les collectivités territoriales et les partenaires opérationnels des organismes Hlm. En 2017, 7 chargé.e.s de projet territoriaux ont organisé la représentation des organismes Hlm dans les différentes instances locales, structuré les contributions et réponses de la profession aux attentes de leurs partenaires et facilité la définition de cadres locaux utiles à l'action quotidienne des organismes Hlm.

MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Née en janvier 2016 sur le périmètre de 131 communes et divisée en 12 établissements publics territoriaux (EPT), la Métropole du Grand Paris (MGP) est un objet unique, une gouvernance à inventer sur le périmètre qui concentre les principaux maux et attraits de la région francilienne.

L'élaboration du PMHH

La Métropole du Grand Paris a engagé en 2017 l'élaboration de son Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH). L'AORIF, dans le cadre des travaux de la commission Territoires, a organisé une concertation des organismes Hlm afin de les familiariser à cet outil très spécifique qu'est le PMHH et d'identifier collectivement les enjeux particuliers des organismes Hlm. Les délais pris par la Métropole pour organiser la concertation avec les partenaires amènera l'AORIF à poursuivre son action en 2018 afin de porter l'ensemble des attendus des organismes Hlm auprès de la MGP.

Co-production d'une réponse à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) sur le Logement d'abord

L'AORIF, en lien avec l'AFFIL, a sollicité la Métropole du Grand Paris pour répondre à l'AMI de l'État sur le Logement d'abord. Au regard des orientations inscrites dans le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, les enjeux de rééquilibrage entre les territoires de l'effort d'accueil des ménages éloignés du logement, le périmètre métropolitain est apparu le plus opportun. La Métropole s'est saisie de cette sollicitation ; une réponse a été coconstruite et transmise aux services de l'État. Les incertitudes qui pèsent sur la gouvernance francilienne (report d'annonces depuis l'automne 2017) ont porté préjudice à ce projet que l'État n'a finalement pas retenu lors de ses arbitrages en mars 2018.

PARIS

Bourse d'échange de logements sociaux

Le projet d'une bourse d'échange figurait dans la charte des mutations de Paris, signée en 2015 par la Ville de Paris, la DRIHL et une vingtaine d'organismes de logements sociaux. La Ville a organisé le 21 avril une réunion avec l'USH Haute-Savoie, sur leur expérience de bourse d'échange, mise en œuvre depuis 2013.
Lors d'un groupe de travail le 22 mai, les bailleurs sociaux de la délégation ont échangé en visio-conférence avec le président de l'USH Haute-Savoie. Une dizaine d'organismes se sont déclarés volontaires pour participer à ce projet. Après plusieurs réunions en inter-bailleurs et avec des réservataires (Ville et DRIHL), le conseil d'administration de l'AORIF a acté, le 7 juillet, de la dimension régionale du projet. Un groupe projet a ensuite été constitué, avec une organisation spécifique.
Au second semestre, les travaux ont permis de définir les règles communes entre les organismes concernant notamment les travaux de remise en état et les loyers à la relocation. Ils ont également détaillé les procédures de consultation des entreprises et le type d'outil informatique à privilégier. Ce projet a occupé une grande partie du plan d'actions de la délégation en 2017.

Équipe dédiée de santé mentale

Après le long travail de rédaction en 2016, la délégation de l'AORIF, douze bailleurs sociaux et l'Établissement Public de Santé (EPS) de Maison Blanche ont signé, le 1er février, la convention instituant l'équipe dédiée d'orientation et d'accompagnement aux soins psychiatriques, dans le 20e arrondissement.
Constituée d'un psychiatre, d'un infirmier, d'une assistance sociale et d'une chargée de mission, cette équipe est chargée de rencontrer les locataires du parc social présentant des signes de difficultés psycho-sociales. Elle doit ainsi réaliser un diagnostic et, éventuellement, les orienter vers des dispositifs adaptés. Ce projet est cofinancé par la Ville, les organismes et l'appel à projet des « 10 000 logements sociaux adaptés ».
En 2017, la délégation s'est mobilisée dans le suivi du dispositif, participant aux comités techniques, aux comités de pilotage ainsi que dans la formulation du questionnaire d'évaluation et la définition des actions de communication. Un article a ainsi été rédigé pour le numéro 52 de la revue *Ensemble*.
En mai, ce dispositif a été mis en œuvre dans le 13e arrondissement, avec l'Association de Santé Mentale (ASM) du 13e. En fin d'année, le bilan de l'équipe du 20e arrondissement était très encourageant : 72 locataires signalés, dont 64 rencontrés et 42 orientés ou remis en lien avec la psychiatrie. Cette expérimentation a donc été reconduite pour une année supplémentaire.
Par ailleurs, un « petit déjeuner » de la délégation a réuni, le 5 avril, les organismes et la mission santé mentale de la Ville de Paris afin de présenter les Conseils Locaux de Santé Mentale (CLSM) parisiens et les expériences d'intermédiation locative.

Groupe de travail sur la fluidité entre l'hébergement et le logement

La délégation parisienne de l'AORIF a été sollicitée par la DRIHL 75 et le SIAO 75 afin de participer aux travaux préparatoires à la tenue d'un séminaire sur la fluidité entre l'hébergement et le logement social. Claude Knapik, délégué au titre des ESH, a ainsi co-présidé, avec le directeur du SIAO 75, un groupe de travail portant sur les moyens d'améliorer l'accès au logement et réunissant des représentants des acteurs de l'hébergement, du logement d'insertion et du logement social. Ce travail a permis de parvenir à un document partagé sur le diagnostic et les actions à mettre en œuvre pour améliorer l'accès au logement social.

Convention de partenariat avec Enedis

Une enquête réalisée au 1er trimestre 2017 auprès des organismes parisiens a mis en exergue près d'une vingtaine de projets de réhabilitation et de construction, rencontrant des difficultés dans le processus de raccordement au réseau électrique. Sollicitée par les délégués parisiens de l'AORIF, une rencontre avec le directeur Paris d'Enedis s'est tenue le 25 avril.
Un projet de convention a été rédigé, à l'échelle départementale, afin d'améliorer les pratiques concernant les raccordements d'opérations. Elle a fait l'objet d'ajustements tout au long du second semestre afin de prendre en compte les contraintes organisationnelles de chacun. Une deuxième réunion avec la nouvelle directrice Paris d'Enedis était programmée en janvier 2018 pour finaliser la convention.
Par ailleurs, anticipant sur la future convention, une réunion du « club utilisateurs » s'est tenue le 20 septembre, au cours de laquelle Enedis a présenté aux organismes parisiens la procédure de renouvellement des colonnes électriques et l'organisation de ses services.

Les temps forts de la Délégation AORIF de Paris en 2017

30 janvier	Présentation du nouveau règlement intérieur du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) aux bailleurs sociaux parisiens
2 février	Signature de la convention instituant l'équipe dédiée du 20e arrondissement
5 avril	Petit-déjeuner de la délégation sur la santé mentale, avec la participation de la mission santé mentale de la Ville de Paris
25 avril	Rencontres de la délégation parisienne de l'AORIF avec le directeur Paris d'Enedis
3 mai	Présentation officielle à la mairie 20e arrondissement du Guide sur la santé mentale et le logement
12 septembre	Conférence départementale
4 octobre	Petit-déjeuner de la délégation sur les charges locatives, avec la participation de Pierre Frick de l'USH
8 novembre	3e et dernier comité de pilotage de l'équipe dédiée du 20e arrondissement
14 décembre	Signature de la charte de prévention des expulsions de Paris

HAUTS-DE-SEINE

Impact du nouveau règlement intérieur du FSL

Depuis plusieurs années, l'activité du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) des Hauts-de-Seine est marquée par une baisse constante et significative du nombre d'aides demandées et accordées ainsi que des montants dépensés. Certains organismes constatent ainsi que le montant des aides versées par le FSL, pour l'accès ou le maintien dans le logement, est inférieur au montant de leurs cotisations. La délégation a demandé aux services du conseil départemental des précisions sur le bilan financier du fonds et fait part de ses réserves.
Par ailleurs, un groupe de travail inter-bailleurs a identifié les points de blocage, liés au nouveau règlement intérieur et à la réorganisation des services du conseil départemental. L'unité FSL du Département a ainsi réajusté son fonctionnement. Lors du réseau FSL, les organismes présents ont rendu compte des améliorations constatées.

Charte de relogement

L'Unité Départementale des Hauts-de-Seine de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) a sollicité l'avis de la délégation départementale de l'AORIF concernant un projet de charte de relogement. Ce document vise à encadrer les opérations de relogement, préalables aux démolitions, dans le cadre ou non du NPNRU. Ce document opérationnel a une portée provisoire, dans l'attente de l'adoption des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) des Conférences Intercommunales du Logement (CIL).
Les observations des organismes et de l'équipe de l'AORIF ont été consolidées et transmises à l'UD DRIHL. Elles ont été discutées lors d'une réunion avec les services de la DRIHL le 21 juin. La version finale de la charte a été finalisée fin juillet par la DRIHL, sans accord de la délégation départementale.

Installation des comités territoriaux de l'AORIF et suivi des nouveaux EPT

Au 1er janvier 2016, quatre Établissement Publics Territoriaux (EPT) ont été créés dans les Hauts-de-Seine. Le conseil d'administration de l'AORIF a désigné des « référents territoriaux », porte-paroles de la profession à l'échelle intercommunale.
Lors du premier trimestre 2017, des comités territoriaux ont été organisés dans chacun des quatre EPT des Hauts-de-Seine, avec l'ensemble des organismes présents sur leur territoire, afin d'échanger sur les dynamiques territoriales et les enjeux en termes d'habitat. Il s'agissait de préparer des positions et des actions communes, en prévision de futures rencontres avec les élus ou les services des EPT.
Par la suite, les référents territoriaux de Grand Paris Vallée Sud ont rencontré le 13 avril le directeur général des services de l'EPT. À Grand Paris Seine Ouest (T03), ils ont rencontré, le 19 mai,

Les temps forts de la Délégation AORIF des Hauts-de-Seine en 2017

16 janvier	Comité territorial de Grand Paris Vallée Sud (T02)
27 janvier	Rencontre annuelle avec le Préfet des Hauts-de-Seine et les partenaires de l'habitat sur le bilan 2016
30 janvier	Comité territorial de Grand Paris Seine Ouest (T03)
1er mars	Comité territorial de Paris Ouest La Défense (T04)
13 mars	Comité territorial de Boucle Nord de Seine (T05)
31 mai	Conférence départementale
20 juin	Réseau FSL des Hauts-de-Seine
12 octobre	Journée sur la prévention des expulsions
24 novembre	Conférence départementale
14 décembre	Rencontre AORIF, bailleurs sociaux et de la CAF des Hauts-de-Seine

la directrice urbanisme et aménagement ainsi que la chef du service habitat. À Boucle Nord de Seine (T05), ils ont participé aux ateliers habitat avec les services logement des communes membres.
La constitution des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) est prévue pour 2018.

Étude sur les dispositifs de médiation dans les conflits de voisinage dans le T05

Le comité territorial de Boucle Nord de Seine (T05) a listé, entre autres, le besoin de travailler en inter-bailleurs sur les conflits de voisinage et de capitaliser les solutions déployées par les bailleurs sociaux. La délégation départementale a sollicité l'appui de l'Unité d'Expertise Territoriale (UET) de l'AORIF afin de réaliser une étude sur les dispositifs de médiation. Treize organismes, gérant 68 % logements sociaux du territoire, ont répondu à un formulaire d'enquête en ligne, y détaillant les moyens mis en œuvre pour traiter cette problématique. Des expériences d'organismes présents sur d'autres territoires ont été analysées, comme l'assermentation des gardiens. Une réunion de présentation des résultats est programmée pour l'année 2018.

SEINE-SAINT-DENIS

La poursuite de l'adaptation aux nouvelles réalités territoriales

Face à la nouvelle gouvernance francilienne et à la montée en compétence des EPT créés au 1er janvier 2016, la structuration de l'inter-bailleurs à cette échelle est devenue une nécessité en 2016 et s'est affirmée en 2017. La tenue régulière de comités territoriaux inter-bailleurs (7 en 2017) sous l'égide des 9 référents territoriaux, a permis de faire émerger une feuille de route propre à chacun des 4 Établissements publics territoriaux (EPT) et d'en assurer la mise en œuvre et le suivi.
La délégation s'est prioritairement concentrée sur la réforme de la gestion de la demande et des attributions conduite conjointement par les EPT et l'État : 3 EPT sur 4 ont installé leur Conférence intercommunale du logement (CIL) en 2017. Outre sa participation à la composition du 2e collège, à la validation du règlement intérieur des CIL et à une veille sur la collecte des données OPS, l'AORIF a successivement participé à l'ensemble des ateliers et comités de pilotage portés par les EPT afin d'apporter sa pierre à l'édifice dans la réflexion autour du rééquilibrage de peuplement devant conduire à l'élaboration des documents stratégiques de la CIL. Une contribution écrite adaptée à la réalité de chaque territoire et validée par l'inter-bailleurs a été remise aux 3 EPT dont les travaux sont les plus avancés.
Par ailleurs, la délégation a participé de près ou de loin à divers travaux qui devraient dans l'ensemble se poursuivre en 2018 : tranquillité résidentielle et sécurité à l'échelon territorial, diversification de l'habitat avec en toile de fond le NPNRU, arrivée des JO 2024 et futur PMHH, plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), relogements NPNRU.

La sécurité et la tranquillité résidentielle et la mise en place d'un partenariat avec la Justice

La sécurité étant une préoccupation majeure des organismes Hlm du département, la délégation s'est inscrite dans la droite ligne du plan stratégique sécurité-tranquillité de l'AORIF en 2017, à travers l'approfondissement du partenariat avec les services de l'État et les représentants de la justice en Seine-Saint-Denis.
À ce titre, une première rencontre a été organisée au mois d'octobre à l'initiative de la Procureure de la République au Tribunal de Grande Instance de Bobigny avec l'ensemble des représentants de la justice et les organismes Hlm 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 début 2018 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.

La délégation a par ailleurs apporté son appui à un organisme Hlm en proie à de grandes tensions sur un de ses sites, en organisant une rencontre le Vice-Procureur de la République, puis avec le Préfet et le Maire de la ville sur laquelle est implanté le patrimoine du bailleur, en vue d'obtenir leur soutien pour que les plaintes formulées par le bailleur et son personnel de proximité à l'égard de certains habitants (et non-habitants) de la cité soient instruites avec diligence.

L'alerte auprès des pouvoirs publics de l'invasion exponentielle des punaises de lit sur le département

Après avoir constaté au sein du patrimoine de deux organismes Hlm une propagation inquiétante des punaises de lit, la délégation alerte la Préfète à l'égalité des chances en janvier 2017. Une enquête est conduite dans la foulée par l'AORIF à l'échelon départemental et régional auprès de ses adhérents pour évaluer l'ampleur du problème. En réponse à l'alerte de l'AORIF, deux réunions sont organisées au premier semestre 2017 à l'initiative de la Préfecture avec l'Agence régionale de santé. Toutefois, les punaises de lit n'étant pas considérées comme un problème de santé publique, l'ARS manifeste sa volonté d'être partenaire de la démarche sans vouloir en assurer le pilotage. Dans l'attente d'une prise en compte plus globale de la problématique par les pouvoirs publics à l'échelon francilienne, l'AORIF, de concert avec l'USH et l'UNAFO, en partenariat avec l'ARS, formalisent un protocole scientifique de prévention et de lutte contre les punaises de lit ainsi qu'un kit complet de communication. En 2018, le Préfet de la Région Ile-de-France se saisit du sujet, la communication grand public et aux locataires doit s'amorcer.

La participation à l'élaboration d'un guide méthodologique départemental d'éligibilité et de valorisation des actions TFPB

La délégation s'est investie dans l'élaboration d'un guide méthodologique d'éligibilité et de valorisation des actions porté par la DRIHL UD93, visant à dresser des règles communes pour l'élaboration des programmes d'actions et à simplifier le contrôle par l'État et les instances locales. Ce guide :

- donne des exemples d'actions éligibles et non éligibles à l'abattement TFPB tirés des programmes d'action 2016 ;
- classe les actions dans les axes appropriés du cadre national ;
- propose une méthode simplifiée de valorisation des actions.

La DRIHL UT93 s'est appuyée sur l'analyse des programmes d'actions des bailleurs 2016 et a organisé des groupes de travail avec l'AORIF et les bailleurs d'une part, les collectivités d'autre part, afin de dégager un consensus concerté.

La délégation a en outre pratiqué une veille sur l'avancement des signatures des Chartes GUP/TFPB, l'échéance pour pouvoir bénéficier de l'abattement de TFPB en 2017 ayant été fixée au 31 mars 2017 par la loi de finances rectificative pour 2016.

Le champ de la prévention des expulsions locatives

En 2017, les signataires de la Charte de prévention des expulsions locatives, AORIF compris, ont réitéré lors d'un comité restreint leur volonté d'œuvrer en faveur de la prévention des expulsions, de façon articulée, le plus précocement possible et tout au long de la procédure. Il a en effet été rappelé qu'une expulsion sur quatre à l'échelle nationale est actuellement réalisée en Seine-Saint-Denis.

Concrètement pour la délégation, cela s'est traduit par :

- **La poursuite de la mise en œuvre des actions de la Charte de prévention des expulsions locatives** signée en décembre 2015, avec la tenue de deux groupes de travail : l'un sur les mutations inter-réservataires en vue de prévenir les impayés de loyer des ménages déjà locataires du parc social, dès lors que leurs ressources ne sont plus en adéquation avec leur loyer (accident de vie, retraite, etc.). L'autre sur le surendettement et le rôle que peuvent jouer les différents partenaires pour prévenir l'orientation en procédure de rétablissement personnel des ménages. Une demi-journée dédiée à la thématique du surendettement devrait d'ailleurs se tenir en 2018.
- **L'organisation d'une rencontre – qui se veut désormais annuelle – entre les services de la CAF 93 et les bailleurs sociaux** afin de faire le point sur le signalement des impayés de loyer et les dispositifs s'y rapportant. La délégation a participé par ailleurs, à titre partenarial, à un groupe de travail visant à mettre en œuvre la réforme du traitement des impayés de loyer découlant de la loi ALUR, notamment à travers un protocole partenarial d'expérimentation entre l'État, le Département et la Caf visant à la prévention précoce des expulsions locatives. Ce protocole doit être présenté aux bailleurs et testé sur toute l'année 2018.
- **La participation au toilettage du règlement intérieur du Fonds de solidarité logement,** suite au souhait émis par le Conseil départemental de procéder en deux temps : des modifications apportées par avenant au règlement intérieur en 2017, qui s'inspire en grande partie du travail formalisé par les bailleurs sociaux sous l'égide de l'AORIF en 2016-2017. Et une refonte plus globale du règlement intérieur prévue en 2018. Parmi les points inscrits dans l'avenant, on peut noter une augmentation du barème des ressources de 10 %, l'abaissement du nombre de mois de reprise de paiement requis pour bénéficier d'une aide du FSL et la possibilité de solliciter deux fois le FSL en 5 ans sous certaines conditions.

La formalisation d'une convention cadre tripartite (Conseil départemental/État/AORIF) en vue d'améliorer l'hébergement des ménages actuellement logés à l'hôtel par le Département,

à travers laquelle l'AORIF s'engage à mobiliser ses adhérents avec pour objectif la mise à disposition d'au minimum 60 logements sur la période triennale 2018-2020, selon les modalités propres à chaque organisme et après information et ou échanges avec les communes.

La participation à l'élaboration de deux guides AORIF au niveau régional

- De par son implication en 2016 dans la gestion du relogement en urgence de ménages évacués de leur logement au sein du périmètre de l'ORCOD-In du Bas-Clichy, il était attendu une participation de la délégation à l'écriture du **guide portant sur la « gestion de crise ».**

- La Seine-Saint-Denis étant le département le plus concerné par le NPNRU en Ile-de-France (avec 22 PRIN, 10 PRIR et un flux attendu d'au moins 14 000 ménages à reloger dans le parc social), la délégation a participé à la rédaction du **guide sur la construction des « stratégies de relogement dans le cadre du NPNRU ».**

Les temps forts de la Délégation AORIF de Seine-Saint-Denis en 2017

6 janvier	Rencontre de la délégation avec la Préfète déléguée à l'égalité des chances
17 janvier	Rencontre AORIF, bailleurs sociaux et CAF de Seine-Saint-Denis
18 janvier	Comité territorial de Paris Terres d'Envol (T-07) - lancement
24 janvier	Comité territorial d'Est Ensemble (T-08) - lancement
26 janvier	Conférence départementale
27 février	Comité territorial de Grand Paris Grand Est (T-09) - lancement
17 mai	Rencontre de la délégation avec le Préfet de Seine-Saint-Denis sur les questions de sécurité dans le parc social
18 mai	Rencontre de la délégation avec la Préfète déléguée à l'égalité des chances et l'ARS sur la thématique des punaises de lit
7 juin	Conférence départementale
12 juin	Rencontre de l'AORIF avec le Cabinet du Président d'Est Ensemble (T-08)
5 juillet	Comité territorial de Plaine Commune - sécurité/tranquillité résidentielle
7 juillet	Rencontre de l'AORIF avec le Président de Plaine Commune (T-06)
10 juillet	Validation de la convention cadre AORIF/DRIHL UD93/Conseil départemental en vue d'améliorer l'hébergement des ménages logés à l'hôtel par le Département
11 septembre	Comité territorial de Paris Terres d'Envol (T-07) - Validation contribution CIL
18 octobre	Rencontre AORIF, bailleurs sociaux et représentants de la Justice au Tribunal de Grande Instance de Bobigny sur les questions de sécurité dans le parc social
9 novembre	Conférence départementale
15 novembre	Comité territorial d'Est Ensemble - Validation contribution CIL
29 novembre	Finalisation d'un avenant au règlement intérieur du Fonds de solidarité logement
30 novembre	Comité territorial de Plaine Commune - Validation contribution CIL

VAL-DE-MARNE

Relance du partenariat autour des enjeux de sécurité-tranquillité

A la faveur de la nomination de la nouvelle Procureure de la République en 2016 et de l'arrivée du nouveau Préfet du Val-de-Marne début 2017, la délégation AORIF du Val-de-Marne a pris attache avec le parquet et les services de l'État pour relancer le partenariat local avec les organismes Hlm sur les enjeux de sécurité-tranquillité. Outre la désignation d'un magistrat référent pour les bailleurs au sein du Tribunal de Grande Instance, il a également été convenu de renouveler le contrat départemental de sécurité et de prévention de la délinquance dans le logement social (CDSPD) qui avait été signé en 2012 afin de définir un cadre partagé de travail entre bailleurs-police-justice. Un groupe de travail bailleur s'est ainsi réuni en septembre pour actualiser le document de 2012 et en approfondir la dimension opérationnelle à travers des fiches action thématiques définissant les responsabilités et moyens d'intervention des acteurs sur des enjeux prioritaires tels que le traitement des véhicules laissés sans droit, les agressions de personnel ou encore les occupations de parties communes. Il a enfin été proposé d'ouvrir ce cadre partenarial aux communes afin d'élargir le champ du partenariat institutionnel et opérationnel en matière de sécurité. Cette relance du CDSPD concomitante avec l'élaboration du plan stratégique sécurité et tranquillité de l'AORIF a ainsi pu s'enrichir de la réflexion régionale sur ces sujets à enjeux et des initiatives récentes ou en cours à l'échelle d'autres départements franciliens comme l'Essonne ou la Seine-Saint-Denis. La formalisation du nouveau contrat est projetée pour le premier semestre 2018.

Harmonisation des marges locales loyer dans les départements de petite couronne

Suite à un premier rapprochement opéré en 2015, les unités départementales de la Direction Régionale et Inter-Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) du Val-de-Marne, de la Seine-Saint-Denis et des Hauts-de-Seine ont engagé en 2017 une concertation avec les bailleurs sociaux pour proposer des marges locales loyer actualisées et harmonisées entre les trois départements. Un travail de révision des barèmes a donc été conduit par l'équipe métropole, pris en charge par la délégation du Val-de-Marne, et le pôle Performance patrimoniale de l'AORIF. Plusieurs groupes de travail bailleurs-DRIHL se sont ainsi tenus entre septembre et décembre avec l'objectif de :

- homogénéiser les marges existantes conservées (ex : marges de localisation pour une distance donnée d'une station de transport en commun en site propre),
- mettre à jour les marges conditionnées aux certifications environnementales et énergétiques (ex : introduction de marges pour le label E+C-),
- introduire de nouvelles valorisations susceptibles de compenser la perte de marges pour les équipements obligatoires tels que les ascenseurs.

Un travail prospectif a été conduit en mobilisant les bailleurs et les associations régionales afin de permettre la valorisation

d'aménagements qui allient qualité du bâti/qualité d'usage, voire qualité de service. De nouvelles marges ont ainsi pu être introduites portant sur le confort acoustique, l'installation de loges gardiens ou encore la valorisation des logements à double-orientation. Ce nouveau barème, négocié de manière inédite à l'échelle de la première couronne francilienne, sera opératoire en 2018.

Déploiement de la nouvelle organisation territoriale de l'AORIF à l'échelle des Établissements Publics Territoriaux du Val-de-Marne

Dans le contexte de la nouvelle gouvernance métropolitaine, la délégation AORIF du Val-de-Marne a déployé en 2017 sa nouvelle organisation territoriale qui renforce la capacité d'accompagnement et d'intervention stratégique à l'échelle des nouvelles intercommunalités créées en 2016. Lors du premier trimestre 2017 se sont ainsi tenus les premiers comités territoriaux à l'échelle des Établissements Publics Territoriaux (EPT) Paris Est Marne et Bois (24 mars), Grand Paris Sud Est Avenir (9 janvier) et Grand Orly Seine Bièvre (2 février). Ces réunions ont permis aux adhérents d'appréhender les dynamiques et organisations territoriales de ces nouveaux territoires et de faire état des enjeux du partenariat avec des collectivités, dont les niveaux de structuration organisationnelle et politique sont encore hétérogènes. Des rencontres régulières organisées au cours de l'année 2017 avec les services logement/habitat des EPT Grand Paris Sud Est Avenir et Grand Orly Seine Bièvre ont permis de suivre la montée en compétence des nouvelles intercommunalités et d'initier un dialogue technique sur des sujets tels que la transmission des données d'occupation du parc social ou la représentation des bailleurs en conférences intercommunales du logement (CIL). À travers la délégation, les bailleurs ont ainsi porté auprès des EPT et des services de l'État leur souhait de pouvoir rapidement engager le travail partenarial au sein des CIL qui devrait s'engager sur les EPT val-de-marnais en 2018 (les délibérations d'engagement ont été prises fin 2017 par les trois EPT).

Les temps forts de la Délégation AORIF du Val-de-Marne en 2017

9 janvier	Comité territorial AORIF de Grand Paris Sud Est Avenir (T11)
24 janvier	Conférence départementale
2 février	Comité territorial AORIF de Grand Orly Seine Bièvre (T12)
24 mars	Comité territorial AORIF de Paris Est Marne et Bois (T10)
27 mars	Rencontre avec la Procureure de la République du Val-de-Marne
16 mai	Rencontre avec le nouveau Préfet du Val-de-Marne
18 mai	Rencontre avec le Président de l'Association des Maires du Val-de-Marne
28 juin	Conférence départementale
12 septembre	Relance du Contrat départemental de sécurité et de prévention de la délinquance
18 octobre	Conférence départementale exceptionnelle sur le projet loi de finances 2018
7 décembre	Réunion de finalisation de la concertation du barème des marges locales loyer 92-93-94

Formalisation de la nouvelle charte de l'Accompagnement Social Lié au Logement

La délégation Val-de-Marne a participé en 2017 au travail de formalisation de la charte de l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) capitalisant sur la production des nombreux groupes de travail thématiques organisés l'année précédente. Ainsi la nouvelle charte vise en premier lieu à doter les acteurs d'un référentiel commun sur la définition et les attendus de l'accès et du maintien dans le logement. Elle recense ensuite, dans une série de fiches pratiques, les nombreuses mesures d'accompagnement social lié au logement et propose enfin des engagements des partenaires pour améliorer la coordination et l'efficacité des dispositifs. À cet égard, il est par exemple envisagé de renforcer les mesures d'ASLL pour les ménages en procédure d'expulsion ou présentant des problématiques d'endettement (diagnostic spécifique en début de suivi, conditionnement d'une aide financière à une mesure d'accompagnement), d'œuvrer à mieux rechercher l'adhésion des familles et l'articulation de l'intervention des travailleurs sociaux des associations et des bailleurs (par le biais de rencontres tripartites). Il est également envisagé une expérimentation pour ouvrir la prescription de l'ASLL hors intervention financière aux travailleurs sociaux des organismes Hlm à certains ménages hors barème. Les organismes se sont engagés à renforcer leur implication dans les mesures d'accompagnement et à faciliter l'identification des interlocuteurs bailleurs (annuaire partagé). Ce travail partenarial doit permettre à termes de mettre en synergie les acteurs de l'accompagnement social lié au logement et d'améliorer la lisibilité des nombreux dispositifs existants (ASLL, AVDL DALO, AVDL Insertion).

SEINE-ET-MARNE

Renégociation des marges locales

Sur invitation de la direction départementale des territoires (DDT), les bailleurs sociaux, par l'intermédiaire de l'AORIF, ont fait part de leurs retours sur leur proposition d'évolution des marges locales. Quatre modifications principales ont été introduites par la DDT et validées par les bailleurs après la demande de quelques précisions :

- Évolutions sur les labels qui ouvraient droit aux marges locales,
- Ajout d'une possibilité d'augmenter les marges locales en sollicitant l'avis de l'architecte conseil de la DDT pour les opérations de démolition/reconstruction et densification,
- Actualisation de la liste des communes pouvant bénéficier des marges locales,
- Restriction du bonus « ascenseurs » aux opérations pour lesquelles ils ne sont pas obligatoires.

Refonte des critères d'attribution de subventions sur Paris Vallée de la Marne

Sur sollicitation de l'agglomération Paris Vallée de la Marne, les bailleurs, réunis en comité territorial, ont rédigé une contribution présentant leurs enjeux et besoins prioritaires pour l'amélioration du parc et le développement de l'offre sur ce territoire. Servant de base aux échanges, cette contribution a permis à l'intercommunalité de rédiger un règlement d'attribution de subventions au plus près des besoins des bailleurs.

Evolution du règlement intérieur de la commission locale de concertation

L'AORIF a été conviée par la Direction départementale de la cohésion sociale à participer à la refonte du règlement intérieur de la commission locale de concertation. Sous l'égide de l'État et avec la participation des associations et des mairies, cette commission – spécifique à la Seine-et-Marne, permet de sélectionner les ménages qui seront proposés sur des logements PLAI. Désormais, elle sera restreinte au contingent de l'État, aura lieu plus régulièrement et plus fréquemment, et les modalités de transparence et communication entre les parties prenantes seront renforcées.

Actualisation de la charte de prévention des expulsions

L'AORIF a été associée à l'actualisation de la charte départementale de prévention des expulsions. Elle sera validée au printemps 2018.

Organisation d'un réseau départemental de l'habitat avec la Banque de France

L'AORIF a organisé en juin 2017 un réseau départemental de l'habitat et y a invité la Banque de France. S'adressant aux collaborateurs en charge de la prévention des expulsions des bailleurs sociaux, cette rencontre technique a été l'occasion pour les bailleurs d'échanger sur le profil des ménages surendettés ainsi que sur les procédures, contraintes, enjeux, et évolutions de la Banque de France.

Réaction au retard dans le paiement des recours en indemnisation

La délégation départementale a envoyé un courrier à la Préfecture fin septembre pour l'alerter sur les inquiétudes des bailleurs face au rallongement des retards dans le règlement des recours en indemnisation. Certains bailleurs étant en attente de règlement depuis un an, les sommes totales en jeu étaient d'environ 1 615 000 €. Un rattrapage des crédits a été effectué fin 2017.

Mobilisation sur les questions de sécurité sur Melun Val de Seine

Particulièrement préoccupés par les questions de sécurité sur Melun, les bailleurs de l'agglomération ont cherché en 2017 à avancer avec leurs partenaires sur cette question dans le cadre du conseil intercommunal de traitement de la délinquance. Les organismes de logement social cherchent à améliorer le partenariat, mieux le structurer, et mieux faire remonter leurs attentes pour essayer de gagner en efficacité sur cet enjeu crucial.

Finalisation du plan partenarial de Melun Val de Seine

L'agglomération Melun Val de Seine est l'une des premières intercommunalités en Ile-de-France à avoir finalisé son plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur. Tout au long du processus, elle a étroitement associé ses partenaires, et en particulier les bailleurs sociaux à sa rédaction. Issu de la loi ALUR, ce nouveau document vise à améliorer l'information et la prise en charge des demandeurs de logement social. Pour ce faire, sur Melun Val de Seine, le choix a été fait de clarifier le rôle de chaque commune : certaines dispenseront simplement une information générale, et d'autres proposeront un service renforcé (information individualisée du demandeur notamment lors d'entretiens et enregistrement de la demande). L'agglomération assurera une fonction d'interface entre tous les acteurs et une fonction support (outils communs de communication sur le parcours de la demande, sur l'offre de logement social dans l'agglomération, suivi des conventions d'application, formation des agents…). Les bailleurs sociaux seront amenés à apporter au demandeur des informations succinctes sur sa demande ou le parc social, à alimenter le fichier partagé, et à appuyer l'agglomération dans ses initiatives de formation ou d'information sur le logement social. Des conventions vont être élaborées courant 2018 afin de concrétiser le plan.

Élaboration de la convention intercommunale d'attribution du Pays de Meaux

La communauté d'agglomération de Pays de Meaux est une des premières intercommunalités d'Ile-de-France à s'être lancée dans une démarche d'élaboration de la convention intercommunale d'attributions (CIA). Ce document stratégique, issu de la Loi Égalité Citoyenneté, a vocation à constituer la colonne vertébrale de la politique du peuplement et des attributions de l'intercommunalité. La signature imminente de la convention ANRU sur Meaux a impulsé une rédaction de la CIA dans un calendrier très

Les temps forts de la Délégation AORIF de Seine-et-Marne en 2017

18 janvier	Comité territorial de Melun Val de Seine
29 mars	Conférence départementale
19 avril	Comité territorial de Pays de Meaux
17 mai	Rencontre référents territoriaux / Président CAMVS
22 juin	Rencontre Bailleurs / Banque de France
13 juillet	Comité territorial de Melun Val de Seine
11 septembre	Comité territorial de Pays de Meaux
20 septembre	Rencontre référents territoriaux / Vice-Président Paris Vallée de la Marne
12 octobre	Conférence départementale
14 novembre	Signature schéma directeur du logement et cadre de vie avec la CAF
17 novembre	Comité territorial de Melun Val de Seine
29 décembre	Signature du nouveau règlement de la commission locale de concertation

resserré mais n'a pas empêché l'agglomération d'associer constamment ses partenaires. Deux comités territoriaux, organisés par l'AORIF, ont permis de formaliser les positions inter-bailleurs qui ont été portées par les référents territoriaux. La CIA de l'agglomération Pays de Meaux se caractérise principalement par :

- la déclinaison temporaire des accords collectifs départementaux pour définir les publics prioritaires,
- une adaptation de l'objectif d'accueil des ménages les plus précarisés et relogés ANRU en dehors des quartiers prioritaires (12 % des attributions au lieu de 25 %, avec une progression de 2 points par an),
- la création d'un observatoire du peuplement à une échelle très fine.

YVELINES

La délégation départementale de l'AORIF a poursuivi en 2017 son action auprès des bailleurs sociaux des Yvelines. Outre ses missions d'information et de veille auprès des organismes, la délégation s'est investie dans la mise en œuvre et le suivi des politiques de l'habitat et du logement menées sur l'ensemble du département (Accord collectif départemental, FSL, PDALHPD, etc.). Suite à la réorganisation des EPCI et la mise en place des inter-bailleurs intercommunaux par l'AORIF en 2016, cette année fut rythmée par la mise en œuvre de la réforme des attributions sur ces nouveaux périmètres territoriaux (CIL, CIA, PPGDID) et l'élaboration de leurs stratégies habitat (PLHi…).

PDALHPD : l'élaboration des plans et schémas annexés

Dans la poursuite du partenariat engagé en 2016 pour rédiger le PDALHPD, l'année 2017 a marqué la traduction de ce document cadre en élaborant les annexes du plan :

La Charte de partenariat Santé mentale et logement social en Yvelines. Le comité de pilotage, co-piloté par l'AORIF et le Réseau psychiatrie santé mentale Yvelines Sud (RPSM78), s'est attaché en 2017 à finaliser la charte, élaborer ses annexes opérationnelles et à organiser la signature officielle qui a lieu le 6 mars 2018.
Le projet de Charte a bénéficié pour cela de trois sessions de travail avec les organismes Hlm :

- l'écriture du « Référentiel d'engagement réciproque », signé entre le locataire, le bailleur et le soin ; outil de partenariat et de respect mutuel des principes de la charte,
- la finalisation du corps de la Charte, pour l'adapter à la réalité de terrain des bailleurs et trouver un vocabulaire commun entre partenaires,
- la présentation de la Charte aux adhérents AORIF lors de la Conférence départementale de mars 2017.

La première démarche opérationnelle des acteurs-signataires de la Charte sera de nommer un « Référent Charte » dans chaque organisme Hlm et dans tous les CMP du département des Yvelines, qui seront formés par le RPSM78 à travers des sessions organisées par l'AORIF.

La Charte de prévention des expulsions. La coordinatrice du PDALHPD mène un groupe de travail très actif auquel participe des organismes Hlm pour la réécriture de la Charte de prévention des expulsions. Les séances ont la particularité de regrouper une diversité d'acteurs et de sujets, comme le montant des charges locatives ou encore les impayés de loyers. Cette charte est en lien avec la nouvelle saisine des CCAPEX 78 et la future remise en place des CLIL.

L'Accord collectif départemental. L'ACD des Yvelines 2015-2017 arrivant à son terme, la délégation de l'AORIF et la DDCS ont travaillé à la négociation de ce dernier en actant d'un report à l'identique des objectifs de relogement des publics prioritaires afin de laisser le temps aux EPCI d'écrire leurs Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) qui territorialiseront les objectifs d'attribution par public. Un avenant d'un an à l'ACD 2015-2017 est signé début 2018, reprenant la répartition des objectifs départementaux par bailleur.

Le règlement intérieur du FSL. Le règlement intérieur d'attribution des aides du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) 2015-2017, annexe du PDALHPD, devient obsolète. Le Conseil Départemental souhaitait sa refonte complète qui n'aura lieu qu'en 2018. Celle-ci recouvre un double enjeu pour les organismes Hlm :

- la demande de revue des critères du règlement inchangés depuis des années,
- l'évaluation / amélioration des pratiques de fonctionnement de gestion du fonds un an après son internalisation par le CD 78 (auparavant délégué à la CAF).

En fin d'année, la délégation de l'AORIF a mené un travail de recensement et d'enquête préliminaire auprès des adhérents en vue de préparer la première réunion de consultation du CD 78 qui s'est tenue en décembre 2017. La parole fut portée par une participation massive des bailleurs en réunion et appuyée d'une note en trois volets sur les problématiques de :

- fonctionnement de la gestion du fonds,
- modalités d'attribution des aides,
- cotisations au fonds avec enquêtes flash comptable.

Les Délégués Départementaux continuent de siéger au Comité des Financeurs du FSL en demandant davantage de clarté dans la présentation des comptes et des affectations de financements.

Le Guide d'utilisation de l'abattement TFPB

Devant les nombreuses questions des collectivités, la DDT78 a pris l'initiative d'élaborer un Guide d'utilisation de l'abattement TFPB en 2017. L'AORIF a mené une large consultation auprès des bailleurs permettant d'amender ce guide dont la finalisation est attendue en 2018.

Le développement de l'offre

En 2017, la délégation de l'AORIF a été mobilisée par la DDT des Yvelines pour :

- l'organisation d'une représentation des organismes Hlm au sein des Commissions départementales SRU concernant les

communes n'ayant pas atteint leurs objectifs triennaux SRU afin d'envisager leurs perspectives de rattrapage,
- la remontée des besoins en programmation 2018-2020, suite à la requête de la DRIHL régionale aux Directions départementales. Il a été mis en avant que l'atteinte du niveau de développement relativement conséquent indiqué dans le SRHH serait envisageable à la condition d'une convergence de la capacité des organismes Hlm à produire, des capacités foncières mobilisables et de la volonté politique sur l'ensemble du territoire.

La mobilisation interbailleurs à l'échelle intercommunale

La mise en place en 2016 de la représentation de la profession à l'échelle intercommunale a porté ses fruits durant toute l'année 2017, comme anticipé par l'AORIF. En effet, les 4 intercommunalités à enjeux des Yvelines ont lancé leur PLHi et leur CIL cette même année et ont ainsi pu bénéficier d'une réactivité collective des 4 interbailleurs installés et de leurs Référents territoriaux pour participer efficacement à l'élaboration des documents cadres.

Une mobilisation en amont des réflexions partenariales… L'AORIF accorde une attention particulière aux diagnostics territoriaux réalisés par les agglomérations que ce soit dans le cadre du PLHi ou de la CIL. Les souhaits des acteurs et leur propre lecture des données du territoire y sont dessinés et qu'il est nécessaire d'enrichir par le prisme des organismes Hlm et réalités de terrain.
Dès la phase diagnostic, la profession peut ainsi faire émerger des problématiques, voire propositions d'outil en amont des réflexions, permettant de faire murir des projets, parfois innovants, tout au long de l'élaboration du PLHi. C'est ainsi, par exemple, que les 4 territoires réfléchissent, de façon plus ou moins avancée, à l'idée d'une Charte d'encadrement des prix de la VEFA et du Foncier, instiguée dès la phase diagnostic.

… par un travail collectif et une représentation réactive. Chaque binôme, ou trinôme, Référents territoriaux a mené un processus complet de concertation/représentation de la profession sur les Yvelines en 2017 (et tout début 2018), dans des calendriers parfois très serrés des EPCI. Ce fut le cas dans le cadre des diagnostics/orientations PLHi des 4 agglomérations. Un mois pour réaliser :
- la lecture du diagnostic PLHi,
- l'organisation d'un comité territorial interbailleurs de présentation par l'AORIF de la synthèse du diagnostic,
- l'écriture d'une contribution écrite reprenant les positions communes des bailleurs en vue d'amender le document intercommunal,
- l'intervention des Référents territoriaux en COPIL PLHi et/ou rendez-vous élus, portant la voix des organismes Hlm et validant les documents.

Ce processus interbailleurs, désormais rodé, s'est reproduit sur le territoire de GPSeO et SQY concernant les ateliers de la CIL.

Les ateliers de la CIL sur la CU GPSeO. Du diagnostic territorial a découlé une série de 7 ateliers, de février à septembre 2017, menés par l'agglomération GPSeO sur la réforme de la demande et des attributions – dont 2 ateliers communs à l'élaboration du PLHi. Ils ont abouti aux premiers scenarii suivants :
- L'atelier « Dispositif d'observation du parc social » a présenté et validé le cadre partenarial proposé par l'AORIF pour l'échange des données d'occupation du parc social.
- L'atelier « Lieu d'accueil et d'information du demandeur » pose l'hypothèse d'une future « Maison de l'habitat » mais, à court terme, privilégie la réorganisation des sites communaux d'accueil existants.
- L'atelier « Plateforme web » travaille sur un outil pour les futurs lieux d'accueil et d'information de ce grand territoire. Il s'agit d'un site internet à double fonction : lieu d'accueil dématérialisé et outil intranet entre partenaires de la gestion de la demande et de l'information des demandeurs.

Les temps forts de la Délégation AORIF des Yvelines en 2017

16 janvier	Rencontre des référents territoriaux avec les élus de la CA Saint Quentin en Yvelines (SQY)
30 janvier	Rencontre des référents territoriaux et de la direction et services de la CU Grand Paris Seine et Oise
8 mars	Comité territorial CA Versailles Grand Parc
15 mars	Finalisation du PDALHPD 2017-2021 avec les derniers apports AORIF
24 mars	Rencontre des référents territoriaux et des services de VGP sur le diagnostic et orientations PLHi
4 avril	Rencontre des délégués départementaux et des services de gestion du FSL au Conseil départemental
20 avril	Conférence départementale
16 mai	Rencontre des référents territoriaux et de l'élu habitat de la CA Saint Germain Boucles de Seine (SGBS)
26 juin	Rencontre de la délégation AORIF avec la DDT sur le Guide d'utilisation de l'abattement TFPB
6 juillet	Comité territorial PLHi CU GPSeO
11 juillet	Rencontre des référents territoriaux et de la CA SQY sur la politique des garanties d'emprunt
6 octobre	Comité territorial sur la CIL CU GPSeO
6 octobre	Rencontre des référents territoriaux avec la CU GPSeO sur le Comité territorial CIL
10 octobre	Conférence départementale
8 novembre	Négociation de l'ACD 2018 par les délégués départementaux avec la DDCS
16 novembre	Participation à la concertation départementale sur la Police de Sécurité du quotidien
20 novembre	Comité territorial PLHi CA Saint Germain Boucles de Seine

- L'atelier « Gestion des mutations » fut l'occasion pour l'AORIF de proposer à la CU et aux communes de devenir « site expérimental » pour tester les mutations inter-réservataires (l'État et Action logement étant déjà en partenariat avec l'AORIF sur ce sujet).
- L'atelier « Objectifs d'attribution et développement d'offre » est un atelier commun avec le PLHi qui brasse de nombreux sujets comme les leviers du développement de la mixité dans et en dehors des QPV, les difficultés de commercialisation du PLS, mais aussi la politique des loyers, la maîtrise des coûts fonciers et de la surenchère concurrentielle notamment avec la VEFA.

Suite à cette première session de 7 ateliers, un Comité territorial AORIF en septembre a amendé/validé en inter-bailleurs ces pistes parfois très concrètes et communiqué à l'agglomération les positions communes retenues par les organismes, premiers acteurs de la mise en œuvre de la Réforme.

ESSONNE

Un partenariat qui se renforce avec le FSL

Le renforcement du partenariat avec le FSL s'est poursuivi en 2017. Les « rencontres techniques du mardi » se sont tenues tout au long de l'année. 27 collaborateurs de 10 organismes différents ont pu y participer sur 12 demi-journées. Ces rencontres ont attiré des profils variés : chargés de pré-contentieux, CESF, gestionnaires locatif, chargés d'accompagnement social, etc. Les premiers retours qui ont été faits étant très positifs, cela nous conduit à penser qu'il serait pertinent de poursuivre cette initiative en 2018.

Pour rappel, ces demi-journées ont pour objectif d'améliorer les relations entre les équipes des organismes et celles du FSL en fluidifiant les échanges et en favorisant la compréhension des contraintes mutuelles. Ainsi, les collaborateurs des organismes sont invités à suivre le processus de traitement des dossiers afin de connaître les étapes et le personnel dont c'est la mission. La matinée se termine par la participation à la commission FSL.

Ateliers de sensibilisation au logement social sur l'agglomération de Paris-Saclay

C'est lors du comité territorial du 2 février 2017 que l'idée d'une sensibilisation des élus et des techniciens des collectivités a été mise en avant. Celle-ci est venue en réaction au diagnostic du PLH et à la teneur des échanges ayant eu lieu lors des comités de pilotage. L'objectif étant de faire évoluer les postures sur le logement social (formes architecturales, financement, attribution, gestion, production et commercialisation des PLS, etc.) pour nourrir les travaux du PLH et de la CIL en créant un cadre d'échanges sereins et constructifs, afin d'apporter des solutions aux problématiques du territoire.

Les référents AORIF et les services de l'agglomération se sont donc accordés sur l'organisation d'un atelier à destination des élus sur les fondamentaux du logement social et son fonctionnement. Il semblait pertinent à l'ensemble des participants que cet atelier s'inscrive dans le cadre du PLH avant que la phase de définition des orientations stratégiques (notamment des volumes de production) ne soit lancée. Une deuxième rencontre a été organisée entre les services de l'agglomération, GTC et l'AORIF afin d'arrêter un ordre du jour. Les organismes ont été mis à contribution car l'AORIF a abordé différentes thématiques (le portage foncier, la qualité architecturale, etc.) en s'appuyant sur des exemples de programmes réalisés sur le territoire de l'agglomération. L'atelier, co-animé par l'AORIF et GTC s'est donc tenu le mardi 27 juin 2017 et a réuni une quinzaine de personnes ; majoritairement des responsables de services logement des communes.

Cet atelier a été l'occasion de rappeler que les organismes savent produire une large diversité de produits allant de l'hébergement, du logement « très social » au « locatif intermédiaire » à de « l'accession maîtrisée » répondant ainsi aux différentes étapes du parcours résidentiel. Les règles d'attribution de ces différents produits ont été rappelées, ainsi que la multiplicité des facteurs qui influent sur la construction d'un programme de logements (accès et coût du foncier, réponse aux besoins, obligations réglementaires, attentes des élus locaux, etc.).

Un deuxième atelier s'est tenu le 6 décembre 2017 en amont du comité de pilotage. Rassemblant les représentants de 13 communes, cet atelier avait pour vocation d'aborder des thématiques identifiées par l'agglomération et le bureau d'études en s'appuyant sur leurs échanges avec les municipalités. Le stationnement, la VEFA, la production de petites unités dans le diffus, la vente des logements Hlm aux occupants furent autant de sujets à débattre.

Les PLH de Paris-Saclay et Cœur d'Essonne

Les agglomérations de Paris-Saclay et de Cœur d'Essonne ont lancé l'élaboration de leur Programme Local de l'Habitat (PLH) au cours du dernier trimestre 2016. Ainsi, en 2017, l'inter-bailleurs a été sollicité à de nombreuses reprises pour assister aux différents comités techniques, aux comités de pilotage ainsi qu'aux différents ateliers spécifiques mis en place.

Afin de construire des positions collectives, des comités territoriaux dédiés à ces démarches ont été organisés. Les préoccupations des organismes et les propositions qui ont émergé, en réaction aux diagnostics, ont permis à l'AORIF de rédiger des contributions écrites envoyées aux présidents de ces agglomérations.

Les phases d'orientation stratégique et leur déclinaison dans les programmes d'actions sont d'autant plus cruciales pour la profession qu'elles orientent les ambitions du territoire, tant en termes de développement de logement social que de moyens alloués pour favoriser cette production. À ce titre, l'AORIF reste donc fortement mobilisée pour les prochaines étapes des PLH qui pourront faire l'objet de nouvelles contributions.

La CIL de Cœur d'Essonne

Si l'installation de la Conférence Intercommunale de Logement (CIL) était attendue depuis plusieurs mois, les équipes de l'agglomération ont mis à profit ce temps pour avancer d'un point de vue technique sur l'élaboration des documents attendus.

Ainsi, en février 2017, une rencontre partenariale sur les pratiques des réservataires de logements sociaux a été organisée en association avec l'AORIF, Action Logement, les services de l'État (la DDCS) et des collectivités territoriales afin de construire un socle commun de connaissances sur le fonctionnement du logement social. Ce temps très constructif a rassemblé des élus et des techniciens et a permis de mettre en place les premières pierres du travail partenarial attendu dans le cadre de cette nouvelle gouvernance.
En 2017, l'AORIF a pu participer aux premières réflexions sur l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Toutefois, les données statistiques disponibles et les outils de suivi (SNE) ne permettent pas, à l'heure actuelle, de travailler précisément sur ces questions à des échelles infracommunales. C'est pourquoi, et en accord avec ses partenaires, l'agglomération a choisi de se concentrer sur la rédaction du règlement intérieur de sa CIL et du document cadre ; documents sur lesquels les organismes ont pu réagir à l'aide d'une consultation par mail et des réunions techniques organisées par le chargé de projet AORIF.
La CIL plénière s'est finalement tenue le 23 janvier 2018 et a adopté à l'unanimité le document cadre d'orientations et le règlement intérieur. Les prochaines étapes à venir animeront les partenaires sur le PPGDID et la CIA.

Les temps forts de la Délégation AORIF de l'Essonne en 2017

16 janvier	Rencontre avec le Vice-Président à l'Habitat de l'agglomération de Cœur d'Essonne
2 février	Comité territorial PLH Paris-Saclay
10 février	Rencontre des référents territoriaux avec le VP à l'Habitat et la VP au Renouvellement Urbain de l'agglomération de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart
28 février	Conférence départementale
20 mars	Signature de l'Accord Collectif Départemental
27 juin	Atelier sur le logement social dans le cadre de l'élaboration du PLH de l'agglomération de Paris-Saclay
7 juillet	Comité territorial sur le PLH de l'agglomération de Cœur d'Essonne
7 septembre	Conférence départementale
20 novembre	Comité territorial sur la charte de relogement du Parc-aux-Lièvres (Grand Paris Sud)
6 décembre	Table ronde sur le logement social dans le cadre du PLH de l'agglomération de Paris-Saclay

Le Plan Départemental du Logement et de l'Habitat (PDLH)

Le département de l'Essonne a souhaité réaffirmer qu'il reste un acteur important des politiques du logement, en élaborant son PDLH.
Lors de la conférence départementale de l'AORIF du 28 février 2017, les services du Conseil départemental sont venus à notre rencontre afin de présenter leur démarche.
Par la suite, les déléguées départementales de l'AORIF ont été sollicitées pour participer aux différents ateliers mis en place par le CD91. Ces rencontres leur ont permis de faire remontrer les préoccupations des organismes. Celles-ci ont été rappelées et explicitées lors d'un entretien avec Madame Sandrine GELLOT, vice-présidente à l'habitat pour le Conseil départemental, le 2 octobre dernier.
À travers ce document, validé le 12 février 2018, le Conseil départemental lance pour l'année 2018 trois appels à projet en direction des organismes de logement social et des communes pour soutenir les opérations suivantes :

- la production et la diversification de l'offre de logements sociaux dans les communes déficitaires de la loi SRU ;
- la production de petites opérations de moins de 20 logements sociaux dans les centres-villes périurbains, les centres bourgs en milieu rural et les centres urbains anciens fragiles ou dégradés ;
- la production de logements abordables, adaptés ou innovants, sur l'ensemble du territoire essonnien pour répondre aux besoins des publics prioritaires du Département (jeunes en insertion, personnes âgées ou en situation de handicap, familles monoparentales, etc.).

A noter toutefois que pour pouvoir bénéficier de ces aides financières, le Conseil départemental a mis en place des critères de qualité de service. Les organismes devront ainsi justifier des missions qu'ils réalisent en ce sens. L'AORIF suivra attentivement le déploiement du PDLH en restant attentive aux potentielles difficultés rencontrées par les organismes de logement social.

La charte de relogement du Parc-aux-Lièvres (Evry)

Durant l'été 2017, l'agglomération de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart a interpellé l'inter-bailleurs concernant l'opération de relogement du Parc-aux-Lièvres.
L'agglomération et Essonne Habitat souhaiteraient pouvoir fluidifier les relogements inter-bailleurs et inter-réservataires en rédigeant une charte de relogement cherchant à faciliter le processus des centaines de relogements. Ainsi, l'inter-bailleurs a été sollicité durant le mois d'août pour donner un premier avis sur le document de travail. Un temps politique a ensuite été organisé à l'initiative de Monsieur Alain Bucquet, Préfet Délégué pour l'Égalité des Chances et Monsieur Chouat, Président de l'agglomération et Maire d'Evry.
Ce document devrait pouvoir être finalisé courant 2018 et permettre ainsi la signature de la convention NPNRU du projet.

VAL D'OISE

La montée en compétences des EPCI et la nouvelle organisation territoriale de l'AORIF ont animé l'inter-bailleurs dans le Val d'Oise en 2017. Trois Programmes locaux de l'habitat sont en cours d'élaboration, deux Conventions intercommunales d'attribution ont été engagées et une commission de désignation expérimentale a été créée. Le niveau départemental n'en a pas été moins actif puisque le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, arrivé à mi-parcours, a mobilisé la profession dans cinq actions différentes.

Modernisation et harmonisation des CLIL dans le Val d'Oise

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). Les objectifs de ce groupe, émanant du PDALHPD, étaient de faire un état des lieux de toutes les commissions existantes et de leur fonctionnement et d'aller vers une harmonisation progressive de celles-ci. 76 Commissions existent à ce jour sur l'ensemble du département, auxquelles participent 42 communes et 17 bailleurs sociaux. Le groupe de travail a donc mis en place un ensemble d'outils permettant de redynamiser les CLIL, de favoriser leur harmonisation et de proposer leur modernisation à moyen terme : protocole de fonctionnement type, tableau de suivi unique, fiche navette type proposée aux services sociaux (communaux et départementaux) et fiches méthodes pour accompagner les partenaires dans la mise en place de CLIL multi-bailleurs ou téléphonique. Le déploiement de ces nouveaux outils aura lieu au cours du premier semestre 2018.

Contribution des organismes Hlm au PLH de Val Parisis

La Communauté d'Agglomération Val Parisis (CAVP) a lancé en 2014 la révision de son Programme Local de l'Habitat (PLH). Composé de 15 communes, cet EPCI, qui s'est élargi au 1er janvier 2016, constitue un enjeu fort pour les 30 organismes Hlm présents sur le territoire. Aussi ces derniers se sont exprimés à travers une contribution écrite pour proposer aux élus une véritable vision de ce que peut apporter le logement social sur le territoire. Avec en ligne de mire la préservation de l'identité locale, les organismes ont préconisé de calibrer au mieux la production de logements – 912 logements sociaux par an – pour faciliter sa commercialisation et sa gestion dans la durée. Afin de permettre aux personnes vieillissantes de bénéficier de bonnes conditions de logement sur l'agglomération, les organismes ont demandé qu'une réflexion sur l'adaptation du parc existant et sur le développement de produits spécifiques soit menée au sein du PLH. Ils ont également appelé à une plus grande vigilance sur le lancement des projets de résidences intergénérationnelles pour lesquels la mise en place d'un partenariat renforcé dès la conception de l'opération est incontournable. La profession a préconisé de privilégier la maîtrise d'ouvrage directe à la VEFA, particulièrement présente sur le territoire, pour favoriser la production d'opérations plus adaptées aux contextes locaux et maîtriser les niveaux de quittance des habitants. Enfin, une subvention pour le financement de la surcharge foncière a été fortement plébiscitée, compte-tenu de l'attractivité du territoire, pour faciliter l'accès au foncier et la production d'opérations permettant des niveaux de loyers maîtrisés. Le passage du PLH en CRHH devrait avoir lieu au second semestre 2018.

Sensibiliser les gardiens d'immeuble aux problématiques liées à la santé mentale

Initiée en juillet 2016, la mise en œuvre d'une action partenariale renforcée avec le CLSM Est Val d'Oise, les communes de Sarcelles, Villiers le Bel, Goussainville et Garges-lès-Gonesse, l'UNAFAM et le CMP de Gonesse s'est concrétisée en 2017. Un temps d'échange et de sensibilisation avec plus de 90 gardiens d'immeuble issus de ces quatre villes a été organisé autour de la thématique de la santé mentale sur deux sessions en mars et avril. Un questionnaire avait été communiqué en amont, permettant de cerner leurs attentes et de revenir sur leurs idées reçues en matière de santé mentale. Ces demi-journées ont apporté aux gardiens des éléments théoriques sur le sujet mais leur ont aussi donné des repères pour mieux décrypter les situations et savoir comment réagir. Enfin, les échanges entre les gardiens et les animateurs ont fait remonter un réel besoin de structuration du partenariat local sur ces questions, et de fortes attentes sur les possibles relais existants. 65 % des gardiens interrogés ont évalué la qualité de l'organisation des deux formations très satisfaisante ou assez satisfaisante. 55 % d'entre eux ont estimé qu'ils y avaient appris de nouvelles choses. Le groupe de travail du CLSM prévoit de travailler sur une brochure pour guider les gardiens vers les relais au sein de leur organisation et vers des relais extérieurs. Une formation sur la communication non violente sera également organisée.

Faire valoir les positions des organismes Hlm dans la mise en place d'un dispositif de médiation sociale

Le projet de mise en place d'un dispositif de médiation sociale émane d'une demande du Maire de Cergy datant d'octobre 2016. Les organismes Hlm, sur la réserve, avaient décliné leur participation à ce premier projet qui ne répondait pas ou peu à leurs besoins sur le quartier. Fortement porté par la Ville de Cergy, ce projet a été relancé début 2017 pour être mis en place avant l'été 2017. Les bailleurs sociaux, bénéficiaires d'un abattement TFPB sur les deux quartiers politique de la ville ciblés, ont été naturellement appelés à contribuer financièrement aux côtés de la ville et de la Préfecture du Val d'Oise, au dispositif de médiation sociale. Un comité territorial, organisé par l'AORIF en avril 2017 a permis de clarifier la position collective des organismes sur ce projet et de travailler sur les conditions sans lesquelles il n'était pas possible d'être partie prenante. Ces conditions concernaient principalement une participation de l'interbailleurs à la rédaction du cahier des charges de l'appel d'offres, des horaires plus adaptés aux périodes d'incivilités et d'insécurité dans le quartier et aux abords des immeubles, l'élargissement du périmètre d'intervention des médiateurs aux parties communes et aux parkings des

organismes, et l'établissement d'un bilan partagé permettant de reconduire ou non le dispositif les années suivantes. Après plusieurs séquences de travail entre les référents territoriaux et la Ville de Cergy, un dernier comité territorial en décembre a permis de valider définitivement le cahier des charges et de trouver un accord sur le mode de répartition du financement par bailleur. Le lancement du dispositif est prévu courant avril 2018.

Porter les problématiques rencontrées par les bailleurs sur le chauffage urbain de Cergy-Pontoise

En tant que représentant des usagers, l'AORIF est membre de la Commission Consultative des Services Publics Locaux de Cergy-Pontoise, qui traite notamment du chauffage urbain, ainsi que de l'Observatoire qui y est rattaché. Une fois par an, la possibilité est offerte aux membres de l'Observatoire de poser leurs questions sur le fonctionnement du service ainsi que sur les rapports annuels du délégataire. Compte-tenu des difficultés récurrentes rencontrées par plusieurs bailleurs de l'agglomération avec le réseau de chauffage urbain, et des surcoûts que ces pannes entraînent pour les locataires, l'AORIF a recueilli les différentes questions des organismes et les a relayées à la communauté d'agglomération en avril 2017. Les réponses aux questions posées par l'ensemble des membres ont été réceptionnées en décembre 2017 et des rendez-vous avec chaque bailleur ont pu être mis en place sur demande, pour traiter au cas par cas les difficultés rencontrées. Compte-tenu de l'indispensable rénovation du réseau et des lourds investissements nécessaires, le Conseil Communautaire s'est prononcé en octobre 2017 sur la résiliation anticipée du contrat de DSP. Ce renouvellement aura lieu fin 2019 au lieu de fin 2022.

Les temps forts de la Délégation AORIF du Val d'Oise en 2017

8 mars	Rencontre des référents territoriaux avec les élus de la CA Roissy Pays de France
15 mars	Rencontre des référents territoriaux avec les élus de la CA Plaine Vallée
15 mars et 13 avril	Sensibilisation des gardiens d'immeuble au sujet de la santé mentale
24 mars	Rencontre annuelle avec le Préfet du Val d'Oise et les partenaires de l'habitat
6 avril	Comité territorial Cergy – médiation sociale
26 avril	Comité territorial CA Roissy Pays de France
2 et 4 mai	Formation des travailleurs sociaux dans le cadre de la mission logement du SIAO
12 mai	Conférence départementale
22 mai	Rencontre des référents territoriaux avec les élus de la CA Cergy-Pontoise
15 juin	Rencontre de la délégation avec le Préfet du Val d'Oise
10 juillet	Groupe de travail territorial sur les questions de sécurité dans le Val d'Oise
8 septembre	Signature du protocole de la commission de désignation de Cergy
29 septembre	Signature de la charte départementale d'accueil et d'orientation du Val d'Oise
3 octobre	Comité territorial CA Val Parisis
10 octobre	Conférence départementale
9 novembre	Participation à la concertation départementale sur la Police de Sécurité du quotidien
21 novembre	Comité territorial CA Plaine Vallée
11 décembre	Comité territorial Cergy – médiation sociale

OBSERVATOIRES ET ÉTUDES

L'AORIF, dont l'intervention s'ancre dans les territoires, s'attache à développer et à diffuser la connaissance du parc social, que ce soit en interne ou via son investissement dans les dispositifs partenariaux d'observation. Cette connaissance constitue un socle nécessaire pour définir des priorités et calibrer les politiques opérationnelles. Elle contribue à la pertinence et à l'efficacité des dispositifs mis en place pour répondre aux besoins des populations de manière adaptée.
En 2017, l'association a ainsi poursuivi son investissement au sein de l'Observatoire du logement social en Ile-de-France (OLS) et l'Observatoire régional du foncier (ORF).
Parallèlement, le travail de structuration de l'observation interne, engagé en 2016 suite à la réorganisation de l'association, a été poursuivi en 2017 pour répondre aux enjeux de la profession.

L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT SOCIAL : CONCEPTION ET SIGNATURE DU NOUVEAU PROTOCOLE

Œuvrer à la réorganisation de l'Observatoire du Logement Social en Ile-de-France

Créé en 2000, l'OLS a été précurseur dans l'observation du logement en Ile-de-France et contribue depuis plus de 15 ans à la production et à la diffusion de connaissances sur le logement social. Toutefois, du fait des évolutions législatives (réforme de la demande et des attributions, loi Égalité et Citoyenneté), des évolutions dans les modalités de récolte et d'accès aux données de l'enquête OPS, du rôle croissant du CRHH dans la conduite partenariale des politiques du logement, de l'élaboration du SRHH, de la réforme d'Action Logement, il a paru opportun pour les partenaires de faire évoluer l'OLS pour mieux répondre aux nouveaux enjeux du logement social en Ile-de-France.
L'AORIF a été la cheville ouvrière de ce travail. En effet, elle a coordonné et rédigé le nouveau protocole d'accord qui lie les partenaires de l'OLS. Ainsi, le 4 avril 2017 a été signé ce nouveau protocole d'accord, qui réaffirme le rôle de l'OLS comme outil d'aide à la décision et comme producteur d'une observation du logement social neutre, pérenne et fiable dans un cadre partenarial, tout en adaptant ses missions aux changements récents :

- gestion de la base de données à l'échelle intercommunale, pour tenir compte de la montée en compétences des intercommunalités dans le champ de l'habitat et du logement ;
- mise en cohérence du programme d'actions de l'OLS avec ceux des autres observatoires régionaux ;
- priorité donnée aux études, dans un contexte où les partenaires peuvent accéder plus facilement aux différentes sources de données mobilisées par l'OLS (open data) et où l'OLS n'est plus propriétaire de la base OPS.

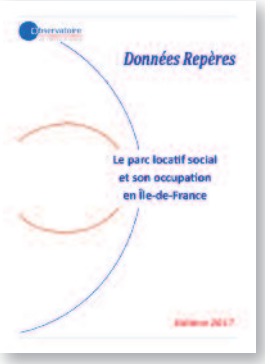
La signature de ce nouveau protocole a également marqué l'entrée d'Action Logement dans le partenariat.

L'Observatoire du logement social s'articule avec les observatoires franciliens, en particulier l'Observatoire régional du foncier (ORF) et l'Observatoire de la rénovation urbaine (ORU). Ce dernier est en cours de recomposition et l'AORIF contribue à la redéfinition de son champ.

Analyser

Publication d'une note sur la mobilité dans le parc social francilien et des actes du groupe bailleurs sur les mutations. La richesse des échanges qui se sont tenus lors du groupe bailleurs sur les mutations (fin 2016) a conduit l'OLS à publier en Mai 2018 les actes du groupe bailleurs et à rédiger une note sur la mobilité dans le parc social francilien. À travers ces deux publications, il s'agit de fournir des éclairages sur les demandes (en cours et satisfaites) de mutations en Ile-de-France, les politiques mises en œuvre par les organismes Hlm et leurs partenaires pour permettre les mutations, et donner des exemples de démarches locales ayant permis des collaborations inter-bailleurs et inter-réservataires.

Partager et communiquer



Les données repères du logement social et de son occupation – Édition 2017. La cinquième édition de « Données repères » a été publiée en 2017. Données repères constitue un recueil de données de synthèse aux échelles régionale, départementale et communale (par l'intermédiaire de cartes). Réalisée à partir des différentes sources de données disponibles, elle offre une vision transversale, depuis le volume de demandes jusqu'aux réalités de l'offre et de l'occupation, du parc social classique au logement spécifique.

Le groupe bailleurs sur les enjeux de tranquillité et de sécurité dans le parc social. Les groupes bailleurs de l'OLS sont des lieux d'échange sur des questions d'actualité à destination des organismes. Celui de novembre 2017 a réuni les membres de l'OLS, la mission prévention sécurité de l'IAU IdF, l'AORIF, des organismes de logement social et Cronos Conseil. Il s'agissait de fournir aux participants des éclairages sur le rôle des organismes face aux enjeux de tranquillité et de sécurité, le plan stratégique de sécurité et tranquillité élaboré par l'AORIF et des exemples sur les démarches mises en œuvre par les organismes pour favoriser la tranquillité résidentielle.

L'OBSERVATION AU SERVICE DES ACTIVITÉS DE L'AORIF

Une pérennisation des dispositifs d'observation interne

L'alimentation de la base de données de l'AORIF. Sur la base de la consolidation des bases de données sectorielles engagée en 2016, l'AORIF a intégré au sein de son système d'observation interne, des données actualisées relatives à la structure de la population francilienne, aux agréments, à la demande, aux attributions et aux mises en chantier en accession sociale à la propriété.

Des «Portraits de territoire» pour appréhender les enjeux du mouvement Hlm sur les territoires. L'AORIF a lancé en 2016 des «Portraits de territoire» à destination de ses adhérents, des partenaires et des décideurs locaux afin de fournir des éléments de connaissance statistique sur le parc social, tout en le resituant dans son contexte local : organisation administrative, structure de la population et de l'offre territoriale en logements et en places d'hébergement, agréments, production, demande, attributions, et occupation du parc. Ces portraits de territoire ont été actualisés au cours du premier semestre 2017 et mis à disposition sur le site adhérents et le site public. Ils ont vocation à être actualisés tous les ans.

L'observation au service des projets thématiques et des acteurs

Réponse aux demandes des adhérents et accompagnement des partenaires. Dans un contexte de renforcement de l'enjeu de connaissance des marchés locaux de l'habitat, l'AORIF a pu mobiliser les outils mis en place pour répondre aux demandes de données et d'informations des organismes adhérents, mais aussi pour accompagner les partenaires dans l'analyse et la compréhension des dynamiques du parc social (interventions lors de groupes de travail des CIL, rencontre avec des intercommunalités, etc.).

Une approche intégrée de l'observation. L'unité observation, mise en place dans le cadre de la réorganisation, a été mobilisée sur divers dossiers à enjeux pour la profession, notamment les travaux relatifs à la réforme de la demande et des attributions et à la loi de finances pour 2018.

Des préconisations méthodologiques pour les travaux sur le peuplement dans le cadre des conférences intercommunales du logement (CIL). Face aux injonctions quasi contradictoires reçues par les organismes, les instances de l'AORIF ont souhaité organiser la contribution des organismes Hlm franciliens aux diagnostics d'occupation sociale à l'échelle infra-communale à conduire dans le cadre des CIL, en élaborant un cadre de référence. En effet, malgré l'enjeu qu'elle revêt, la transmission des données relatives aux locataires à des échelles fines est fortement contrainte, à la fois juridiquement et de façon opérationnelle. S'appuyant sur les retours d'expériences menées localement en matière d'observation fine de l'occupation du parc social, ce cadre de référence vise à maîtriser les risques juridiques qui pèsent sur les organismes Hlm et à prendre en compte les dispositions prévues dans la loi Égalité et Citoyenneté.

Simulation des impacts financiers de la réduction de loyer de solidarité (RLS) sur les organismes. Suite à la publication du projet de loi de finances pour 2018 au cours du second semestre 2017, l'Unité Observation a été saisie pour élaborer des estimations financières de l'impact de la RLS sur les organismes en Ile-de-France aux échelles intercommunale, départementale et régionale. À partir de données issues de l'enquête OPS, de la Caisse d'allocations familiales, du RPLS, de l'infocentre Sisal, et des éléments contenus dans le PLF, l'Unité Observation a pu estimer l'impact financier de la RLS pour les organismes et les répercussions potentielles sur la construction de logements sociaux en Ile-de-France. Ces données ont ensuite pu être mobilisées dans des infographies et dans des argumentaires s'opposant à la mise en place de la RLS, qui ont été relayés aux échelles régionale et intercommunale.

Production et diffusion du «pack OPS»

Lancés au cours de l'année 2016, les travaux se sont poursuivis en 2017 et se sont traduits par la mise à disposition des adhérents et des collectivités d'un «pack OPS» définissant des indicateurs que les organismes peuvent transmettre aux intercommunalités (et leurs modalités de transmission dans le respect de la loi et des règles définies par la CNIL), un modèle de convention de mise à disposition des données, et des notes méthodologiques. La mise en place de ce «pack OPS» a donné lieu à une rencontre professionnelle, le 3 février 2017, qui a permis de présenter le dispositif et les impacts de la loi Égalité et Citoyenneté sur les systèmes d'information internes des organismes. 120 personnes ont pu bénéficier de cette journée. Tout au long de l'année, l'Unité Observation de l'AORIF a accompagné les chargé.e.s de projet territorial, les organismes et les collectivités dans le déploiement et la mise en œuvre de ce dispositif.

Rencontre professionnelle du 3 février 2017 sur le pack OPS

ACTIONS DE **COMMUNICATION**

L'action de communication, qui fait partie intégrante de la stratégie de notre Association régionale, s'est poursuivie en 2017. Elle vise deux principaux objectifs : informer au mieux nos adhérents et communiquer les réalisations et positionnements du mouvement Hlm francilien en direction de nos partenaires.
En 2017, la fin de l'année a été marquée par une mobilisation exceptionnelle de la profession autour des mesures logement social du projet de loi de finances 2018.

PUBLICATIONS

Au cours de l'année, l'AORIF a publié deux numéros de sa revue ***Ensemble*** (n°50 en avril, n°51 en septembre), abordant divers sujets tels que la transmission des données d'occupation du parc social à l'échelle infracommunale, le niveau historique de production en 2016, la convention de partenariat avec Action Logement, la mobilisation pour l'exonération et l'abattement de TFPB, le déploiement de l'organisation territoriale de l'AORIF, le décryptage de la loi « Égalité et Citoyenneté », le lancement de Bienvéo, l'accession sociale à la propriété, les enjeux de la proximité, la mise en place des conférences intercommunales du logement en Ile-de-France…
A chaque numéro d'*Ensemble*, la rubrique « Territoires » consacre une large place à l'activité des Délégations départementales. Dans la rubrique « Partenaires », la parole a été donnée au Directeur de la communication de l'USH, Joachim Soëtard, au sujet de la campagne « Oui au logement social » (n°50) et au Directeur général des services de la Métropole du Grand Paris, Thomas Degos, au sujet de la place du logement social dans la construction métropolitaine (n°51).
En avril, le « gros plan » – dossier de 6 pages – était consacré à la maîtrise du risque amiante en entretien courant dans le parc social. Ce dossier a également fait l'objet d'un tiré à part.

Le dossier « Mutualisation inter-bailleurs de pass Vigik », publié en mars, a vocation à décrire la méthode de mutualisation des pass-Vigik. Il s'appuie sur l'expérience menée à Melun Val de Seine et Sénart, issue d'un partenariat entre les services de Police et les bailleurs sociaux entretenu sur le long terme, et vise à retranscrire les enseignements tirés sur ce territoire.
Dans la continuité d'un travail partenarial engagé en 2015-2016, l'AORIF a édité en mars un **« Guide santé mentale et logement dans les Yvelines ».** Ce document a vocation à dresser un panorama des acteurs présents dans le département des Yvelines, pouvant avoir un lien avec la Santé mentale et le logement. Il constitue une base pour mieux se connaître, voire construire des réseaux d'acteurs.
En mai, l'AORIF a publié un ***Dossier d'Ensemble*** (n°28) « Qualité de service : engagements des organismes et sites complexes ». Ce *Dossier d'Ensemble* présente les principaux résultats et enseignements de l'étude que l'AORIF a menée sur la qualité de service à l'échelle du territoire francilien. Cette étude avait pour objectifs de donner à voir l'action des organismes franciliens en matière de qualité de service, d'identifier et de qualifier les particularités des situations rencontrées à l'échelle des territoires et d'informer sur les actions et appuis du mouvement professionnel.
Le Rapport d'activité, sorti en juin, était structuré autour des grandes thématiques de notre activité professionnelle, illustrées par des focus des délégations départementales.
Enfin, dans la continuité de ses précédentes contributions (harmonisation du calcul du "reste-pour-vivre", contribution à la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions…), l'AORIF a édité trois publications :

- **un guide « Gestion de crise, relogement de crise »** en juin,
- **un guide « Construire les stratégies de relogement dans le NPNRU - Repères méthodologiques franciliens »** en novembre (*Les cahiers de l'AORIF #6*),
- **un bilan francilien de l'abattement TFPB** en décembre (*Les cahiers de l'AORIF #7*).

LE NOUVEAU SITE DES ADHÉRENTS

Les enjeux liés au numérique et aux systèmes d'information sont stratégiques pour notre association et pour nos adhérents. Un travail visant à développer un nouveau site internet AORIF, réservé aux adhérents, s'est concrétisé en 2017.
Le site aorif-adherents.org a été officiellement ouvert aux adhérents fin février. À cette occasion un flyer de présentation du site et une note d'information ont été largement diffusés aux adhérents.

Pour vous inscrire
Cliquez sur le bouton "S'inscrire" sur la page aorif-adherents.org, remplissez le formulaire en indiquant votre email professionnel, un mot de passe de votre choix, votre prénom et votre nom, sélectionnez votre organisme dans la liste et cliquez sur le bouton "Terminer l'inscription". Vous recevrez un email provenant de AORIF <contact@aorif.org> (si vous ne le recevez pas, vérifiez dans vos courriers indésirables). Le message vous demande de cliquer sur un lien. Une fois ceci fait, votre inscription est finalisée et vous pouvez vous connecter avec votre identifiant (votre email professionnel) et votre mot de passe. En cas de problème d'inscription ou pour toute autre question, envoyez un mail à contact@aorif.org.

Complétez votre profil
Chaque membre du site dispose d'une page "Profil" qui lui permet de spécifier ses informations, ses centres d'intérêts sur le site, etc. Pour accéder à votre profil : cliquez sur la première icône située dans la barre d'icônes en haut à droite du site, puis sur "Profil".
En complétant votre profil, vous participez à la création d'un réseau professionnel francilien. Ces informations permettent en effet de classer les membres du site par domaine d'activité, organisme, territoire d'intervention (liens cliquables)... et à un membre d'entrer en contact et d'échanger avec d'autres membres s'il le souhaite.

Il s'agit d'un espace d'information et d'échange sur l'activité de l'AORIF et sur celle de ses adhérents. À travers cet outil numérique, notre association régionale cherche à développer l'interaction avec ses adhérents et la mise en réseau des collaborateurs des organismes. L'objectif est de mieux informer et d'impliquer davantage nos adhérents dans la vie de notre association : ceux qui appartiennent aux instances, aux différents groupes de travail, ceux qui participent aux rencontres AORIF aux différentes échelles territoriales et, plus globalement, l'ensemble de nos adhérents.
Les adhérents peuvent y trouver les informations et documents produits par l'AORIF (et dans certains cas par nos partenaires) : ressources, actualités, dates d'agenda... Ce site se veut également interactif : possibilité pour les membres de poster dans le fil d'activité de la page d'accueil et dans le forum, de recommander et de commenter une ressource ou une actualité, de faire partie d'espaces collaboratifs et d'entrer en relation avec les autres membres.
Le site regroupe à l'heure actuelle plus de 1 000 membres.

NEWSLETTERS

En 2017, l'AORIF a diffusé cinq newsletters : en janvier (rencontre amiante, rencontre pack OPS, vœux), juillet (nouveautés du site adhérents), septembre (mobilisation autour du projet de loi de finances 2018 et parution du n°51 d'*Ensemble*) et en décembre (nouveautés du site adhérents).
En outre, des brèves sur les actions menées par l'AORIF ont été publiées dans la newsletter de la FNAR.

RELATIONS PRESSE

Dans le cadre de ses relations presse, l'AORIF a répondu aux diverses sollicitations des journalistes (médias nationaux, PQR et presse spécialisée) et a publié six communiqués de presse, qui ont eu des retombées significatives dans la presse spécialisée :

- Communiqué du 19/01 : "Ile-de-France : une dynamique de construction de logements sociaux à soutenir sur l'ensemble du territoire régional",
- Communiqué AORIF-CRAMIF-OPPBTP du 20/01 : "Amiante : bilan des chantiers tests dans le parc social francilien",
- Communiqué AORIF-Action Logement du 20/03 : "Action Logement et l'AORIF ont signé une convention de partenariat",
- Communiqués du 19/09, du 11/10 et du 06/11 : cf. partie « PLF 2018 : mobilisation de l'AORIF ».

Outre la diffusion de communiqués, des rencontres entre des journalistes de la presse spécialisée et le Président de l'AORIF ont été organisées, notamment le 12 juillet (tour d'horizon des sujets liés à l'actualité du logement social en Ile-de-France dans le contexte post-électoral). À signaler également : un article portant sur la sécurité dans le parc social francilien paru dans le Figaro daté du 17 avril, suite à un entretien avec le Président de l'AORIF.

PROJET DE LOI DE FINANCES 2018 : MOBILISATION DE L'AORIF

Comme l'ensemble du Mouvement Hlm, l'AORIF s'est fortement mobilisée, dès le mois de septembre (cf. édito du n°51 d'*Ensemble* et communiqué du 19/09), pour alerter les pouvoirs publics et nos partenaires sur les conséquences prévisibles en Ile-de-France des mesures concernant le logement social contenues dans le Projet de loi de finances 2018 : conséquences sur les organismes, les locataires, les demandeurs de logement, l'activité du bâtiment et les collectivités. À ce sujet, l'AORIF a diffusé les trois communiqués de presse suivants :

- **le 19/09 :** "Menaces sur le logement social : le mouvement Hlm francilien tire le signal d'alarme",
- **le 11/10 :** "Comex logement : l'AORIF alerte sur les impacts en Ile-de-France du Projet de loi de finances 2018",
- **le 6/11 :** "Face aux risques majeurs que fait peser le PLF 2018 sur les organismes Hlm franciliens, l'AORIF a décidé de ne pas prendre part au vote sur le projet de SRHH".

Une rencontre a été organisée le 19/09 pour informer les journalistes de la presse spécialisée. Cette rencontre, ainsi que le communiqué du même jour et ceux du 11/10 et du 06/11, ont donné lieu à des articles de presse, notamment dans AEF, Le Moniteur, La Gazette des communes, la Lettre HCL et le Journal du Grand Paris, relatant les positions de notre mouvement professionnel régional. Une interview du Président de l'AORIF a été diffusée sur France 3 le 18/09 dans l'édition Ile-de-France du 19-20.

De nombreux courriers et communiqués de presse ont été adressés par les organismes Hlm franciliens et par le Mouvement Hlm aux pouvoirs publics, élus locaux, parlementaires et locataires. Des tribunes ont été publiées dans la presse. Certains organismes ont fait adopter une motion par leurs instances. L'AORIF a centralisé ces différents documents dans une ressource sur son site adhérents et a relayé aux organismes franciliens les informations et outils de communication concernant la mobilisation.

L'AORIF a participé, avec les Offices d'Ile-de-France, à l'organisation d'une rencontre de sensibilisation des partenaires économiques des organismes, qui s'est tenue le 14 novembre.

En novembre également, l'AORIF a lancé une campagne d'infographies sur son compte Twitter – qui a connu une forte activité durant toute cette période – et sur son site internet, afin d'illustrer les impacts de l'article 52 du PLF 2018 sur le logement social dans notre région. Les 8 infographies, basées sur les simulations chiffrées réalisées par l'unité Observation de l'AORIF de l'impact de la RLS en Ile-de-France, illustraient les items suivants, à l'échelle régionale : pertes de recettes, nouveaux logements et réhabilitations thermiques remis en question, emplois menacés, projets de rénovation urbaine fragilisés.

Fonds de soutien à l'innovation (FSI)

La loi ALUR (article 119) a créé, au sein de la CGLLS, "un fonds de soutien à l'innovation de projets des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (...) pour des actions de recherche, de développement, ainsi que de professionnalisation et de structuration des organismes."

Ce fonds d'aide aux organismes, sous forme de subventions, intègre les fonctions antérieurement dévolues au FILLS et élargit les actions subventionnables à l'innovation. Deux circuits distincts sont prévus. Les dossiers d'innovation sont traités au niveau national. L'organisme doit envoyer son dossier à sa Fédération, qui assure l'instruction puis le transmet à la CGLLS. Pour ce qui est de la modernisation et de la professionnalisation, l'organisme doit envoyer son dossier à l'AORIF et à la DRIHL (comme c'était le cas pour les dossiers du FILLS), qui le transmettent ensuite, accompagné de leur avis consultatif, à la Fédération concernée. Au final, dans les deux cas (innovation et modernisation), c'est le Comité des aides de la CGLLS qui prend la décision de financement.

Plus d'informations sur aorif.org

VIE DES INSTANCES, COMMISSIONS ET GT, MOUVEMENTS DE PERSONNEL

VIE DES INSTANCES

- **1er février :** Conseil d'administration.
- **24 février :** Séminaire du Conseil d'administration.
- **31 mars :** Bureau.
- **27 avril :** Conseil d'administration.
- **19 mai :** Bureau.
- **15 juin :** Assemblée générale et débat « Transformation de la société : quelles nouvelles responsabilités des organismes Hlm, quelles innovations de la profession ? ».
- **7 juillet :** Conseil d'administration.
- **15 septembre :** Bureau.
- **13 octobre :** Bureau exceptionnel.
- **20 octobre :** Conseil d'administration et Bureau.
- **10 novembre :** Conseil constitutif.
- **1er décembre :** Conseil d'administration (élection du Bureau et du Président).

Les huit Délégations départementales de l'AORIF ont réuni en 2017 les organismes implantés dans leur département à l'occasion des Conférences départementales, à raison d'une réunion dans le 75, de deux réunions dans le 92, le 77, le 78, le 91, le 95 et de trois réunions dans le 93 et le 94. En outre, 33 Comités territoriaux se sont tenus dans les territoires (cf. les parties « Stratégies territoriales » et « Actions dans les territoires »).

En ligne sur aorif-adherents.org
Les relevés de décisions des séances du Conseil d'administration, du Bureau et les documents liés à l'AG et au séminaire du CA sont disponibles sur le site de l'AORIF, ainsi que les principaux documents produits par les Délégations départementales (rubrique Ressources).

COMMISSIONS ET GROUPES DE TRAVAIL

- **Commission territoires**

- **Commission développement de l'offre**
  - GT accession sociale à la propriété
  - GT DAF
  - GT construction locative

- **Commission gestion durable du patrimoine**
  - GT accompagnement des locataires
  - GT développement durable
  - GT rénovation urbaine

- **Commission gestion sociale – attributions**

  - GT foyers

- **Commission proximité**

Des « Groupes projet », ayant une durée limitée dans le temps et pour vocation l'accompagnement et la réalisation de projets, se sont également réunis en 2017 (engagements qualité, mobilité résidentielle, plan stratégique sécurité, etc.).

MOUVEMENTS DE PERSONNEL

Ont quitté l'AORIF en 2017 : Lucie Ménigoz.
Ont rejoint l'AORIF en 2017 : Louise Malplat (chargée de projet Unité statistiques et observation), Thibault Hatton (chargé de projet territorial).

DATES CLÉS

- **3 janvier :** signature d'une convention de prêts de haut de bilan entre la Caisse des Dépôts et 20 bailleurs sociaux franciliens.
- **20 janvier :** rencontre amiante - bilan des chantiers tests franciliens.
- **3 février :** rencontre sur la transmission des données d'occupation du parc à l'échelle infracommunale.
- **7 février :** rencontre AORIF - USH « Oui au logement social ».
- **2 mars :** Conseil social de l'habitat francilien (CSHF).
- **16 et 17 mars :** session de formation des référents territoriaux « Les organismes Hlm dans les CIL ».
- **20 mars :** signature de la convention de partenariat Action Logement-AORIF.
- **23 mars :** journée du réseau HSV « Les organismes Hlm face aux besoins de mise à l'abri ».
- **4 avril :** signature du nouveau protocole d'accord de l'Observatoire du logement social en Ile-de-France (OLS).
- **18, 20 et 21 avril :** Rencontres de l'AORIF « Comprendre la loi Egalité et Citoyenneté ».
- **28 avril :** réunion d'information sur la maquette numérique (BIM).
- **30 mai :** rencontre sur les engagements qualité et les sites complexes en Ile-de-France.
- **26 juin :** signature de la « Convention cadre en vue du remembrement du patrimoine des organismes de logement social sur les communes d'Evry et de Courcouronnes ».
- **4, 5 et 6 juillet :** Rencontres de l'AORIF - présentation de Bienvéo et du guide AFFIL sur la production de logement accompagné.
- **10 juillet :** rencontre du Préfet de région avec les nouveaux députés d'IdF - intervention du Président de l'AORIF.
- **12 juillet :** rencontre presse - Président de l'AORIF « Actualité du logement social en Ile-de-France dans le contexte post-électoral ».
- **19 septembre :** rencontre presse - Président de l'AORIF « Menaces sur le logement social : le mouvement Hlm francilien tire le signal d'alarme ».
- **19 septembre :** réseau des partenaires de l'habitat en IdF « Renforcer la territorialisation des politiques de l'habitat en Ile-de-France ».
- **27 septembre :** Congrès Hlm - présentation du référentiel Aorif « Apprécier les capacités économiques des demandeurs ».
- **27 septembre :** Congrès Hlm - signature d'une convention inter-bailleurs « amiante ».
- **5 et 6 octobre :** forum Paris pour l'emploi.
- **11 octobre :** Conseil social de l'habitat francilien (CSHF).
- **23 octobre :** réunion du réseau Communication IdF – Mobilisation / PLF 2018.
- **6, 7 et 10 novembre :** Rencontres de l'AORIF - suites Congrès Hlm, enjeux du projet de loi de finances 2018 et dossiers Proximité.
- **14 novembre :** rencontre de sensibilisation des partenaires économiques des organismes sur les impacts du PLF 2018.
- **23 novembre :** rencontre CNAV-AORIF.
- **30 novembre :** rencontre de la DR IdF de la Caisse des Dépôts avec les organismes Hlm d'Ile-de-France.
- **5 décembre :** journée régionale AFFIL « Logement d'abord et territoires : l'AFFIL face à de nouveaux défis ».

De nombreuses rencontres se sont également tenues dans les territoires d'Ile-de-France : cf. la rubrique "Actions dans les territoires" (pages 23 à 35).

INSTANCES : MEMBRES DU CA ET DU BUREAU

LES INSTANCES DE L'AORIF ONT ÉTÉ RENOUVELÉES LE 1ER DÉCEMBRE 2017, POUR UNE DURÉE DE 3 ANS. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'AORIF EST COMPOSÉ DE 40 ADMINISTRATEURS : 6 POUR CHACUNE DES 4 "FAMILLES HLM", SOIT 24 MEMBRES, ET 16 DÉLÉGUÉS DÉPARTEMENTAUX. LE PRÉSIDENT DE L'AORIF EST JEAN-LUC VIDON, DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ICF LA SABLIÈRE.

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

- **Stéphane DAUPHIN** - Directeur Général - Paris Habitat
- **Nathalie DINNER** - Présidente Oph - Villeneuve-Saint-Georges
- **Christian DUPUY** - Président - Hauts-de-Seine Habitat
- **Ugo LANTERNIER** - Administrateur - Pantin Habitat
- **Séverine LEPLUS** - Directeur Général - Val d'Oise Habitat
- **Emmanuelle SANZ** - Directrice Générale - Oph de Gennevilliers

ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT

- **Philippe BRY** - Président du Directoire - Logement Français
- **Didier JEANNEAU** - Directeur Général Adjoint - Immobilière 3F
- **Claire LANLY** - Directrice Générale - Emmaüs Habitat
- **Sylvie VANDENBERGHE** - Directrice Générale - Logis Transports
- **Pascal VAN LAETHEM** - Directeur Général - France Habitation
- **Jean-Luc VIDON** - Directeur Général - ICF La Sablière

SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HLM

- **Laurent BARNAKIAN** - Directeur général - Terralia
- **Patrice BERGOUGNOUX** - Administrateur - Expansiel Promotion
- **Christian CHEVÉ** - Président - Coopimmo
- **Jean-Claude COLONNA** - Directeur Général - Notre Cottage Accession
- **Norbert FANCHON** - Président du Directoire - Groupe Gambetta
- **Frédéric RAGUENEAU** - Directeur Général - Les Habitations Populaires

SACICAP

- **Denis BONNETIN** - Administrateur - Scci Arcade
- **Michel DULIMON** - Vice-Président - Scci Arcade
- **Benoît OLLIVIER** - Administrateur - Aipal
- **Jean-Christophe PICHON** - Administrateur - Logicap
- **Nicolas SIMON** - Directeur Général - Logicap
- **Pierre-Yves THOREAU** - Administrateur - Aipal

DÉLÉGATION 75

- **Stéphane BETTIOL** - Directeur Général Adjoint - Paris Habitat
- **Claude KNAPIK** - Directeur Général - Batigère Île-de-France

DÉLÉGATION 77

- **Armelle HAY** - Directrice Générale - MC Habitat-OPH
- *En cours de désignation*

DÉLÉGATION 78

- **Nicolas DEBENEY** - Directeur immobilier - Les Résidences Yvelines Essonne
- **Éric LE COZ** - Directeur Général - Versailles Habitat

DÉLÉGATION 91

- **Fabienne ABECASSIS** - Directrice Générale - Valophis Sarepa
- **Céline DOURDAN** - Directeur Général - Essonne Habitat

DÉLÉGATION 92

- **Gérard SEIGNÉ** Président du Directoire - Logement Francilien
- **Damien VANOVERSCHELDE** - Directeur Général - Hauts-de-Seine Habitat

DÉLÉGATION 93

- **François-Xavier DESJARDINS** - Président du Directoire - Osica
- **Patrice ROQUES** - Directeur Général - Seine-Saint-Denis Habitat

DÉLÉGATION 94

- **Delphine VALENTIN** - Directrice Générale - IDF Habitat
- *En cours de désignation*

DÉLÉGATION 95

- **Marc CAVITTE** - Secrétaire Général - Val d'Oise Habitat
- **Jean-Alain STEINFELD** - Président du Directoire - Efidis

Mise à jour AG 15/06/2018

MEMBRES DU BUREAU

PRÉSIDENT
Jean-Luc VIDON
Directeur Général - ICF La Sablière

VICE-PRÉSIDENTS

- **Christian CHEVÉ**
  Président - Coopimmo
- **Stéphane DAUPHIN**
  Directeur Général - Paris Habitat
- **Michel DULIMON**
  Vice-Président - Scci Arcade

SECRÉTAIRE
Séverine LEPLUS
Directeur Général - Val d'Oise Habitat

TRÉSORIER
Didier JEANNEAU
Directeur Général Adjoint - Immobilière 3F

DÉLÉGATION 75
Claude KNAPIK
Directeur Général - Batigère Île-de-France

DÉLÉGATION 77
Armelle HAY
Directrice Générale - MC Habitat-OPH

DÉLÉGATION 78
Nicolas DEBENEY
Directeur immobilier - Les Résidences Yvelines Essonne

DÉLÉGATION 91
Fabienne ABECASSIS
Directrice Générale - Valophis Sarepa

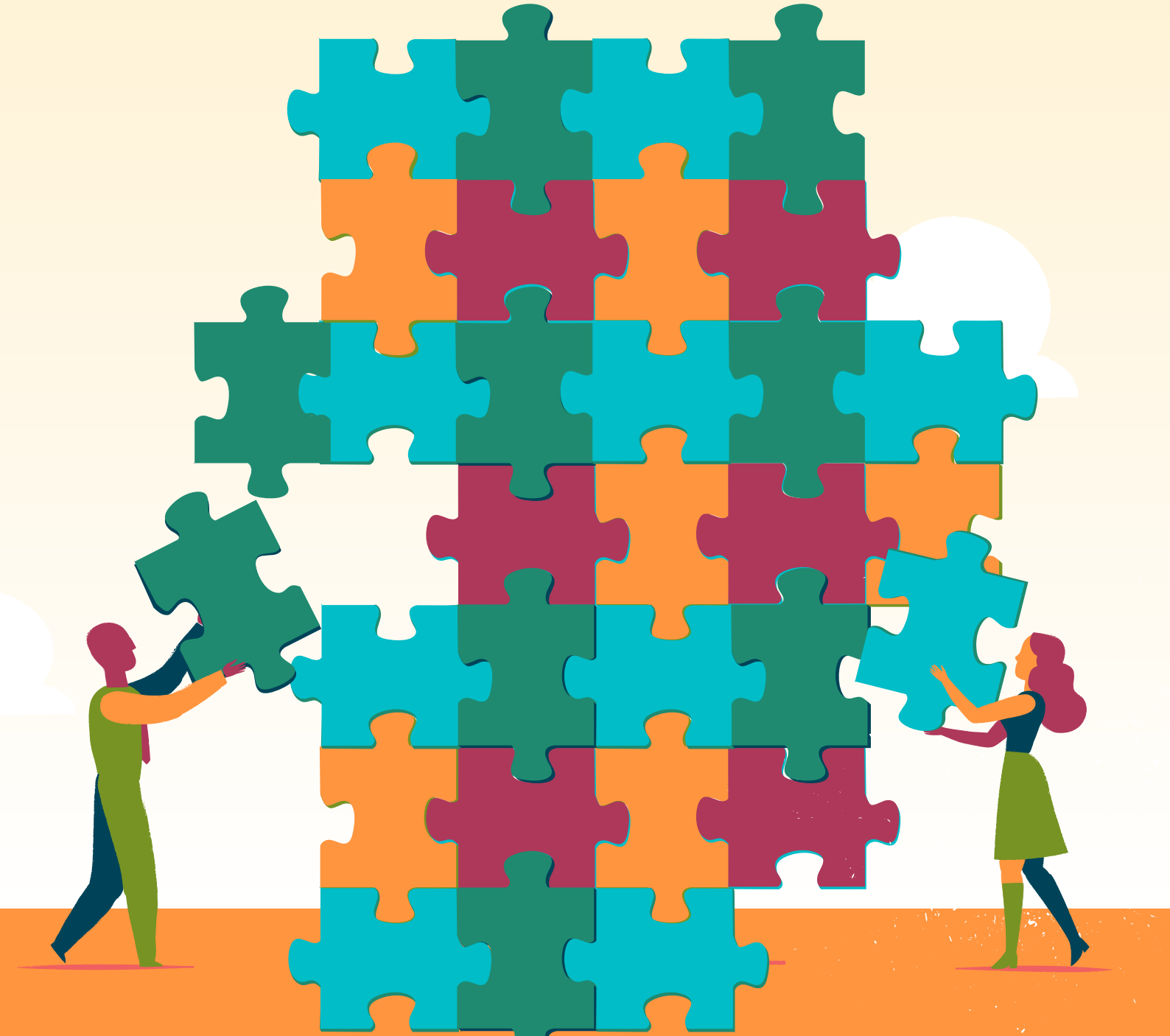
DÉLÉGATION 92
Damien VANOVERSCHELDE
Directeur Général - Hauts-de-Seine Habitat

DÉLÉGATION 93
Patrice ROQUES
Directeur Général - Seine-Saint-Denis Habitat

DÉLÉGATION 94
Delphine VALENTIN
Directrice Générale - IDF Habitat

DÉLÉGATION 95
Jean-Alain STEINFELD
Président du Directoire - Efidis

Mise à jour AG 15/06/2018



AORIF - L'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France
Tél. : 01 40 75 70 15 • contact@aorif.org
aorif.org • aorif-adherents.org