Ensemble

LA REVUE DE L'ASSOCIATION RÉGIONALE HLM IDF - N°43 - MARS 2014

GROS PLAN

Une étude sur la performance énergétique dans le logement social

PACTE HLM

L'accord francilien de mise en œuvre

APPEL À PROJETS

« 10 000 logements Hlm accompagnés »

PARTENAIRES

L'ORF, un observatoire au cœur de la question foncière

AORIF

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

SOMMAIRE

EN BREF 3

PACTE HLM 4
L'accord francilien de mise en œuvre du pacte Hlm

APPEL À PROJETS 6
« 10 000 logements Hlm accompagnés »

ACTION TERRITORIALE 7
Le logement dans les Contrats de développement territorial

PARTENAIRES 8
L'ORF, un observatoire au cœur de la question foncière

AMIANTE 10
L'AORIF mobilisée à travers un plan d'actions

OLS 11
L'actualité de l'Observatoire du logement social en Ile-de-France

ASCENSEURS 12
L'Association Exigence Ascenseurs

GROS PLAN 13
Efficience énergétique : une notion de performance globale au bénéfice du locataire

TERRITOIRES 19
78 - Partenariat avec le Réseau Promotion Santé Mentale Yvelines Sud
91 - Evry Centre Essonne - Vers un nouveau contrat de ville
94 - Contribution des organismes Hlm aux CDT
77 - Melun Val de Seine - Sénart - Vers une politique de peuplement à Sénart

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

Ensemble est une publication éditée par l'AORIF - L'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France
15, rue Chateaubriand 75008 Paris
Tél. : 01 40 75 70 15 - www.aorif.org
Directeur : Christophe Rabault
Rédacteur en chef : Vincent Rougeot
Ont participé à ce numéro : Florent Berger, Jean-Yves Boisseleau, Mireille Bosphore, Camille Challier, Louise de Verneuil, Camille Flet, Cécile Hagmann, Julien Leplaideur, Louis-Valère Marielle, Lucie Menigoz, Claire Micard, Cécile Noiret.
Photo de couverture : Programme locatif / accession LogiRep - LogiCap à Fontenay-sous-Bois © C. Mercier
Conception-réalisation : Gavrinis
N° ISSN : 1762-908X
Imprimé sur papier 100 % recyclé

ÉDITORIAL

L'Ile-de-France **en mouvement**

Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM), loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, mise en œuvre du pacte Hlm, appel à projets « 10 000 logements Hlm accompagnés »... les sujets qui mobilisent notre mouvement professionnel régional sont nombreux.
Vous trouverez dans ce numéro d'*Ensemble* une synthèse de l'accord francilien de mise en œuvre du pacte national Hlm, signé le 14 février 2014 par le Préfet de région, le Conseil régional d'Ile-de-France, l'AORIF, l'UESL et la Caisse des dépôts. Nous nous réjouissons de la signature de cet accord régional, qui acte la mobilisation des partenaires pour accélérer le développement et l'amélioration de l'offre de logement social en Ile-de-France. Les discussions engagées courant 2013 sur la déclinaison régionale du pacte national ont permis de caler des objectifs de production de logement locatif social en progression significative par rapport aux résultats des années antérieures, mais en cohérence avec la réalité francilienne.
L'AORIF œuvre actuellement à la rédaction d'un Livre blanc, qui portera sur les conditions de réussite des réformes de la gouvernance francilienne en matière de logement. Les membres du Conseil d'administration de l'AORIF, réunis en séminaire le 12 mars, ont ainsi travaillé à l'élaboration de préconisations pour relever le défi de la crise du logement en Ile-de-France. Le Livre blanc sera présenté au cours d'une conférence-débat qui suivra l'Assemblée générale de l'AORIF le 24 juin matin. Nous vous invitons d'ores et déjà à réserver votre date et à venir nombreux. ●

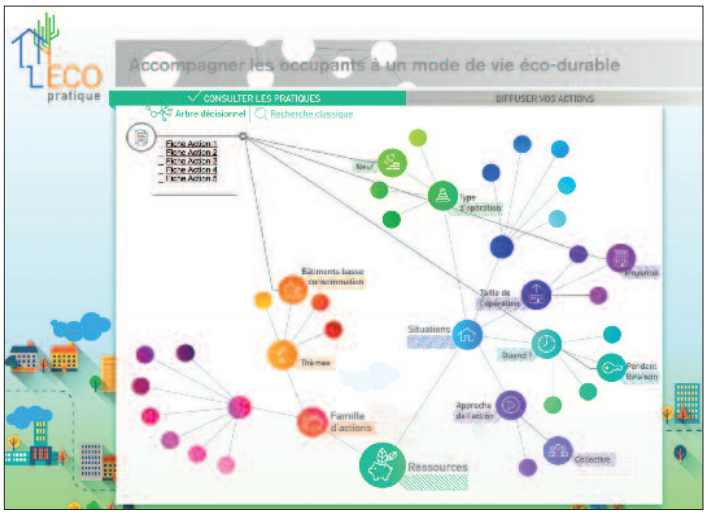
Stéphane Dambrine
Président de l'AORIF

DÉMARCHE COLLECTIVE D'ENQUÊTE DE SATISFACTION

INIT a été retenu comme prestataire pour réaliser l'enquête collective de satisfaction auprès de 45 organismes franciliens réunis en groupement de commande. Le patrimoine concerné rassemble plus de 310 000 logements locatifs sociaux (contre 270 000 lors de la précédente enquête en 2011). Après avoir défini les échantillons représentatifs pour chacun des organismes, le prestataire interrogera par téléphone les locataires pour recueillir leur appréciation du service rendu. Les enquêtes se dérouleront pour la plupart courant avril et les résultats sont prévus pour début juillet.

LIVRE BLANC AORIF

Mobilisée de longue date sur la question de la gouvernance des politiques de l'habitat en Ile-de-France, l'AORIF avait dès 2007 publié un livre blanc dédié à ce sujet. La loi MAPTAM, qui prévoit la création au 1er janvier 2016 d'une Métropole du Grand Paris, modifie très fortement la gouvernance francilienne.
L'AORIF travaille actuellement sur un nouveau livre blanc, qui comportera un diagnostic et des propositions pour relever le défi de la crise du logement. Il s'agira d'un véritable porter à connaissance à destination de la mission de préfiguration de la Métropole, des équipes municipales nouvellement élues et de l'ensemble de nos partenaires. Le livre blanc sera présenté à l'occasion de l'assemblée générale de l'AORIF le 24 juin 2014.



LECO PRATIQUE

L'AORIF mettra prochainement à disposition, via son site internet, une plateforme d'échange de pratiques intitulée LECO pratique. Tout public pourra, à partir du mois d'avril, consulter les 41 actions de sensibilisation aux éco-gestes et/ou d'accompagnement dans des logements énergétiquement performants menées par les bailleurs sociaux franciliens, qui constituent aujourd'hui sa base de données. L'AORIF a créé cet outil, interactif et simple d'utilisation, sous la forme d'un arbre décisionnel qui pourra s'enrichir dans le temps.

RENCONTRE SUR LA FIABILISATION DU SNE

Une rencontre sur le thème de la fiabilisation du SNE (système national d'enregistrement des demandes de logement locatif social) a été organisée le 7 février 2014 par l'AORIF et l'Union sociale pour l'habitat. Il s'agissait de faire le bilan de l'implication des organismes franciliens dans le fonctionnement du SNE, d'analyser les démarches restant à mener et de réfléchir aux perspectives offertes par cet outil commun.
Retrouvez les documents de cette rencontre sur aorif.org

ÉLECTIONS LOCATAIRES (15 NOV. - 15 DÉC. 2014)

Les élections des représentants des locataires auront lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre 2014. L'accord francilien de mise en œuvre du Pacte

Hlm prévoit d'encourager les locataires à voter. Afin de mobiliser candidats et électeurs, l'USH va lancer une campagne de communication. Au niveau régional, un travail a été engagé par l'AORIF, dans le cadre du Conseil social de l'habitat francilien, pour développer des actions de communication en lien avec celles prévues par l'USH.

INSERTION PAR L'ÉCONOMIQUE : PARTENARIAT AORIF-FNARS IDF

Pour la sortie du guide sur les coopérations entre bailleurs sociaux et structures d'insertion par l'économique (téléchargeable sur aorif.org, rubrique "Publications"), la FNARS Ile-de-France et l'AORIF avaient organisé une rencontre le 15 novembre 2013, afin de présenter des actions de coopération et leur potentiel de développement.
Le partenariat avec la FNARS Ile-de-France se poursuit en 2014, avec un appui aux organismes sur la mise en œuvre de clauses sociales dans les marchés, une action auprès des facilitateurs d'Ile-de-France et un partenariat avec le Coorace IdF afin de monter une session de formation de gardiens d'immeuble en inter-organismes.

Les signataires de l'accord francilien lors du CRHL du 14 février (de gauche à droite sur la photo): Jean Daubigny, Préfet de région d'Ile-de-France, Catherine Pèrenet, Directeur interrégional de la Caisse des Dépôts, Emmanuelle Cosse, Vice-Présidente du Conseil régional d'Ile-de-France, Eric Thuillez, Directeur général de l'UESL, Nelly Lordemus, Vice-Présidente de l'AORIF.

L'ACCORD FRANCILIEN DE MISE EN ŒUVRE DU PACTE HLM

UN ACCORD FRANCILIEN DE MISE EN ŒUVRE DU PACTE NATIONAL HLM A ÉTÉ SIGNÉ LE 14 FÉVRIER 2014 PAR LE PRÉFET DE RÉGION, LE CONSEIL RÉGIONAL D'ILE-DE-FRANCE, L'AORIF, L'UESL ET LA CAISSE DES DÉPÔTS.

L'AORIF a travaillé avec ses partenaires régionaux à la mise en œuvre en Ile-de-France du pacte national d'objectifs et de moyens (portant sur la période 2013-2015) signé le 8 juillet 2013 entre l'État, l'Union sociale pour l'habitat et les fédérations d'organismes.
L'accord francilien, signé le 14 février devant le Comité Régional de l'Hébergement et du Logement (CRHL), reflète un vrai partenariat et traduit à la fois le réalisme et la volonté des signataires. La crise francilienne du logement justifie en effet leur pleine mobilisation pour accélérer le développement et l'amélioration de l'offre de logement social en Ile-de-France.

> « Cet accord reflète un vrai partenariat et traduit à la fois le réalisme et la volonté des signataires. »

DES PERSPECTIVES DE PRODUCTION AMBITIEUSES

En 2013, l'AORIF avait attiré l'attention des pouvoirs publics sur le caractère irréaliste des objectifs de production de logements sociaux qui avaient été fixés pour l'Ile-de-France. Le processus de négociation de cet accord a permis de retrouver une cohérence au niveau de la programmation, tout en maintenant des objectifs volontaristes.
Les perspectives de programmation du logement social tracées pour 2014 et 2015 sont en effet ambitieuses, car l'objectif de produire jusqu'à 37 000 logements sociaux en 2015 représente près de trois fois la production d'il y a dix ans. Ces perspectives s'appuient sur des résultats de production 2013 très encourageants (31 165 logements sociaux agréés en 2013, + 15 % par rapport à 2012), qui démontrent le dynamisme et les capacités des acteurs franciliens, et tout particulièrement de la maîtrise d'ouvrage des organismes de logement social.

UN PROJET GLOBAL AU SERVICE DU LOGEMENT DES MÉNAGES FRANCILIENS

Cet accord scelle un projet global au service du logement des ménages franciliens, qu'ils soient en difficulté, ou peinent simplement à se loger aux conditions du marché immobilier en surchauffe d'une métropole et d'une région engagées dans la compétition mondiale.

Comme l'indique le communiqué de presse daté du 14 février, l'accord s'inscrit dans la mise en œuvre de la feuille de route pour l'aménagement et le logement durables dans le Nouveau Grand Paris, annoncée le 29 janvier en Conseil des ministres par Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement.
Outre l'action des signataires, la réussite de cet accord suppose, dans une période délicate de mutation de la gouvernance francilienne, la poursuite de la mobilisation de toutes les collectivités publiques, en matière d'urbanisme, de foncier et d'aménagement, ainsi que de soutien financier. ●

Contact : Christophe Rabault
c.rabault@aorif.org

CET ACCORD AFFIRME L'ENGAGEMENT DES SIGNATAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE EN ILE-DE-FRANCE DU PACTE NATIONAL DANS SES DIFFÉRENTES DIMENSIONS.

PRODUCTION ET RÉHABILITATION THERMIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Les signataires se mobilisent pour augmenter sensiblement la production de logements sociaux et atteindre les objectifs qu'ils ont définis ensemble. L'accord fixe comme objectif d'atteindre en 2014 le financement de 30 000 à 32 000 logements sociaux et en 2015 le financement de 32 000 à 37 000 logements sociaux (hors programme de reconstitution ANRU).
L'atteinte des objectifs de production suppose une forte mobilisation de divers moyens financiers, ainsi qu'une accélération de la mise à disposition de foncier constructible sous l'impulsion de l'État et des collectivités.
Outre les engagements sur le volet locatif, les partenaires s'engagent également à promouvoir l'accession sociale à la propriété dans les territoires et auprès des collectivités.
En matière d'efficacité thermique et de lutte contre la précarité énergétique, l'accord prévoit la réhabilitation de 25 000 à 30 000 logements par an. Les partenaires franciliens s'appliqueront à prendre en compte de façon raisonnée les trois dimensions qui concourent à l'efficacité globale du projet de réhabilitation thermique : la maîtrise du coût d'investissement de chaque opération, le gain environnemental (niveau de consommation énergétique, part prise par des énergies renouvelables), la maîtrise du coût d'usage final pour l'habitant, intégrant consommations d'énergie, gestion et maintenance des équipements.

SOUTIEN AUX ORGANISATIONS REPRÉSENTATIVES DES LOCATAIRES

L'action de soutien aux organisations représentatives des locataires se fera de façon privilégiée par la relance du Conseil social de l'habitat francilien (instance d'échanges entre bailleurs sociaux et associations de locataires).
Seront notamment abordés les thèmes suivants : les élections des représentants des locataires, la concertation locative, la qualité de service (enquêtes de satisfaction).

ACCOMPAGNEMENT DE LA RÉFORME DES ATTRIBUTIONS

Les partenaires se mobilisent pour mieux connaître la demande de logements en Ile-de-France et mettre en œuvre l'information des demandeurs prévue par la loi ALUR. L'État ainsi que l'AORIF et ses adhérents se mobiliseront, avec les réservataires, pour la fiabilisation de la base régionale du système national d'enregistrement de la demande (SNE) et pour la mise en œuvre du dossier unique de la demande de logement social inscrit dans la loi ALUR.
L'État et l'AORIF travaillent à un cadre régional de référence commun pour la négociation des accords collectifs départementaux (ACD) ou intercommunaux (ACI) en matière d'accueil des publics prioritaires. Ce cadre régional s'attachera à définir les ménages dont le relogement doit être pris en compte au titre des accords collectifs, tels qu'ils ont été déterminés dans les PDALPD (futurs PDAHLPD) et en y intégrant les ménages reconnus comme prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO).
Une telle démarche vise à apporter une meilleure cohérence, à l'échelle régionale, des dispositifs territoriaux en matière d'accès au logement social des publics prioritaires (PDALPD, ACD, ACI, mise en œuvre du DALO) dans le respect de l'équilibre social des territoires, mais aussi des jeunes et des publics en mobilité professionnelle.

DÉVELOPPEMENT DES MISSIONS SOCIALES DES ORGANISMES

Les actions conduites en faveur de la prévention des expulsions, la production de logements adaptés par les adhérents de l'AFFIL (Association francilienne pour favoriser l'insertion par le logement), le développement de la production de PLAI à bas niveau de quittance (PLAI adaptés) et l'insertion sociale et professionnelle des habitants sont autant d'outils qui réuniront les partenaires de l'accord en faveur de l'insertion par le logement.
Les initiatives déjà prises par l'AFFIL soutenues par l'État, notamment l'appel à projets « accompagnement social global » qui anticipe sur l'appel à projets national « 10 000 logements accompagnés », seront conjointement évaluées pour en identifier les résultats reproductibles.

DÉVELOPPEMENT DE L'INNOVATION

Un Fonds de soutien à l'innovation sera créé, dans le cadre des dispositions du Pacte national. Les actions d'innovation, de recherche, de développement et de modernisation menées par les organismes franciliens pourront être financées par ce nouveau fonds. ●

J.L. Vidon, M.-N. Lienemann et J.-P. Carcéles lors de la rencontre AFFIL du 27 février 2014.

« 10 000 LOGEMENTS HLM ACCOMPAGNÉS »

L'USH ET LE MINISTÈRE DU LOGEMENT LANCENT UN APPEL À PROJETS EN DIRECTION DES ORGANISMES HLM ET DE LEURS PARTENAIRES, NOTAMMENT ASSOCIATIFS, AFIN DE FAIRE ÉMERGER DES PROJETS INNOVANTS. EN ILE-DE-FRANCE, L'AFFIL EST FORTEMENT MOBILISÉE POUR SA RÉUSSITE.

UN APPEL À PROJETS INSCRIT DANS LE PACTE HLM

Le Pacte signé en juillet 2013 entre le mouvement Hlm et l'État prévoit, au chapitre « Développer les missions sociales des organismes Hlm », de mettre en place « 10 000 logements Hlm accompagnés ».
Pour répondre à cet objectif, l'Union sociale pour l'habitat (sous l'autorité de Marie-Noëlle Lienemann, vice-présidente) et le ministère se préparent à lancer un appel à projets. Il invite les organismes Hlm, en lien avec des partenaires (notamment associatifs) ou de manière autonome, à innover, expérimenter et développer des solutions les plus adaptées possibles pour l'accès ou le maintien de ménages vulnérables.
Ancrés dans la société, les organismes Hlm se trouvent de plus en plus confrontés à des formes variées de précarité qui interrogent tant leurs missions que leurs pratiques et organisations.

DES APPROCHES INNOVANTES EN FAVEUR DES MÉNAGES LES PLUS FRAGILES

Fort de ce constat, l'appel à projets « 10 000 logements Hlm accompagnés » vise à mettre au jour les initiatives prises ou réfléchies par les opérateurs de chaque territoire pour trouver des solutions à ces problématiques économiques et sociales sur lesquelles l'action publique peine aujourd'hui à apporter des réponses satisfaisantes. Ces initiatives peuvent concerner « un logement accessible économiquement et bien localisé, une gestion locative adaptée, un accompagnement adapté aux besoins », de manière dissociée ou combinée. Modulation du loyer au regard de la situation d'emploi du ménage, PLA-I glissant, accompagnement global, adaptabilité du suivi dans le temps, "aller vers", etc., font par exemple partie des approches innovantes que l'appel à projets souhaite encourager. Si les contours de chaque action doivent être définis par les opérateurs répondant, les projets transmis « doivent avoir un caractère pérenne et viser la stabilisation de la situation résidentielle du ménage (...). Ce sont ces solutions de logement pérenne ordinaire qui prioritairement font l'objet du présent appel à projets. Le projet peut comporter le passage par une solution temporaire dans le parc de l'organisme d'Hlm, à condition qu'elle s'intègre dans un parcours global dont l'organisme d'Hlm assure la responsabilité, au sein de son propre parc ou dans le cadre de démarches inter-organismes ».

L'AFFIL : UN RÔLE ACTIF DANS LA RÉUSSITE DES PROJETS FRANCILIENS

Pour l'AORIF, l'intensité des besoins franciliens appelle à un engagement fort des organismes Hlm dans l'expérimentation de nouvelles réponses en faveur de leurs locataires les plus fragiles. En un sens, le soutien apporté par l'AORIF afin de relancer, il y a cinq ans, l'Association Francilienne pour Favoriser l'Insertion par le Logement (AFFIL) illustre la volonté de la profession de développer les synergies et les bonnes pratiques entre acteurs du logement (bailleurs, associations, réservataires). Dès septembre 2013, puis lors de plénières et d'une rencontre exceptionnelle en présence de Marie-Noëlle Lienemann, l'AORIF a invité les organismes franciliens et les adhérents de l'AFFIL à réfléchir aux projets à développer dans les différents territoires de l'Ile-de-France. L'AFFIL, dont l'AORIF est membre fondateur, continuera d'ailleurs de jouer un rôle actif dans la réussite des projets franciliens, puisqu'elle appelle aujourd'hui ses adhérents à lui faire remonter leurs idées, afin de les aider à se rencontrer autour de projets communs. Elle pourrait elle-même proposer à certains opérateurs volontaires de s'organiser autour d'idées qu'elle leur soumettra.

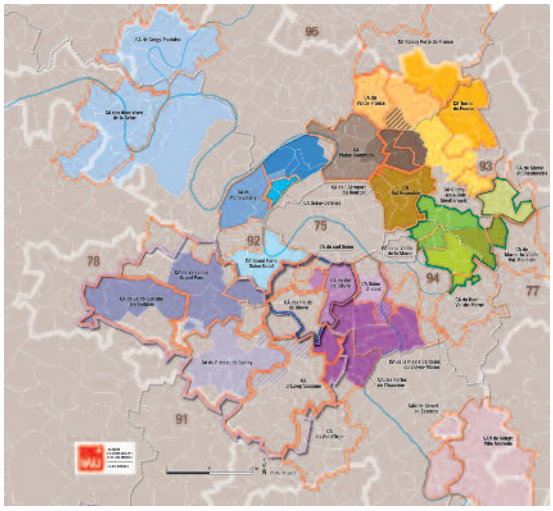
DEUX SESSIONS DE SÉLECTION DES PROJETS PRÉVUES EN 2014

L'heure est désormais à la construction de ces projets et à leur formalisation, sachant que deux sessions de sélection des projets sont prévues en 2014 : l'une au premier semestre et une autre au second, laissant la latitude aux organismes Hlm, après avoir interrogé leurs partenaires éventuels (autres organismes, associations, collectivités...), de faire remonter les réflexions et démarches en cours qui entrent dans cette philosophie d'ensemble ou de créer de nouveaux projets en profitant de l'espace ouvert par cette ambition du Pacte. ●

Contact : Julien Leplaideur
j.leplaideur@aorif.org

LE LOGEMENT DANS LES CONTRATS DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

ALORS QUE LA LOI DE MODERNISATION DE L'ACTION PUBLIQUE TERRITORIALE ET D'AFFIRMATION DES MÉTROPOLES (MAPTAM) POSE LES BASES D'UN GRAND PARIS DU LOGEMENT, IL APPARAÎT UTILE DE FAIRE UN POINT D'ÉTAPE SUR LA PLACE ACCORDÉE AU LOGEMENT DANS LES CONTRATS DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (CDT).



Carte des CDT (source : iau-idf.fr)

LES CDT DANS LA LOI DU GRAND PARIS

Dans son article 1er, la loi du 3 juin 2010 sur le Grand Paris le caractérise comme *« un projet urbain, social et économique d'intérêt national qui unit les grands territoires stratégiques de la région d'Ile-de-France (...) et promeut le développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale. Il vise à réduire les déséquilibres sociaux, territoriaux et fiscaux au bénéfice de l'ensemble du territoire national. ».* Cette loi identifie clairement différents leviers, dont les plus emblématiques sont le Grand Paris Express (GPE), réseau de transport autour de la capitale, et l'objectif de production de 70000 nouveaux logements par an en Ile-de-France (territorialisés par bassin). L'intention première de cette loi est fortement orientée sur le développement des transports au service du développement économique. Le législateur a ainsi souhaité que la nouvelle source d'attractivité territoriale que sont les gares du GPE, soit l'occasion de construire des pôles de développement économique et urbain qui assumeront une part substantielle de l'effort de production de logement (10000 logements par an). Les CDT ont ainsi été créés pour amener les territoires à identifier et planifier l'ensemble des actions et des démarches qui concourront à ces objectifs. À l'heure actuelle, 9 CDT sont signés, 12 validés et 8 en projet.

LES CONTRIBUTIONS DE L'AORIF

Si les organismes Hlm ne sont pas associés au processus d'élaboration des CDT, l'AORIF dans le cadre de son action territoriale, engage des réflexions en inter-organismes pour participer aux enquêtes publiques et porter les enjeux de l'habitat sur les territoires. Considérant la diversité des périmètres de projet, l'AORIF s'est concentrée sur les CDT portant sur des territoires constitués de plus de 2 communes. Sur la base d'une analyse partagée de chaque CDT, croisée avec l'expertise territoriale des organismes Hlm y intervenant à la fois en tant que constructeurs et gestionnaires, des contributions ont été produites.

UN PREMIER BILAN EN DEMI-TEINTE

La question du logement est systématiquement abordée dans les CDT, pourtant le bilan du travail mené par l'AORIF avec les organismes Hlm est relativement inquiétant. La place réservée au logement, et en particulier au logement social dans les CDT, est pour le moins aléatoire, parfois réduite à une simple annonce des objectifs de production. La mise en perspective des évolutions nécessaires des documents de planification reste exceptionnelle. Pourtant, comment penser une accélération du développement territorial et une augmentation du rythme de production sans permettre leur concrétisation par une politique foncière renouvelée, un PLU ajusté et un PLH inscrivant la politique de l'habitat comme levier essentiel de l'attractivité territoriale ? Dans une région qui souffre d'une tension extrême sur le marché du logement et sur les transports, l'attractivité et la compétitivité des territoires sont intrinsèquement liées à leur capacité à offrir aux populations actives des logements et des services adaptés. C'est cette préoccupation que portent les contributions de l'AORIF aux différents CDT. ●

Contact : Cécile Hagmann
c.hagmann@aorif.org

CONTRIBUTIONS AORIF AUX CDT

> **92 :** CDT de Grand Paris Seine Ouest (GPSO)
> **93 :** CDT Plaine Commune et CDT Pôle métropolitain du Bourget
> **94 :** CDT Campus, Sciences et Santé et CDT Grandes Ardoines (cf. l'article de la Délégation 94 page 22 dans la rubrique "Territoires")
> **95 :** CDT Val de France - Gonesse - Bonneuil-en-France
> **93-95 :** CDT Cœur économique Roissy Terres de France

À venir : > **91 :** CDT Paris-Saclay Territoire Sud.

Ces contributions sont téléchargeables sur le site aorif.org (rubrique "Espace Thématique › Politiques territoriales de l'habitat").

L'ORF, UN OBSERVATOIRE AU CŒUR DE LA QUESTION FONCIÈRE

L'AORIF ET SES ADHÉRENTS PARTICIPENT AUX TRAVAUX DE L'OBSERVATOIRE RÉGIONAL DU FONCIER (ORF). NOUS AVONS SOUHAITÉ DONNER LA PAROLE À DOMINIQUE FIGEAT, PRÉSIDENT DE L'ORF, AFIN DE MIEUX CONNAÎTRE L'ACTIVITÉ ET LE POSITIONNEMENT DE CET OBSERVATOIRE.

L'ORF a été créé en 1987 par l'État et la Région d'Ile-de-France. Pouvez-vous brièvement nous rappeler son rôle et qui sont ses membres ?

Dominique Figeat, Président de l'ORF

L'ORF a pour mission d'améliorer la transparence des marchés fonciers franciliens en produisant de l'information sur les dynamiques et les prix observés sur l'ensemble de la région. Il a également pour rôle d'animer des réflexions partenariales sur le foncier, l'urbanisme et l'aménagement et de formuler des propositions sur les politiques publiques dans ce domaine. L'ORF réunit aujourd'hui un peu plus de 70 membres actifs. C'est une association composée de l'État, de la Région, des collectivités locales et départementales et de professionnels publics et privés - aménageurs, constructeurs, investisseurs. L'animation de l'ORF est assurée conjointement par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) d'Ile-de-France et la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA) sous l'autorité du Président.

L'ORF publie maintenant régulièrement des notes de conjoncture. Quelles sont les grandes tendances observées au niveau des marchés fonciers, immobiliers et de l'activité des opérateurs ?

S'agissant des marchés fonciers, il convient de distinguer deux types de marchés : alors que les transactions sur le marché des terrains pour l'urbanisation se ralentissent, le marché rural, quant à lui, reste dynamique.

Toutefois, sur les marchés fonciers de l'urbain, la baisse d'activité ne se traduit pas par une baisse corrélative des prix. Les données sur l'année 2013 présentées dans la dernière note de conjoncture montrent que les prix fonciers résistent. En effet, les prix au m² des terrains constructibles continuent d'augmenter. À ce titre, les marchés fonciers se démarquent de plus en plus des marchés immobiliers sur lesquels les prix s'affichent en baisse modérée.

> « Sur les marchés fonciers, la baisse d'activité ne se traduit pas par une baisse corrélative des prix. »

Il convient cependant de rester prudent car les tendances observées sont marquées par la volatilité des marchés fonciers, notamment en proche couronne d'Ile-de-France. L'activité des opérateurs fait apparaître que l'action publique joue un rôle contracyclique en cette période de baisse d'activité sur les marchés. À titre d'exemples, les acquisitions et les cessions des établissements publics fonciers sont en hausse, ainsi que les financements de logements sociaux.

La publication d'informations sur les prix de l'immobilier est déjà ancienne. Il en va différemment pour les prix du foncier pour lesquels les informations sont fragmentaires. Cette situation peut-elle évoluer ?

La connaissance des marchés fonciers et la compréhension des mécanismes de formation des prix vont s'améliorer fortement : nous mettons en place une observation renforcée grâce à l'exploitation fine des données fiscales sur les mutations, croisée avec les règles des documents d'urbanisme s'appliquant aux lieux concernés. Cette exploitation est cette année en phase d'expérimentation. Elle sera étendue progressivement à l'ensemble de la région de manière à disposer d'une observation pérenne, homogène et territorialisée sur l'ensemble de l'Ile-de-France.

Quels sont aujourd'hui les principaux sujets sur lesquels travaille l'ORF ?

Deux groupes de travail sont actuellement en cours à l'ORF et mobilisent l'ensemble des partenaires.

Conduit par Catherine Barbé, directrice des partenariats stratégiques à la Société du Grand Paris (SGP), un groupe travaille sur le foncier du Grand Paris. Il fait le point sur les leviers ou les facteurs de blocage fonciers qui peuvent intervenir dans la mise en œuvre des décisions liées aux projets de transports et d'aménagement, aux diffé-

rentes échelles locales, métropolitaines et régionales. Il formulera des propositions pour améliorer la mobilisation foncière en faveur de ces projets et réunir les conditions sur le plan foncier permettant d'atteindre les objectifs fixés par la loi et le SDRIF en matière de logement et d'aménagement du territoire francilien.
L'autre groupe de travail conduit par Christophe Canu, directeur du foncier et de l'immobilier à l'AFTRP, porte sur la relance de l'urbanisme opérationnel et les innovations en la matière, faisant le constat d'une démobilisation des ZAC en Ile-de-France. Il vise à rendre compte, sous une forme pédagogique, de la diversité des montages opérationnels qui peuvent être mobilisés en relais des montages opérationnels classiques.
Ces deux groupes présenteront leurs conclusions à l'occasion du colloque de l'ORF qui aura lieu le 17 juin au Forum des Images, Paris 1er.

Cécile Duflot a récemment présenté la feuille de route du Grand Paris du logement. Les mesures de relance et le nouveau contexte dus aux changements législatifs permettront-ils d'après vous d'améliorer la situation ?
Pour partie, ces mesures s'inscrivent dans le droit fil des propositions émises par l'ORF depuis 18 mois, notamment à l'occasion de la préparation des projets de loi sur la métropole et sur le logement et l'urbanisme. Elles dessinent un nouveau cadre d'action qui est incontestablement porteur d'une dynamique nouvelle souhaitée par tous les professionnels.
Notre inquiétude porte sur les délais nécessaires à la mise en place effective des nouvelles dispositions institutionnelles et réglementaires. Certains craignent même un passage à vide le temps que la métropole se mette en place et que les nouvelles compétences et règles du jeu financières soient établies. Comment passer sans tarder d'un schéma directeur et des contrats de développement territoriaux à des stratégies d'urbanisation opérationnelle ? Tel est l'enjeu aujourd'hui. Il ne peut être que négocié avec les collectivités locales.

> « Un nouveau cadre d'action porteur d'une dynamique nouvelle souhaitée par tous les professionnels. »

Dans un communiqué, l'AORIF indiquait que « la définition à court terme d'une stratégie foncière et urbaine par les autorités régionales et locales, visant à un accroissement rapide de la production, est nécessaire ». Partagez-vous ce point de vue ?
L'accélération de la production de logements passe principalement par une relance des projets d'aménagement et l'on sait que le temps de l'aménagement est un temps long. Nous n'aurons donc d'effets durables sur l'accroissement de la construction de logements qu'à moyen et long terme.
Toutefois, il nous paraît souhaitable et possible, dans le prolongement des prescriptions de l'AORIF, que soit établi un plan de mobilisation à plus court terme associant les principaux partenaires concernés, État, élus, aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs. Il ciblerait des territoires et des opérations sur lesquels des objectifs précis de production pourraient être atteints dans les cinq prochaines années. Réunissant tous ces partenaires, l'ORF peut contribuer à créer cette mobilisation collective et à en déterminer les aspects fonciers. Nous ferons des propositions en ce sens à notre prochain colloque qui se tient juste après les élections municipales.

Michel Dulimon, administrateur AORIF, est membre du Bureau de l'ORF. Qu'attendez-vous de l'AORIF et des organismes Hlm d'Ile-de-France en tant que contributaires de l'ORF ?
L'AORIF est depuis l'origine un partenaire actif et fidèle de l'ORF. La disponibilité et le coût du foncier sont évidemment déterminants pour les missions des organismes Hlm et justifient cette participation constante à nos travaux. Mais cette relation peut encore se renforcer pour qu'elle soit encore plus utile à tous. En particulier, sur la question de l'observation, il y a une attente pour disposer de données homogènes et comparables sur les coûts fonciers réels des opérations de logements sociaux dans les territoires de la région. Nous pourrions également mieux diffuser l'information entre nos réseaux et communiquer ensemble plus largement sur la problématique foncière en Ile-de-France. ●

@ Pour en savoir plus : orf.asso.fr

AMIANTE : L'AORIF MOBILISÉE À TRAVERS UN PLAN D'ACTIONS

LE LOGEMENT SOCIAL EST DE PLUS EN PLUS STIGMATISÉ, EN PARTICULIER DANS LA PRESSE, SUR LA QUESTION DE L'AMIANTE, ALORS QUE CE PROBLÈME CONCERNE TOUS LES SECTEURS DU LOGEMENT. DANS CE CONTEXTE DIFFICILE, IL EST IMPORTANT POUR LE MOUVEMENT HLM DE SE MOBILISER.

LES OBJECTIFS DU PLAN D'ACTIONS AMIANTE

Les récentes évolutions de la réglementation amiante induisent des surcoûts considérables pour la grande majorité des travaux engagés par les organismes Hlm. Face aux difficultés grandissantes rencontrées par les organismes franciliens sur la question du traitement de l'amiante, l'AORIF s'est mobilisée en 2013 pour, dans un premier temps, informer ses adhérents sur l'évolution de la réglementation et ses conséquences, en lien avec les délégations départementales.

L'AORIF a souhaité inscrire son action dans une démarche partenariale au sein du mouvement Hlm, avec l'Union sociale pour l'habitat et les associations régionales Hlm.

L'AORIF met désormais en place un plan d'actions Amiante 2014 qui s'inscrit dans la continuité de ce travail d'information, tout en positionnant les organismes au cœur de la démarche. Il a le double objectif de :

• réaliser une « boîte à outils » à l'usage des organismes afin d'essayer de répondre à leurs attentes opérationnelles ;

• produire un point de vue AORIF, à partir de la capitalisation des points de blocage que les organismes Hlm franciliens rencontrent quotidiennement depuis la nouvelle réglementation amiante, afin de pouvoir procéder à un lobbying au niveau local et national.

@

Les productions de l'AORIF, de l'Union sociale pour l'habitat (dont le kit communication) et des autres associations régionales Hlm sont disponibles sur aorif.org dans la rubrique "Espace Thématique › Prescription technique".

UN GROUPE DE TRAVAIL « TECHNIQUES D'INTERVENTION »

Un groupe de travail « techniques d'intervention » inter-bailleurs a été mis en place, réunissant des entreprises, la Caisse Régionale d'Assurance Maladie, l'inspection du travail et l'Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics.

Le principe est d'échanger sur la façon de procéder sur chacun des thèmes identifiés (peinture, enduit, sol, faïences, joint des dormants…) et de déterminer la meilleure solution technique et économique qui respecte la réglementation amiante. Il s'agit ainsi d'accompagner les entreprises dans la constitution de leurs modes opératoires et de capitaliser les chantiers tests en cours afin d'éviter d'en faire de nouveaux.

D'après une estimation réalisée par un bailleur francilien, compte tenu du taux de vacance en Ile-de-France (environ 2,2 %) et du fait que 80 % du parc Hlm francilien serait impacté par la question du traitement de l'amiante, en traitant les logements « amiantés » en une semaine (hypothèse « optimiste ») au moment d'un changement de locataire, il lui faudrait 60 ans pour traiter l'ensemble de son patrimoine. En Ile-de-France, l'enjeu est donc d'arriver à continuer à effectuer les travaux d'entretien courant, de maintenance ou d'urgence, tout en maintenant les locataires dans leurs logements.

D'autres sujets, tels que la qualité des diagnostics ou la création d'un outil de suivi « amiante », seront abordés dans un second temps par le groupe de travail.

Des réunions d'information seront organisées en fonction de l'avancement des travaux. L'AORIF présentera également les outils produits par les autres associations régionales et par l'USH. ●

Contact : Louise de Verneuil
l.deverneuil@aorif.org

L'ACTUALITÉ DE **L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT SOCIAL**

L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT SOCIAL EN ILE-DE-FRANCE (OLS) ASSOCIE LA DRIHL, L'AORIF, LA FÉDÉRATION DES EPL D'ILE-DE-FRANCE, LA DIRECTION RÉGIONALE DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ET L'IAU-IDF. NOUS VOUS PRÉSENTONS UN TOUR D'HORIZON DE SON ACTUALITÉ.

DONNÉES STATISTIQUES

Publication des données OPS 2012. Le millésime 2012 de l'enquête « Occupation du Parc Social » a été perturbé par un bug informatique sur les modules de saisie destinés aux organismes et aux services de l'État en charge du suivi de l'enquête. Cela a occasionné la perte d'une partie des informations et un important retard dans le calendrier de l'enquête.
En Ile-de-France, au vu des problèmes de fiabilité engendrés, l'OLS a décidé de réaliser un important travail de consolidation des informations au cours du deuxième semestre 2013. Il a permis d'améliorer sensiblement la représentativité et la fiabilité des données mais a contraint l'Observatoire à différer leur publication.
Les tableaux de synthèse des données ont été mis en ligne courant février sur le site Internet de l'Observatoire, accompagnés d'une note méthodologique. L'étude sur « l'occupation du parc en 2012 et son évolution depuis 2000 » est en cours de finalisation. Sa publication est attendue pour le deuxième trimestre 2014.

Le patrimoine locatif social au 1er janvier 2013. La répartition du parc locatif social par territoire au 1er janvier 2013 selon le Répertoire du parc locatif social (RPLS) est en ligne sur le site de l'OLS et sur celui de l'AORIF (rubrique "Logement social en Idf › Répartition du parc Hlm").

Lancement de l'enquête Occupation du parc social (OPS) 2014. La collecte 2014 des données sur l'occupation du parc social a débuté mi-février. En Ile-de-France, en accord avec les services du ministère (DGALN), l'OLS a reconduit le même dispositif que lors des enquêtes précédentes pour permettre le recueil de l'information à l'échelle communale.

L'OLS RENFORCE SES OUTILS DE COMMUNICATION

Réuni mi-2013, le comité de pilotage de l'OLS a décidé de renforcer les outils de communication de l'Observatoire afin de diffuser plus largement l'information produite.
Le nouveau site internet, qui sera mis en ligne fin mars, est ainsi plus ergonomique et plus complet. Il donne accès à l'ensemble des informations, études et données produites par l'OLS, ainsi qu'à des documents de référence sur le logement social. Tous les documents sont consultables en ligne et téléchargeables.
La mise en œuvre d'une lettre d'information électronique viendra compléter cette démarche. Semestrielle, elle proposera une vue d'ensemble sur les productions de l'Observatoire et sur l'actualité du logement et de l'habitat.

Site internet de l'OLS : ols-idf.org

LE RÔLE D'ACTION LOGEMENT AU CŒUR DU GROUPE BAILLEURS 2013

Le 24 octobre 2013, le Groupe Bailleurs de l'OLS a réuni une quarantaine de personnes (bailleurs, collecteurs, UESL) qui ont échangé sur le rôle et le poids d'Action Logement. À l'heure où Action Logement réorganise son intervention sur les territoires, l'OLS a souhaité mieux appréhender le rôle de cet acteur en Ile-de-France, à la fois dans la production, les réservations et les attributions de logements.
Les nouvelles modalités d'intervention d'Action Logement dans le financement des opérations, ainsi que les arbitrages géographiques opérés en faveur des territoires attractifs de la zone dense ont notamment été soulignés. Les échanges ont également porté sur la tendance à la fragilisation des candidats présentés par Action Logement et sur les difficultés de mise en œuvre des objectifs Dalo sur ce contingent. Enfin, ils ont mis en évidence la nécessité de renforcer le travail collaboratif entre les différents acteurs pour améliorer la connaissance des besoins et de la demande.
Les documents présentés au cours de la matinée sont disponibles sur le site internet de l'OLS.
La prochaine réunion du Groupe Bailleurs sera organisée au deuxième trimestre 2014 et portera sur la question des charges locatives dans le parc social. ●

Contact : Lucie Menigoz
l.menigoz@aorif.org

L'ASSOCIATION **EXIGENCE ASCENSEURS**

L'ASSOCIATION EXIGENCE ASCENSEURS (AEA) A POUR OBJET, À L'ÉCHELLE DE L'ILE-DE-FRANCE, DE METTRE EN PLACE UN RÉFÉRENTIEL DESTINÉ À AMÉLIORER LA QUALITÉ DE SERVICE DES ASCENSEURS ET LA SÉCURITÉ DES USAGERS.

LA NÉCESSITÉ D'AMÉLIORER LA MAINTENANCE

Depuis de nombreuses années, des investissements massifs ont été réalisés pour des travaux d'amélioration de la sécurité des ascenseurs. Mais ces investissements ne traitaient pas du sujet de la maintenance. Les pannes récurrentes et les appareils immobilisés sur de longues périodes sont sources d'insatisfaction pour les locataires. Pour les bailleurs sociaux, il y avait donc un enjeu majeur à s'attaquer à ce problème.

C'est pourquoi, en 2012, quatre bailleurs sociaux de la Ville de Paris (Paris Habitat, RIVP, ELOGIE et SIEMP) ont engagé une démarche visant à améliorer les prestations de maintenance sur les ascenseurs. Le projet a ensuite été proposé à l'ensemble des bailleurs sociaux franciliens. L'Association Exigence Ascenseurs (AEA), initiative innovante des bailleurs, a été créée le 18 octobre 2013 et a été présentée en conférence de presse, le 26 novembre 2013, à l'occasion de sa première assemblée générale. Cette démarche a pour vocation la mise en place d'un référentiel à destination des ascensoristes, visant à améliorer la qualité de service des ascenseurs, ainsi que la sécurité des usagers et des professionnels.

L'ORGANISATION DE L'ASSOCIATION

L'AEA est composée de trois collèges : le collège des bailleurs sociaux franciliens, celui des associations d'usagers et de locataires du parc social et celui des personnalités qualifiées, telles que les organisations professionnelles qui fédèrent les sociétés de contrôle et d'expertise. L'AORIF et la CRAMIF (Caisse Régionale d'Assurance Maladie d'Ile-de-France) sont membres d'honneur.

Aujourd'hui, l'association regroupe 23 bailleurs sociaux franciliens (1) (représentant 15 600 ascenseurs et plus de 600 000 logements). Elle est présidée par Jean-Luc Vidon, Directeur général d'ICF La Sablière et administrateur de l'AORIF. Le financement de l'association est assuré essentiellement par les bailleurs sociaux adhérents.

LE RÉFÉRENTIEL AEA

Les usagers et les bailleurs ont engagé une réflexion commune sur les axes d'amélioration, qui a abouti à la création d'un référentiel, se structurant autour de cinq axes : la sécurité, l'information des usagers, la prévention et formation (2 ans minimum d'expérience pour les techniciens), l'entretien des appareils (limite de 90 appareils imposée par tournée de maintenance pour un technicien), les dépannages (organisation permettant une remise en service durant le week-end).

L'objectif visé, à travers ces cinq axes, est d'apporter des améliorations réelles du service, en maîtrisant les impacts de coûts pour les bailleurs comme pour les locataires. Les ascensoristes répondant aux exigences seront référencés par l'association pour une période de trois ans. Ils feront l'objet d'audits réguliers et d'audits inopinés pour veiller aux respects des engagements.

@

Retrouvez le dossier de presse et le référentiel AEA sur aorif.org

(1) Bailleurs sociaux franciliens membres de l'AEA : Adoma, Antin Résidences, Batigère IdF, Bobigny Habitat, Bondy Habitat, Colombes Habitat Public, Domaxis, Elogie, Emmaüs Habitat, Groupe Logement Français, Hauts de Seine Habitat, ICF Habitat La Sablière, LOGIAL, LogiRep, OPH de Seine Saint Denis, OPH de Villejuif, Opievoy, Osica, Paris Habitat, RIVP, SIEMP, Val d'Oise Habitat, Vilogia.

LES PERSPECTIVES POUR L'ANNÉE 2014

Les démarches de référencement des ascensoristes débuteront dès cette année. Le référentiel sera inclus dans le cahier des charges des bailleurs sociaux lors des appels d'offres, plus du tiers des contrats de maintenance devant être remis en concurrence en 2014. Le référentiel est la traduction d'une démarche responsable, collective et innovante engagée par les bailleurs sociaux en partenariat avec les associations de locataires et d'usagers et des associations professionnelles du secteur. ●

Contacts AEA :
Carl Valeau, Paris Habitat,
carl.valeau@parishabitat.fr
Claire Simon, RIVP,
claire.simon@rivp.fr

Opération neuve d'I3F à Boulogne Billancourt (Émile Zola, BBC 2005, 29 logements, agence Bernard Bühler)
© 3F / Sylvie Duveneuil

EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE : UNE NOTION DE PERFORMANCE GLOBALE AU BÉNÉFICE DU LOCATAIRE

ÉTUDE SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DANS LE LOGEMENT SOCIAL EN ILE-DE-FRANCE

L'AORIF a confié une étude sur la performance énergétique dans le logement social à Habitat et Territoires Conseil qui a analysé des opérations franciliennes en neuf et en réhabilitation. Nous vous présentons ici les conclusions de ces travaux sur l'efficience des investissements énergétiques dans le parc social, réalisés dans le cadre du groupe de travail Développement durable de l'AORIF.

La recherche de la performance énergétique dans le logement social est une forte ambition dont on ne saurait contester la pertinence puisqu'elle vise tout à la fois à :

• contribuer à l'effort écologique, ce qui est particulièrement nécessaire dans les régions fortement urbanisées comme l'Ile-de-France ;

• apporter du confort, réduire les risques sanitaires mais aussi redonner du pouvoir d'achat aux ménages occupants en diminuant la facture énergétique ; cela est d'autant plus important que le parc social concentre les populations les plus précaires ;

• (re)donner de la valeur au patrimoine et notamment ancien.

Et cela, tout en créant des emplois locaux. Ce qui, par les temps de crise économique profonde et durable que l'on connaît, est loin d'être négligeable.

Analyse de six opérations neuves et de dix en réhabilitation. L'AORIF, au sein de sa « commission Développement durable », a souhaité lancer fin 2012 une évaluation afin d'analyser la situation de six opérations neuves et de dix interventions dans le parc existant, sous le triple enjeu de la performance énergétique, économique et sociale.

Les premiers retours d'expérience montrent que si les critères de performance énergétique sont largement atteints, les coûts d'investissement et de fonctionnement recensés s'avèrent très variables d'une opération à l'autre et sans doute encore trop élevés. Et force est de constater que dans un certain nombre de cas, les baisses de charges des ménages attendues sont malheureusement compensées par des hausses très importantes des coûts des abonnements et de maintenance.

La recherche de la performance est donc à la fois ambitieuse et légitime. Pour autant, elle n'est pas aisée et demande à être inscrite dans le temps et être abordée avec beaucoup de rigueur.

Ce constat renvoie à deux grands systèmes d'explication.

LE FACTEUR « TEMPS »

La filière (les industriels, les bureaux d'étude, les entreprises…) n'a pas encore eu le recul nécessaire pour parfaire ses connaissances, acquérir la qualification, former les équipes pour mettre au point les systèmes techniques, les composants, leur mode de pose et peser ainsi au mieux sur les coûts d'investissement, tout en atteignant les performances attendues.

Mieux faire travailler ensemble les différents intervenants. Il faudra également du temps pour mieux faire travailler ensemble les différents intervenants, les différents métiers, dans une culture commune et une approche globale. Les caractéristiques physiques du bâtiment, son orientation, son insertion dans le site, le traitement de son enveloppe, comptent pour beaucoup dans la performance, dont la recherche ne peut se résumer à la « simple » mise en place d'équipements.

Il est encore trop tôt par ailleurs pour bénéficier des économies d'échelle significatives et inhérentes à toute production en masse.

Des coûts de maintenance et de fonctionnement élevés et très variables d'une opération à l'autre. Les coûts de maintenance, de fonctionnement sont également élevés et varient fortement d'une opération à l'autre. Là encore, le temps a manqué pour développer l'expérience des exploitants actuels, faciliter l'émergence de nouveaux acteurs et permettre leur mise en concurrence. Les études ne font pas figurer de manière explicite les conséquences, les risques et incertitudes liées à l'utilisation de tel ou tel système. Les aspects pratiques de leur mise en œuvre et de leur maintenance ne sont pas toujours anticipés en phase de conception ni maîtrisés en phase de réalisation.

Attention aux exigences trop poussées entraînant des solutions techniques inappropriées. L'étude conduite par l'AORIF ne prétend pas à une quelconque valeur statistique ; elle souhaite cependant attirer l'attention sur les effets induits par des exigences trop poussées et trop strictes entraînant des solutions techniques inappropriées pour l'équilibre global du projet. Elle propose une analyse vigilante entre gains énergétiques attendus et dépenses réelles induites en montants d'investissements, dépenses d'abonnements et coûts d'entretien et maintenance. Sur certains cas analysés, la division par deux des consommations ne permet pas un gain suffisant pour compenser les charges supplémentaires d'abonnement

Opération de réhabilitation de France Habitation à Viry-Chatillon (BBC rénovation, 60 logements)

et d'exploitation. Ce peut être en particulier le cas avec des abonnements réseaux de chaleur ou des installations de solaire thermique.

Les habitants aussi ont besoin de temps. D'autre part, les habitants ont besoin eux-mêmes de temps – avec l'appui de leurs bailleurs sociaux – pour apprendre à utiliser pleinement les nouveaux équipements, modifier leurs usages et voir ainsi leurs consommations réellement baisser.

Des questions posées par les réseaux de chaleur. Les réseaux de chaleur, composante essentielle de l'énergie en Ile-de-France, soulèvent eux-mêmes des questions fortes et dont la résolution – ou non – impactera très largement les coûts d'investissement et de fonctionnement. Il faudra en effet du temps pour remettre à plat les habitudes acquises et renégocier les contrats (les coûts d'abonnement, les puissances souscrites, la juste part à facturer aux logements sociaux, aux équipements, aux copropriétés…). Et, au-delà, pour apprécier une question on ne peut plus stratégique pour fonder demain les choix d'investissement : quelle est la pérennité dans la région Ile-de-France des gisements des ressources nécessaires aux réseaux de chaleur (ordures ménagères et bois) ?
Le coût d'abonnement à un réseau représente une charge fixe très importante : il est a minima de 200 € TTC par an et par logement et peut être doublé voire triplé dans certaines configurations (notamment en éco quartier). Réduire les appels de puissance, négocier au maximum pour réduire la charge fixe qui en résulte, est une priorité, surtout dans une perspective de valorisation des comportements citoyens des habitants. Les estimations de factures d'énergie, de coût de maintenance et d'évolution des charges après opération devraient également être réalisées de manière systématique. Or, il est important de souligner que la plupart des nombreuses études et simulations occultent cette part fixe liée aux abonnements.

Énergies renouvelables : des systèmes pas toujours adaptés. Les financeurs imposent pratiquement systématiquement d'avoir recours à des énergies renouvelables (jusqu'à 30 %) alors que l'état de la recherche-développement est encore insuffisamment mûr sur la question. On est ainsi le plus souvent amené à multiplier des systèmes pas encore parfaitement au point ou pas totalement adaptés aux opérations (exemple : des panneaux photovoltaïques dans les petites opérations), ce qui génère des surcoûts importants d'investissement et de fonctionnement qui, au final, pénalisent les ménages.

LA DIVERSITÉ DES SITUATIONS

De nombreux facteurs influent sur les coûts. La diversité des coûts renvoie également à celle des situations rencontrées. À titre d'exemple, les premiers retours d'expérience laissent clairement entendre que les coûts sont largement fonction :
• Du bâti (son orientation, son insertion dans un tissu plus ou moins dense et compact, le type d'enveloppe qui est lié au système constructif de l'époque…).
• De la taille de l'opération qui permet de plus ou moins grandes économies d'échelle. En effet, certaines prestations d'un contrat de maintenance (déplacements sur site, contrôles, changements de pièces, etc.) sont évaluées à l'opération, indépendamment du nombre de logements. Dans le cadre de l'étude, les opérations en moyenne de 20 logements mettent en évidence cet impact d'échelle sur le niveau final de charges fixes exprimé en ratio par logement. Dans le même esprit, les coûts de maintenance des équipements étant proportionnels au nombre d'installations et non pas au nombre de logements desservis, il existe un risque de dérive importante des coûts sur des sites de petite taille.
• De la nature de l'intervention, selon que l'on travaille sur du neuf, ou un site (plus ou moins) occupé.
• Des systèmes énergétiques innovants mis en place pour la production de chauffage, d'eau chaude sanitaire et des obligations qu'ils imposent : assurer la ventilation, isoler l'enveloppe.

A gauche : opération neuve de l'OPH 93 à Stains (Marcel Andrés, BBC 2005, 73 logements)

A droite : opération de réhabilitation de France Habitation à Noisiel (Tour des Jeunes Mariés, BBC rénovation, 121 logements)

• De la présence ou non d'un réseau de chaleur, des conditions économiques du raccordement plus ou moins bien négociées.

La recherche de la performance énergétique est complexe et peut entraîner des surcoûts. Dans le contexte de ses travaux réalisés en 2012 et 2013 et sur la base des données disponibles, le groupe de travail AORIF constate que la recherche de hauts niveaux de performance énergétique a tendance à enchérir les coûts d'investissement et à maintenir élevées les charges locatives.
Au total, la recherche de la performance énergétique est complexe : elle ne peut ainsi se laisser enfermer dans quelques objectifs quantitatifs et univoques, aussi légitimes soient-ils. D'autant plus que certains de ces objectifs peuvent présenter des effets de seuil ou s'avérer contradictoires dans la pratique. Par exemple, on saura atteindre 53 kWh/m²/an d'objectif de consommation sans souci particulier. Descendre par contre en dessous de 50 KWh/m²/an représentera un surcoût très important et de facto socialement sans doute peu utile dans l'état actuel des connaissances et de la technique.

Au final, les coûts d'abonnements et de maintenance font augmenter la facture des ménages. Rechercher par ailleurs la baisse des consommations énergétiques pousse à multiplier le recours à des systèmes techniques innovants qui porte ses fruits puisque les seuils d'exigence fixés sont atteints, mais ces derniers ont chacun leur système d'abonnement et de main-

tenance, majorant ainsi au final la facture du ménage. De plus, ce recours à la multiplication des systèmes innovants peut se faire au détriment d'une réflexion plus poussée sur la qualité du bâti. En effet, ces systèmes techniques de production de chaleur, par le principe des vases communicants, comblent une sous-performance thermique de l'enveloppe du bâtiment qui, elle, n'implique pas de maintenance spécifique.
L'augmentation des charges fixes est une constante que l'on retrouve dans l'ensemble des résultats de l'étude. La proportion de ces dépenses est relativement plus significative en construction neuve qu'en réhabilitation.
La recherche de la performance énergétique est encore passablement instable dans le temps : les prix sont loin d'être stabilisés à leur meilleur niveau, tant l'expérience et l'organisation de l'ensemble de la filière font encore défaut.

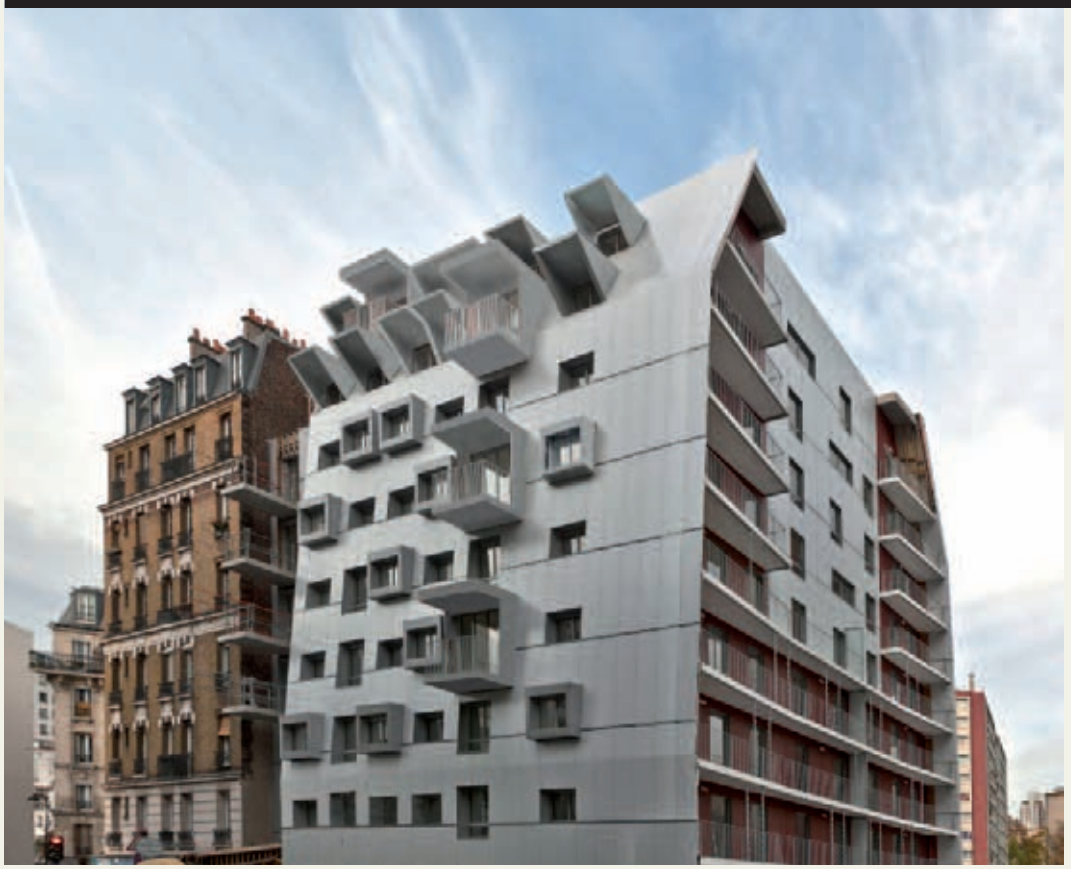
La performance énergétique ne doit pas être le seul objectif. Dans ce contexte :
• s'il ne fait nul doute que les objectifs assignés par les financeurs de la réhabilitation thermique pour octroyer leurs crédits sont légitimes puisqu'ils visent tout à la fois à améliorer l'étiquette énergétique atteinte, baisser le niveau de consommation après investissement et mieux mobiliser les énergies renouvelables ;
• ces objectifs se focalisent néanmoins sur la seule performance énergétique et tendent à ignorer deux autres dimensions essentielles : le coût d'investissement et de fonctionnement, principalement les charges réelles payées in fine par les ménages.

A gauche : opération neuve de France Habitation à Bobigny (rue de la République, HPE 2005, 138 logements)

A droite : opération neuve d'I3F à Boulogne Billancourt (Emile Zola, BBC 2005, 29 logements, agence Bernard Bülher)
© 3F / Sylvie Duverneuil

Deux autres objectifs à prendre en compte : la performance économique et la performance sociale. Pour tenir compte tant du point de vue de la collectivité (en termes de Grenelle mais aussi d'euros investis), de l'organisme Hlm (ses capacités de mise de fonds propres et d'endettement, sachant qu'il doit également, particulièrement en Ile-de-France, relancer la production neuve), que du ménage (en termes de santé, de confort, de charges réelles nettes à payer), il semble plus pertinent de rechercher la poursuite concomitante de trois objectifs. C'est-à-dire non seulement la performance énergétique, mais aussi la performance économique (l'équilibre des coûts d'investissements et de fonctionnement des organismes sociaux) et peut-être surtout la performance sociale. L'objectif de réduction des charges des locataires est essentiel et particulièrement dans une période de précarisation des populations du logement social et de fortes difficultés de pouvoir d'achat. La population doit bien être ainsi au cœur de la recherche de la performance.

Un équilibre à trouver entre les trois objectifs. La recherche de ces objectifs doit aussi être plus réaliste. Il s'agira en effet de trouver le meilleur optimum possible entre ces trois objectifs, sachant qu'on ne peut parfois améliorer significativement l'atteinte d'un objectif sans dégrader l'atteinte de l'un ou des deux autres objectifs. Par exemple, aussi bien en neuf qu'en



Opération neuve de Paris Habitat à Paris 19e (rue du Maroc, < 50 kWh, 46 logements) © Henri Pinhas

réhabilitation, l'analyse a mis en évidence le fait que les opérations se différenciaient plus par le nombre de systèmes énergétiques mobilisés, que par le niveau de traitement thermique de l'enveloppe bâtie. L'optimisation de la forme et de l'isolation du bâti est pourtant considérée comme prioritaire, l'atteinte d'un niveau de performance optimal étant obtenu en premier lieu par la réduction des déperditions par son enveloppe. Ceci étant, les retours d'expériences en la matière mettent en évidence l'importance de ne pas traiter de manière déconnectée le traitement de l'enveloppe et la mise en place d'équipements et de faire travailler en coordination étroite l'ensemble des intervenants concernés.

Pour finir, le fait de donner la priorité au bâti permet également de réduire la dépendance de la performance énergétique du bâtiment à des contraintes de réglages et de fonctionnement d'équipements, ainsi qu'aux évolutions tarifaires ou à la disponibilité de telle ou telle source d'énergie. L'appropriation du bâtiment performant par le bailleur et ses locataires s'en trouvera facilitée.

Ces objectifs doivent être modulés :

• Selon la situation précise rencontrée (le bâti, les systèmes mis en place dans l'existant…). Il conviendra de signaler que la solution électrique, écartée systématiquement du fait de sa pénalisation importante dans le calcul de l'énergie primaire, pourrait représenter une solution optimale en matière de maîtrise des dépenses d'abonnement dans certaines situations.

• Dans le temps : la recherche-développement, l'organisation de la filière, et notamment des exploitants, la remise à plat des contrats de réseaux de chaleur, etc. devraient permettre de revoir progressivement, et dans un sens inévitablement plus favorable, les termes de l'équation (plus de gains techniques pour des coûts d'investissement et de fonctionnement moindres). ●

Contacts :
Jean-Yves Boisseleau, jy.boisseleau@aorif.org
Louise de Verneuil, l.deverneuil@aorif.org

POUR UNE ACTION COLLECTIVEMENT EFFICACE

Les organismes Hlm d'Ile-de-France ont la volonté de s'engager pleinement pour la réduction des consommations énergétiques de leur patrimoine, aux côtés des partenaires financeurs du logement social. La conclusion de l'accord francilien de mise en œuvre du Pacte national Hlm en témoigne.

Ils proposent de poursuivre massivement la transition énergétique du parc ancien et du parc neuf et de contribuer à l'innovation et à l'expérimentation, à travers des projets permettant de tester des matériaux, des solutions techniques, des modes de production d'énergie, des dispositifs de pilotage de la consommation énergétique, des modes de gestion, des actions d'accompagnement des locataires…

Pour cela, il apparaît indispensable de garantir une performance globale des opérations, en visant de front trois objectifs :

• la performance énergétique, associée aux économies d'énergies, à la réduction des gaz à effet de serre, aux énergies renouvelables,

• la performance économique, associée à la mesure des coûts d'investissement et des charges de fonctionnement des opérations,

• la performance sociale, associée à la maîtrise des charges locatives et à lutte contre la précarité énergétique des locataires.

DÉLÉGATION 78

PARTENARIAT AVEC LE RÉSEAU PROMOTION SANTÉ MENTALE YVELINES SUD

Un travail partenarial, co-piloté par le Réseau de Promotion pour la Santé Mentale Yvelines Sud et la Délégation départementale AORIF des Yvelines, vise à l'élaboration d'actions et d'outils opérationnels.

UN RÉSEAU BIEN STRUCTURÉ QUI ABORDE LA QUESTION DU LOGEMENT

Le Réseau de Promotion pour la Santé Mentale du Sud des Yvelines (RPSM 78) s'est donné pour mission d'organiser et d'améliorer l'offre de soins psychiatriques sur le territoire sud Yvelines.

Dans le cadre de cette mission, le RPSM 78 a mis en place un dispositif d'interface entre la psychiatrie et le secteur social, avec une équipe mobile de liaison qui apporte un soutien aux partenaires sociaux et médico-sociaux. Ainsi, depuis plusieurs années, des rencontres entre cette équipe et des conseillères sociales d'organismes d'Hlm ont lieu régulièrement. Au cours de ces rencontres, les bailleurs présentent des situations auxquelles ils sont confrontés et celles-ci sont ensuite analysées (participation de psychiatres et d'infirmières notamment).

Ce dispositif constitue une « aide aux aidants » sous forme d'intervisions (1) régulières et, lorsque cela semble nécessaire, d'une mise en lien avec les professionnels du soin.

Les bailleurs participant à ces séances sont très satisfaits des réponses qu'ils y trouvent et de l'éclairage que cela apporte sur les situations rencontrées.

UN GROUPE DE TRAVAIL PARTENARIAL « SANTÉ MENTALE ET LOGEMENT »

En complément des intervisions, un groupe de travail « santé mentale et logement », s'est constitué fin 2012. Il est co-piloté par le Réseau de Promotion pour la Santé Mentale Yvelines Sud et la Délégation départementale AORIF des Yvelines.

Cette initiative a été prise suite à la constatation commune des difficultés rencontrées d'un côté par les professionnels des services de psychiatrie, pour que les personnes présentant des troubles relevant de la santé mentale accèdent et se maintiennent dans un logement (facteur essentiel d'accès aux soins et de stabilisation) et de l'autre par les bailleurs, souvent démunis face à des personnes présentant des troubles mentaux.

Ce groupe de travail réunit régulièrement des organismes Hlm des Yvelines (conseillères sociales mais aussi responsables attributions, politiques sociales), l'AORIF, le RPSM 78 au titre de la santé mentale, et l'œuvre Falret pour l'accompagnement médico-social.

Son objectif est d'aboutir à l'élaboration d'outils opérationnels (ex. : guide pratique santé mentale/logement, annuaire, séances de sensibilisation auprès du personnel de proximité).

À la suite d'une phase préliminaire d'échanges des problématiques, chaque « institution » a présenté de manière synthétique le fonctionnement de son secteur d'activité, ce qui nous a permis de prendre connaissance des actions et contraintes de chacun et ainsi de mieux envisager comment nous pourrons travailler ensemble de manière opérationnelle (2).

L'ÉLABORATION D'ACTIONS ET D'OUTILS CONCRETS

Notre groupe de travail va maintenant rentrer dans la phase d'élaboration de mesures concrètes, d'outils opérationnels. Il s'agira notamment de s'appuyer sur des actions et démarches déjà menées dans d'autres départements (ex. : guide annuaire Santé Mentale en Seine-Saint-Denis, charte de partenariat santé mentale logement en Isère, actions en direction du personnel de proximité).

Nous envisageons ensuite d'organiser une matinée « santé mentale-logement » afin d'échanger sur ce thème et de présenter nos travaux aux adhérents et partenaires (État, communes, etc.).

Si vous avez connaissance de démarches efficientes qui pourraient être mises en œuvre dans notre département et/ou si vous souhaitez vous associer à nos travaux, n'hésitez pas à contacter la délégation AORIF des Yvelines. ●

Contacts :
Délégation AORIF des Yvelines : Cécile Noiret, c.noiret@aorif.org
RPSM 78 : rpsm@ch-versailles.fr
Site internet : rpsm78.fr

(1) L'intervision est un dispositif de rencontres entre professionnels et praticiens des secteurs sanitaires, sociaux, médico-sociaux, éducatifs et judiciaires, afin qu'ils échangent leurs expériences et réfléchissent collectivement sur leurs conduites professionnelles.
(2) Les diaporamas sont en ligne sur aorif.org (rubrique "Délégation départementale 78").

DÉLÉGATION 91 - EVRY CENTRE ESSONNE

VERS UN NOUVEAU **CONTRAT DE VILLE**

La Communauté d'agglomération d'Evry Centre Essonne (CA ECE) a été retenue comme site de préfiguration pour préparer la mise en œuvre des nouveaux contrats de ville, avec pour objectif la finalisation d'un projet avant fin juin 2014. L'AORIF et les organismes du territoire sont associés aux réflexions en cours.
Dans le cadre de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine récemment adoptée, les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sont appelés à succéder aux périmètres des ZUS. Les QPV feront l'objet de nouveaux contrats de ville qui traiteront de manière articulée les problématiques liées au développement urbain, à la cohésion sociale, au développement économique et à l'environnement. Au sein des nouveaux contrats de ville, certains quartiers pourront bénéficier de nouvelles conventions ANRU. Ces contrats seront pilotés à l'échelle de l'intercommunalité, en concertation avec les acteurs locaux, et s'appuieront sur une mobilisation renforcée des politiques de droit commun.

L'ASSOCIATION DES ORGANISMES HLM DU TERRITOIRE AU CONTRAT DE VILLE DE LA CA ECE

La CA ECE a engagé une concertation avec l'ensemble des partenaires de la politique de la ville à travers différents ateliers thématiques début 2014, auxquels les organismes Hlm référents de ce territoire ont été associés. À cette occasion, ils ont eu l'occasion d'exprimer leurs points de vue et attentes sur ces nouveaux dispositifs.

L'identification des quartiers prioritaires et des territoires de veille. Le nouveau zonage repose avant tout sur le critère du revenu médian par habitant. Il n'est pas encore connu et fera l'objet de décrets d'application avant fin 2014. Sur ce point, les organismes de la CA ECE proposent leur expertise et connaissance du terrain pour participer à un ajustement des nouveaux zonages si nécessaire, afin de s'assurer de leur cohérence avec les enjeux sociaux et de gestion des entités Hlm.

Un risque de déqualification des quartiers exclus du zonage. Les organismes Hlm ont exprimé leur inquiétude sur les risques de déqualification de quartiers non concernés par le nouveau dispositif, mais présentant pourtant des signes de fragilité préoccupants et sur lesquels des transferts de difficultés pourraient s'opérer. Ils préconisent d'engager sur ces secteurs hors périmètre un dispositif de veille, conformément à ce que propose la loi. Enfin, les organismes ont réaffirmé leur attachement aux démarches de Gestion Urbaine de Proximité (GUP), qui permettent de renforcer les moyens de gestion nécessaires au maintien de l'attractivité des quartiers et des résidences, conditionnés par les abattements de TFPB.

Une démarche transversale à l'échelle des quartiers. Les organismes souhaitent être associés au contenu de ces nouveaux contrats qui ont pour vocation de traiter à l'échelle d'un quartier, de manière transversale, les problématiques sociales, urbaines, d'emploi, de santé et d'éducation.
Les organismes référents de la CA ECE ont ainsi participé à la réflexion départementale initiée par le Préfet de l'Essonne sur le volet peuplement et mixité sociale des contrats de ville des quartiers de la nouvelle géographie prioritaire.

UNE CONTRIBUTION AORIF SUR LE THÈME DU PEUPLEMENT

Fin octobre 2013, M. Schmeltz, Préfet de l'Essonne, a en effet confié à M. de Korsak, actuellement Président de la Commission de médiation DALO en Essonne, une mission d'élaboration d'un « document de cadrage sur les aspects liés aux questions de l'accès au logement et de peuplement relevant de la nouvelle géographie prioritaire ». Le second volet de cette mission consistant en un développement de partenariat avec le Conseil général et les communes pour accélérer le relogement des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO et faciliter leur accompagnement social.
C'est dans ce contexte que la Délégation AORIF de l'Essonne a élaboré une contribution à la réflexion initiée par l'État local, pour rappeler que les questions relatives à l'accès au logement, à la diversité du peuplement et au relogement des ménages prioritaires tiennent une place essentielle au sein de la réflexion sur la géographie prioritaire, au cœur des enjeux d'équilibres sociaux des territoires et de cohésion sociale des quartiers.

Des constats sans appel. Paupérisation des nouveaux entrants, précarisation des locataires du parc social et concentration des relogements de publics prioritaires dans certaines communes et quartiers : ces constats

Quartier des Pyramides à Evry © Antin Résidences

sont d'autant plus sensibles que les organismes sont témoins d'une diminution drastique des moyens de l'accompagnement social des Maisons Départementales des Solidarités (MDS), des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS), de la CAF et des associations d'insertion par le logement, chacun se concentrant sur des priorités dictées par la raréfaction des financements publics.

LES PROPOSITIONS DES ORGANISMES HLM DE L'ESSONNE

Pour un renforcement du rôle des EPCI dans le pilotage des politiques d'attribution. En articulation avec les préconisations de l'USH, formulées dans le cadre de la concertation nationale sur les politiques d'attribution, les organismes Hlm du département soutiennent un pilotage des politiques d'attribution à l'échelle de l'EPCI, en concertation avec l'ensemble des réservataires de logement. L'implication des communes dans les attributions en faveur des publics prioritaires est également essentielle pour la fluidité des circuits de relogement des ménages les plus en difficulté.
En parallèle, le diagnostic partagé des dynamiques de peuplement dans le cadre d'un observatoire doit être développé, à l'instar de l'Atlas du patrimoine social engagé entre la CA ECE, l'AORIF et les bailleurs sociaux à l'échelle fine des résidences.

Pour un renforcement des moyens de l'accompagnement social. Afin que l'accès et le maintien dans un logement des publics les plus en difficulté puissent se faire dans les meilleures conditions, les moyens de l'accompagnement social doivent être renforcés. Cela passe par le maintien et la densification du tissu associatif, l'arrêt de l'hémorragie des moyens consacrés à l'accompagnement social de droit commun (MDS, CCAS, CAF), ainsi que la valorisation du travail partenarial.

Pour une politique de la ville inscrite dans la continuité. Seule la poursuite du travail sur l'attractivité des quartiers rénovés pourra en garantir la résilience, tandis qu'une vigilance accrue sur les quartiers non concernés par le nouveau dispositif permettra d'éviter tout risque de déqualification et de basculement. ●

Contacts :
Délégation AORIF de l'Essonne : Camille Flet, c.flet@aorif.org
Dispositif de projet Évry Centre Essonne - Val d'Orge : Camille Challier, c.challier@aorif.org

DÉLÉGATION 94

CONTRIBUTION DES ORGANISMES HLM AUX CDT

Depuis bientôt deux ans, les organismes Hlm du Val de Marne se sont organisés pour renforcer leur implication dans le champ des politiques territoriales.
Avec la double volonté d'accompagner les collectivités locales dans la définition et la mise en œuvre de leur projet en matière d'habitat et de défendre les intérêts de la profession Hlm, ils ont saisi l'opportunité que représentent les Contrats de développement territorial (CDT) pour dégager des points de vue communs sur les enjeux liés au logement social.

@

Les contributions AORIF sont disponibles en téléchargement sur aorif.org (rubrique "Délégation départementale 94").

VAL DE BIÈVRE : CDT CAMPUS, SCIENCES ET SANTÉ

Territoire particulièrement impacté par le déploiement du réseau Grand Paris Express (avec 6 gares prévues dans le périmètre du CDT), le Val de Bièvre est le premier à avoir signé son CDT le 28 octobre 2013. La mise en œuvre du contrat va se traduire par une dynamique urbaine forte avec un objectif de 1 700 logements par an. Conscients de ces enjeux, les organismes Hlm ont souhaité participer à la réflexion par la rédaction, fin 2012, d'une contribution écrite destinée aux élus. Première du genre, elle a permis aux bailleurs d'exprimer leur point de vue sur cinq enjeux :

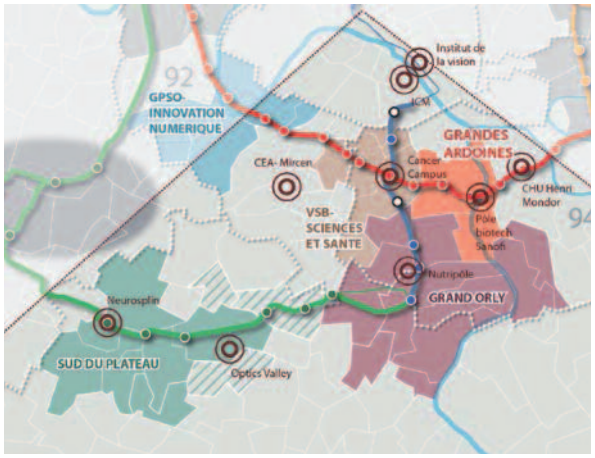
- les conditions de production et de financement du logement social,
- la localisation et l'accès au foncier,
- les types de produits et la répartition territoriale de l'offre,
- la facilitation des parcours résidentiels,
- les actions de requalification du parc existant.

SEINE-AMONT : CDT DES GRANDES ARDOINES

Conclu le 20 décembre 2013, ce CDT a pour objectif la réalisation d'une ville complète, liant les dimensions économiques et urbaines. Avec une ambition de production de 1 418 logements par an, dont 40 % de logements sociaux, le volet habitat apparaît prépondérant. Par le biais d'une contribution écrite transmise aux élus et aux partenaires (État et EPA), les organismes Hlm ont souhaité émettre des propositions visant à garantir l'opérationnalité du CDT :

- s'assurer de la capacité à produire à court, moyen et long terme,
- se doter d'outils réglementaires performants pour faciliter le développement de l'offre de logements,
- favoriser l'attractivité résidentielle du territoire et la fluidité des parcours résidentiels,
- valoriser l'habitat comme levier d'accompagnement du développement économique.

Ils sont également porteurs d'une action innovante : la mise en place d'une Charte de développement de l'offre de logements sociaux sur le secteur des Ardoines à Vitry. Cette démarche collective vise à proposer la sélection des opérateurs sur des critères autres que le seul coût de la charge foncière et à limiter le recours à la VEFA.



Les CDT du « Cône Sud de l'innovation » (source : CDT des Grandes Ardoines - EPA ORSA d'après la carte des CDT de l'IAU)

QUELLES PERSPECTIVES POUR LA PROFESSION HLM ?

Un troisième CDT est en cours de préfiguration à l'échelle du Grand Orly. Les organismes Hlm auront à se positionner sur l'opportunité de porter un message commun sur ce territoire couvrant 14 communes du Val de Marne et de l'Essonne et projetant la création de 2 400 logements par an.
Constatant la difficulté à faire entendre la voix de la profession Hlm par le seul vecteur des contributions, la Délégation départementale prévoit l'organisation courant 2014 d'une manifestation destinée à réunir les collectivités locales et les partenaires, afin de valoriser l'action des bailleurs dans leurs divers champs d'intervention (montage d'opérations complexes, maîtrise d'ouvrage directe, gestion de proximité, accession sociale sécurisée...). ●

Contact : Délégation AORIF du Val de Marne
Claire Micard, claire.micard@groupevalophis.fr

MELUN VAL DE SEINE - SÉNART (77)

VERS UNE POLITIQUE DE PEUPLEMENT À SÉNART

Rencontre du 6 février 2014 co-organisée par le dispositif de projet de Melun Val de Seine et le San de Sénart.

Le dispositif de projet de Melun Val de Seine et le San de Sénart ont co-organisé, le 6 février 2014, une rencontre portant sur le thème de l'équilibre social (1).
Communes, bailleurs sociaux, DDCS, Procilia, mais aussi les communautés d'agglomération voisines (Melun Val de Seine, Evry-Centre Essonne et Val d'Orge), se sont retrouvés pour avancer dans la démarche lancée en 2012, visant à travailler sur les questions de peuplement du territoire. Cette rencontre a été l'occasion de revenir sur la loi ALUR, d'engager un débat entre réservataires de logement sur les critères de présentation des candidats à un logement et de s'aguerrir un peu plus sur le sujet grâce au témoignage de Lille Métropole, Communauté d'agglomération qui a créé sa conférence intercommunale du logement.

(1) Une première rencontre, organisée en décembre 2012, avait conduit à positionner la question de l'équilibre social à une échelle globale, devant être traitée au niveau de la production de logements, de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, de la vente de logements et des attributions.

LES ENSEIGNEMENTS DE LILLE MÉTROPOLE...

Lille Métropole s'est engagée depuis 2009 dans l'élaboration d'une politique de peuplement au service du droit au logement pour tous et de l'équilibre des territoires.
Après avoir fixé le cadre global de sa politique communautaire, qui réaffirme la place du maire dans la politique de peuplement de sa commune, Lille Métropole s'est attelé à fournir l'outillage et l'ingénierie nécessaire à sa mise en œuvre.
Un accord collectif intercommunal a été signé en 2012 et fixe des objectifs annuels d'attribution de logements sociaux à des ménages prioritaires, déclinés par territoire et par commune, en tenant compte de la pression de la demande, des capacités d'accueil et de la fragilité des occupants.
Lille Métropole assure également un travail d'information des élus, de pédagogie et de formation auprès des personnels d'accueil des demandeurs dans les communes.

Dans le futur et à la lumière des nouvelles dispositions législatives (loi ALUR), le service Habitat prévoit la création d'un portail web pour les demandeurs, visant à apporter les informations sur les délais d'attente par typologie et par territoire. Le service Habitat prévoit aussi le développement d'un réseau de proximité comme lieu d'enregistrement, de manière à améliorer l'orientation du demandeur et son accueil physique.

LA DÉMARCHE LANCÉE À SÉNART

Le témoignage de Lille Métropole, les échanges sur les critères de présentation des candidats des réservataires de logement à Sénart, la présentation de l'article 47 de loi ALUR, qui prévoit la mise en place d'un dispositif de gestion partagée à l'échelle intercommunale et l'élaboration d'un plan partenarial, ont alimenté la démarche engagée à Sénart.
Dans le cadre du futur PLH (élaboration prévue à partir du deuxième semestre 2014), les partenaires ont convenu de bien lier les questions d'urbanisme aux questions de peuplement et d'attribution et d'assurer une cohérence d'ensemble en matière de territorialisation des objectifs avec le territoire voisin de Melun Val de Seine.
En outre, il est apparu nécessaire d'inscrire une action ambitieuse et opérationnelle en matière d'attribution, en particulier sur les publics prioritaires, les mutations et les outils d'accompagnement au mieux vivre ensemble. ●

Contact : Dispositif de projet Melun Val de Seine - Sénart - Mireille Bosphore, m.bosphore@aorif.org

SEMAINE NATIONALE DES HLM DU 14 AU 22 JUIN 2014

La deuxième édition de la Semaine nationale des Hlm se tiendra du 14 au 22 juin 2014 et aura pour fil rouge thématique « Construire l'avenir ! ». Nous invitons les organismes Hlm franciliens à inscrire leur(s) action(s) en ligne. Pour tout renseignement, sur l'inscription en ligne ou la Semaine en général, une adresse mail est à votre disposition : semainehlm@union-habitat.org