Ensemble

LA REVUE DE L'ASSOCIATION RÉGIONALE HLM IDF - N°44 - SEPT. 2014

GROS PLAN

LECO pratique, échange de pratiques éco-durables

SPLS

Le déploiement en Ile-de-France

PRODUCTION

Une dynamique qui s'enraye ?

DEMANDE ET ATTRIBUTIONS

Une gestion en pleine mutation

AORIF

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

SOMMAIRE

EN BREF 3

SPLS 4
Le déploiement de SPLS en Ile-de-France

PRODUCTION 5
Une dynamique qui s'enraye ?

LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS 6
Mobilisation pour l'appel à projets « 10 000 logements accompagnés »

DEMANDE ET ATTRIBUTIONS 7
Une gestion en pleine mutation

EMPLOIS D'AVENIR 8
Résultats Ile-de-France

DÉBAT 10
Table-ronde « relever les défis de la crise du logement en Ile-de-France »

PARTENAIRES 12
Interview de Gérard Lacoste, IAU IdF

GROS PLAN 13
LECO pratique

POLITIQUE DE LA VILLE 19
La mise en œuvre de la réforme

TERRITOIRES 20
77 - Le réseau des acteurs de l'habitat social
93 - Contrat de ville de Plaine Commune
95 - Mutations des requérants DALO
Dispositifs de projet - L'action territoriale de l'AORIF

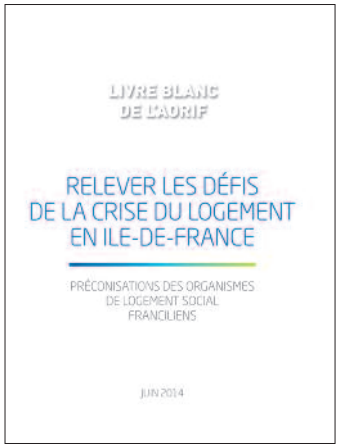
L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT D'ILE-DE-FRANCE

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, Aude Bourcereau, Faïza Chakouri, Louise de Verneuil, Nathalie Farza, Cécile Hagmann, Julien Leplaideur, Lucie Menigoz, Pauline Milet, Pauline Mouton.
Photos. Couverture : Logial-OPH, rencontre à Alfortville dans le cadre de la Semaine des Hlm. P. 3 : Clamart Habitat © G. Larvor. P. 4 : OPH 93, opération dans le cadre du PRU des 4000 à La Courneuve. P. 9 : I3F © F. Achdou
Conception-réalisation : Gavrinis
N° ISSN : 1762-908X
Imprimé sur papier 100 % recyclé

ÉDITORIAL

À travers le Livre blanc présenté à l'occasion de notre Assemblée générale le 24 juin dernier, nous avons souhaité apporter notre pierre à l'édifice, au moment où un nouveau contexte s'installe avec la loi ALUR et les débats sur sa mise en œuvre, l'annonce d'un plan de relance du logement, la mise en place du CRHH (Comité régional de l'habitat et de l'hébergement) et surtout la création de la métropole du Grand Paris.
L'AORIF a saisi l'opportunité que présente ce profond bouleversement du cadre législatif et de la gouvernance francilienne pour formuler des préconisations afin de relever les défis de la crise du logement en Ile-de-France. Le Livre blanc a reçu un accueil favorable de la part de nos partenaires et de nombreux articles s'en sont fait l'écho. Il avait pour première ambition d'ouvrir le débat ; à ce niveau, l'objectif est atteint.
Dans le contexte actuel, les attentes envers le logement social sont très fortes. Pour les locataires, la question des mutations figure parmi les principales préoccupations. Ils sont en effet globalement très insatisfaits du traitement des demandes de mutations, comme le montrent les résultats de l'enquête collective de satisfaction menée cette année auprès de plus de 33 000 locataires franciliens. Les adhérents de l'AORIF ont donc décidé d'accentuer leurs efforts pour développer les mutations dans le parc social, en cherchant de nouvelles solutions permettant d'améliorer la fluidité inter-bailleurs et inter-réservataires. Des propositions seront faites d'ici la fin de l'année.
Concernant la production, les 30 316 logements locatifs sociaux agréés en 2013 témoignent de la mobilisation des organismes Hlm franciliens. Nous avons la volonté de poursuivre cette dynamique, mais de fortes incertitudes pèsent sur la production de logements sociaux pour 2014 et 2015. C'est pourquoi, dans un communiqué de presse en juin puis lors d'un point presse en juillet, nous avons voulu tirer la sonnette d'alarme.
Les réformes en cours et la période post-élections municipales se traduisent en effet par un attentisme de la part de certaines collectivités locales. Il faut éviter le « trou d'air » dans la production, au moment où la gravité de la situation du logement en Ile-de-France nécessite des efforts immédiats. Les enjeux sont de taille. Ils ne pourront être relevés que si l'ensemble des partenaires s'en donne les moyens. Nous comptons rester mobilisés pour défendre le point de vue de la profession et agir, en particulier dans le cadre de la mission de préfiguration de la Métropole du Grand Paris. ●

Stéphane Dambrine
Président de l'AORIF



LIVRE BLANC DE L'AORIF

L'AORIF a publié en juin un Livre blanc intitulé *« Relever les défis de la crise du logement en Ile-de-France - Préconisations des organismes de logement social franciliens »*. À travers ce document, l'AORIF souhaite diffuser un état des lieux du logement social en Ile-de-France, mettre en relief les dynamiques à l'œuvre, mais aussi les freins auxquels les organismes de logement social franciliens sont confrontés et formuler des propositions. Il a été largement diffusé aux organismes et à nos partenaires, notamment aux collectivités et aux pouvoirs publics.

Sur notre site internet aorif.org, vous pouvez le télécharger et visionner une vidéo de présentation (rubrique « Publications » ou « Actualités »).
Le Livre blanc a été présenté à la presse le 9 juillet par Stéphane Dambrine, Président de l'AORIF et Jean-Luc Vidon, Président de la commission Territoires.
Suite à ce point presse, des articles ont été publiés dans Le Moniteur, La Gazette des Communes, AEF, Localtis, Actualités Habitat, La Lettre HCL, Décideurs d'Ile-de-France et Le Courrier du Logement.

NOUVEAU SITE INTERNET DE L'OLS

L'Observatoire du logement social en Ile-de-France a un nouveau site internet. L'adresse reste inchangée : ols-idf.org.
Plus ergonomique et plus complet, il a été conçu pour faciliter la navigation et l'accès aux travaux de l'Observatoire. Les chiffres & données du logement social en IdF, synthèses et rapports d'études, actes des colloques, journées professionnelles et rapports d'activité du Groupe Bailleurs sont consultables et téléchargeables en ligne.

DÉPLOIEMENT DE SPLS : ESPACE RESSOURCES

Un « espace ressources » consacré au déploiement de SPLS (Suivi et Programmation des Logements Sociaux) a été créé sur le site aorif.org (rubrique « Espace thématique »). Il regroupe les documents relatifs au déploiement et sera alimenté au fur et à mesure de l'avancement du projet. Cet espace est divisé en deux parties :
• présentation du déploiement SPLS en Ile-de-France : démarche nationale, modalités de suivi régional, calendrier indicatif,
• boîte à outils : documentation sur le portail SPLS, campagne d'habilitations, enquête de diagnostic « processus de programmation » et charte de gestion.

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE COLLECTIVE DE SATISFACTION

Les résultats de l'enquête collective de satisfaction, menée auprès de 44 organismes franciliens réunis en groupement de commande, ont été présentés le 1er juillet par le cabinet INIT. Le patrimoine concerné rassemble près de 300 000 logements locatifs sociaux. 33 374 locataires ont répondu à l'enquête téléphonique. Les résultats feront prochainement l'objet d'une publication AORIF.

COMMUNICATION SUR LES ÉLECTIONS LOCATAIRES

Afin de mobiliser les locataires en vue des élections de leurs représentants (qui auront lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre 2014), l'USH a mis à disposition un kit de communication sur son site union-habitat.org (dans le « Centre de ressources »). Ce kit comprend des affiches, des flyers à diffuser avec la quittance, des bannières web, ainsi qu'un kit éditorial constitué de plusieurs articles personnalisables.

Au niveau régional, l'AORIF, dans le cadre du Conseil social de l'habitat francilien, va diffuser un dossier de presse présentant les principales informations au sujet de ces élections : quelle est la période d'élection, qui peut voter, quelles sont les modalités de vote, quel est le rôle des représentants de locataires, etc.

JOURNÉE "ORGANISATION ET MÉTIERS DE LA PROXIMITÉ" LE 18 NOVEMBRE

Au fil du temps, les dispositifs de gestion mis en place par les organismes Hlm pour apporter une réponse de proximité se transforment. Dans un contexte de fortes évolutions juridiques, économiques et sociales, les organismes Hlm se réinterrogent sans cesse sur l'adaptation de leur organisation et des missions confiées au personnel de proximité, afin de renforcer l'efficacité de leurs actions sur le terrain. C'est dans ce cadre que l'Union sociale pour l'habitat et l'AORIF ont souhaité co-organiser, le 18 novembre, une journée professionnelle *« Organisation et métiers de la proximité : comment optimiser et innover ? »* consacrée aux enjeux de ces évolutions sur les pratiques professionnelles. Au programme de la journée : la restitution de deux études et des tables rondes. Le programme détaillé sera prochainement envoyé et mis en ligne sur le site de l'AORIF.

LE DÉPLOIEMENT DE SPLS* EN ILE-DE-FRANCE

DEPUIS 2007, UNE DÉMARCHE NATIONALE A ÉTÉ LANCÉE EN PARTENARIAT AVEC LES ACTEURS DE L'HABITAT POUR DÉPLOYER UN PORTAIL INTERNET DE PRÉ-PROGRAMMATION DES FINANCEMENTS DU LOGEMENT SOCIAL, DÉNOMMÉ SPLS (SUIVI ET PROGRAMMATION DES LOGEMENTS SOCIAUX).

UN DÉPLOIEMENT EN ILE-DE-FRANCE EN 2014-2015

Expérimenté dans trois régions en 2012-2013, le dispositif est déployé en 2014-2015 sur huit nouvelles régions dont l'Ile-de-France, avant une généralisation au plan national prévue pour 2016. La participation de l'Ile-de-France au déploiement anticipé a été inscrite dans l'accord francilien de mise en œuvre du Pacte national État-USH. Compte-tenu des spécificités propres à la région, ce déploiement portera sur un panel d'une vingtaine d'organismes volontaires (1).

UN SUIVI DE LA PROGRAMMATION, DE LA RÉALISATION ET DES SUBVENTIONS

Pour les organismes maîtres d'ouvrage, ce dispositif de pré-programmation des aides à la pierre leur permettra de soumettre et de suivre leurs demandes d'agrément et de subvention pour les opérations de logement social. Ils auront ainsi accès à une information actualisée sur l'état d'avancement de leurs demandes. Pour les services instructeurs en charge de la programmation du logement social, le dispositif permettra la connaissance en amont des opérations susceptibles d'être intégrées à la programmation annuelle.

Au-delà des aspects liés à la programmation, SPLS permettra aussi un suivi de la réalisation physique de l'opération (permis de construire, ordre de service, livraison) et un suivi du versement des subventions État.

> Au-delà de la programmation, SPLS permettra aussi un suivi de la réalisation physique des opérations.

LES ÉTAPES DE LA MISE EN PLACE DU DISPOSITIF

Ces informations, au moins pour partie, ont vocation à être intégrées dans Sisal (Système d'information pour le suivi des aides au logement) et le déploiement de SPLS pose aussi la question des modalités d'accès à ces données, pour lesquelles les choix ne sont pas arrêtés et constituent un des points à discuter dans le cadre de l'expérimentation.

Une équipe projet AORIF/DRIHL a été constituée. Le dispositif bénéficie d'un appui du ministère (DGALN). La réunion de lancement a eu lieu le 16 juin 2014.

Les prochaines étapes vont concerner la réalisation d'un état des lieux des conditions de réalisation de la programmation du logement social en Ile-de-France, basé sur des enquêtes auprès des organismes et des services gestionnaires (UT-DRIHL, DDT, délégataires) participant à l'expérimentation. Sur la base de ce diagnostic, les partenaires élaboreront une charte de gestion.

Parallèlement, une campagne d'ouverture des droits d'accès au portail SPLS va être lancée pour les organismes expérimentateurs. ●

Contacts : Jean-Yves Boisseleau
jy.boisseleau@aorif.org
Lucie Menigoz - l.menigoz@aorif.org

** Suivi et Programmation des Logements Sociaux.*

(1) Organismes pressentis dans l'expérimentation : Arcade, Batigère, Efidis, France Habitation, Groupe Logement Français, Hauts-de-Seine Habitat, HLM de la Plaine de France, I3F, IDF Habitat, ICF La Sablière, Logirep, Osica - SNI, OPH de Gennevilliers, Opievoy, Paris Habitat, Plaine Commune Habitat, RIVP, Seine Ouest Habitat, Terralia - Essia, Trois Moulins Habitat, Val d'Oise Habitat, Valophis, Vilogia.

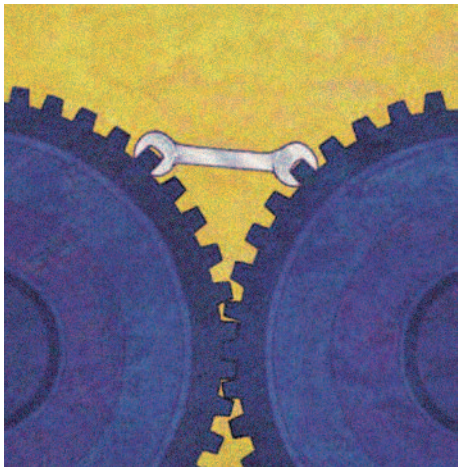
LA PRODUCTION EN ILE-DE-FRANCE : UNE DYNAMIQUE QUI S'ENRAYE ?

L'AORIF A MENÉ UNE ENQUÊTE SUR LES INCERTITUDES ET RISQUES DE BLOCAGE PESANT SUR CERTAINES OPÉRATIONS EN ILE-DE-FRANCE ET PUBLIÉ LE 11 JUIN 2014 UN COMMUNIQUÉ DE PRESSE REPRENANT SES CONCLUSIONS. EN VOICI LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS.

DE FORTES INCERTITUDES SUR LA DYNAMIQUE D'AUGMENTATION DE LA PRODUCTION

Dans le contexte de crise profonde du logement que connaît notre région, les attentes envers le logement social se trouvent renforcées, avec plus de 550 000 ménages demandeurs.

La production de logements sociaux s'est fortement accrue ces dernières années, notamment sous l'effet du Plan de Cohésion Sociale (+ 110 % en 9 ans). Les 31 000 logements locatifs sociaux financés en 2013, résultat en croissance de 15 % par rapport à l'année précédente, témoignent de la mobilisation effective des bailleurs sociaux franciliens et des financeurs pour répondre à cette demande. Mais pour 2014 et 2015, de fortes incertitudes pèsent sur la poursuite de cette dynamique.



Un risque de perte annuelle de près de 5 000 logements sociaux.

DES RISQUES DE GRIPPAGE DE LA PRODUCTION CONFIRMÉS PAR UNE ENQUÊTE AORIF

Une enquête menée par l'AORIF auprès des bailleurs sociaux franciliens vient confirmer des risques de grippage de la production de logement social, en locatif comme en accession à la propriété. Ces incertitudes sont principalement liées d'une part au renouvellement des équipes municipales qui réinterrogent certains projets de construction sur leur territoire et, d'autre part, aux difficultés de commercialisation rencontrées par les promoteurs, dont une partie des logements est acquise en VEFA par les organismes Hlm.

LES PRINCIPAUX RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

56 organismes ont répondu à l'enquête, représentant 63 % du parc en nombre de logements (soit 751 578 logements). Au regard de la production de logements neufs en 2012, les organismes répondants représentent également 63 % des logements produits (même part sur la production cumulée entre 2008 et 2012).

L'enquête a permis de répertorier des logements bloqués ou incertains pour leur démarrage. L'enjeu porte sur l'agrément ou la mise en chantier de près de 10 000 logements, ce qui représente un risque de perte annuelle de près de 5 000 logements. 23 % des logements répertoriés comme étant bloqués ou incertains concernent des opérations en VEFA et 77 % sont concernés par le nouveau contexte municipal.

Dans les deux types de situations, les motifs de retard ou de blocage sont variés (recours de tiers, difficultés de commercialisation pour la VEFA, retards techniques sur le foncier ou l'aménagement), mais pour la moitié des logements impactés, la cause est liée au renouvellement des municipalités.

Dans le contexte de crise du logement, une levée rapide de ces incertitudes s'impose. Il est également primordial pour les organismes de pouvoir agir dans un cadre financier stabilisé. ●

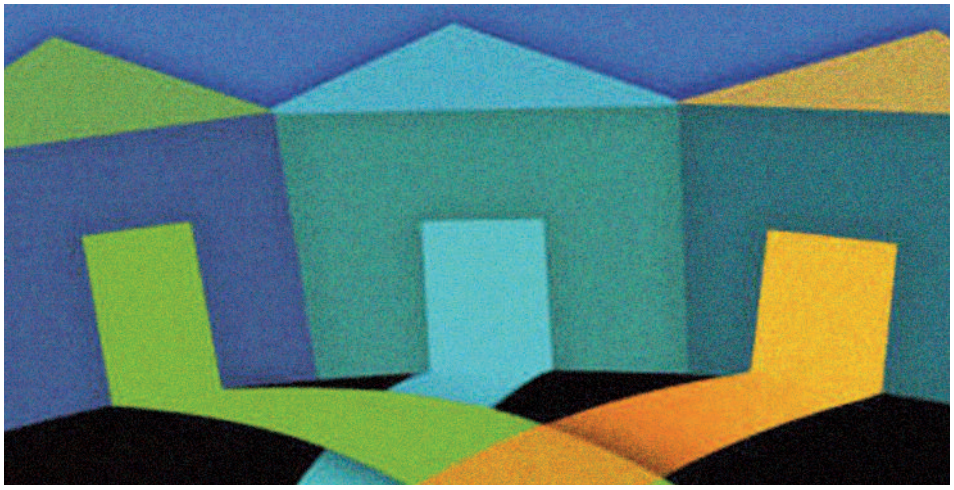
Contact : Jean-Yves Boisseleau
jy.boisseleau@aorif.org

COMMUNIQUÉ DE PRESSE AORIF : DE FORTES RETOMBÉES

Ces éléments ont fait l'objet du communiqué de presse publié par l'AORIF le 11 juin 2014. Parallèlement, l'USH a publié, le 10 juin, un communiqué faisant part des inquiétudes du mouvement Hlm face aux signes de ralentissement de la production de logements sociaux constatés ces dernières semaines. La question du grippage de la production a également été abordée lors de la conférence de presse de lancement de la Semaine nationale des Hlm le 11 juin, à laquelle le Président de l'AORIF, Stéphane Dambrine, participait. Ces communications ont eu des retombées significatives dans la presse, avec des articles dans Le Moniteur, La Gazette des communes, Localtis, Décideurs d'Ile-de-France, Le Courrier du Logement, Le Parisien... Le Président du Conseil régional d'Ile-de-France, Jean-Paul Huchon, s'en est également fait l'écho lors de son intervention devant le Comité Régional de l'Hébergement et du Logement le 26 juin 2014.

MOBILISATION POUR L'APPEL À PROJETS « 10 000 LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS »

L'APPEL À PROJETS « 10 000 LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS », LANCÉ CONJOINTEMENT PAR L'USH ET L'ÉTAT, A ÉTÉ DIFFUSÉ AUX ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL PAR UNE CIRCULAIRE DE L'USH EN DATE DU 26 MARS 2014.



8 ORGANISMES, 20 ASSOCIATIONS, POUR UN TIERS DE PROJETS FRANCILIENS AU NIVEAU NATIONAL

Possibilité était ainsi offerte aux organismes, le plus souvent en lien avec des opérateurs associatifs, de faire remonter des projets innovants pour que les ménages vulnérables qui peinent à entrer ou à se maintenir dans le parc social trouvent des solutions de logement durables, adaptées le cas échéant à leurs besoins d'insertion.

Pour répondre à cet appel à projets, deux sessions ont été ouvertes. Si la deuxième s'achèvera le 15 octobre prochain, la première session s'est close le 15 mai dernier. Sur 39 projets déposés au niveau national, l'Ile-de-France, avec 14 projets (notes d'intention), en représente plus d'un tiers. Ces projets visent à répondre à une diversité de besoins : violences intrafamiliales, troubles psychiques, grande précarité, parcours résidentiels spécifiques (jeunes, vieux migrants, grands précaires)... Cela représente plus du tiers des projets reçus par l'USH et ses partenaires au niveau national. Huit organismes franciliens ont ainsi réussi, malgré les délais restreints, à monter des collaborations avec une vingtaine d'associations, riches de leurs expériences différentes. Ils ont reçu, à quelques exceptions prêts, un avis favorable de la commission de sélection qui s'est tenue le 9 juillet.

39 projets ont été déposés lors de la première session, dont 14 en Ile-de-France.

L'AFFIL, UN SOUTIEN AUX INITIATIVES, UN VECTEUR DE MOBILISATION

L'AFFIL a aidé activement à ce travail – et cela dès septembre 2013 – en venant initier et soutenir l'émergence ou le montage de ces synergies. Ainsi, les huit organismes franciliens ayant déposé un (ou plusieurs) projet(s) sont fortement investis dans les enjeux d'insertion par le logement, comme en témoigne leur activité au sein de l'AFFIL depuis leur adhésion.

Par ailleurs, 2 des 14 projets sont des projets collectifs, inter-bailleurs et inter-associations, directement coordonnés par cette association de mise en réseau des organismes de logement social, collecteurs d'Action Logement et associations d'insertion. L'un de ces projets porte sur les enjeux liés à la santé mentale, avec la mobilisation d'équipes appropriées pour intervenir auprès des ménages, comme des organismes. L'autre porte sur la relance des parcours résidentiels pour les ménages en bail glissant depuis plusieurs années et dont le dossier, depuis plusieurs années, apparaît bloqué. Or, qu'il s'agisse des compétences en termes d'accompagnement des opérateurs de l'insertion, de capacités des organismes à trouver de nouvelles solutions de logement plus adaptées ou des modalités de coopération entre ces deux types d'acteur, de nouvelles approches sont proposées pour que, à terme, le bail glissant redevienne en Ile-de-France un outil commun d'accès au logement. Enfin, précisons que ces deux projets, d'envergure régionale, sont en train d'être affinés dans le cadre de groupes de travail spécifiques afin d'ajuster les modes opératoires au plus près des besoins et réalités de chacun des intervenants.

LE 15 OCTOBRE : UNE NOUVELLE SESSION POUR RÉPONDRE À L'APPEL À PROJETS

Pour conclure, rappelons, d'une part, l'échéance du 15 octobre 2014 pour le dépôt des nouveaux dossiers et, d'autre part, la poursuite du travail de l'AFFIL avec de nouvelles réflexions en cours – sur le logement des jeunes, notamment en sortie de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE), et sur les alternatives aux nuitées hôtelières, actuellement en pleine explosion en Ile-de-France (près de 30 000 chaque soir, pour un coût annuel de plus de 130 M€). Les services de l'AORIF restent à votre disposition pour vous orienter dans vos démarches et recherches éventuelles de partenaires. ●

Contact : Julien Leplaideur
j.leplaideur@aorif.org

UNE GESTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS EN PLEINE MUTATION

LOI ALUR, NOUVELLE POLITIQUE DE LA VILLE, FIABILISATION DU SNE... DE NOMBREUSES ÉVOLUTIONS EN COURS VONT AVOIR UN IMPACT SUR LA GESTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS.

VERS LA RÉFORME DE LA GESTION PARTAGÉE DE LA DEMANDE (ET DES POLITIQUES LOCALES D'ATTRIBUTIONS)

En janvier 2013, la Ministre du Logement lançait une importante concertation sur les attributions de logements sociaux, confiant notamment à Stéphane Dambrine la co-présidence du groupe de travail « Le rapprochement de l'offre et de la demande et la priorisation de la demande ». Six mois plus tard, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) était présentée en Conseil des Ministres.

Promulguée en mars 2014, cette loi ALUR comporte, à travers son article 97, une importante réforme de la gestion de la demande de logement social. Elle vise à :

• **la simplification des procédures pour le demandeur et le renforcement de son information** tout au long de la procédure (inscription par voie électronique, dossier unique des pièces justificatives, transparence sur les modalités de dépôt ainsi que sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction dans la ou les communes demandées, suivi du traitement de son dossier) ;

• **la gestion partagée de la demande par les acteurs d'une intercommunalité dotée d'un PLH** : plan partenarial de gestion de la demande, service d'information et d'accueil du demandeur, dispositif de gestion partagée, expérimentations de la cotation de la demande et/ou de la location choisie.

Sortie à la même période, la loi de programmation Ville et Cohésion urbaine, créant les conventions intercommunales de mixité sociale (article 8), appelle quant à elle à réinterroger les politiques d'attribution et de coopération entre réservataires à l'échelle, là encore, du territoire intercommunal, dès lors qu'il comprend un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville.

LA COMMISSION « DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET ATTRIBUTIONS » POUR ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS

Pour les bailleurs sociaux franciliens, ces évolutions législatives sont porteuses de changements importants, tant pour leurs relations avec leurs différents partenaires impliqués dans la gestion de la demande et les attributions, que pour leur organisation interne ou collective, en lien avec les autres organismes. Face à ces enjeux, et conscient des difficultés de mener de telles réformes dans le cadre de la gouvernance complexe et changeante de l'Ile-de-France, le conseil d'administration de l'AORIF a souhaité relancer la commission « Demande de logement social et attributions ».

Cette commission, présidée par Didier Jeanneau, Directeur Général Adjoint en charge de la gestion du patrimoine à I3F, est composée d'administrateurs de l'AORIF et de techniciens des organismes, appuyés par les services de l'AORIF. Elle s'est réunie à deux reprises depuis le vote de la loi, afin de mettre à plat les multiples enjeux soulevés par ces réformes et clarifier le cadre de travail nécessaire pour leur mise en œuvre sereine. À ce sujet, un courrier a été envoyé par le Président de l'AORIF, Stéphane Dambrine, au Président de l'USH, Jean-Louis Dumont, pour que soit articulé le calendrier de la réforme de la gouvernance francilienne issue de la loi MAPTAM (1) (modification des EPCI et création de la Métropole du Grand Paris) et celui de la réforme de la gestion partagée issue de la loi ALUR. D'ici la fin de l'année, la commission devrait être amenée à proposer une contribution de la profession sur les enjeux d'équilibre social pour accompagner la préparation des contrats de ville, à identifier les scenarii possibles de développement des futurs services d'accueil et d'information et à réfléchir aux possibilités et modalités de coopération entre réservataires, notamment concernant l'enjeu des mutations dans le parc social.

LA FIABILISATION DU SNE : UN OBJECTIF DEVENU IMPÉRATIF

La réforme de la gestion partagée de la demande se présente donc comme un chantier long et important pour la profession en Ile-de-France. Néanmoins, ces travaux ne doivent pas faire perdre de vue aux organismes un enjeu plus immédiat : celui de la fiabilisation du Système National d'Enregistrement (SNE). En effet, l'année 2013 s'est traduit par une mobilisation forte des organismes franciliens pour que soit comptabilisée dans le système chaque attribution effective de logement social. Malgré cela, les chiffres de l'année 2014 attesteraient de difficultés pour certains organismes à maintenir cet effort dans la durée, entraînant l'activation des premières étapes de mise en œuvre des sanctions (2) par les services de l'État. Si l'AORIF a appelé la DRIHL à renforcer les échanges partenariaux en amont de ces sanctions, l'impératif de fiabilisation du SNE ne cesse de se confirmer. Il s'agit désormais de répondre à un besoin criant d'information sur l'évolution de la demande et des attributions et d'intégrer pleinement des changements afin de pouvoir être en mesure de faire face à la prochaine étape : la réforme de la gestion partagée de la demande. ●

Contact : Julien Leplaideur
j.leplaideur@aorif.org

(1) Loi de Modification de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles du 27 janvier 2014.
(2) Jusqu'à 18 mois de loyer pour chaque logement attribué n'ayant pas donné lieu à une radiation pour attribution dans le SNE.

ENQUÊTE SUR LES EMPLOIS D'AVENIR **RÉSULTATS ILE-DE-FRANCE**

LE MOUVEMENT HLM S'EST ENGAGÉ À DÉVELOPPER LE RECRUTEMENT D'EMPLOIS D'AVENIR AU SEIN DES ORGANISMES HLM. EN ILE-DE-FRANCE, UNE CONVENTION RÉGIONALE ÉTAT-AORIF A ÉTÉ SIGNÉE LE 15 MAI 2013. LE POTENTIEL D'EMBAUCHE SUR NOTRE RÉGION EST ESTIMÉ À 500 EMPLOIS D'AVENIR SUR TROIS ANS.

Une enquête de l'Union sociale pour l'habitat auprès des organismes Hlm fait le bilan des embauches directes et indirectes au 31 décembre 2013. Voici les résultats pour l'Ile-de-France.

DONNÉES DE CADRAGE

L'enquête a été adressée par l'USH à l'ensemble des organismes Hlm. L'extraction des données sur l'Ile-de-France concerne les données des organismes Hlm dont le siège social est situé sur la région. Si elle couvre en majeure partie le patrimoine situé en Ile-de-France, une faible partie des données concerne des recrutements hors Ile-de-France.
64 organismes franciliens ont répondu à l'enquête, représentant un patrimoine de 930 727 logements. Sur ces 64 organismes, 51 déclarent avoir recruté ou prévoir de recruter des emplois d'avenir.

222 RECRUTEMENTS RÉALISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

Les organismes indiquent avoir recruté 222 emplois d'avenir, dont 215 emplois d'avenir en direct et 7 de façon indirecte (en lien avec une structure d'insertion par l'activité économique).
Sur les 222 emplois d'avenirs recrutés par les organismes franciliens à fin 2013, 195 sont localisés en Ile-de-France (soit 39 % du potentiel d'embauche inscrit dans la convention régionale État - AORIF) et 27 en dehors de l'Ile-de-France.
37 organismes franciliens ont participé à ces recrutements. Les recrutements sur l'Ile-de-France représentent 25 % des recrutements nationaux.
32 % des personnes ont été recrutées en CDD d'un an, 54 % en CDD de 3 ans et 13 % en CDI. Sur les 222 recrutements, 18 ont abouti à une rupture de contrat (rupture de période d'essai 50 %, licenciement 33 %, démission 17 %).

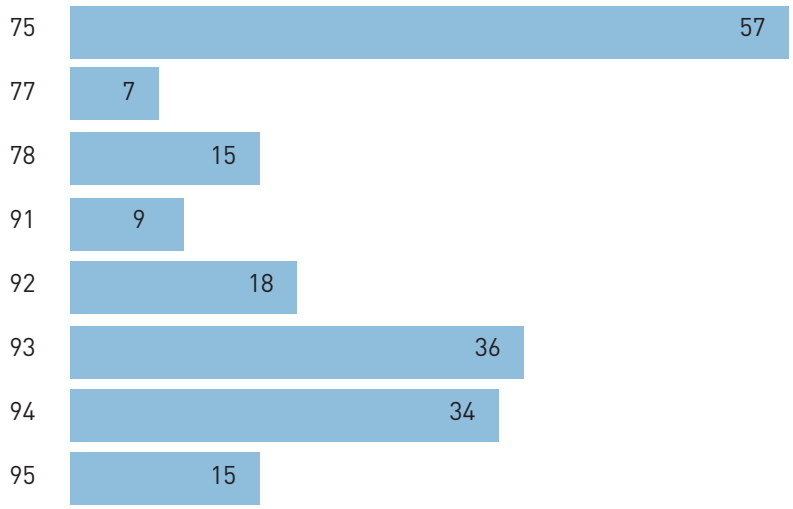
147 RECRUTEMENTS PRÉVUS EN 2014

Les prévisions de recrutements des organismes franciliens pour 2014 sont de 147 emplois d'avenir. Nous pouvons estimer les recrutements en Ile-de-France sur 2013/2014 à environ 325 postes, soit 65 % du potentiel d'embauche inscrit dans la convention régionale AORIF-Etat. Le rythme de recrutement est donc conforme aux prévisions de la convention régionale sur la période triennale 2013/2015.

TYPES D'EMPLOIS ET PROFIL DES RECRUTÉS

Concernant la nature des emplois, ceux-ci sont à majorité des emplois techniques de proximité, pour 50 % des postes (notamment gardien, assistant gardien, ouvrier polyvalent, agent de propreté). Viennent ensuite

Nombre de recrutements par département (au 31.12.2013)



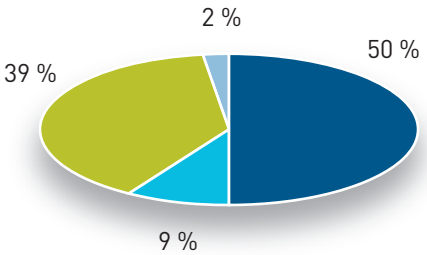
Total : 222 emplois d'avenirs, dont 4 non renseignés et 27 hors Ile-de-France.

Ex-emploi d'avenir exerçant son métier de gardien en CDI depuis mars 2014, au côté de son tuteur (à droite sur la photo).
Photo : Immobilière 3F - Crédit photos : Frédéric Achdou.

des emplois administratifs et commerciaux à 39 % (assistant administratif et technique, chargé d'accueil, assistant de gestion locative), puis dans une plus faible mesure, des emplois d'utilité sociale ou environnementale pour 9 % (agent cadre de vie, proximité, médiation).
42 % des personnes recrutées sont des femmes et 51 % habitent en ZUS. Nous pouvons noter qu'il n'y a aucun recrutement sous statut handicapé. Plus de la moitié des emplois d'avenirs recrutés (52 %) sont des jeunes avec un niveau de formation de niveau 5 (CAP-BEP) ou 6 (sortie de la scolarité à 16 ans). ●

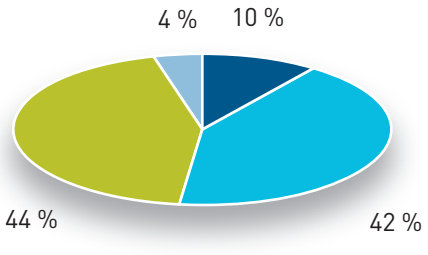
Contact : Florent Berger
f.berger@aorif.org

Type d'emplois (recrutements réalisés et prévisionnels)



- Emplois techniques de proximité
- Emplois d'utilité sociale ou environnementale
- Emplois administratifs et commerciaux
- Autres

Niveau de formation à l'entrée



- Niveau 6 (sortie scolarité à 16 ans)
- Niveau 5 (CAP-BEP)
- Niveau 4 (Bac pro - bac)
- Niveau 3 et 2 (Bac + 2/3)

Détail des types d'emplois à l'entrée (recrutements réalisés) : *assistant administratif et technique : 22 %, chargé d'accueil : 16 %, gardien : 15 %, assistant gardien : 10 %, ouvrier polyvalent : 9 %, agent de propreté : 8 %, assistant technique du patrimoine : 5 %, assistant gestion locative : 4 %, agent de cadre de vie : 4 %, jardinier : 2 %, assistant gestion du personnel : 2 %, agent de proximité : 1 %, agent local de médiation : 1 %, aide comptable : 1 %, assistant commercial : 1 %, assistant informatique : 1 %.*

Les emplois d'avenir constituent **un réel intérêt pour les organismes Hlm,** notamment pour renforcer la présence de proximité avec des aides gardiens intégrés dans des équipes de proximité, des agents d'accueil et techniciens. La façon de recruter les emplois d'avenir repose en grande partie sur la motivation du jeune à travailler et à apprendre.
Les organismes indiquent cependant **un certain nombre de difficultés rencontrées sur la gestion RH de ces postes** en termes d'absentéisme et de retard, ainsi que des divergences d'appréciation avec les missions locales sur les situations rencontrées, notamment par rapport à l'appréhension du monde de l'entreprise.
Le dispositif nécessite une ingénierie assez importante, que ce soit dans le partenariat avec les missions locales ou sur la formation. **Les formations qualifiantes,** lorsque le jeune est volontaire, **sont adaptées à ces profils,** par exemple sur les métiers de gardien, d'accueil et de relation client ou de technicien et d'ouvrier qualifié.

AG AORIF - Table ronde du 24 juin. À la tribune, de gauche à droite : Frédéric Gilli, Emmanuelle Cosse, Jean-Martin Delorme, Sylvine Thomassin et Stéphane Beaudet.

TABLE-RONDE « RELEVER LES DÉFIS DE LA CRISE DU LOGEMENT EN ILE-DE-FRANCE »

À L'OCCASION DE SON ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, LE 24 JUIN, L'AORIF A PRÉSENTÉ SON LIVRE BLANC INTITULÉ : « RELEVER LES DÉFIS DE LA CRISE DU LOGEMENT EN ILE-DE-FRANCE – PRÉCONISATIONS DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL FRANCILIENS ». UNE TABLE-RONDE A PERMIS D'OUVRIR UNE DISCUSSION SUR LES CONSTATS DRESSÉS ET LES PROPOSITIONS FORMULÉES PAR LES ORGANISMES HLM.

La table-ronde, animée par la journaliste Dominique Rousset, a réuni Mmes Emmanuelle Cosse, vice-présidente Habitat du Conseil régional IdF et Sylvine Thomassin, maire de Bondy et vice-présidente du Conseil général 93 et MM. Stéphane Beaudet, maire de Courcouronnes et représentant de l'AMIF, Jean-Martin Delorme, directeur régional et interdépartemental de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) et Frédéric Gilli, économiste et enseignant à Sciences-Po.

Ces personnalités ont été invitées à réagir au Livre blanc de l'AORIF et à faire part de leur position sur quatre grands enjeux : produire plus, plus vite et moins cher, améliorer la performance énergétique du patrimoine, poursuivre la rénovation urbaine des quartiers, développer des politiques cohérentes et équilibrées pour l'accès et le maintien dans le parc social.

Au-delà de leurs statuts ou de leurs sensibilités politiques diverses, les intervenants se sont accordés sur la nécessité de réponses plus collectives et plus ciblées de la part de tous les acteurs franciliens – mais aussi de l'État – aux injonctions que la crise du logement impose à notre région.

Ont notamment été évoquées l'importance de disposer très rapidement d'une autorité régionale reconnue et légitime pour piloter les politiques de logement, la nécessité de cohérences fortes entre politiques de transport, d'emploi et de logement, la nécessité aussi de cesser d'opposer petite et grande couronne et de considérer le territoire francilien comme un tout cohérent, même si hétérogène sur de nombreux aspects, ainsi que la volonté de soutenir les élus locaux pour qu'ils construisent et rénovent.

Nous vous proposons ici une sélection de propos tenus pendant la table-ronde.

Sylvine Thomassin, maire de Bondy, vice-présidente du Conseil général 93

« J'ai été farouchement en faveur de la métropole presque pour cette unique question : celle du logement. Il faut une autorité organisatrice du logement en Ile-de-France. Il faut absolument que l'on puisse rééquilibrer notre métropole. Il faut rompre une bonne fois pour toutes avec les égoïsmes locaux. »

« Le clivage ne doit pas se faire entre petite et grande couronne, il ne faut pas rejeter les plus pauvres toujours plus loin. »

« Il faut révolutionner l'image du logement social. Je défends les bailleurs sociaux car ils construisent bien mieux. Pour la plupart ils travaillent bien, notamment sur la gestion urbaine de proximité. Mais tous ne sont pas si "bons élèves". »

« 30 % des demandes de logement sont des demandes de mutations, nous devons donc être plus intelligents. Il faut de la fluidité inter-bailleurs et inter-réservataires. »

Stéphane Beaudet, vice-président de l'AMIF, maire de Courcouronnes et vice-président de la Communauté d'agglomération Evry-Centre Essonne

« La question de la métropole n'est effectivement pas suffisante. Quel va être le rôle de la Région dans ce nouveau paysage ? La construction massive ne peut évidemment pas se faire sans réfléchir à la desserte et au développement économique des territoires. Il est nécessaire d'avoir une puissance qui pilote le développement de la région, et non uniquement du logement, pour éviter l'écueil de la métropole à deux vitesses. »

« On ne doit pas oublier les enjeux de gestion. Je considère les bailleurs sociaux non pas comme des logeurs, mais comme des partenaires sociaux sur le terrain. »

Emmanuelle Cosse, vice-présidente Habitat du Conseil régional Ile-de-France

« La mise en cohérence des politiques publiques est essentielle, mais il faudra savoir qui mettra de l'argent sur la table pour le logement. Il faut veiller à l'équilibre entre la métropole et la région, et pour cela, que la métropole assume l'accueil de toutes les populations. Il faut arrêter avec les PLH communaux ; les PLUI doivent être lancés là où les intercommunalités sont avancées. Il faudra s'interroger sur ces communes qui, dans un contexte d'urgence, ne font pas l'effort de produire du logement social. »

« L'arrivée de la métropole se fait dans le temps long : 2016 pour la création et 2017/2018 pour la compétence logement. Que fait-on entre-temps ? Il y a des urgences à régler maintenant. »

« Concernant les coûts de production, la question de l'amiante est importante. Il s'agit d'un enjeu national pour le public comme le privé, qui touche la santé, le travail, l'économie. Il faut un plan amiante national avec des financements dédiés. On ne pourra pas faire le nouveau PNRU sans traiter l'amiante. »

« La révolution des commissions d'attribution de logements me paraît nécessaire. Plus on aura des commissions intelligentes, mieux le patrimoine se portera. La réforme des attributions va permettre de mettre de la transparence. »

Jean-Martin Delorme, directeur régional et interdépartemental de l'Hébergement et du Logement (DRIHL)

« La loi sur la métropole change la gouvernance. Nous ne pouvons pas résoudre les problèmes qui se posent en Ile-de-France entre techniciens. C'est un sujet politique. Cette réforme pose le problème sur le plan politique et donne la possibilité aux élus de la métropole de s'en saisir. »

« C'est surtout la production non sociale qui n'est pas au rendez-vous. Les évolutions institutionnelles font peser un risque important sur le développement de l'offre. Il y a un risque de "trou d'air". C'est important de faire en sorte qu'on soit tous en production, même pendant ces phases d'évolutions institutionnelles, parce que les gens qui ont besoin d'un logement, c'est maintenant, tout de suite. »

« Les normes pèsent sur les efforts de construction. Nous fabriquons tous des normes, à côté des normes nationales, il y a des normes locales. Il faudra y travailler. »

« Je ne nie pas la vocation généraliste du parc social, mais nous avons des familles en difficulté qui ne vont pas réussir seules à accéder à un logement. Les organismes Hlm doivent aller au-devant des associations – et vous le faites notamment au travers de l'AFFIL – pour se rapprocher des SIAO et partager des notions de "prêt au relogement". »

Frédéric Gilli, économiste, enseignant à Sciences-Po Paris

« Le principal problème qui pèse sur l'attractivité de l'Ile-de-France, c'est le logement. Paris est une métropole industrielle et non financière. Si on ne loge pas les employés de ces industries, on casse le cœur de la machine économique de l'Ile-de-France. »

« Le logement social joue un rôle industriel technologique. Un des enjeux majeurs du potentiel de développement du territoire régional est le développement de son bâti. Comment fait-on de l'Ile-de-France un lieu où l'on réfléchit à la ville durable ? Peu d'acteurs ont un patrimoine leur permettant d'intervenir et de mener des expérimentations dans toute l'Ile-de-France, c'est le cas des bailleurs sociaux. »

« La façon dont nous faisons de la démocratie participative pose problème. Les recours bloquent des opérations, mais personne ne peut faire valoir l'urgence de construire. "Maire bâtisseur, maire battu" : on entend que ceux qui sont contre la densité ou la construction. Comment réinventer le débat citoyen pour entendre les riverains mais aussi les mal/non logés ? »

@ Retrouvez une vidéo de la table-ronde sur notre site www.aorif.org (rubrique "Association régionale / Instances / Documents").

« LA PANNE DE LA CONSTRUCTION ENTRAVE LA MOBILITÉ DES FRANCILIENS »

QUATRE EXPERTS DU LOGEMENT ONT ÉTÉ SOLLICITÉS AFIN D'ILLUSTRER LE LIVRE BLANC DE L'AORIF AVEC DES VERBATIMS. NOUS VOUS PROPOSONS ICI L'INTERVIEW DE GÉRARD LACOSTE, DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT DE L'IAU ILE-DE-FRANCE DANS SON INTÉGRALITÉ.

Comment analysez-vous la crise du logement que connaît notre région ?
Gérard Lacoste : La crise du logement présente des analogies, mais aussi des différences, avec celle des années 50. Il s'agit avant tout aujourd'hui d'une crise de l'offre et d'une panne de la production neuve, dont les premières victimes sont les jeunes, les nouveaux venus dans la région, ainsi que les familles. Cette panne de la construction, qui dure depuis maintenant plusieurs décennies, entraîne une tension croissante sur les prix et les loyers et entrave la mobilité des franciliens. Mais le contexte dans lequel cette crise se déploie a changé : faible croissance économique, précarisation de l'emploi et accroissement des disparités sociales, vieillissement de la population, parc vieillissant, défi énergétique et environnemental, crise des finances publiques, etc. La crise du logement apparaît ainsi comme une expression condensée de mutations sociales et économiques qui dépassent les seuls acteurs du logement.

La situation de l'Ile-de-France est-elle comparable à celle d'autres métropoles européennes ? Ce constat sur la situation du logement francilien – cherté des prix et des loyers et faiblesse de la construction - est commun à de nombreuses métropoles européennes ; le contexte socio-économique y est également comparable. L'éternelle comparaison « Paris-Londres » est à cet égard édifiante, nos voisins anglais n'étant pas logés à meilleure enseigne. Ce constat interroge sur la place actuelle des politiques du logement dans l'ensemble de ces pays et sur le rôle du logement social dans une économie mondialisée, où les pouvoirs publics compriment leurs dépenses, tandis que les entreprises se sentent moins attachées à un territoire. Pourtant, ces entreprises recherchent des localisations leur offrant une main d'œuvre adaptée à leurs besoins et assurant à leurs personnels agrément de vie dans un contexte socialement stable… mais elles privilégient les zones à faible fiscalité et ne se sentent plus en charge d'investir dans le domaine de l'habitat.
Avec les réformes institutionnelles récentes, c'est désormais vers la Région et vers la Métropole du Grand Paris que les regards se tournent pour répondre à ce défi.

D'après vous, les ménages sont-ils globalement satisfaits de leur logement ? Le taux de satisfaction des ménages par rapport à leur logement n'a cessé de croître entre 1970 et 2000. Ceci se vérifie chez les locataires du parc privé et social, comme chez ceux qui ont pu accéder à la propriété. Mais il marque désormais le pas, et ce pour diverses raisons : loyers trop élevés dans le secteur privé, espace devenu insuffisant pour de nombreuses familles, décohabitation des jeunes contrariée, etc. Concernant le parc social, pour les ménages insatisfaits, plus que la qualité et le confort de l'immeuble, c'est l'évolution du quartier et la qualité de son environnement qui est souvent incriminée. Cela n'empêche que, dans le même temps, ce parc social n'a jamais fait l'objet d'une demande aussi forte et que la mobilité en son sein n'a jamais été aussi faible. En ces temps difficiles, « on ne quitte pas aisément son Hlm ».

Quel parcours résidentiel pour les franciliens ? Si le parc locatif privé a toujours joué un rôle de premier plan pour accueillir les jeunes quittant le foyer parental, le parc social occupait dans les années 70 et 80 une place centrale dans le logement familial des ménages à revenus modestes ou moyens. Une part notable d'entre eux a ensuite accédé à la propriété, libérant des logements pour la génération suivante. Avec la baisse de la mobilité perceptible depuis les années 2000 dans l'ensemble du parc locatif, cette dynamique à l'origine du parcours résidentiel des ménages s'est enrayée.

Quel rôle les aides personnelles au logement jouent-elles ? Pendant cette période de tension croissante du marché immobilier, les aides personnelles au logement constituent des « amortisseurs sociaux » déterminants. Ils sont gage d'un minimum de diversité sociale au sein des ensembles Hlm et constituent un enjeu important, à la fois pour les jeunes ménages en quête d'une stabilité professionnelle plus longue à acquérir et pour les bailleurs sociaux qui pourraient être déstabilisés par une montée des impayés. ●

@ Site de l'IAU : www.iau-idf.fr

PLATE-FORME D'ÉCHANGE DES PRATIQUES D'ACCOMPAGNEMENT À UN MODE DE VIE ÉCO-DURABLE AUPRÈS DES OCCUPANTS DU PARC HLM.

WWW.LECO-PRATIQUE.ORG

ORIGINES

Nous sommes dans un contexte où les objectifs posés par le Grenelle ont lancé une dynamique ambitieuse de réduction de la consommation énergétique dans le secteur du bâtiment. Anticipant les nouvelles réglementations thermiques et s'inscrivant dans le cadre des plans stratégiques de patrimoine, de nombreux bailleurs sociaux ont lancé des opérations neuves ou de rénovation visant de hautes performances énergétiques. Or, d'après les premiers retours d'expériences, les économies observées ne permettent pas toujours de compenser les investissements de départ, ni même d'assurer une réduction des charges pour le locataire. Les raisons évoquées pour expliquer ce décalage sont multiples, l'impact du comportement du locataire dans le « bon usage » d'un logement ne semble pas anodin.

Compte tenu de ces enjeux, l'AORIF a monté fin 2012 un nouveau **groupe de travail "Accompagnement des locataires"** dans le cadre du groupe Développement Durable et **une enquête a été lancée.** L'objectif était d'aider les organismes Hlm franciliens :

- à échanger sur leurs pratiques en termes d'accompagnement des occupants (locataires et accédants) à la fois dans la réduction des consommations d'énergie, d'eau et déchets, pour qu'ils s'approprient leur logement énergétiquement performant,
- en apportant des réponses opérationnelles aux questions qu'ils se posent,
- en recensant différentes modalités d'accompagnement.

Beaucoup d'initiatives intéressantes ont été menées, mais pour répandre ces approches pilotes, il reste à régler l'épineuse question de la mesure de leur efficacité, mais aussi des leviers de reproductibilité.

L'enquête s'est proposée, au travers d'une **fiche-action,** de décrire d'une façon synthétique le processus de l'action d'accompagnement menée en détaillant l'objectif, la méthode d'approche, le public touché, le support, le coût et l'évaluation qu'en tire l'organisme Hlm. À partir des **42 fiches** transmises par les organismes franciliens, l'AORIF avait le projet de réaliser un recueil de pratiques.

Au fil des rencontres, le groupe de travail « accompagnement des locataires » a fait évoluer le projet initial et a déterminé un cahier des charges afin de valoriser et de mettre à disposition cette base de données très intéressante.

LECO pratique

AORIF FICHE ACTION

Carte d'identité de l'action

Titre de l'action

Nom de l'organisme

Type d'opération
(réhab. lourde/ réhab. légère/neuf/existant sans réhab.)

Lieu
(nom du quartier, ville)

Taille de l'opération
(petite, moyenne, grande)
Précisez le nombre de logement

Objectif de l'action

Quand ?

Durée de l'action

A quel moment a été lancée l'action
Après la livraison, pendant la livraison, avant la livraison, sans livraison

Rythme de l'action

La démarche et le(s) support(s) de communication développés

Méthode d'approche, la démarche
individuelle/collective

Fiche-action modèle téléchargeable sur www.leco-pratique.org

Il fallait :

- offrir une visibilité sur ce qui est déjà mis en place par les bailleurs,
- apporter des méthodes innovantes et originales d'accompagnement des locataires,
- présenter le bilan des actions déjà mises en place par les bailleurs,
- rassembler à la fois un répertoire d'idées et des contacts clés,
- pouvoir continuer à capitaliser les actions réalisées sur différentes opérations et évaluer leur reproductibilité après l'enquête,
- avoir un outil actualisable, simple d'utilisation et consultable à distance,
- favoriser l'appropriation de la base de données au plus grand nombre en partant de situations récurrentes et permettre de choisir plusieurs cas de figure.

Ces différents critères ont poussé l'AORIF a développé un **outil informatique, accessible sur internet.** Elle s'est entourée de professionnels compétents : d'une graphiste (Véronique Chouvet - Charlie Prod) et d'un informaticien (Virginio Fanelli - société Infopower).

LANCEMENT

Depuis le 20 juin, jour de son lancement, l'AORIF a le plaisir de mettre à disposition gratuitement à cette adresse : **www.leco-pratique.org** ou via la page d'accueil du site de l'AORIF, une **plate-forme d'échange des pratiques d'accompagnement à un mode de vie éco-durable auprès des occupants du parc Hlm.**
L'objectif est de permettre de consulter des actions menées par d'autres et/ou de diffuser des démarches évaluées.
L'idée c'est de mettre à disposition un outil d'aide à la décision et ainsi de proposer des solutions opérationnelles aux questions que chacun se pose :

- Comment aborder la question de l'usage dans le cas des logements BBC ?
- Comment adapter les comportements du quotidien à des logements toujours plus techniques ?
- Quels messages et outils utiliser, notamment pour toucher sur le long terme les locataires du logement social ?
- Quels partenaires et parties prenantes mobiliser aux côtés du bailleur dans ce projet ?
- Quelles sont les solutions les plus efficaces pour le bailleur et les locataires ?

Lors du lancement chez Elogie le 20 juin dernier, l'AORIF a présenté LECO pratique à une trentaine de participants, organismes Hlm franciliens et partenaires (MVE, APC, Région Ile-de-France, APES, Promotelec, PEVM, les Fourmies vertes, EcoCo2). Nous avons eu le plaisir d'accueillir également :

- l'ARENE (Judith Cazas) qui nous a présenté le réseau francilien de lutte contre les précarités énergétiques lancé en juin 2013. L'objectif est de faciliter l'appropriation et la mise en œuvre de dispositifs de lutte contre la précarité énergétique. Ce réseau vise à favoriser l'échange, la capitalisation et la mutualisation autour de pratiques innovantes et exemplaires. Des ateliers mensuels sur différentes thématiques transversales sont ainsi proposés et une base de données des pratiques et des acteurs impliqués dans la lutte contre les précarités énergétiques en région est en cours de configuration.
- le CECODHAS (Francesca Zaganelli) qui nous a présenté la Plate-forme PowerHouse : lieu de dialogue et d'échange pour les professionnels du secteur du logement au niveau européen.

Réunion de lancement de LECO pratique dans les locaux d'Elogie

FONCTIONNALITÉS

LECO pratique est très simple d'utilisation et a deux fonctionnalités essentielles : « Consulter les pratiques » et « Diffuser vos actions ».

CONSULTER LES PRATIQUES...

...À PARTIR DE VOS PROPRES SITUATIONS

LECO pratique a voulu répondre aux attentes opérationnelles des bailleurs sociaux d'Ile-de-France en donnant la possibilité de rechercher les actions à partir des situations récurrentes des bailleurs quand ils souhaitent lancer ce type d'action.
Par exemple, un organisme Hlm va livrer une opération neuve BBC de taille moyenne et souhaite lancer une action collective pendant la livraison pour favoriser une meilleure appropriation des logements par les occupants.
Les cinq critères suivants ont été déterminés par le groupe de travail « Accompagnement des locataires » :
Type d'opération : existant sans réhabilitation neuf, réhabilitation légère, réhabilitation lourde.
Ressources locales : pas d'appui, habitants moteur, compétences associatives, gardien multi-site, gardien permanent.
Taille de l'opération : petite, moyenne, grande.
Quand : avant, pendant, après, sans livraison.
Approche de l'action : individuelle et collective.

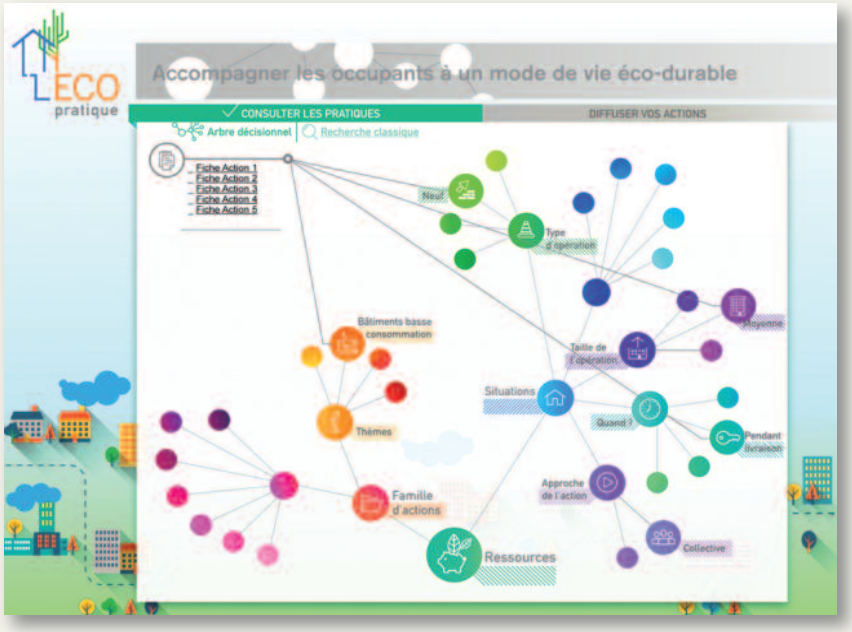
...À PARTIR DES THÈMES DES ACTIONS MENÉES

LECO pratique présente plusieurs dizaines de solutions opérationnelles pour aborder avec les habitants les questions de la réduction des **déchets**, les **éco-gestes**, les **jardins partagés** et l'usage des logements **BBC.**
Les thèmes seront amenés à évoluer suivant le renouvellement des pratiques et des problématiques, en ajoutant prochainement la question de la qualité de l'air intérieur.

...À PARTIR DES OUTILS DÉVELOPPÉS DANS LES DÉMARCHES MENÉES

Suivi conso / formation / atelier / document graphique / visite à domicile / événement public / appartement pédagogique.
Les trois familles de critères pourront être sélectionnées simultanément afin d'affiner la recherche.

DEUX OUTILS DE SÉLECTION MIS À DISPOSITION



Un **arbre décisionnel** en cliquant sur les bulles correspondant aux critères choisis.

Une **recherche classique** en sélectionnant les critères dans la liste déroulante.

DIFFUSER VOS ACTIONS
Seulement 3 étapes pour partager vos initiatives :
1. Télécharger et remplir la « fiche-action » modèle.
2. Cocher les critères pour classer votre fiche-action et ainsi faciliter sa consultation.
3. Signer et envoyer : indiquer vos coordonnées et envoyer vos fichiers (fiche-action et documents graphiques associés).

Cet outil d'aide à la décision sera d'autant plus riche que les organismes Hlm et leurs partenaires l'alimenteront avec leurs nouvelles initiatives.

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

EXEMPLE DE FICHE-ACTION

DÉMARCHE GLOBALE POUR LA RÉHABILITATION BBC DE VITRY MONTAGNARDS

Le **groupe Valophis Habitat** a mis en œuvre une démarche « globale » d'accompagnement des locataires suite à la réhabilitation lourde d'une résidence de 452 logements à Vitry Montagnards, en partenariat avec l'agence de l'Énergie du Val-de-Marne et PEVM. Pendant deux ans, l'objectif de cette action était de rendre les résidents acteurs de la démarche de réduction des consommations énergétiques et d'apporter une réelle diminution de leurs charges en les sensibilisant sur l'utilisation optimisée de leurs logements. Cette démarche s'est faite à différents moments du projet de réhabilitation : pendant la livraison (après les travaux dans les logements mais avant la fin des espaces extérieurs) et un an après la livraison.
Voici les différentes phases de l'action :

1- Formation sur une journée des médiateurs de l'association PEVM sur les économies d'énergie et d'eau, réalisée par l'Agence de l'énergie du Val-de-Marne.
Les objectifs de cette formation étaient triples : à la fois donner aux médiateurs de PEVM des bases pour fournir un préconseil aux ménages, leur permettre de déceler des situations préoccupantes et les informer sur le rôle et les missions des espaces INFO → ÉNERGIE pour qu'ils puissent orienter les ménages vers les permanences INFO → ÉNERGIE.

2- Passage des médiateurs dans l'ensemble des logements de la résidence.

3- Inauguration d'un logement témoin & réalisation d'ateliers de sensibilisation aux économies d'énergie et d'eau dans le logement.
Animation d'un stand de sensibilisation pendant l'inauguration afin de sensibiliser les ménages aux économies d'énergie et d'eau et information sur les travaux réalisés.
Réalisation de 6 ateliers de sensibilisation : 2 ateliers pédagogiques sur les économies d'énergie, 2 ateliers pédagogiques sur les économies d'eau, 2 ateliers pédagogiques sur la gestion des déchets.
Soixante personnes ont été touchées.

4- Accompagnement spécifique de 15 ménages : 3 visites à domicile étalées sur 9 mois.
• Visite 1 : don de matériels économes (kit de 43 € unitaire), analyse des factures sur trois ans => optimisation tarifaire, infor-

EXEMPLE DE FICHE-ACTION (SUITE)

COÛT		FINANCEMENT	
Prestation Agence de l'Energie : animations d'ateliers collectifs dans un appartement pédagogique, 20 suivis individuels (3 RDV par ménage) incluant la fourniture de packs Energie d'une valeur de 32 € chacun	9 700 €	GTM (entreprise chargée de la réhabilitation)	12 000 €
Prestation PEVM	4 500 €	Ville (prestation PEVM)	4 500 €
Matériel visite PEVM (livrets BBC, ampoules basse consommation)	3 200 €	Valophis	1 900 €
Appartement pédagogique : outils de communication, buffet inauguration, lots jeux concours	1 000 €		
Total (hors temps de travail Valophis et hors mise à disposition d'un logement pour l'appartement pédagogique pendant 1 mois)	**18 400 €**	**Total**	**18 400 €**

mations pour le suivi mensuel des consommations et don d'outils pour le faire.

• Visite 2 à 3 mois : conseils personnalisés sur les économies d'énergie (meilleure utilisation des systèmes...), analyse de l'évolution des consommations (sur la base des relevés), estimation des économies réalisées, don de guides sur les éco-gestes.

• Visite 3 à 9 mois (ou 10 mois selon les cas) : format ludique avec, si possible, toute la famille. Sous la forme d'ateliers de sensibilisation, bilan avec les ménages, calcul de la réduction des consommations énergétiques, calcul des économies réalisées.

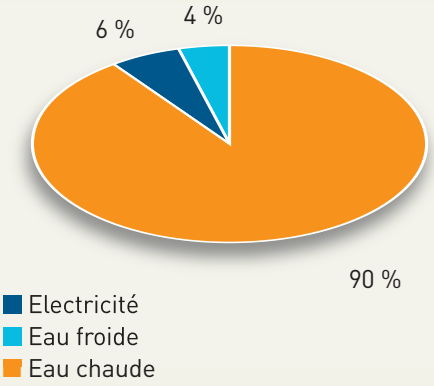
L'évaluation a porté uniquement sur le suivi individuel de 15 ménages en surconsommation :

- économies totales pour l'ensemble des ménages suivis : 4 424 €.
- économies moyennes réalisées par ménage : 316 € par an.

Remarque : sur 20 ménages visés, 4 ménages n'ont pu être suivis dès le début, 1 ménage n'a pas pu être accompagné jusqu'au bout.

Enseignements qu'en tire l'organisme : le projet a révélé le potentiel d'économies sur l'eau chaude sanitaire. À poursuivre...

Répartition des économies annuelles réalisées



OUTILS DE COMMUNICATION

En plus de la fiche-action, LECO pratique donne la possibilité de mettre à disposition les outils de communication créés pour chaque démarche. Ainsi, le groupe Valophis a développé : un guide BBC distribué à l'ensemble des locataires, une affiche pour annoncer l'appartement témoin, des fiches d'évaluation de consommation d'électricité et d'eau afin de donner aux locataires des éléments de comparaison par rapport à leur propre consommation, qui servent de support de discussion lors des entretiens individuels.

LA MISE EN ŒUVRE DE **LA RÉFORME DE LA POLITIQUE DE LA VILLE**

ILE-DE-FRANCE : 147 COMMUNES ET 295 QUARTIERS CONCERNÉS

Le 17 juin dernier, la ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports a annoncé la liste des 1 300 quartiers prioritaires de la politique de la ville, présents sur 700 communes. Une seule carte remplacera désormais les nombreux zonages et dispositifs mis en place depuis vingt ans (ZUS, CUCS, ZRU, ZFU…). La géographie prioritaire est déterminée sur le critère unique de concentration de la pauvreté, selon un calcul basé sur 60 % du revenu médian de référence, pondéré avec le revenu médian de référence de l'agglomération, représentant des ensembles d'au moins 1 000 habitants.

Pour l'Ile-de-France, 147 communes sont concernées pour 295 quartiers : 134 communes sont maintenues, 13 communes font leur entrée et 39 en sortent, ces dernières correspondant aux territoires de veille active qui maintiendront les dérogations pour les locataires en place fin 2014.

UNE PHASE D'AJUSTEMENT À LA MARGE DES PÉRIMÈTRES QPV

La loi prévoit une phase de concertation avec les élus et les partenaires sur des demandes d'ajustement à la marge des périmètres des quartiers politique de la ville (QPV), qui s'achèvera le 30 septembre. Les organismes Hlm, acteurs de premier rang, doivent être associés à cette démarche dont les enjeux sont essentiels pour la profession (abattement TFPB, exonération du surloyer, maintien dans les lieux en cas de sous-occupation ou ressources supérieures au plafond, dérogation au plafond de ressources…).

La liste définitive des QPV et leurs périmètres réglementaires seront arrêtés par décret au mois d'octobre prochain. La nouvelle géographie prioritaire entrera en application en janvier 2015.

L'ÉLABORATION DES NOUVEAUX CONTRATS DE VILLE

Sur l'Ile-de-France, ce sont 77 contrats de ville qui vont être élaborés (55 à l'échelle d'un EPCI et 22 à l'échelle communale). Ils seront signés pour 6 ans (2014/2020) avec une révision au bout de 3 ans. Seront signataires de fait : l'État, l'EPCI (ou commune si elle est isolée), le Département et la Région. Pourront être signataires : la Caisse des Dépôts, les organismes de logement social, les chambres consulaires… Leur signature est attendue entre fin 2014 et mi-2015.

Ces contrats de ville auront trois volets : "cohésion sociale", "cadre de vie et renouvellement urbain" et "développement de l'activité économique et de l'emploi".

L'enjeu pour les organismes Hlm est d'être acteurs dans la mise en œuvre du contrat de ville. Ils auront la possibilité d'apporter une contribution collective qui permettra de faire ressortir les thèmes jugés prioritaires et essentiels pour le bon fonctionnement des quartiers (équilibre social, sécurité, accompagnement social, développement économique, gestion urbaine de proximité, projet urbain…).

Il est à préciser qu'une fois le contrat de ville élaboré, une convention intercommunale de mixité devra être signée entre l'État local, le Département, l'EPCI, les communes, les bailleurs sociaux et les organismes collecteurs. ●

Contacts : Nathalie Farza
n.farza@aorif.org
Jean-Yves Boisseleau
jy.boisseleau@aorif.org

L'ACTION DE L'AORIF DANS LE CADRE DE LA MISE EN PLACE DES NOUVEAUX CONTRATS DE VILLE

L'AORIF accompagne les organismes dans cette démarche en mobilisant ses équipes, tant au niveau régional que territorial, pour mettre en place un dispositif de suivi et d'information, à travers une action en deux temps : le calage des périmètres des nouveaux quartiers prioritaires et la contribution de la profession à la rédaction des contrats de ville.

Le calage des périmètres des nouveaux quartiers prioritaires

Sur l'ensemble des départements d'Ile-de-France, l'AORIF a pu récupérer et mettre à disposition des organismes la cartographie des périmètres des quartiers prioritaires.

Le Bureau de l'AORIF du 4 juillet 2014 a arrêté les modalités de retour des observations des organismes sur cette cartographie :

- compte-tenu des délais très contraints, en particulier pour les EPCI ou communes comportant plus de 5 quartiers prioritaires, les organismes Hlm transmettent toutes leurs demandes d'ajustements des périmètres à la Préfecture, aux EPCI et à l'AORIF ;
- pour les EPCI ou communes contenant plus de 5 quartiers, l'AORIF pourra, en parallèle, formaliser un document de synthèse (comprenant la liste des demandes d'ajouts qualifiées et en annexe les cartographies associées).

Dans tous les cas, il est essentiel que les organismes joignent systématiquement une carte localisant leur demande.

La contribution de la profession à la rédaction des contrats de ville

L'AORIF travaille à la mise à disposition des organismes Hlm d'une boîte à outils qui leur permettra d'être présents et acteurs dans la mise en œuvre du contrat de ville. L'objectif est, dans les territoires où cela se justifie, d'aider les organismes à élaborer une contribution collective au contrat de ville.

DÉLÉGATION 77

LE RÉSEAU DÉPARTEMENTAL DES ACTEURS DE L'HABITAT SOCIAL

Depuis le début d'année 2014, sous l'impulsion de la délégation départementale de l'AORIF, les organismes Hlm de Seine-et-Marne se sont réunis lors de rencontres thématiques afin d'échanger sur des sujets très techniques et opérationnels tels que la prévention des expulsions locatives, l'accompagnement social, la dématérialisation de la demande APL...

DES ÉCHANGES ENTRE ORGANISMES ET AVEC LES PARTENAIRES

Ces rencontres permettent aux équipes opérationnelles des bailleurs sociaux de se rencontrer et d'échanger sur leurs pratiques. C'est l'occasion également pour eux d'échanger avec des partenaires tels que les services de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS), ou dernièrement les équipes de la Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF) et la Caisse d'Allocations Familiales de Seine-et-Marne (CAF 77).

LA DÉMATÉRIALISATION DE LA DEMANDE APL (IDEAL)

En effet, le 6 juin dernier a eu lieu le 2e réseau départemental des acteurs de l'habitat social. La rencontre a été l'occasion pour la CNAF et la CAF 77 de présenter la dématérialisation de la demande APL appelée IDEAL (Intégration des Demandes d'Aides au Logement). L'Office départemental de Seine-et-Marne, qui s'est porté volontaire pour mener l'expérimentation du logiciel, a présenté aux participants les avantages du dispositif.

Les apports du dispositif sont :

- un renforcement du partenariat entre les bailleurs sociaux et les CAF,
- une amélioration de la qualité de service pour les allocataires et les partenaires (simplification administrative, paiement plus rapide...),
- une plus grande sécurisation des données et des paiements (véracité du loyer, fiabilité du code locataire, une seule saisie des données, limitation des fraudes...),
- une diminution des coûts de gestion (plus de gestion papier, de frais d'affranchissement...),
- des gains de trésorerie (plus de gestion des avances, plus de paiements mensuels et, par là-même, moins de paiements par rappel...),
- des gains de productivité dans la constitution de la demande "allocation logement", notamment pour les bailleurs qui accompagnent leurs locataires dans la constitution de la demande,
- une sécurisation en termes d'envoi,
- l'étanchéité des systèmes d'information,
- le recyclage des rejets en temps réel grâce à la mise en place de contrôles synchrones,
- la restitution d'un récapitulatif de la demande d'aide au logement pour le locataire.

DEUX RÉSEAUX DÉPARTEMENTAUX PROGRAMMÉS

Les organismes Hlm du département sont très satisfaits de l'organisation de ces temps d'échanges. À la rentrée deux réseaux départementaux seront organisés : l'un en octobre sur la question du Droit Au Logement Opposable, l'autre en décembre sur la question du traitement des impayés locatifs. ●

Contact : Faïza Chakouri
f.chakouri@aorif.org

DÉLÉGATION 93

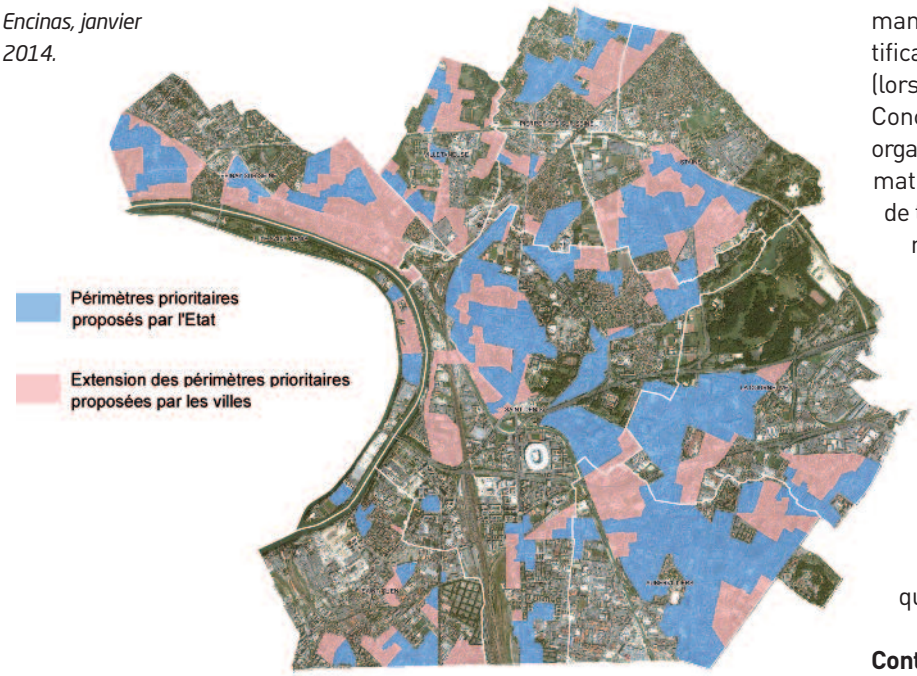
PARTICIPATION AU **CONTRAT DE VILLE EXPÉRIMENTAL DE PLAINE COMMUNE**

Dans le cadre de la réforme de la politique de la ville, le territoire de Plaine Commune a été retenu pour faire partie des 12 sites préfigurateurs à la mise en œuvre des nouveaux Contrats de Ville. Sous le pilotage de l'État et de l'intercommunalité, l'élaboration de ces contrats de ville expérimentaux associe un grand nombre de partenaires parmi lesquels figurent les bailleurs sociaux, représentés par l'USH et l'AORIF.

LA MISE EN PLACE D'UN INTER-BAILLEURS

43 organismes de logement social sont présents sur le territoire de Plaine Commune, gérant près de 66 000 logements sociaux, soit plus de 40 % des résidences principales de l'agglomération et plus de 30 % du parc social du département.

Dans ce cadre, la délégation départementale de l'AORIF en Seine-Saint-Denis s'est mobilisée pour organiser l'inter-bailleurs afin de présenter aux organismes Hlm du territoire les enjeux de la réforme, définir collectivement les modalités de représentation de la profession pour suivre ce nouveau dispositif, ainsi que pour échanger sur les enjeux et propositions des organismes Hlm au Contrat de Ville.



Projet de nouvelle géographie prioritaire de Plaine Commune. *Sources : SG CIV, Plaine Commune Carte : Emmanuel Encinas, janvier 2014.*

Plaine Commune : chiffres clés

L'agglomération de Plaine Commune, qui rassemble plus de 400 000 habitants répartis sur 9 communes, est un territoire emblématique des dispositifs de la politique de la ville avec plus de 34 quartiers CUCS non-ZUS, 13 ZUS et 4 ZFU. Il est à noter également sur ce territoire la signature de 11 conventions ANRU permettant à 24 quartiers de bénéficier du premier programme de rénovation urbaine.

LA DOUBLE CONTRIBUTION DES ORGANISMES HLM

Les bailleurs sociaux du territoire ont ainsi travaillé à l'élaboration d'une contribution collective comprenant deux volets : des propositions d'ajustements de la nouvelle géographie prioritaire et une contribution stratégique sur les enjeux du contrat de ville.

Sur la base des périmètres initiaux des nouveaux quartiers prioritaires transmis par le ministère, les bailleurs ont pu indiquer leurs souhaits d'ajustements à la marge des périmètres en justifiant chacune de leur demande. Le critère de cohérence de gestion est la justification principale de ces demandes d'ajustement (lorsqu'un bâtiment était coupé en deux par exemple).

Concernant le volet stratégique de la contribution, les organismes Hlm ont souhaité mettre l'accent sur 5 thématiques : l'équilibre social des quartiers, les enjeux de tranquillité/sécurité, la Gestion Urbaine de Proximité et le Développement Social Urbain, la rénovation urbaine et la santé mentale.

UN PARTENARIAT SOLIDE AVEC LES POUVOIRS PUBLICS

L'AORIF salue le travail partenarial mené avec les services de l'agglomération de Plaine Commune et de l'État, qui a permis la pleine association des organismes Hlm aux réflexions des groupes de travail et une prise en compte de leurs contributions sur cet enjeu majeur pour les futurs quartiers de la politique de la ville. ●

Contact : Pauline Mouton - pauline.mouton@oph93.fr

DÉLÉGATION 95

LES MUTATIONS DES REQUÉRANTS DALO DU PARC SOCIAL

La délégation départementale du Val d'Oise a mis en place depuis 2008 un suivi des ménages locataires du parc social demandeurs de mutation et non reconnus prioritaires et urgents par les services de l'État. Cette enquête porte uniquement sur les dossiers réorientés par la Commission de Médiation DALO (COMED), ce qui représente en moyenne 90 dossiers par an.
L'actualisation régulière (86 % des dossiers) des situations des requérants a permis d'effectuer des constats sur l'attitude des ménages, suite aux propositions faites par les organismes, et sur les relogements effectivement réalisés.

38 % DES DEMANDES NON ACTIVES

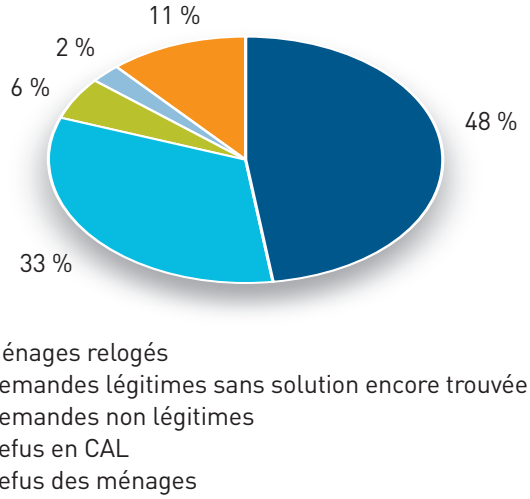
Le suivi des demandes permet, au-delà du nombre de relogements effectués, d'identifier les freins aux mutations des ménages. Pour être active, une demande doit être formulée directement à l'organisme, enregistrée sur le SNE et actualisée chaque année. Au 31 décembre 2013, 18 % des demandes n'ont pas été confirmées auprès du bailleur ou renouvelées au terme d'un an d'enregistrement. On constate par ailleurs que plus de 20 % des demandes sont devenues sans objet. En effet, les situations des ménages évoluent entre le dépôt de leur recours auprès de la COMED et l'examen des situations par l'organisme de logement social : les ménages ont trouvé une solution alternative, chez un autre bailleur social ou dans le parc privé.

Etat des demandes de mutation au 31 décembre 2013 (toutes demandes renseignées)

48 % DE RELOGEMENTS EN 2013

La part de ménages relogés est en constante augmentation depuis 2008. Elle est en effet passée de 8 % à 25 % en 2013, toute demande confondue. Lorsque l'on rapporte le nombre de relogements aux demandes actives, la part des ménages relogés atteint 48 % au 31 décembre 2013. 61 % des ménages ont reçu au moins une proposition de logement suite à leur demande de mutation. Pour 13 % des demandes, des propositions de logement ont été formulées mais refusées, soit par le bailleur (2 %), soit par les familles (11 %).

Etat des demandes actives au 31 décembre 2013



QUELLES MARGES DE PROGRESSION ?

Les mutations internes au parc social sont effectuées sur le contingent propre des organismes, ce qui représente peu de logements remis à disposition chaque année. Ainsi, pour une part importante des ménages (33 % des demandes actives), les organismes sont encore en recherche de solution. Il s'agit en effet de concilier les besoins des ménages en termes de typologie, de localisation, de prix, avec les disponibilités de logement.
Les organismes de logement social du Val d'Oise ont eu l'occasion de s'exprimer sur ces chiffres en Conférence départementale. Leur difficulté principale est de ne pas pouvoir mobiliser l'ensemble des contingents. Cela peut se traduire sur certains territoires par une impossibilité de répondre aux demandes des ménages, notamment lorsque l'organisme n'a pas de patrimoine sur la commune demandée. Le travail sur les mutations inter-bailleurs et inter-réservataires représente donc un enjeu particulier pour ces ménages requérants DALO et locataires du parc social dans le Val d'Oise. ●

Contact : Aude Bourcereau
a.bourcereau@aorif.org

DISPOSITIFS DE PROJET TERRITORIAL

L'ACTION TERRITORIALE FACE AU NOUVEAU CADRE LÉGISLATIF ET INSTITUTIONNEL

DE PROFONDS CHANGEMENTS DU CADRE D'INTERVENTION DES ORGANISMES

L'année 2014 est marquée par de profonds changements du cadre d'intervention des organismes Hlm. Au niveau national, le vote et l'entrée en vigueur des lois ALUR et de programmation pour la ville et la cohésion urbaine remanient le cadre d'exercice des missions des organismes. Au niveau régional, le déploiement progressif de la réforme territoriale inscrite dans la loi MAPTAM renforce le pouvoir de la Région, les compétences des intercommunalités de grande couronne et crée une métropole à l'échelle de Paris et de la petite couronne. Au niveau local, les élections municipales ont, cette année plus que les précédentes, amené les équipes municipales et intercommunales à se recomposer.

LEURS IMPACTS SUR LES COOPÉRATIONS INTERCOMMUNALES

Ces évolutions législatives posent la question centrale de leurs impacts sur les coopérations intercommunales et par corollaire sur l'action territoriale de l'AORIF. Si la loi renforce les intercommunalités, elles restent encore très balbutiantes en Ile-de-France au profit d'un pouvoir communal fort.
La nouvelle composition de Conseils communautaires tend à montrer un investissement plus fort des communes au sein de l'exécutif des EPCI. Cette tendance pourrait traduire une reconnaissance de cet échelon et donc l'intérêt des élus à s'impliquer dans les politiques communautaires. Elle pourrait, a contrario, témoigner d'une volonté des élus de conserver une maîtrise des dossiers à enjeux qui concernent particulièrement leur commune. À ce titre, on peut s'interroger sur la capacité des EPCI à se saisir de ces nouvelles prérogatives et à construire des politiques intercommunales réellement intégrées, notamment en matière de politique de la ville.

L'ADAPTATION DES DISPOSITIFS TERRITORIAUX

La nouvelle mandature interroge directement l'action territoriale de l'AORIF. Les changements d'équipes et le temps nécessaire à leurs prises de fonctions viennent ralentir voire stopper, selon les sites franciliens, la mise en œuvre des plans d'actions définis entre le collectif et les EPCI.
Une fois les nouvelles équipes en place, vient le temps de l'appropriation des dossiers. Le changement de portage politique nécessite alors pour l'action territoriale de l'AORIF de réaffirmer notre volonté et notre légitimité à participer et à contribuer à la définition des politiques locales de l'habitat. Cette mission est d'autant plus importante auprès des collectivités qui ont changé de majorité politique, et qui n'ont jamais eu l'occasion de mener des projets en coopération avec notre profession. L'enjeu est donc de prendre connaissance de leurs projets et de leurs approches et, au regard de ces éléments, de positionner le logement social et les savoir-faire des organismes Hlm comme une réponse aux besoins des habitants de leurs territoires.
Une étude récente de l'AORIF a mis en évidence les risques de grippage de la production de logement social, principalement liés au renouvellement des équipes municipales (cf. article page 5).
Au-delà des projets de construction, les incertitudes pour l'action territoriale pèsent sur la poursuite des travaux engagés à l'occasion des précédentes mandatures, ou, le cas échéant, sur notre capacité à construire de nouvelles démarches visant à mettre en œuvre, de manière optimale et dans les temps impartis, les réformes nationales sur les territoires. ●

Contacts : Mireille Bosphore - m.bosphore@aorif.org
Pauline Milet - p.milet@aorif.org

UNE CONFÉRENCE BAILLEURS

Trois mois après les élections municipales, une conférence bailleurs s'est tenue le 10 juin dans les locaux de la CA de Cergy-Pontoise, réunissant une dizaine d'organismes Hlm et les services de la CACP. Cette réunion a permis à Eric Proffit-Brulfert, maire de Menucourt et nouveau Vice-président à l'habitat de la CACP, de prendre connaissance du dispositif de projet et du plan d'actions définis avec les organismes pour 2014-2015. Eric Proffit-Brulfert a montré un intérêt certain pour le partenariat avec les organismes et une volonté de porter les projets auprès du Conseil communautaire. Cette démarche est partagée par le service Habitat et solidarités urbaines qui associe déjà les bailleurs autour des principaux sujets en cours, tels que le nouveau PLH ou le futur contrat de ville. Le délai de réalisation de ces projets laisse ainsi le temps d'adaptation nécessaire à l'ensemble de la nouvelle équipe communautaire dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

RETOUR EN PHOTOS SUR LA SEMAINE NATIONALE DES HLM 2014

Du 14 au 22 juin 2014, de nombreux organismes ont participé à la seconde édition de la Semaine nationale des Hlm. En Ile-de-France, l'AORIF et 36 organismes Hlm se sont mobilisés pour proposer 62 événements.

1/ AORIF, Colombes Habitat Public, Hauts-de-Seine Habitat, LogiRep, OPH 77, Pierres et Lumières, Val d'Oise Habitat - Participation à une course à pied contre la faim, à la Défense. 2/ 3F - Atelier récup' à Sevran (93). 3/ Antin Résidences - Mise en place de composteurs partagés à Champs-sur-Marne (77) © Axel Heise. 4/ Batigère Ile-de-France - Sensibilisation au tri sélectif à Limeil Brévannes (94). 5/ Domaxis - Après-midi festif autour de Do'mag à Sarcelles (95) © TLS. 6/ Kremlin-Bicêtre Habitat - Saynètes jouées par Tic Tac Théâtre dans la résidence des Martinets. 7/ Logement Francilien - « Les invendus du marché font les bonnes recettes » aux Tarterêts à Corbeil-Essonnes (91). 8/ Plaine Commune Habitat - 2e édition de « Toc toc, toc qui est l'art ? ». 9/ Trois Moulins Habitat (Polylogis) - Action en faveur de la propreté urbaine à Champs-sur-Marne (77). 10/ Logial-Oph - Jardin partagé et récolte de miel à Alfortville (94).